
**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 82 -
"HEIDBERGER STRASSE"**

GEMEINDE LILIENTHAL

INHALTSVERZEICHNIS

2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH.....	5
4.	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	6
5.	STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG.....	7
6.	ANSCHLUSSPLANUNGEN.....	8
7.	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	8
8.	ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
8.1	Vorbemerkungen.....	9
8.2	Nutzungen/Landschaftsbestandteile.....	9
8.3	Schlußfolgerung.....	11
9.	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE.....	11
10.	INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
11.	STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN.....	12
11.1	Verkehrswesen.....	12
11.1.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
11.1.2	Belange des überörtlichen Verkehrs.....	13
11.1.3	Sichtdreieck im Einmündungsbereich Schützenweg/ Straße "Am Heidberg".....	13
11.1.4	Belange des ruhenden Verkehrs.....	13
11.2	Baugebiete.....	14
11.2.1	WA-Gebiete.....	14
11.2.2	SO-Gebiet "Hotel, Gaststätte".....	16
11.3	Teich.....	18
11.4	Private Grünfläche.....	20
11.5	Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG).....	20

11.6	Landschaftspflegerische Belange.....	23
11.6.1	Baum- und Gehölzbestand.....	23
11.6.2	Landschaftliche Einbindung.....	25
11.6.3	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	26
11.7	Belange der Landwirtschaft.....	27
11.8	Belange des Immissionsschutzes.....	27
11.9	Kampfmittel.....	31
12.	FLÄCHENÜBERSICHT.....	32
13.	VER- UND ENTSORGUNG.....	32
13.1	Wasserversorgung.....	32
13.2	Eit-Versorgung.....	33
13.3	Abfallbeseitigung.....	33
13.4	Abwasserbeseitigung.....	33
13.5	Oberflächenentwässerung.....	33
13.6	Löschwasserversorgung.....	35
13.7	Fernmeldeversorgung.....	35
14.	FOLGEMASSNAHMEN.....	35
14.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	35
14.2	Sozialmaßnahmen.....	36
15.	KOSTEN.....	36

* durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990
(BGBl. II S. 889/1122) lt. Verfügung des
Landkreises Osterholz vom 17.03.1992
AZ.: 611.1-612230-82 berichtigt:

Seite 4

Lilienthal, 06.05.1992

DER GEMEINDEDIREKTOR

gez. Stormer
(Stormer)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am ~~25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)~~^{*}, und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115), hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 15.10.1990 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen (Planaufstellungsbeschluß).

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.11.1990 bekanntgemacht worden.

Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB) wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.12.1990 nach Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort am 11.12.1990 öffentlich dargelegt.

In seiner Sitzung am 23.04.1991 hat der Rat der Gemeinde Lilienthal dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 - "Heidberger Straße", Gemeinde Lilienthal und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.05.1991 bis 12.06.1991 zusammen mit der Planzeichnung ausgelegt.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist unter Verwendung der vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Rahmenkarte, M. = 1 : 1.000, (Az.: V 1013) erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

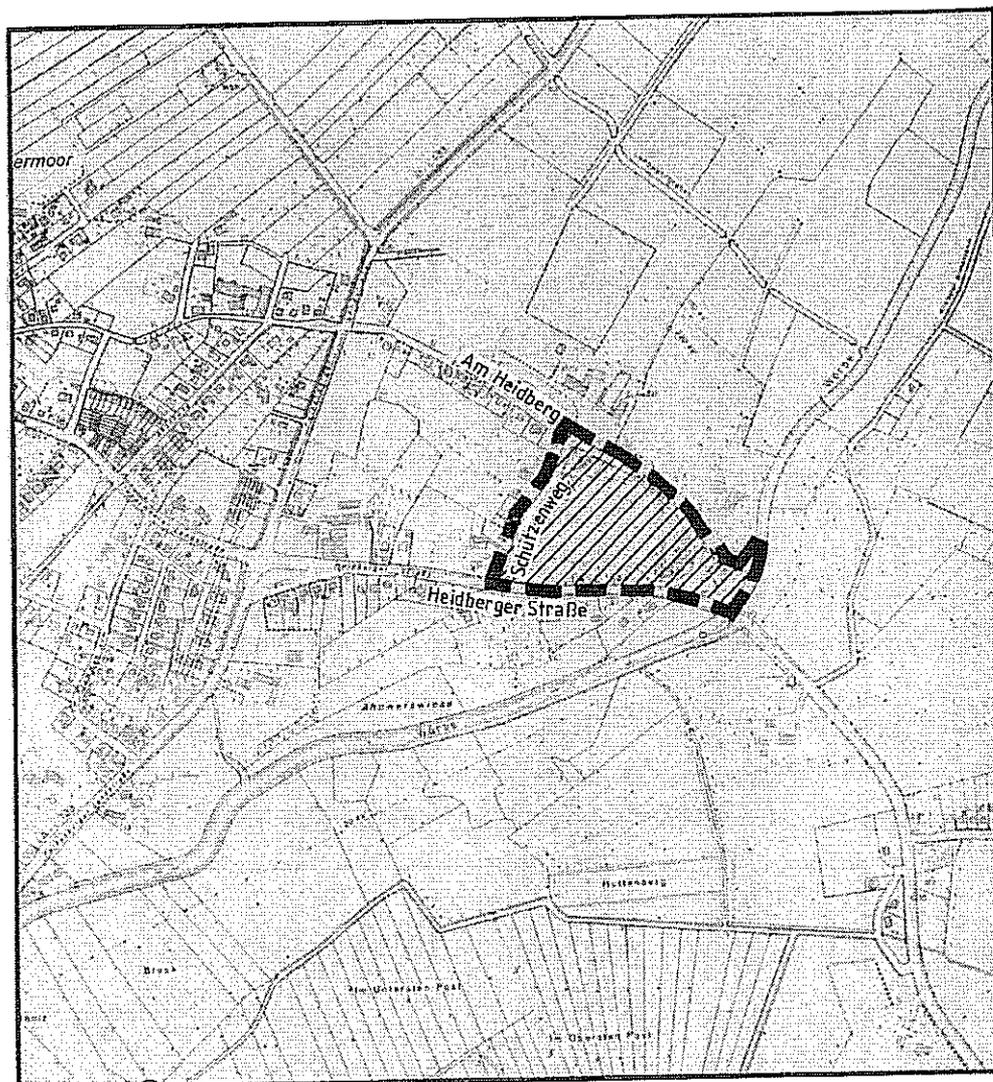
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 betrifft einen Bereich im Grenzbereich der Ortsteile Trupermoor/Heidberg, gelegen nördlich der Heidberger Straße (L 154).

