

Abschrift

 **Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 84
"Moorhausen II" - Teil 1 -**

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Bearbeitung: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bremen, 24.01.1995

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	1
1.1 Lage des Plangebietes	2
1.2 Gesetzliche Grundlagen	3
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
1.4 Zustand von Natur und Landschaft	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
4. Begründung d. Festsetzungen im Bebauungsplan	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
4.3 Bauweise und Baugrenze	9
4.4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	9
4.5 Verkehrsflächen	10
4.6 Gemeinschaftsanlagen	11
4.7 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	11
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5. Auswirkungen	16
6. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	17
7. Städtebauliche Werte	18
8. Kosten	19
9. Ver- und Entsorgung	20
9.1 Wasserversorgung	20
9.2 Löschwasserversorgung	20
9.3 Stromversorgung	20
9.4 Gasversorgung	20
9.5 Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung	20
9.6 Abfallbeseitigung	21
9.7 Telekommunikationsnetz	22
9.8 Kampfmittelbeseitigung	22
10. Hinweis, Verfahrensvermerke	23
Anlage: Eingriffsbeurteilung	

1. Allgemeines

Das Plangebiet ist Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Lilienthals. Das Gebiet beinhaltet zum Teil unverplanten Innenbereich.

Mit seiner Lage an der Falkenberger Landstraße ist es außenseitig erschlossen und in einigen Bereichen schon bebaut.

Durch die zur Veräußerung vorgesehene Freifläche besteht Interesse, diese Flächen zur Bebauung frei zu geben. Es besteht folgende Planungsgeschichte:

Die Vorkonzepte zum Bebauungsplan sahen sowohl lockere Einfamilienhausbebauung, Doppelhausbebauung als auch Mietwohnungsbau für die größeren Freiflächen vor. Diese Konzepte wurden in einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 14.11.1991 vorgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag dabei noch zwischen dem "Weg" (Flurstück 22/2) und der ehemaligen Hofstelle am Jan-Reiners-Weg (Flurstück 87/3).

Im Frühjahr 1992 ging die planerische Tendenz in Richtung Ringbebauung mit Doppelhäusern im nördlichen Bereich und Mietwohnungsbaukonzept im südlichen Bereich. Entsprechend diesen Anforderungen wurde ein Vorentwurf ausgearbeitet.

Im weiteren Planungsverlauf wurden jedoch Bedenken gegen die intensivere Bebauung im südlichen Bereich geäußert. Die maximale Höhenentwicklung, die mögliche Verschattung und damit auch die Erschließung standen erneut zur Diskussion. Anhand einer isometrischen Darstellung und der zugehörigen Verschattungen realisierbarer Baukörper erfolgte die vertiefte Behandlung der o.g. Punkte, ohne zu einer abschließenden Entscheidung zu kommen.

Im Herbst 1992 wurde potentiellen Bauträgern die Möglichkeit gegeben, für die größeren Freiflächen eigene Bebauungsvorstellungen zu äußern.

Schon nach der Fertigstellung des Vorentwurfes im Frühjahr 1992 stand für die nördliche Freifläche statt der Ringbebauung mit Doppelhäusern eine von einem Bauträger vorgeschlagene Einfamilienhausbebauung mit entsprechender Erschließung zur Diskussion. Es wurde aber an der Ringschließung mit weniger Baukörpern festgehalten.

Aufgrund noch weiterer ausstehender Entscheidungen für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 (Teil 2) wurde der ursprüngliche Geltungsbereich in zwei Teilbereiche gegliedert.

Anzeigefreier Bebauungsplan entsprechend § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG

Der Bebauungsplan Nr. 84 "Moorhausen, Teil 1 soll zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und ist der höheren Verwaltungsbehörde deshalb nicht anzuzeigen.

Bei der Gemeindeverwaltung werden täglich Wohnungsnachfragen bzw. Nachfragen nach entsprechenden Wohnungsbaugrundstücken gestellt. Auch Wohnungsbauunternehmen suchen ständig Bauflächen für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern und für Geschößwohnungsbau. Für den Bereich des Bebauungsplanes "Moorhausen" ist bereits ein Investor vorhanden.

Für das Gemeindegebiet liegt ein gültiger Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1981 vor. Im Rahmen der Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zur Ermittlung des verfügbaren Baulandes in Lilienthal eine Bauflächenerhebung aller Flächennutzungsplan-Darstellungen, Bebauungspläne und unbebauter Innenbereiche durchgeführt. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 qm besteht ein Baulandpotenzial von 821 Wohneinheiten oder 49 ha.

Zur Abschätzung der Siedlungsentwicklung wurde zudem eine Modellrechnung durchgeführt, um Aufschluß über mögliche Größenordnungen in Lilienthal zu bekommen. Notwendig ist dabei die Gegenüberstellung von Baulandpotenzial und künftiger Nachfrage, bezogen auf die Einwohnerzielzahl von 18.000 im Jahr 2000. Entscheidende Einflußgrößen bei der Berechnung sind die Belegungsdichten sowie der Flächenbedarf je Wohneinheit. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, daß das Bevölkerungswachstum Lilienthals auf Zuwanderung beruht und die Anzahl der zuziehenden Haushalte auch der Zahl der Bauwilligen entspricht.

Die Einschätzung der Belegungsdichte beeinflusst wesentlich den Umfang der Baulandnachfrage. Aufgrund neuester Erkenntnisse in der Sozialforschung liegen die Belegungsdichten im Ballungsrandgebieten (wie Lilienthal) durch überwiegend kleine Haushaltsgrößen bei 2,0.

Bei der Berechnung ergab sich bei einer Belegungsdichte von 2,0 EW/WE ein zusätzlicher Bedarf von 2850 WE bis zum Jahr 2000 oder einen Flächenbedarf von 148 ha (bei 80% Einfamilienhausbau und 20% Mietwohnungsbau). Gegenüber 49 ha Baulandpotenzial fehlen 99 ha Wohnbauflächen bis zum Jahr 2000.

Aus der Berechnung zur Bevölkerungsentwicklung ist damit ersichtlich, daß weitere Bebauungspläne im Gemeindegebiet aufgestellt werden müssen.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Falkenberger Landstraße (L 133) und dem Jan-Reiners-Weg, der hier nur für den nichtmotorisierten Verkehr zugelassen ist. Das Gebiet bildet einen Teil der Flur 6 und 9 der Gemarkung Lilienthal. Der Planungsbereich wird begrenzt:

- im Südwesten:
durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 24/9 und 24/14
- im Nordwesten:
durch die Flurstücke 111/5, 274 (Jan-Reiners-Weges)
- im Nordosten:
durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 87/3
- im Südosten:
durch die "Falkenberger Landstraße"

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986
zuletzt geändert durch Artikel 1
des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 01.05.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs-
und Wohnbaulandgesetzes v. 01.05.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. v. 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. v. 06.06.1986
zuletzt geändert v.07.11.1991

Der Bebauungsplan ist auf einer Katasterunterlage von 1994 im Maßstab 1:500 gezeichnet und entspricht der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend eine Einzelhausbebauung vorhanden. Im Nordwesten schließt sich das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei mit einem dazugehörigen stark renovierungsbedürftigen und untergenutzten Wohngebäude sowie angeschlossene Nebengebäude, an. Von den alten Gewächshäusern stehen z. Z. noch die abgängigen Metallrahmen.

Die Bebauung an der Straße Am Schafskoben wird durch freistehende Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauart und Bauzeit geprägt. Bis auf ein 2-geschossiges Gebäude an der Falkenberger Landstraße (Nr.19) sind hier 1 1/2 geschossige Häuser mit Sattel- oder Walmdächer vorzufinden. Die Straße "Am Schafskoben" zeichnet sich durch einen schmalen Profilquerschnitt in gepflasterter Ausführung aus. An den befestigten Straßenteil schließt sich ein Grünstreifen an, der zum Teil mit Ziersträuchern bepflanzt ist und als Parkstreifen genutzt wird.

Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche schließt sich in nördlicher Richtung an. Dieser Planbereich gehört zu der ehemaligen Hofstelle an der Falkenberger Landstraße (Nr.23), die am nordöstlichen Ende innerhalb des Bebauungsplanes liegt. Das Hauptgebäude der alten Hofstelle wird überwiegend als Wohnhaus genutzt. Das langgezogene Nebengebäude ist zur Zeit untergenutzt. Ein abgängiger Kleintierstall liegt hinter dem Nebengebäude.

An der Falkenberger Landstraße (Nr. 21 c) entstand während des Planverfahrens der Neubau einer Arztpraxis mit Wohnteil im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Denkmalgeschützte Einzelgebäude oder eine Gesamtanlage im Plangebiet sind nicht bekannt.

1.4 Zustand von Natur und Landschaft

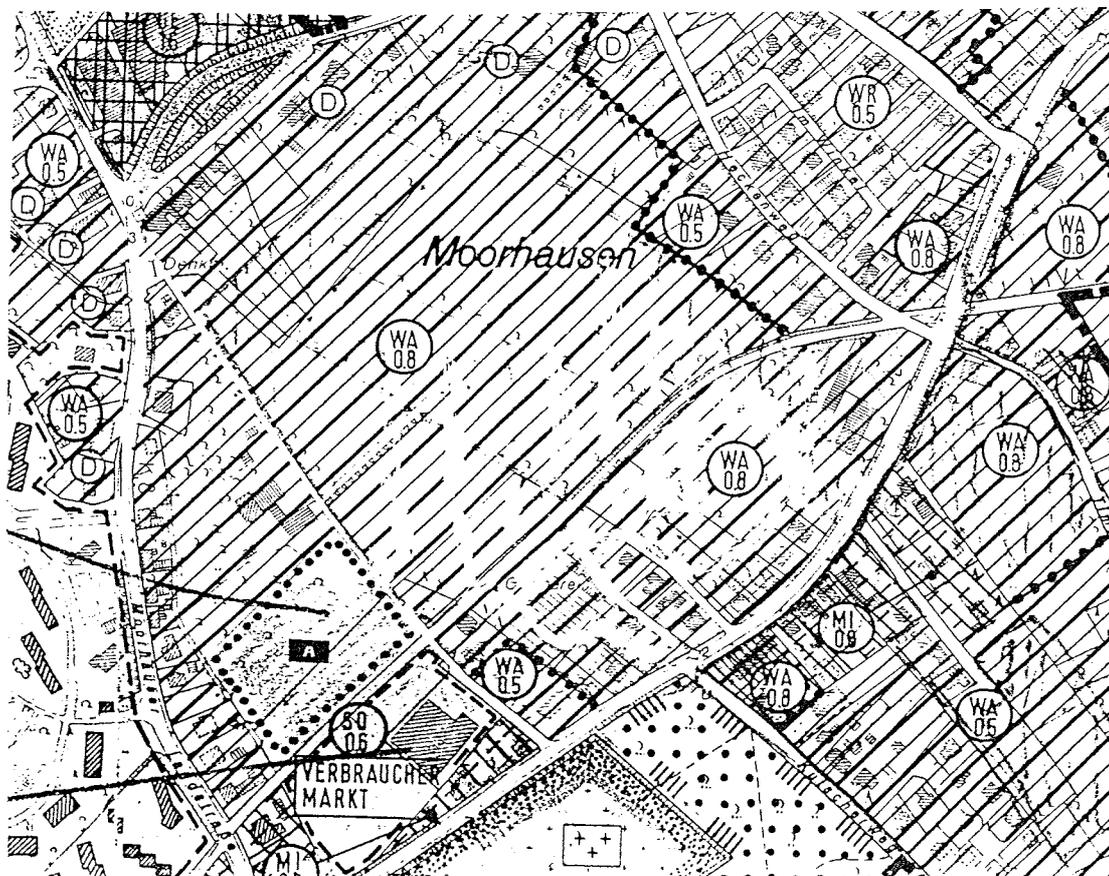
Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Eingriffsbeurteilung erstellt.