Das Planungsgebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) Im Norden durch die Nordgrenzen der Straße "Am Heidberg", des Flurstückes 850/43, Flur 10, Gemarkung Lilienthal, und der Flurstücke 78/2 bzw. 79/13, Flur 1, Gemarkung Heidberg,
- (2) im Osten durch die Westgrenze der Wörpe,
- 3) im Süden durch die Nordgrenze der "Heidberger Straße" und
- (4) im Westen durch die Westgrenze des "Schützenweges".

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksbereiche.

Der Geltungsbereich ist im einzelnen aus der Planzeichnung sowie der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



4. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5. STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal sind für das Planungsgebiet folgende Darstellungen getroffen worden:

- "WA-Gebiet" mit der GFZ = 0,5, betreffend die vorhandene Bebauung im Eckbereich "Schützenweg"/Straße "Am Heidelberg" sowie im Eckbereich "Heidberger Straße"/Wörpe,
- "Fläche für die Forstwirtschaft", betreffend den Streifen an der Straße "Am Heidelberg" zwischen der Wohnbebauung und der Gaststätte und
- "Fläche für die Landwirtschaft", betreffend den übrigen Planungsbereich.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stimmen nicht mehr mit den tatsächlichen Gegebenheiten (bestehender Hotel-/Gaststättenbetrieb, kein Waldbestand) und den für diesen Raum inzwischen entwickelten Zielsetzungen (Abrundung der Wohnbebauung entlang des Schützenweges unter Berücksichtigung der gegebenen günstigen Erschließungsmöglichkeiten, Sicherung des Hotel-/Gaststättenbetriebes und Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes, eines Tennisplatzes und einer Wasserfläche) überein.

Demgemäß hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 23.04.1991 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird damit sichergestellt. Die 11. Flächennutzungsplan-Änderung stellt auch die Voraussetzungen für die Aufstellung des gegenständigen Bebauungsplanes dar.

Die Flächennutzungsplan-Änderung soll gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan durchgeführt werden.

Die Durchführung der Flächennutzungsplan-Änderung mit den angestrebten Nutzungsumstufungen dient den genannten Zielsetzungen und schafft die Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung, wie sie den gesamtplanerischen Grundsätzen der Gemeinde Lilienthal und den verschiedensten Belangen - in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse - Rechnung trägt.

Die Einzelheiten bezüglich Umfang und Art der Nutzungsumstufungen sind aus der Flächennutzungsplan-Änderung und den dazugehörenden Erläuterungen zu ersehen.

6. ANSCHLUSSPLANUNGEN

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 bestehen unmittelbar keine Anschlußplanungen.

7. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation wird geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung im Eckbereich "Schützenweg"/Straße "Am Heidberg" (4 Wohnhäuser mit Nebenanlagen) und den Hotel- und Gaststättenbetrieb im Osten, im Bereich "Heidberger Straße"/Straße "Am Heidberg". Östlich davon, auf dem Flurstück 78/2, wird z. Z. ein Wohngebäude erstellt.

Die Freifläche im mittleren und westlichen Bereich zwischen "Heidberger Straße" und Straße "Am Heidberg" wird landwirtschaftlich (Wiese) genutzt.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab und hat im Südwesten ihren tiefsten Punkt (Mulde).

Die Freiflächen im südlichen Bereich zeigen teilweise feuchte Verhältnisse. Im tiefsten Bereich der Mulde, im Südwesten, staut sich zeitweise Wasser.

Das Planungsgebiet wird im Süden von der L 154 ("Heidberger Straße") berührt.

8. ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 Vorbemerkungen

Für das Planungsgebiet ist im Jahre 1989 eine landschaftsökologische Bestandsaufnahme durchgeführt worden. In ihr sind alle Landschaftselemente erfaßt und beurteilt worden.

8.2 Nutzungen/Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich folgende Nutzungen und Landschaftsbestandteile:

(1) Wiese

Das Flurstück 240/4 wird, ausgenommen die Bereiche des Hotel/Gaststättenbetriebes im Osten, der Wohnstelle im Nordwesten und den straßenseitigen Bereich zur Straße "Am Heidberg", landwirtschaftlich genutzt, und zwar als Wiese. Hinsichtlich der Tierwelt stellt diese Wiese ein Nahrungsbiotop dar, aus floristischer Sicht kann jedoch keine besondere Wertigkeit festgehalten werden.

(2) Baumbestand, Gebüsch

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich im großen Umfang verschiedenartiger Baum- und Gehölzbestand:

- a) Baumreihe bzw. Hecke, vorwiegend mit Jungbäumen aber auch tlw. mit größeren Bäumen (Eichen, Holunder, Espen u. a.), im Bereich des "Schützenweges",
- b) Eichenbestand im Bereich des Wohnhauses im Nordwesten des Flurstückes 240/4 mit Baumdurchmessern von 0,4 - 0,8 m,
- c) flächiger Kiefernbestand im östlichen Anschluß an die Wohnbebauung an der Straße "Am Heidberg",

- d) Einzelbäume und Baumgruppen entlang der Straße "Am Heidberg",
- e) Eichenbestand auf dem Flurstück 243/3 (Stammdurchmesser bis 0,90 m),
- f) Linden- und Buchenreihe im Bereich Hotel-/Gaststätte,
- g) Strauchreihe im Bereich des Flurstückes 79/13 sowie
- h) verschiedenartige Einzelbäume auf dem Flurstück 240/4 und im Bereich des "Schützenweges".

Der aufgezeigte Baum- und Gehölzbestand besteht aus einheimischen und standortgerechten Arten, belebt das Landschaftsbild und stellt eine optische Leitlinie dar.

Zusammen mit den Gebüschstrukturen bilden sie wichtige Verbreitungswege und Zufluchtstätten für die heimische Tierwelt.

Der beschriebene Baumbestand ist als besonders schutzwürdig einzustufen.

(3) Gräben

Das Flurstück 240/4 wird südlich und westlich durch Gräben begrenzt. Daneben zieht sich eine 2 - 5 m breite feuchte, gruppenartige Mulde durch das Flurstück. In dieser Mulde staut sich zeitweise Wasser.

(4) Brachfläche

Die Flurstücke 78/2 und 79/13 westlich der Wörpe unterliegen z. Z. keiner Nutzung und stellen sich als Brachfläche dar.

Diese Brachfläche stellt ein besonders erhaltenswertes ökologisches Potential dar, dessen Bedeutung durch den westlich angrenzenden Baumbestand und der östlich angrenzenden Wörpe noch erhöht wird.