Die Eingriffsbeurteilung ist Teil der Begründung; für die Themenbereiche von Natur und Landschaft wird auf sie verwiesen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,8 dar.

Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist somit gegeben.



3. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Durch das Freiwerden der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde es notwendig, eine für die Entwicklung der Ortslage Lilienthal angemessene Nutzung zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes, der steigenden Attraktivität Lilienthals als Wohnstandort wurde der Bebauungsplan aufgestellt.

Durch die Lage des Plangebietes an der L 133 innerhalb der geschlossenen Ortschaft soll das Plangebiet zur Schaffung von z.T. dringend benötigtem Wohnraum beitragen. Zudem soll die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand gesichert werden. Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die Sicherung vorhandener Strukturen soll das Gebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorbereitet werden.

4. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Insgesamt soll eine angepaßte Bebauung innerhalb bestehender Strukturen entstehen. Grundsätzlich soll die Höchstgrenze des Maßes der baulichen Nutzung unterschritten werden, um durch die Versiegelungs-/Bebauungsanteile keine gebietsunüblichen Verdichtungen zu ermöglichen.

Im nördlichen Bereich soll der Hofstellencharakter mit Entwicklungsmöglichkeit erhalten bleiben.

Daran anschließend ist eine "Ringbebauung" mit zentraler Grünfläche vorgesehen, die auch als Spielplatz zur Verfügung stehen soll. Die bauleitplanerische Erfassung des Bestandes an der Straße Am Schafskoben erfolgte nach dem vorliegenden Gebäudebestand. Entwicklungsspielräume, wie z.B. Baulücken, werden zudem gesichert.

Der Landkreis Osterholz regte an, die Anzahl der Wohneinheiten für die neu zu beplanende Fläche je Wohngebäude zu begrenzen, um eine unerwünscht hohe Wohndichte zu vermeiden. Die Wohndichte wird aber durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Grundflächenzahl beeinflusst. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ist nicht von einer hohen Verdichtung auszugehen.

In der Ortslage Lilienthals ist es zudem wünschenswert, auch kleinere Wohneinheiten zu schaffen, um den Bedarf an Singlehaushalten zu decken.

Es wird deshalb angestrebt, eine Verdichtung von Wohneinheiten durchzuführen und die Anzahl der Wohneinheiten nicht zu begrenzen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll der zum Teil schon vorhandenen Situation eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden.

Um dieser überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Situation zu entsprechen und um Nutzungskonflikte zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende als Ausnahme zulässigen Nutzungen aus (vgl. textl. Festsetzungen Punkt 1):

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Um den unterschiedlichen Bebauungsansprüchen zu genügen und die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen, sind verschiedene Festsetzungen notwendig.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Für den Bestand läßt sich fast einheitlich eine GRZ und GFZ von 0,3 bei einem Vollgeschoß festsetzen. Dies entspricht dem bestehenden Verhältnis zwischen bebauter, bzw. versiegelter Fläche und den Grundstücksflächen, ohne angepaßte Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen.

Mit der Vorgabe GRZ 0,3 und GFZ 0,5 bei zwei Vollgeschossen wird das Einfügen in die Umgebung ermöglicht.

Die gleiche Festsetzung gilt teilweise auch für die Bebauung entlang der Falkenberger Landstraße. Für das Grundstück Ecke Planstraße und Falkenberger Landstraße wurde während der Entwurfsphase eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Danach folgen zunächst eingeschossige Gebäude (Haus-Nr. 21 b - 21).

Das Gebäude Ecke Falkenberger Landstraße/Am Schafskoben wurde als zweigeschossiges Gebäude errichtet. Um insgesamt zu einer einheitlichen Festsetzung zu kommen, bildet diese Baureihe entlang der L 133 von der Festsetzung her eine planerische Einheit mit der noch zu bebauenden Freifläche und erhält ebenfalls die Festsetzungen GRZ 0,3, GFZ 0,5, zwei zulässige Vollgeschosse.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung wird nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen. Im Bereich des Ortskernes Lilienthals ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Das Höchstmaß der Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt, so daß keine großflächigen Versiegelung stattfindet. Eine Einschränkung der Überschreitung ist aus diesem Grunde nicht notwendig.