8.3 **Schlußfolgerung**

Die ökologische Bestandsaufnahme hat zu dem Ergebnis geführt, daß das Gebiet - insgesamt gesehen und mit Ausnahme der vorhandenen und schützenswerten Landschaftselemente - nicht von einer solch hohen ökologischen Wertigkeit ist, daß aus diesem Grund die Planungsvorstellungen nicht zur Durchführung kommen könnten, zumal durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen und die geplante Anlage eines Sees eine ökologische Aufwertung des Gesamtraumes erfolgt.

9. **PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- (1) Sicherstellung des Hotel-/Gaststättenbetriebes und Schaffung der planerischen Voraussetzungen für zusätzliche betriebszugehörige Nutzungen (Wohngebäude, Tennisplatz),
- (2) Schaffung der Voraussetzungen für eine wohnbauliche Weiterentwicklung im straßenseitigen Bereich des "Schützenweges" sowie
- (3) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange im Hinblick auf die erhaltenen- und schützenswerten Landschaftselemente.

Planungsanlaß und Aufgabenstellung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 ergeben sich aus den genannten Kriterien und den sich daraus ergebenden Planungserfordernissen.

10. INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 82 enthält insbesondere Festsetzungen über:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Verkehrsflächen,
- c) private Grünfläche und
- d) eine Wasserfläche (privat).

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

11. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

11.1 Verkehrswesen

11.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes wird durch die vorhandenen Straßen ("Heidberger Straße", "Schützenweg", Straße "Am Heidberg") sichergestellt. Die "Heidberger Straße" und der "Schützenweg" sind bereits vollständig ausgebaut, die Straße "Am Heidberg" ist bis in Höhe des "Schützenweges" ausgebaut, in dessen Verlängerung bis zur "Heidberger Straße" hin ist sie jedoch nicht ausgebaut. Die "Heidberger Straße" ist Landesstraße (L 154) und erfüllt überörtliche Verkehrsfunktionen.

11.1.2 Belange des überörtlichen Verkehrs

Den Belangen des überörtlichen Verkehrs wird in Bezug auf die das Planungsgebiet im Süden tangierende "Heidberger Straße" durch die Festsetzung von freizuhaltenden Sichtflächen in den Straßeneinmündungsbereichen Rechnung getragen.

Für die Sichtflächen gilt die Festsetzung, daß sie von jeglicher Art sichtversperrender Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen OK-Fahrbahnmitte der "Heidberger Straße", freizuhalten sind.

Von den genannten Festsetzungen werden die Sichtflächen betroffen, die sich aus einem Sichtdreieck mit Schenkellängen von 70/22 m ergeben.

Des weiteren wird zur L 154 außerhalb der OD-Grenzen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Das Flurstück 78/2 ist zudem zur Landesstraße hin geschlossen einzufriedigen; diese Einfriedigung ist bereits durch eine Aufwallung erfolgt.

Die Bebauung für den Bereich außerhalb der OD-Grenzen darf außerdem einen Abstand von 10 m zur Landesstraße nicht unterschreiten.

11.1.3 Sichtdreieck im Einmündungsbereich Schützenweg/ Straße "Am Heidberg"

Das Sichtdreieck ist mit einem Sichtschenkel von 22 m im Zuge des Schützenweges und - unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung - mit verkürzten Sichtschenkeln im Zuge der Straße "Am Heidberg" festgesetzt worden.

11.1.4 Belange des ruhenden Verkehrs

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die zweckentsprechende Festsetzung der bestehenden Abstellplätze im Einmündungsbereich der Straße "Am Heidberg"/Heidberger Straße als Stellplätze Rechnung getragen.

Unabhängig davon ist der Nachweis der Deckung des erforderlichen privaten Stellplatzbedarfs im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens Rechnung zu tragen.

11.2 Baugebiete

11.2.1 WA-Gebiete

Für die vorhandene Wohnbebauung im Eckbereich "Schützenweg"/Straße "Am Heidberg" und einem ca. 35 m tiefen Streifen entlang des "Schützenweges" zwischen vorhandener Bebauung und "Heidberger Straße" sowie im östlichen Planbereich (Flurstücke 78/2 und 79/13) ist die Festsetzung als "WA-Gebiet" vorgesehen. Mit dieser Festsetzung wird zum einen den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen (vorhandene Wohnbebauung), zum anderen werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Abrundung in diesem Bereich geschaffen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Bauweise sind für das WA-Gebiet die folgenden Festsetzungen vorgesehen:

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,2 GFZ = 0,3

Bezüglich der zulässigen Grund- und Geschoßfläche sind unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO '90 und des § 20 Abs. 3 BauNVO '90 ergänzend folgende Regelungen vorgesehen und planerisch festgelegt worden:

- (1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur bis zu max. 10 v. H. überschritten werden.
- (2) Bei der Geschoßfläche sind die Flächen für Aufenthaltsräume in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Den Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung liegen insbesondere die folgenden Planungskriterien zugrunde:

- a) Durch die im Bebauungsplan vorgesehene 1-Geschossigkeit, die ihr zugeordnete Bauweise und die darauf abgestellten Ausnutzungsziffern soll nicht nur eine gute städtebauliche, sondern auch eine den Belangen der Landschaftspflege gerecht werdende Einbindung erreicht und sichergestellt werden. Hieraus begründet sich das Bestreben nach einer freistehenden Einzelhausbebauung. Im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage und den damit verbundenen Übergang zur freien Landschaft kommt dieser Zielsetzung besondere Bedeutung zu.
- b) Die getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechen - unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen - den bestehenden Siedlungsformen. Es wird damit sichergestellt, daß der Siedlungscharakter und die Siedlungsstruktur in den Grundzügen bewahrt und auch - im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Bebauung - negative Aspekte in dieser Richtung ausgeschlossen bleiben. Die Möglichkeit eines Zusammenwachsens und einer Integrierung zwischen Bestand und geplanter Bebauung sind damit in hervorragender Weise gegeben.
- c) Durch die getroffenen planerischen Festsetzungen wird nicht nur eine gute Eingliederung der künftigen Bebauung, sondern auch in besonderem Maße den Bestrebungen nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie sie im BauGB verankert sind, Rechnung getragen.
- d) Es ist Zielsetzung, daß ausreichende Freiräume verbleiben und damit die Voraussetzungen für einen lockeren Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum mit sich verwischenden Grenzbereichen geschaffen werden. Die getroffenen städtebaulichen Festsetzungen tragen diesen Planungsabsichten Rechnung.
- e) Um eine zu starke Versiegelung der Grundstücke auszuschließen, ist im Hinblick auf § 19 Abs. 4 BauNVO einschränkend die Festsetzung getroffen worden, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur bis max. 10 v. H. überschritten werden darf.

- f) Ein möglicher Dachausbau soll sich in den bisher üblichen Dimensionen bewegen, insofern sind die Flächen für Aufenthaltsräume in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mit in die zulässige Geschoßfläche einzurechnen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen die Möglichkeit für rd. 7 neue Wohneinheiten mit Einzelhäusern gegeben.