Höhenvorgaben

Die Höhevorgaben für bauliche Anlagen sollen gebietsuntypische Höhenentwicklungen vermeiden.

Für die Bestimmung der Höhenentwicklung wird auch die Höhe des Erdgeschoßfußbodens eingeschränkt. Übermäßig hochgezogene Kellergeschosse sind im Plangebiet nicht die Regel. Für eine harmonische Baukörperaufteilung ist der Sockelbereich von Bedeutung.

Mit Maßgaben für die Höhe der baulichen Anlagen wird der umgebenden ein- und zweigeschossigen Bebauung entsprochen. Für die nördliche Freifläche liegt ein Bauungskonzept zu Grunde, welches von einer maximalen Höhenentwicklung bis 10,5 m ausgeht. Diese Größenordnung wurde auch auf die anschließenden Bauflächen mit zwei zulässigen Vollgeschossen übertragen.

Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird die Falkenberger Landstraße (L 133) herangezogen, da planungsrelevante Höhenunterschiede im Gebiet nicht vorhanden sind und die zukünftige Erschließung auf die L 133 einmünden.

4.3 Bauweise und Baugrenze

Die offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung ist gebietstypisch und wurde entsprechend festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Gleichzeitig wird auf den bebauten Grundstücken ausreichend Entwicklungsspielraum ermöglicht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im mittleren Planbereich ist teilweise eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt, eine eingeschossige Bauweise mit weniger Grenzabstand ist ebenfalls möglich. Die Bauteppiche stellen nur eine Höchstmaß an Überbaubarkeit dar, müssen aber nicht ausgenutzt werden. Die Darstellung der überbaubaren Flächen ist unabhängig von den notwendigen Grenzabständen zu sehen. Die Grenzabstände sind deshalb teilweise bis auf 3 m reduziert.

Auf der ehemaligen Hofstelle soll neben der Sicherung der hoftypischen Bebauung auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung bestehen. Diese Fläche liegt in ausreichendem Abstand zu den Laubgehölzen am Jan-Reiners-Weg.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung regte der Landkreis Osterholz an, eine Baufläche nordöstlich des ehemaligen Hofgebäudes zwischen Haus und Bach anzuordnen, um die Obstwiese im rückwärtigen Bereich zu schützen. Dazu ist folgendes auszuführen:

Die Freiflächen am Jan-Reiners-Weg mit der Fläche zwischen Haus und Bach gehören zu der noch dörflichen Struktur der ehemaligen Hofstelle und sollten erhalten bleiben. Aus diesem Grunde fügt sich eine überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich besser in diese Struktur, da diese von der Falkenberger Landstraße kaum einsehbar ist und eine Erschließung über die neue Straße des Wohngebietes erfolgen kann. Dadurch wird die Hofstruktur erhalten und durch die Neuanpflanzung einer Obstwiese an der Falkenberger Landstraße ergänzt.

Die Freifläche mit der zukünftigen Ringschließung soll nach einem vorliegenden Bauungskonzept verwirklicht werden. An der Straße Am Schafskoben wurde ein Abstand von mind. 3,0 m zur Straße und zum geplanten Geh- und Radweg eingehalten. Für weitergehende Einschränkungen ist keine städtebauliche Maßgabe ersichtlich.

Entlang der Falkenberger Landesstraße wurden die Baugrenzen enger am Bestand gezogen, um nicht zusätzliche Bauentwicklungen zur L 133 zuzulassen.

4.4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

In Verbindung mit § 56 NBauO werden Festsetzungen zur Baukörpergestaltung getroffen (vgl. textl. Festsetzungen). Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung soll einen Rahmen setzen, in dem sich zukünftige Bauvorhaben bewegen können. Dadurch soll sich eine am vorhandenen Siedlungsbild orientierte Gestaltung weiterentwickeln.

zu 2. Dachformen

Im Geltungsbereich der Planes sind z.Z. nur geneigte Dächer auf den Wohngebäuden vorhanden. Diese Bauformen sollen erhalten bleiben und eine ortstypische Dachlandschaft ermöglichen.

zu 3. Dacheindeckung

Alternative Energieversorgung soll erlaubt werden.

zu 4. Gebäudebeschreibung

Mit der exakten Beschreibung eines Doppelhauses sollen unübliche Verdichtungen vermieden und das Konzept des freistehenden Gebäudes unterstützt werden.

4.5 Verkehrsflächen

Flächen für den überregionalen Verkehr sind im Plangebiet nicht enthalten. Die vorhandene Verkehrsfläche Am Schafskoben wurde durch die Planungen nicht verändert.

Die Verkehrsfläche der Planstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit soll erreicht werden) gestaltet werden. Grundlage war die EAE 85 (Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen) der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen. Im Straßenraum enthalten ist auch ein öffentlicher Parkstreifen. Durch den Ring besteht auch die Möglichkeit, später eine Einbahnstraßenregelung zu finden.