11.2.2 SO-Gebiet "Hotel, Gaststätte"

Im Hinblick auf die vorhandene Nutzung und die planerischen Zielsetzungen ist für das Flurstück 240/4, mit Ausnahme des vorgesehenen WA-Gebietes entlang des "Schützenweges", die Festsetzung "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Hotel, Gaststätte" getroffen worden. Der vorhandenen Nutzung wird damit Rechnung getragen und es werden zugleich die Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen bzw. eines Tennisplatzes geschaffen.

Für das SO-Gebiet "Hotel, Gaststätte" sind Festsetzungen demgemäß über die Zulässigkeit folgender Nutzungen getroffen worden:

- (1) Hotel / Gaststätte / Restaurant / Kegelbahn,
- (2) betriebszugehörige Wohnungen und
- (3) Anlagen für den Tennissport.

Zu diesen Festsetzungen ist im einzelnen folgendes auszuführen:

- (1) Der vorhandene Hotel-/Gaststättenbereich mit zugehöriger Kegelbahn werden erfaßt und es sollen Möglichkeiten evtl. Erweiterungen geschaffen werden. Demgemäß sind für diesen Bereich bezüglich der Geschossigkeit und der Bauweise die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	(a) abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m zulässig)

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird dem gegebene Gebäudebestand Rechnung getragen.

Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) ist verzichtet worden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

- (2) Im mittleren Planungsbereich, östlich des geplanten Sees, soll ein betriebszugehöriges Wohngebäude errichtet werden.

Im Hinblick auf eine landschaftsgerechte Einbindung ist eine I-Geschossigkeit vorgesehen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung ist ebenfalls verzichtet worden, da auch hier der Rahmen der Bebaubarkeit durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt wird.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind seitens des Landkreises gegen die Errichtung eines freistehenden Betriebswohngebäudes ohne Bezug zu der vorhandenen Bebauung Bedenken vorgetragen worden. Die landschaftlich reizvolle Situation mit von Gehölzen eingerahmter Grünlandfläche würde durch die Errichtung eines Wohnhauses erheblich beeinträchtigt. Es wird angeregt, die überbaubare Grundstücksfläche für das betriebszugehörige Wohngebäude unmittelbar dem Bereich "Hotel/Gaststätte" zuzuordnen. Zudem sollte die überbaubare Grundstücksfläche reduziert werden.

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind einer eingehenden Überprüfung unterzogen worden, diesbezüglich hat auch eine Abstimmung vor Ort mit dem Landkreis stattgefunden. Das Ergebnis stellt sich folgendermaßen dar:

Die überbaubare Grundstücksfläche für das vorgesehene betriebszugehörige Wohngebäude wird dem Komplex Hotel/Gaststätte fast unmittelbar zugeordnet, dadurch wird auch der Versiegelungsgrad durch die kürzeren Zufahrten erheblich reduziert. Das Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für das Wohngebäude wird jedoch aufgrund betrieblicher Notwendigkeiten nicht verkleinert.

Diesbezüglich ist auch darauf hinzuweisen, daß - im Hinblick auf die Berücksichtigung des Gebotes eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden - für das SO-Gebiet zusätzlich festgesetzt wird, daß die Errichtung von Nebenanlagen grundsätzlich nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

- (3) Nördlich des Hotel-/Gaststättenbereichs soll für die Hotelgäste ein Tennisplatz parallel zur "Straße am Heidberg" errichtet werden.

Im Hinblick auf die Anlegung eines Spielfeldes, ist die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen mit 36,57 x 18,27 m festgesetzt worden.

- (4) Zur Minimierung der Versiegelungsflächen ist zusätzlich festgesetzt worden, daß Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt wird, daß die vorgesehenen baulichen Anlagen - in Bezug auf das sich darstellende Siedlungs- und Landschaftsbild - keine negativen Auswirkungen hervorrufen und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie denen der Ortsbildgestaltung in dem erforderlichen Maße Rechnung getragen wird.

11.3 Teich

Im Bereich des Flurstückes 240/4 ist die Anlegung eines Teiches vorgesehen.

Die Anlegung des Teiches soll unter ökologischen Gesichtspunkten so erfolgen, daß eine Einfügung in den Natur- und Landschaftsraum sichergestellt ist. Damit die Teichanlage eine ökologische Ausgleichsfunktion wirklich erfüllen kann ist hinsichtlich der Positionierung und Gestaltung des Uferverlaufes eine Umgestaltung derart vorgenommen worden, daß den Geländeverhältnissen durch die jetzige Konzeption besser Rechnung getragen wird. Zu der Gestaltung der Wasserfläche sind im einzelnen folgende Maßgaben festgesetzt worden:

- (1) Form und Umfang der Wasserfläche werden durch die festgesetzte Böschungslinie bestimmt.
- (2) Die Wasserfläche wird in drei Zonen (A, B, C) mit unterschiedlichen Mindestwassertiefen unterteilt. Im einzelnen sind folgende Mindestwassertiefen, gemessen über Böschungskante, ständig zu gewährleisten:

Teilbereich A: 0,30 m

Teilbereich B: 1,00 m

Teilbereich C: 1,50 m

- (3) Die Böschungsneigungen werden so festgesetzt, daß Steilufer- und Flachwasserzonen in einem aus landschaftsökologischer Sicht ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

Es sind deshalb folgende Böschungsneigungen einzuhalten:

Teilbereich A: 1 : 10 bis 1 : 15

Teilbereich B: 1 : 5 bis 1 : 10

Teilbereich C: 1 : 3 bis 1 : 5

- (4) Bezüglich der Gestaltung des Uferbereiches ist die Festsetzung getroffen worden, daß mindestens 10 % des freiliegenden Böschungsbereiches, einschließlich des im Bebauungsplan gekennzeichneten Uferstreifens mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen (Aschweide, Moorbirke, Ohrweide, Schwarzerle u. a.) in Form von Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen sind. Die übrigen Bereiche sind als Wildwiese auszubilden.

- (5) Bezüglich der Wasserpflanzen ist festgesetzt worden, daß standortgerechte und einheimische Arten (z. B. Binsen, Froschbiß, Gelbe Teichrose, Laichkräuter, Seggen, Teichschachtelhalm, Wasserhahnenfuß, Wasserschwaden, Weiße Seerose) zu verwenden sind.

Um zu gewährleisten, daß die Teichanlage die vorgesehenen ökologischen Funktionen auf Dauer erfüllen kann, soll der Teich einschließlich Uferstreifen als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt werden. Damit wird eine unerwünschte Nutzung des Teiches zur Freizeitgestaltung ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch die vorgesehenen und planerisch verankerten Maßnahmen bezüglich der Wasserfläche eine aus Sicht der Natur- und Landschaftspflege besonders positiv zu bewertende Bereicherung des Landschaftsraumes erreicht wird.

11.4 Private Grünfläche

Der südöstliche Bereich des Planungsgebietes zwischen Straße "Am Heidberg" und dem festgesetzten WA-Gebiet ist im Bebauungsplan zweckentsprechend als "private Grünfläche" festgesetzt worden. Das entspricht der derzeitigen Nutzung dieses Bereiches und trägt damit auch zum Schutze des hier bestehenden erhaltenswerten Eichenbestandes bei.

11.5 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Größe eines Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	zulässige Geschoßfläche	
	Allgemeines Wohngebiet (WA) GFZ = 0,3 x 0,79 ha	2.370 qm
2.	Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 2.370 qm	47,4 qm
3.	Kinderspielplatzbedarf in ha (rd.)	0,005 ha

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bedarfermittlungen ist gemäß § 3 NSpPG für die Anlegung eines Spielplatzes die Mindestnettogröße von 300 qm zugrundezulegen.

Den Belangen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird durch die Festsetzung eines Spielplatzes im Norden des Planungsgebietes mit einer Größe von rd. 800 qm (brutto) Rechnung getragen.

Der Spielplatz soll durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen eingegrünt werden, die vorhandenen Kiefernbestände sollen soweit wie möglich erhalten werden.

Hinsichtlich der Festsetzung des Spielplatzes sind von Anwohnern Bedenken erhoben worden. Zum einen wird die Notwendigkeit eines Spielplatzes grundsätzlich in Frage gestellt, zum anderen werden Bedenken gegen die Lage des Spielplatzes erhoben.

Zu den vorgetragenen Bedenken ist folgendes auszuführen:

- a) Die Anlegung eines Spielplatzes für Kinder von 6 - 12 Jahren ist nach dem NSpPG zwingend vorgeschrieben.

Zudem ist darauf hinzuweisen, daß die Einrichtung öffentlicher Spielplätze und die mit ihrer Benutzung einhergehenden Lärmbelastungen nach bestehender Rechtslage in allen Wohngebieten generell zulässig sind. Öffentliche Spielplätze gehören zum Inbegriff des Wohnens und müssen hingenommen werden, selbst wenn sie mitunter

zu gewissen Mißhelligkeiten für die Anlieger führen. Die Geräuschmissionen, die sicherlich im geringen Umfang durch Kindergeschrei entstehen, sind als sozialadäquates Verhalten zu werten und als Ausprägung des Gebotes der Rücksichtnahme anzusehen.

- b) Durch den vorgesehenen Spielplatz soll nicht nur der vorhandene Spielplatzbedarf des innerhalb des Planbereiches gelegenen Wohngebietes abgedeckt werden, er soll außerdem den im Bereich der "Heidberger Straße" westlich des Plangebietes lebenden Kindern Spielmöglichkeiten bieten. Durch die vorgesehene Lage des Spielplatzes ist sichergestellt, daß eine gute Erreichbarkeit gegeben ist. Ein weiteres Abrücken von der vorhandenen Wohnbebauung ist zudem aus Sicht der Landschaftspflege abzulehnen.
- c) Die Lage des Spielplatzes ist so gewählt worden, daß eine Erreichbarkeit über öffentliche Wege leicht erfolgen kann. Als Alternativstandort ist eine Lage an der "Heidberger Straße" untersucht worden. Aufgrund der angrenzenden Landesstraße und des damit gegebenen Gefährdungspotentials ist dieser Standort jedoch nicht berücksichtigt worden.
- d) Durch die vorgesehenen Pflanzgürtel im Westen des Spielplatzes wird zudem eine Art Pufferzone zwischen Wohnen/Spielplatz geschaffen. Die Bepflanzung soll zudem auf 7 m Breite erweitert werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die von den Anwohnern bereits vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Lage des Spielplatzes wiederholt. Außerdem wurde darauf hingewiesen, daß der vorgesehene Standort des Kinderspielplatzes sich in unmittelbarer Nähe der Gaststätte "Pein" befindet. Auf Grund der bereits jetzt vorliegenden, negativen Erfahrungen als Anziehungspunkt in den Abend- und Nachtstunden für jugendliche Gäste sei der Standort ungeeignet. Schon heute werden in diesem Bereich nach den Musikveranstaltungen zertrümmerte Alkoholflaschen und Spritzutensilien gefunden. Da davon ausgegangen werden müsse, daß sich der Treffpunkt von der Straße auf den Spielplatz verlagern wird, bestehe somit eine akute Gefährdung für die tagsüber dort spielenden Kinder.

Insofern sei es zwingend notwendig, den Kinderspielplatz soweit wie möglich von der Straße "Am Heidberg" hinter die geplanten Neubauten an der Straße "Schützenweg" zu verlagern, damit eine bessere Aufsicht gegeben sei.

Hinsichtlich der Standortfrage verweist die Gemeinde Lilienthal erneut auf die obigen Ausführungen. Nach Abwägung aller Aspekte ist der im Bebauungsplan vorgesehene Standort für den Kinderspielplatz der sicherste. Inwiefern bzw. in welcher Art und Weise der Spielplatz auch anderweitig genutzt werden wird, ist rein spekulativ und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

11.6 Landschaftspflegerische Belange

11.6.1 Baum- und Gehölzbestand

Die durchgeführte landschaftspflegerische Bestandsaufnahme (s. Pkt. 8) zeigt, daß sich innerhalb des Planungsgebietes schützenswerter Baum- und Gehölzbestand befindet.

Grundsätzlich wird angestrebt, die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäume zu erhalten.

Es versteht sich jedoch, daß im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und die damit verbundenen Erfordernisse, eine sehr eingehende Abwägung zwischen den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belangen gegen- und untereinander erforderlich ist, um planerisch die entsprechenden Maßnahmen vornehmen zu können.

Nach eingehenden Beratungen, örtlicher Begehung und fachlicher Stellungnahme ist versucht worden, den vorgenannten Belangen durch allgemeine Grundsätze und daraus entwickelte planerische und textliche Festsetzungen Rechnung zu tragen und gerecht zu werden.