Während der Vorentwurfsphase wurde die Möglichkeit der Anbindung der Planstraße an die Straße Am Schafskoben erwogen. Dies würde in jedem Fall zu einer zusätzlichen Belastung der Anwohner und der Straße Am Schafskoben sowie einem notwendigen Ausbau des Straßenquerschnittes (z.Z. ca.3,5 m) führen. Während der Bebauungsaufstellung konnte auch noch keine Angaben gemacht werden über die Verfügbarkeit der privaten Grundstücke für eine Straßenführung zwischen "Schafskoben" und der Planstraße. Um Verzögerungen in der Erschließung und der Bereitstellung des in Lilienthal dringend benötigten Baulandes zu vermeiden, ist die Planstraße unabhängig von der Straße Am Schafskoben an die L 133 angeschlossen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen in diesem Bereich kann aufgrund der geringen Größe dieses Planbereichs und der offenen Bebauung als gering bewertet werden. Die Straßenraumgestaltung der verkehrsberuhigten Ringerschließung läßt sich im Mischprinzip ausführen. Dabei kann die allgemeine Unterteilung des Straßenprofils zugunsten unterschiedlicher Oberflächenausbildung von Fahrgassen und Geh-/Radwegen zurücktreten.

Für eine Verknüpfung des Kleinquartieres lassen sich die Geh- und Radwegverbindungen zum Jan-Reiners-Weg nutzen. Somit besteht eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen Planstraße und Jan-Reiners-Weg und damit ein Weg als Anschlußmöglichkeit abseits der Landstraße. Da zwischen der Straße Am Schafskoben keine direkte Verbindung zum Jan-Reiners-Weg besteht, ist ein Geh- Radweganschluß zur Planstraße mit eingeplant.

Die Plan- bzw. Grundstücksgrenze zum Jan-Reiners-Weg wurde eindeutig nach dem Bestand als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.6 Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Stellplätze

Der Bebauungsplanentwurf enthält für den Bereich der Planstraße die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen, die entsprechend dem Bebauungsplankonzept notwendig sind. In diesem Bereich werden deshalb Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2). Zusätzliche Stellplätze sollen auf dem Grundstück noch möglich sein, um den Straßenraum nicht durch parkende Kraftfahrzeuge einzuschränken.

In den bebauten Bereichen sind teilweise Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entstanden. Dort sollen deshalb auch Stellplätze und Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

4.7 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

In Höhe der Hofstelle an der Falkenberger Landstraße wird zum Jan-Reiner-Weg eine Fläche von der Bebauung freigehalten. In der Gemeinde wird z.Z. eine Diskussion über eine Stadtbahn auf dem Jan-Reiner-Weg geführt. Da in diesem Bereich gegenüber der Hofstelle ein denkmalwertes Gebäude (Heckenweg 1) liegt, soll eine Ausweichmöglichkeit berücksichtigt werden. Dazu zählt im Bebauungsplangebiet der Gehölzstreifen am Jan-Reiners-Weg. Für die Sicherung der Fläche für eine Stadtbahn werden 12,0 m Trassenbreite ab dem Grundstück Heckenweg Nr. 1 angenommen. Mit der Festsetzung "von der Bebauung freizuhaltende Fläche" wird zunächst der Gehölzstreifen vor hochbaulichen Eingriffen gesichert. In wieweit eine mögliche Stadtbahn hier eingreift, muß einer späteren Ausführungsplanung überlassen bleiben.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Maßnahmen stellen insgesamt eine Verbindung zwischen städtebaulichen Ansprüchen und landschaftspflegerischen Aspekten dar und übernehmen verbindlich die Inhalte aus der Eingriffs-Ausgleichsplanung (vgl. Anlage: Eingriffsbeurteilung).

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Bereiche sollen dazu beitragen, eine landschaftsgerechte Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen. Im Landschaftsplan Lilienthal wird im Rahmen der allgemeinen Planungsgrundsätze vorgeschlagen, "ein System von Grünverbindungen in den Ortsteilen sicherzustellen", "Erhaltenswerte Gehölzbestände ...bei der verbindlichen Bauleitplanung als zu erhalten darzustellen" und "..Entwicklung der Siedlungsgrünflächen..". Zur Ergänzung des Grünbestandes im Plangebiet wurden die Pflanzmaßnahmen für die entsprechenden Flächen, einschl. Pflanzempfehlung für Bäume und Gehölze in den textlichen Festsetzungen erfaßt.

Vermeidungsmaßnahmen:

Angestrebt wird die weitgehende Erhaltung wertvoller Einzellebensräume:

- Um die Versiegelung zu reduzieren, sollen die notwendigen Stellplätze sowie die Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. großfugiges Pflaster, wassergebundene Decke oder Grasstreifen, befestigt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.6).

- Die tiefer gelegenen Wiesenfläche an der nördlichen Plangrenze wird zum Erhalt als private Grünfläche festgesetzt.
- Der Eichenbaumbestand und die drei Linden auf dem Hofstelle werden festgesetzt.
- Gehölze auf der Hofstelle werden gesichert; die Gehölzreihe zum Jan-Reiners-Weg ist nicht überbaubar (eine mögliche Inanspruchnahme durch eine Stadtbahn ist im Planverfahren noch nicht zu klären)
- Erhalt der Baumreihe mit dem kleinen Graben und der anschließenden Wiesenfläche nördlich der alten Hofstelle
- Die Einzelbäume und Gehölze zwischen den Grundstücken an der Straße Am Schafskoben und der vorgesehenen Ringbebauung werden als Flächen zum Erhalten festgesetzt.