Zu den allgemeinen Grundsätzen gehört:

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der als erhaltenswert festgestellte Baum- und Gehölzbestand grundsätzlich zu erhalten. Die Sicherstellung erfolgt durch eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung der in Frage stehenden Bäume und Gehölze im Bebauungsplan.
- b) Innerhalb der im Bebauungsplan als bebaubar festgesetzten Zonen soll zwar grundsätzlich angestrebt werden, die Erhaltung von schützenswertem Baumbestand sicherzustellen; es müssen jedoch Regelungen getroffen werden, die Ausnahmen ermöglichen und planungsrechtlich - im Sinne einer umfassenden und alle Bereiche einschließenden Abwägung - sicherstellen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten allgemeinen Grundsätze sind im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- (1) Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
- (2) Bei Abgang eines festgesetzten Baumes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Neuanpflanzung mit einem Baum gleicher Art vorzunehmen.
- (3) Im Rahmen der zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Entscheidung erfolgt im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde (§ 31 (1) BauGB).
- (4) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
- (5) Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Nachpflanzung mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Im Rahmen und unter Beachtung der vorgenannten, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist es Aufgabe in anstehenden Baugenehmigungsverfahren, die Frage der Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes eingehend zu überprüfen. Dabei ist es durch eine gerechte, sach- und fachgemäße Abwägung zu einer Beurteilung zu gelangen, die alle sich darstellenden Aspekte berücksichtigt. Die Priorität der landschaftspflegerischen Belange muß dabei eindeutig im Vordergrund stehen; die Ausnahmemöglichkeiten müssen - im Sinne der vorgenannten Planungsgrundsätze - als solche verstanden, beurteilt und entschieden werden. Die Entscheidung für eine Ausnahme hat die Baugenehmigungsbehörde zu treffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, daß den landschaftspflegerischen Belangen im Hinblick auf die Erhaltung der landschaftsprägenden Elemente Rechnung getragen wird, zugleich aber auch Ausnahmeregelungen festgelegt werden, um Konfliktsituationen in dieser Richtung auszuschließen.

11.6.2 Landschaftliche Einbindung

Zur landschaftlichen Einbindung des allgemeinen Wohngebietes werden entlang der Westgrenze des SO-Gebietes zur Wohnbebauung hin ein 7,00 m breiter Bepflanzungsstreifen und in den Randbereichen des Spielplatzes und des Tennisplatzes ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

Für die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzung sowie Unterhaltung von Pflanzstreifen mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen gemäß den folgenden Schemen vorzunehmen:

- a) 3 m breite Pflanzstreifen im Bereich des Spielplatzes und des Tennisplatzes als 2-reihige Baumbepflanzung (4 - 5 m Pflanzabstand) mit standortgerechten Arten wie Stieleichen (*Quercus robur*, 250/300 h), Eschen (*Fraxinus excelsior*, 10 - 14 Stu.), Birken (*Betula pendula*, 250/300 h)

oder

als Hecke mit Überhältern aus Stieleiche (*Quercus robur*, 250/300 h), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*, 10 - 14 Stu), Eschen (*Fraxinus excelsior*, 10 - 14 Stu.) in Abständen von 6 - 8 m und Strauchpflanzen wie Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Kopfweide (*Salix alba*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) in kleinen Größen und 0,5 - 1 m großen Abständen vorzunehmen.

- b) 7 m breite Pflanzstreifen westlich des WA-Gebietes als 5-reihige Bepflanzung (Reihenabstand = 1 m, Pflanzabstand = 1 m).

Anteile:

10 % Aschweide (*Salix cinerea*), 10 % Sandbirke (*Betula pendula*), 15 % Eberesche (*Sorbus aucuparia*), 15 % Traubenkirsche (*Prunus padus*), 15 % Faulbaum (*Rhamnus frangula*), 15 % Ohrchenweide (*Salix aurita*) und 20 % Stieleiche (*Quercus robur*).

Mit den vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird insbesondere auch der Ortsrandgestaltung Rechnung getragen und eine landschaftliche Einbindung sichergestellt.

11.6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Es ist bereits in Pkt. 8.3 darauf hingewiesen worden, daß sich zwar innerhalb des Planungsgebietes einzelne wertvolle und schützenswerte Landschaftselemente und Landschaftsbereiche befinden, insgesamt die Wertigkeit des Gebietes aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege jedoch nicht so hoch einzuschätzen ist, daß sich daraus eine Unvereinbarkeit mit den von der Gemeinde verfolgten Planungen ergeben könnte.

Unabhängig davon ist allerdings davon auszugehen, daß die beabsichtigten Planungsmaßnahmen bei ihrer Realisierung Eingriffe im Sinne des § 7 NNatG darstellen. Zu nennen ist insbesondere die sich ergebende Flächenversiegelung durch die vorgesehene Bebauung und die damit verbundenen Veränderungen von Landschaftsbild und -struktur.

Dazu ist festzustellen, daß - unter Berücksichtigung der Planungsmaßnahmen und den in Bezug auf die landschaftspflegerischen Belange getroffenen Festsetzungen - durch die Planungskonzeption eine nicht vertretbare Beeinträchtigung für Landschaftsbild und Naturhaushalt ausgeschlossen wird. Es kann vielmehr festgestellt werden, daß durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen - zu nennen sind insbesondere die Sicherstellung der Grünfläche im östlichen Planungsbereich, die planerischen Maßgaben bezüglich der ökologischen Gestaltung des Teiches sowie die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen - eine wesentliche Verbesserung in landschaftsökologischer Hinsicht erreicht wird.

Die Gemeinde Lilienthal geht deshalb davon aus, daß durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen und getroffenen Festsetzungen ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe erreicht werden kann, und somit zusätzliche Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 12 NNatG nicht erforderlich sind.

11.7 Belange der Landwirtschaft

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant.

Dazu ist folgendes auszuführen:

Die derzeit als Wiese genutzte Fläche auf dem Flurstück 240/4 gehört zu dem Hotel/Gaststättenbetrieb.

Die Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung entlang des Schützenweges und der Planungsvorstellungen betreffend das SO-Gebiet liegen damit in der Verfügungsgewalt des Grundstückseigentümers. Da von diesem selbst die Realisierung der Planungsvorstellungen gewünscht wird, besteht keine Unverträglichkeit der Nutzungen.

11.8 Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Verkehrsimmissionen (L 154, Zu- und Abgangsverkehr auf benachbarte Wohnbebauung, Stellplatz) und den Tennisplatz berührt:

(1) Verkehrsimmissionen

a) "Heidberger Straße" (L 154)

Hinsichtlich der Immissionen, die von der L 154 in das Wohngebiet einwirken, ist darauf hinzuweisen, daß der Bereich bereits innerhalb der geschlossenen Ortschaft und der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze und der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze gelegen ist.

Besondere Schutzvorkehrungen werden deshalb nicht als notwendig angesehen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß bei heutigen Fensterkonstruktionen im Regelfall Schalldämmmaße von 30 dB erreicht werden. Hinzuweisen ist auch noch darauf, daß westlich des "Schützenweges" im weiteren Verlauf der "Heidberger Straße" sowie südlich der Landesstraße die Bebauung wesentlich näher zur Straße errichtet worden ist als dies in gegenständigen Planbereich der Fall ist.

b) Auswirkungen des Zu- und Abgangverkehrs auf benachbarte Wohnbebauung

Durch die vorgesehenen Planungsmaßnahmen werden die Voraussetzungen für lediglich fünf neue Wohngebäude am "Schützenweg" geschaffen. Das mit dieser zusätzlichen Bebauung verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen ist als so geringfügig zu bewerten, daß eine Beeinträchtigung der Anwohner ausgeschlossen ist.

c) Stellplatzflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen sind in ihrem Bestand seit Jahren vorhanden, insofern wird durch die getroffenen Festsetzungen lediglich den bestehenden Gegebenheiten Rechnung getragen. Die geplante bzw. vorhandene Wohnbebauung östlich der Stellplatzflächen ist zudem durch den vorhandenen Gehölzbestand in der privaten Grünfläche ausreichend abgeschirmt.

d) Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Schützenverein Heidberg-Falkenberg darauf hingewiesen, daß das Schießsportzentrum Heidberg-Falkenberg am Heidberg an mehreren Tagen in der Woche Trainingsabende (Gewehr und Pistole) sowie an Wochenenden kleinere und größere Meisterschaften und andere Schießsportveranstaltungen hat. Hierdurch sei ein dementsprechendes Verkehrsaufkommen unvermeidlich. Außerdem wird an 4 Tagen im Jahr ein Schützenfest mit Festzelt, Musik und Jahrmarktsbetrieb veranstaltet. In der Regel findet das Schützenfest von

Freitags bis einschließlich Dienstmorgens am letzten Wochenende im Juni statt. In der Vorwoche reisen die Schausteller mit Fahrgeschäften, Wagen und Zelten an. Beim Auf- und Abbau der Geschäfte ist mit Lärm zu rechnen, auch ein größeres Verkehrsaufkommen an den Schützenfesttagen sei immer gegeben.

Von seiten der Gemeinde Lillenthal wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, daß durch die zeitweise Nutzung der Schießsportanlage keine unzumutbare Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung entsteht. Der Hinweis des Schützenvereins Heidberg-Falkenberg v. 1871 e. V. wird hiermit zur Kenntnis genommen.

(2) Tennisplatz

Der Abstand Tennisplatz/nächste Baugrenze WA-Gebiet beträgt rd. 85 m. Aufgrund der Entfernung ist eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgeschlossen. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Entfernung nicht notwendig, eine Eingrünung des Platzes ist jedoch vorgesehen. Hinsichtlich der von dem Tennisplatz ausgehenden Emissionen ist noch auf folgendes hinzuweisen:

Im Anhang I des "Gemeinsamen Runderlasses vom Minister des Landes Niedersachsen" (Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche, Nds. MBl. Nr. 1/1989) wird aus schalltechnischer Sicht der Mindestabstand einer Tennisanlage mit zwei Plätzen zu dem nächsten Wohnhaus (WR-Gebiet-Abstand = 60 m) im WA-Gebiet mit 35 m angegeben. Da es sich bei dem geplanten Tennisplatz um einen Privatplatz handelt, ist zudem davon auszugehen, daß Geräuschemissionen, die ansonsten von Zuschauern ausgehen, nicht auftreten.

Unter Berücksichtigung dieser Sachlage und im Hinblick auf die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen ist festzustellen, daß Belästigungen akustischer oder visueller Art für die Anwohner mit der Anlegung des Tennisplatzes nicht verbunden sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden von Anwohnern gegen den geplanten Tennisplatz Bedenken erhoben, es sein denn, folgende Punkte werden im Bebauungsplan zwingend festgeschrieben:

- a) Eine Erweiterung der Anlage um zusätzliche Plätze oder Bauten wird ausgeschlossen.
- b) Die Nutzung der Anlage darf ausschließlich durch Gäste des Hotels erfolgen.
- c) Der Spielbetrieb durch vorgenannte Personen darf ausschließlich zu folgenden Zeiten erfolgen:

werktags: 7.00 Uhr - 13.00 Uhr und 15.00 Uhr - 21.00 Uhr

samstags: 8.00 Uhr - 13.00 Uhr und 15.00 Uhr - 21.00 Uhr

sonntags: 8.00 Uhr - 13.00 Uhr und 15.00 Uhr - 21.00 Uhr

feiertags: 8.00 Uhr - 13.00 Uhr und 15.00 Uhr - 21.00 Uhr

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die bestehende Problematik, mit der Tennisanlage des TCL in der Klosterweide verwiesen.

Von seiten der Gemeinde Lilienthal ist dazu anzumerken, daß die Erweiterung der Tennisanlage kann nicht generell ausgeschlossen werden kann. Da im gegenständlichen Bebauungsplan lediglich ein Tennisfeld verbindlich festgelegt ist, bedarf eine Erweiterung der Änderung des Bebauungsplanes. In diesem Änderungsverfahren können dann Einwände gegen die Erweiterung der Tennisanlage eingebracht werden.

Eine konkrete Einschränkung des geplanten Tennisplatzes hinsichtlich der Benutzergruppe und der Benutzungszeit wird aus planungsrechtlicher Sicht nicht für möglich bzw. notwendig gehalten. Da der Betrieb der Tennisanlage aufgrund ihrer Entfernung zu der anschließenden Wohnbebauung eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht hervorruft, sind die geforderten Einschränkungen nicht erforderlich. Zudem wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

- (3) Während der öffentlichen Auslegung äußerten Anwohner Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelästigung im Zusammenhang mit dem geplanten Kinderspielplatz. So würde für die unmittelbaren Anlieger der Kinderspielplatz eine zusätzliche Lärmbelästigung tagsüber gerade an den Wochenenden bedeuten, da in dieser Zeit die Nachtruhe ohnehin häufig durch Besucher von Musikveranstaltungen in der Gaststätte "Pein" stark beeinträchtigt werde.

Die Gemeinde Lilienthal weist darauf hin, daß unabhängig von den Lärmbelästigungen, die durch die Besucher von Musikveranstaltungen der Gaststätte "Pein" möglicherweise ausgehen, die Einrichtung öffentlicher Spielplätze und die mit ihrer Benutzung einhergehenden Lärmbelastungen nach bestehender Rechtslage in allen Wohngebieten generell zulässig sind. Öffentliche Spielplätze gehören zum Inbegriff des Wohnens und müssen hingenommen werden, selbst wenn sie mitunter zu gewissen Mißhelligkeiten für die Anlieger führen. Die Geräuschemissionen, die sicherlich im geringen Umfang durch Kindergeschrei entstehen, sind als sozialadäquates Verhalten zu werten und als Ausprägung des Gebotes der Rücksichtnahme anzusehen.