Ausgleichmaßnahmen

- Zur Verbesserung der Grünflächenstruktur ist der Spielplatz als größere öffentliche Grünfläche mit einem Mindestbesatz von 10 Einzelbäumen festgesetzt (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4.1, G)
- Entlang des Jan-Reiners-Weges wurde der vorhandene Gehölzbestand (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) an der Hofstelle aufgenommen und entlang der Bebauung Richtung Süden bis teilweise zum Ende des Plangebietes weitergeführt. Diese Festsetzung ist die Aufnahme von regionaltypischen Windschutzpflanzungen mit ihren ökologischen Funktionen und trägt zur Verbesserung des Siedlungsbildes entlang des Rad- und Wanderweges bei (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4.1, C)
- Die Grünverbindungen und Einzelbäume im Plangebiet sind nicht nur als gliedernde Sichtschutzpflanzungen im Bereich der 1 und 2-geschossigen Bebauung zu betrachten, sondern auch eine ökologische Aufwertung des Siedlungsbereiches. Gehölzstreifen und Hecken tragen zum Schutz und Stabilisierung des Wasserhaushaltes und des Bodens bei. Sie steigern die Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt auch innerhalb von Siedlungsbereichen. Um jedoch zu diesen positiven Effekten zu kommen, ist es notwendig, standortheimische Arten für Gehölzstreifen und Einzelbäume zu verwenden. Diese Arten sind nach Verwendungszweck mit den entsprechenden Pflanzbedingungen in den textlichen Festsetzungen enthalten (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4.1, A, D, F, L)
- Mit der Festsetzung, je angefangene 100 qm neu zu überbauender Grundstücksfläche 1 Baum oder 5 Sträucher zu pflanzen, lassen sich schon vorhandene Gehölzstrukturen auch auf die Grundstücksflächen übertragen (siehe Textliche Festsetzungen Nr.4.2)

Ersatzmaßnahmen

Auf Grundlage der Eingriffsbeurteilung ist der Eingriff durch den Bauabschnitt B in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet auszugleichen (siehe Eingriffsbeurteilung).

Es wurde deshalb eine Ersatzfläche in Benachbarung bzw. adäquater Lage vom Eingriffsverursacher zur Verfügung gestellt. Bei der Fläche handelt es sich um eine bisher intensiv genutzte Grünlandfläche.

Die Fläche liegt direkt neben dem Bebauungsplangebiet am Jan-Reiners-Weg und ist entsprechend auf der Planzeichnung dargestellt.

Innerhalb der Maßnahme soll die Anlage eines Feldgehölzes mit standortgerechten Gehölzarten erfolgen. Die Fläche wird zum Schutz vor Wildverbiss eingezäunt. Während der Anwuchszeit sind abgängige Gehölze zu ersetzen.

Auf der nachfolgenden Seite sind die Maßnahmen auf dem Flurstück 117/15 der Flur 9 dargestellt:

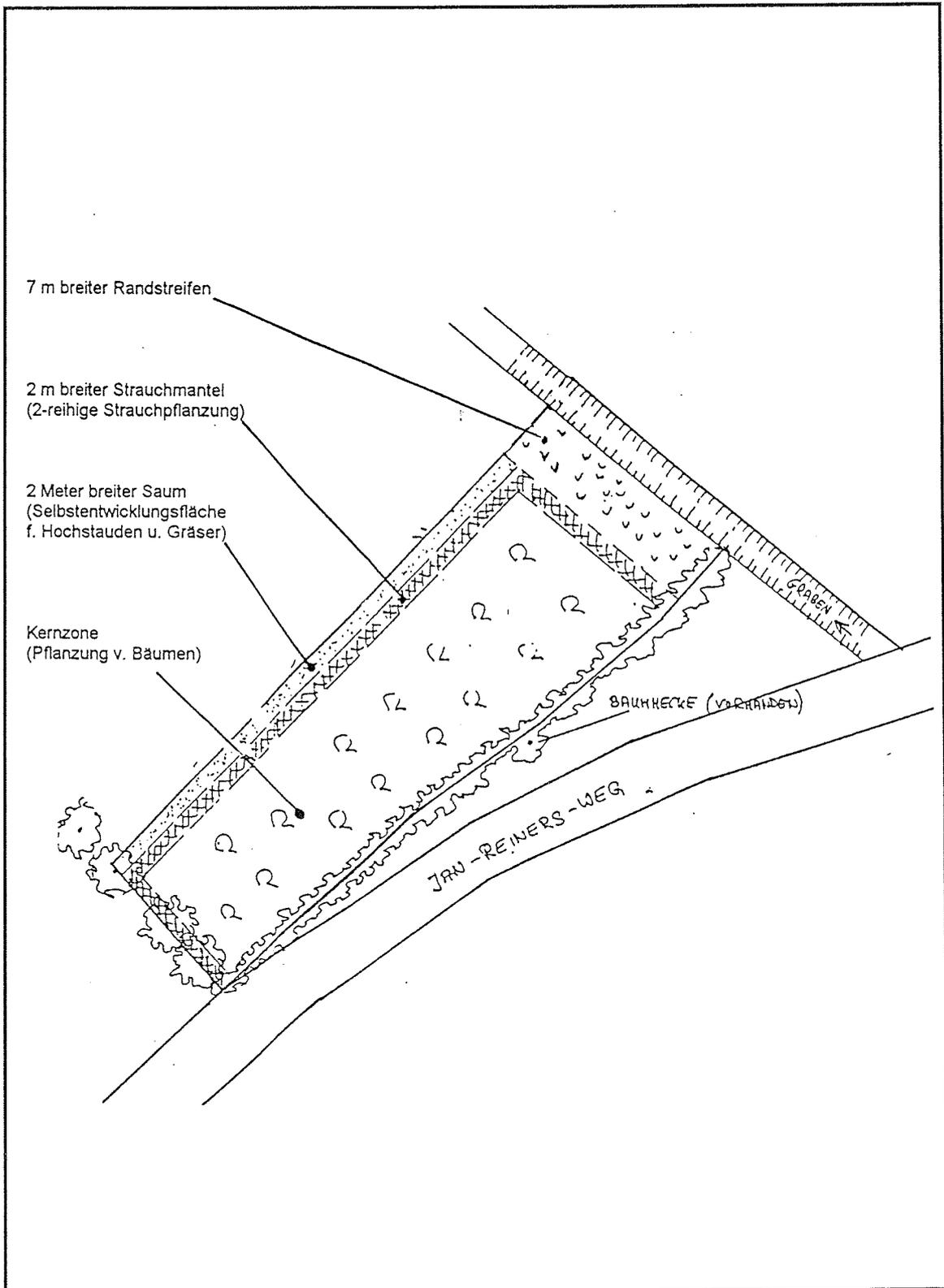
Grünordnerische Maßnahmen

- Der Pflanzstreifen H entlang des Geh- und Radweges soll als gliederndes Element und als Lichtschutz dienen. Die Anlage des Pflanzstreifens erfolgt durch den jeweiligen Bauherrn (siehe Festsetzung 4.5).
- Zur Erhaltung des Hofcharakters erfolgt die Anlage einer extensiven Obstwiese mit heimischen Obstbäumen.

Durch die Anlage der Obstwiese wird die Freifläche am Bach ergänzt und das Ensemble aus Gebäuden und Freiflächen gestärkt.

Zu den erfolgten ergänzenden Baumpflanzungen an der Falkenberger Landstraße (siehe Festsetzung 4.1 K und J. 4.5).

Darstellung der Ersatzmaßnahme (Verkleinerung)



Insgesamt bedeuten diese Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen eine angepaßte Ergänzung und Erhaltung unter Berücksichtigung der angestrebten Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage.

Spielplatz

Der Spielplatz im nördlichen Planbereich hat als öffentliche Grünfläche eine Bruttogröße von 400 m². Diese Größenordnung ist nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG) ausreichend.

Ermittlung der notwendigen Mindestgröße nach § 3 NSpPG:

	Einzugsgröße x Geschoßfläche	GFZ
GFZ 0,3	15.100 m ² x 0,3 =	4.530 m ²
GFZ 0,4	6.120 m ² x 0,4 =	2.448 m ²
GFZ 0,5	12.830 m ² x 0,5 =	6.415 m ²
	=	13.393 m ²

2 von Hundert = 13.393 m² x 0,02 = 268 m² min. Spielplatzfläche

Auf der 400 m² Grünfläche ist ausreichend Raum für Spielplatz und Gehölzpflanzungen bzw. die Kombination. Die Grundlage der Berechnung bilden die Geltungsbereiche für den Bebauungsplan Nr. 84, Teil 1 und Teil 2.

Aufgrund des Ausbaus der Straßenfläche als verkehrsberuhigter Bereich ist davon auszugehen, daß auf der angrenzenden Straße nur sehr langsam gefahren werden kann. Zudem wird die Spielplatzfläche eingefriedet, so daß die Kinder beim Spielen nicht auf die Straße laufen können.

5. Auswirkungen

Mit der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Lilienthal wird eine verkehrsgünstige Anbindung (auch im Sinne des ÖPNV) eines Wohngebietes möglich. Gleichzeitig werden bisher weniger intensiv genutzte Flächen verplant und innerörtliche Freiflächen nachverdichtet.

Da im Plangebiet die Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung nicht erreicht werden soll und umfangreiche Maßnahmen Grünbestände sichern und entwickeln können, kann von einer angepaßten innerörtlichen Siedlungsentwicklung ausgegangen werden. Dieses Ziel wird durch die Gestaltungsvorschrift für bauliche Anlagen ergänzt.

Der baurechtliche Bestandsschutz bleibt gewahrt. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes durchgeführt werden. Werden Gebäude oder Gebäudeteile von einer Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden.

6. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden enthalten.

7. Städtebauliche Werte

	m ²	%
1. Gesamtfäche Teil 1	39.460	100
2. Öffentliche Erschließung	3.180	8,1
3. Öffentliche Grünfläche	415	1,1
4. Private Grünfläche	1.000	2,5
5. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.215	5,6
6. Nettowohnbauland	31.450	79,7

8. Kosten

Umlegungsfähige Kosten entstehen durch die Anlage von Straßen und Wegen.

Die Aufwendungen werden geschätzt auf brutto (Preisniveau 1993).

Erschließungsstraße (Planstraße):

für ca. 1.435 m² verkehrsberuhigter Ausbau,
einschl. Unterbau; bei ca. 180,-- DM pauschal ca. 258.300,-- DM

Kanal und Entwässerung (Planstraße):

für ca. 160 lfdm Schmutzwasserkanal;
bei ca. 500,-- DM pauschal ca. 80.000,-- DM

Ausstattung öffentl. Verkehrsfläche (Planstraße A):

für ca. 160 lfdm
bei ca. 250,-- DM pauschal ca. 40.000,-- DM

Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

für ca. 400 m²; bei ca. 60,-- DM pauschal ca. 24.000,-- DM

Summe ca. 377.400,-- DM

9. Ver- und Entsorgung

Durch Lage des Plangebietes in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lilienthal kann die Ver- und Entsorgung in ökonomisch günstiger Weise erfolgen.

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal sichergestellt.

9.2 Löschwasserversorgung

Durch den direkten Anschluß an die L 133 kann die notwendige Löschwassermenge im Bedarfsfall sichergestellt werden.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird ab 1. Oktober 1994 von den Gemeindewerken Lilienthal übernommen.

9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird zukünftig durch die Gemeindewerke Lilienthal bereitgestellt.

9.5 Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung

In der Falkenberger Landstraße ist ein Abwasserkanal vorhanden. Ein Anschluß der neuen Planstraße an diesem Abwasserkanal ist möglich.

In der Straße Am Schafskoben ist kein Regenwasserkanal vorhanden, so daß das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert wird. Für die neue Bebauung ist ebenfalls kein Regenwasserkanal geplant, so daß auch dort eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen ist.

Der Investor, der auf diesem Grundstück Gebäude errichten möchte hat ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (Hochschule Bremen, Labor für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau; Prof. Dr.-Ing. Harry Harder, Bremen, 17.08.1994). Nach diesem Gutachten ist eine Versickerung auf den Grundstücken möglich, wenn eine Aufhöhung des Geländes erfolgt.

Ergebnis der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:

Gemäß den Richtlinien des Regelwerkes "Abwasser-Abfall", Arbeitsblatt A 138, ist für eine Regenwasserversickerung eine mindestens 1 m grundwasserfreie Sandschicht erforderlich.

Bei einem mittleren Geländeniveau von rd. 0,8 m unter OK Falkenberger Landstraße liegt der zu erwartende Grundwasserhorizont rd. 0,7 m tief darunter. Wird dagegen das Gelände auf Straßenniveau um rd. 0,8 m angehoben, dann erhöht sich der Grundwasserabstand auf rd. 1,5 m von GOK.

Bei einer rd. 0,6 m tiefen, frostfreien Dränverlegung beträgt die grundwasserfreie Sandzone rd. 1,5 m bei Normalgrundwasser bzw. 0,9 m bei Hochwasser. Da Hochwasserperioden erfahrungsgemäß von kurzer Dauer sind, wird die gemäß A 138 empfohlene, rd. 1 m dicke Absorptions- und Filterschicht überwiegend gewährleistet.

In dem Regelwerk "Abwasser-Abfall", Arbeitsblatt A 138, sind unter Absatz 3.5.3 Beziehungsgleichungen für die Dauer T eines Bemessungsregens und für die erforderliche Rigolenlänge L wie folgt angegeben:

$$T = \left[\frac{9 \cdot b \cdot h \cdot E}{(b + h/2) \cdot 60 \cdot k/2} \right]^{0,5}$$

$$L = \frac{2,57 \cdot 10^{-4} \cdot A_{\text{red}} \cdot r_{15} \cdot T / (T + 9)}{b \cdot h \cdot E + (b + h/2) \cdot 60 \cdot k/2 \cdot T}$$

Hierin bedeuten:	b	Rigolengrabenbreite
	h	nutzbare Rigolengrabentiefe
	E	Porenanteil der Kiesfüllung
	A_{red}	angeschlossene befestigte Fläche
	r_{15}	maßgebende Regenspende

Bei einer befestigten und überbauten Gesamtfläche (Dach, Terrasse, Garage, Zuwegung etc.) von $A = \text{rd. } 300 \text{ m}^2$, einem Bemessungsregen von $r = 100 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}$, einer Grabenbreite und -tiefe $b = h = 1 \text{ m}$, einem Kiesporenanteil von schätzungsweise $E = \text{rd. } 0,35$ sowie dem hier ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k = 5 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ beträgt die erforderliche Rigolenlänge

$$L = \text{rd. } 8 \text{ m.}$$

Das Oberflächenkonzept wird zur Zeit von einem Ingenieurbüro erarbeitet.

9.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Abfallstoffe werden von der zentralen Abfallbeseitigung des Landkreises abgefahren und auf die kreiseigene Deponie gebracht. Es besteht Anschlußzwang laut Satzung.

9.7 Telekommunikationsnetz

Die Deutsche Bundespost Telekom Bremen teilt mit, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, so früh wie möglich mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

9.8 Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, teilt mit, daß die alliierten Luftbilder ausgewertet wurden und die Aufnahmen keine Bomardierung des Baugeländes zeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der KBD direkt zu benachrichtigen.

10. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, den 20.02.1995

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 24.01.1995

GfL Planungs- und
Ingenieurgesellschaft GmbH

gez. Wiwjorra
(Wiwjorra)

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.1994 bis einschließlich 16.12.1994 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 20.02.1995

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 16.02.1995 beschlossen.

Lilienthal, den 20.02.1995

(Wesselhöft)
Bürgermeister

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Gemeindedirektor i.A.