Das es durch die oben angesprochenen "Besucher" und durch den geplanten Kinderspielplatz zu einer doppelten Lärmbelastung kommen kann muß insofern hingenommen werden, da es keine bauleitplanerischen Möglichkeiten gibt den Lärm der Besucher der Musikveranstaltungen zu unterbinden. Gleichzeitig besteht aber die gesetzliche Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes, der im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes entsprochen werden muß.

11.9 Kampfmittel

Seitens der Polizeidirektion Hannover-Kampfmittelbeseitigung sind folgende Hinweise gegeben worden:

- a) Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.
- b) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der KBD direkt zu benachrichtigen.

12. FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Baugebiete	
	WA-Gebiete	1,03 ha
	SO-"Hotel, Gaststätte"	2,18 ha
	Summe:	3,21 ha
2.	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
		0,34 ha
3.	Private Grünfläche	
		0,11 ha
4.	Verkehrsflächen	
	Schützenweg (einschl. Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und mit Umformerstation)	0,26 ha
	Straße "Am Heidberg"	0,31 ha
	Summe:	0,57 ha
5.	Planungsgebiet insgesamt	
		4,23 ha

13. VER- UND ENTSORGUNG

13.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet hat bzw. erhält Anschluß an die zentrale Wasserversorgung. Dies erfolgt über das zentrale Netz der Gemeindewerke Lilienthal.

13.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet erhält Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG (ÜNH).

Die im Bereich des Schützenweges vorhandene Umformerstation ist als solche zweckentsprechend gekennzeichnet worden.

13.3 Abfallbeseitigung

Das Planungsgebiet erhält - soweit noch nicht vorhanden - Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Osterholz.

13.4 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet hat bzw. erhält Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.

13.5 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß von der Gemeinde Lilienthal die Regelung der Oberflächenentwässerung durch Versickerung angestrebt wird, dies vor allem auch aus ökologischen Gründen. Die Möglichkeiten dazu sind - wie die Erfahrungen bei der bestehenden Bebauung zeigen - auf Grund der vorgesehenen großen Grundstücksgrößen auch gegeben.

Zudem ist davon auszugehen, daß die Grundstücke am Schützenweg aufgrund der hohen Grundwasserstände mit Sand aufgefüllt werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist somit sichergestellt.

Dem Wasserwirtschaftsamt wird vor Durchführung der Planungen der Nachweis über die ordnungsgemäße Regelung der Oberflächenentwässerung vorgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung vorgebracht. Es wurde angemerkt, daß die Entsorgung des Oberflächenwassers in der Begründung nicht ausreichend berücksichtigt sei. Außerdem werde in der Begründung von einer Versickerung auf den Grundstücken gesprochen, diese sei zwar möglich, werde aber für unwahrscheinlich gehalten.

Im Zusammenhang mit diesen Bedenken weist die Gemeinde Lillienthal nochmals darauf hin, daß durch das Auffüllen der Grundstücke eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist und somit keine diesbezüglichen Probleme zu erwarten sind.

Des weiteren bezieht sich die Anregung noch auf die Oberflächenentwässerung der "Heidberger Straße". So wird z. Z. das Oberflächenwasser dieser Straße durch einen Regenwasserkanal auf der Strecke von Haus Nr. 3 bis Nr. 25 am Schützenweg zusammengeführt und in das zu bebauende Grundstück geleitet. Eine Weiterführung in einen Grenzgraben zwischen den Grundstücken Ferst-Haar auf der einen - und Varrelmann-Otten auf der anderen Seite war vorgesehen, ist aber wegen zu hoch liegender Durchlässe nicht möglich.

Falls nun eine ordnungsgemäße Einleitung des Wassers in diesen Graben vorgesehen sei, so bestünden erhebliche Bedenken gegen dieses Vorhaben. Es wird darauf hingewiesen, daß dieser Graben (gehört zum Deich- und Sielverband) nicht in der Lage ist, das Wasser in vorgesehener Richtung abzuführen. Der Wasserlauf soll durch Trupermoor, Moorhausen und Truper Blänken erfolgen, ist aber auf dieser Strecke mehrmals unterbrochen oder verstopft. Erstmals z. B. am "Falkenberger Kreuz". Bei starken Regenfällen und lang anhaltender Feuchtigkeit versumpfen die Wiesen in diesem Bereich und sind unbefahrbar. Es entstehe der Eindruck, daß der Deich- und Sielverband sich in dieser Sache gar nicht geäußert hat, daher wird um erneute Überprüfung der Sachlage gebeten.

Zur Lösung des Problems erfolgt der Hinweis, das Gebiet zwischen Falkenberger Landstraße, Heidberger Straße und Am Heidberg vom Deich- und Sielverband abzukoppeln und dem Wasser- und Bodenverband Teufelsmoor anzugliedern, so daß eine Entwässerung direkt in die Wörpe möglich wäre.

Die Gemeinde Lilienthal merkt zu den vorgebrachten Bedenken an, daß es nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Heidberger Straße hinsichtlich ihrer Oberflächenentwässerung genauer zu untersuchen. Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung dieser Straße mußte bereits bei deren Bau erfolgen.

Außerdem wird dem Wasserwirtschaftsamt wird vor Durchführung der Planungen der Nachweis über die ordnungsgemäße Regelung der Oberflächenentwässerung vorgelegt. Dabei wird auch die Einleitung der Oberflächenentwässerung der Heidberger Straße in das zu bebauende Grundstück mit berücksichtigt werden, so daß auch nach Realisierung des Bebauungsplanes die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der Heidberger Straße gesichert ist.

13.6 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO, § 2 Nds. Brandschutzgesetz in Verbindung mit den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 und W 331 sicherzustellen.

13.7 Fernmeldeversorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2 Bremen frühzeitig angezeigt werden.

14. FOLGEMASSNAHMEN

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich für die Gemeinde Lilienthal keine Folgemaßnahmen.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, Teil IV des Baugesetzbuches für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

14.2 Sozialmaßnahmen

Die Notwendigkeit der Durchführung von Sozialmaßnahmen bzw. die Darlegung entsprechender Grundzüge hierzu ist nicht erforderlich, da nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erkennen sind.

15. KOSTEN

Aus den Planungsmaßnahmen entstehen für die Gemeinde Lilienthal keine Kosten im Sinne des VI. Teils des BauGB.

Im Auftrage der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 (8) BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 09.04.1990 / 16.10.1990 / 03.02.1991 / 17.08.1991

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Str. 180 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 450040/49

gez. Dr. Hautau

Anerkannt:

Lilienthal, den 12.09.1991

gez. Sammy

(Sammy)
Bürgermeister

gez. Stormer

(Stormer)
Gemeindedirektor