

GEMEINDE LILIENTHAL

Ortsteil Klostermoor

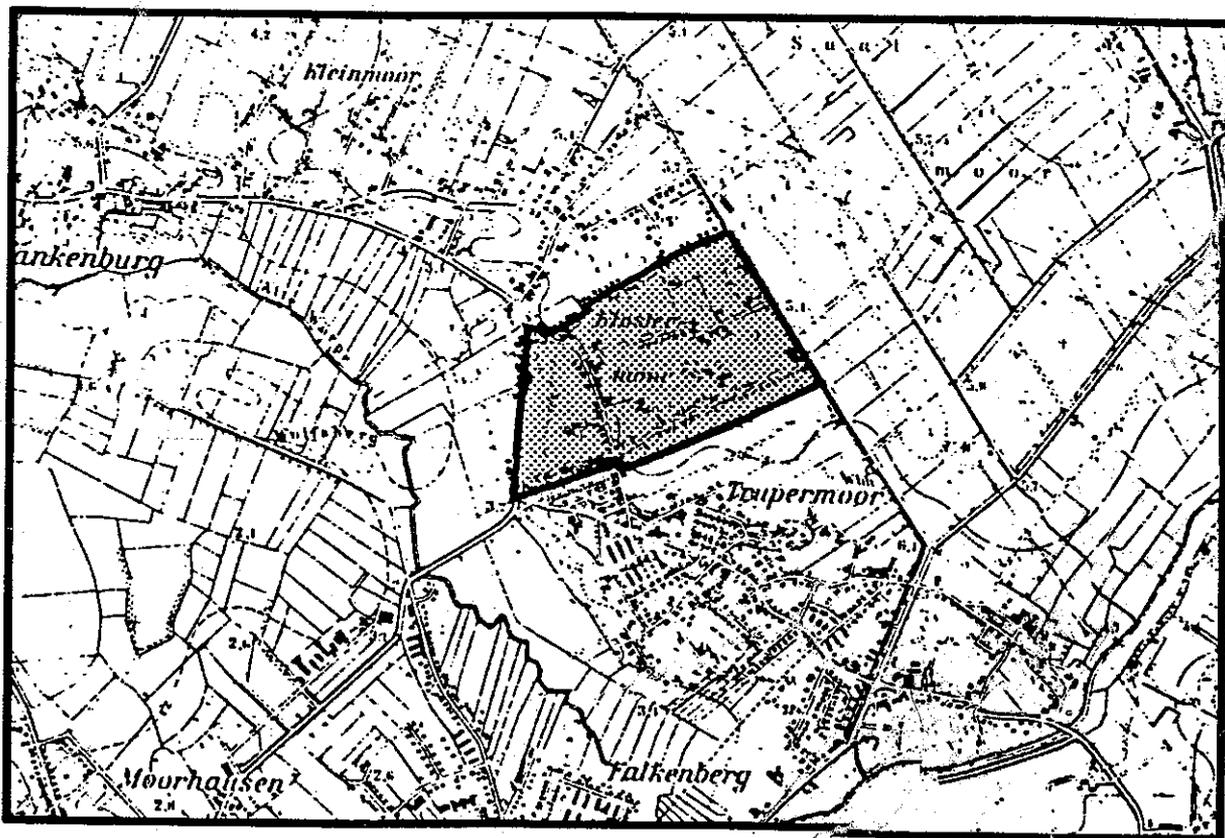
Bebauungsplan Nr. 88

"Klostermoor"

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung

- Abschrift -



Übersicht 1 : 25 000



Wir machen Lebensräume wahr.

NILEG · Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Kartengrundlage: TK 25, Blätter 2719,
2819 - Vervielfältigt mit Erlaubnis des
Herausgebers: NLVA - Landes-
vermessung AZ.: B - 4 - 759/91

Satzung
31.03.1994/19.04.1994

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 88 "Klostermoor"
der Gemeinde Lilienthal, OT Klostermoor
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Allgemeines	2
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Bodenbeschaffenheit, Altlasten	7
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	7
3. Landwirtschaftliche Gebäude, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	8
4. Denkmalschutz	10
III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	11
1. Baugebiete	11
2. Gestaltung der Gebäude	15
3. Verkehrsflächen	16
4. Immissionsschutz	18
5. Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Spielplatz	19
6. Naturschutz und Landschaftspflege	21
7. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	23
8. Städtebauliche Werte	26
IV. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	27
V. Maßnahmen	27
Hinweis, Verfahrensvermerke	28

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.88 "Klostermoor"

der Gemeinde Lilienthal, OT Klostermoor

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Erfordernis der Planaufstellung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Es ist das abwechslungsreiche Erscheinungsbild der Bebauung mit den ausgeprägt eingelagerten Freiräumen zu sichern. Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere eingeschränkte Bebauung. Danach ist deutlich zu machen, welche Flächen zusätzlich zur vorhandenen Bebauung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bebaut werden dürfen und inwieweit aufbauend auf den Aussagen des Flächennutzungsplans einer Neubebauung zur Verfügung gestellt werden können.

Das Planungsziel soll durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung erreicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschößflächenzahlen sowie Geschößzahlen begrenzt, die weitestgehend der vorhandenen Bebauung entsprechen. Zur Erhaltung der Grundstruktur wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgeschrieben. Die Art der baulichen Nutzung ist weitestgehend durch die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO eingegrenzt. Ein Teil des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO oder als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Für die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ist eine ausreichende Sicherung planungsrechtlich aufzunehmen. Der derzeitige Grün- und Gehölzbestand soll gesichert werden.

Die Nutzungsregelungen werden ergänzt durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 56 NBauO. Zur Erhaltung des einprägsamen Ortsbildes des Ortsteils Klostermoor sollen sich die neuen Wohnhäuser harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Entsprechend den Möglichkeiten der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die Ausbildung der Dächer als Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächer. Außerdem werden die Sockelhöhe sowie die zu verwendenden Materialien und Farben festgelegt.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal hat am 11.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.88 "Klostermoor" beschlossen. Gleichzeitig erfolgte der Beschluß zur Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.88 "Klostermoor" ergibt sich aus der Planzeichnung. In der verbindlichen Bauleitplanung gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

An das Plangebiet schließen sich im Norden und Süden teilweise Wohngebiete an. Im Osten und Westen liegen landwirtschaftliche Flächen. Nachteilige Auswirkungen sind deshalb bei der geplanten Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird

- im Norden durch die Straße "Heideweg",
- im Osten von der Straße "Landwehr",
- im Süden durch die südliche Grenze der Baugrundstücke an der Straße "Am Saatmoor" und
- im Westen durch die "Klostermoorer Straße" (K 8)

begrenzt.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den Landkreis Osterholz ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, Stand 1985) heranzuziehen (Der Kreisausschuß des LK Osterholz hat am 20.05.1992 die Neuaufstellung des RROP, das aus dem Landes-Raumordnungsprogramm zu entwickeln ist, beschlossen). Danach ist die Gemeinde Lilienthal als Grundzentrum ausgewiesen und soll

Vervielfältigungsvermerk

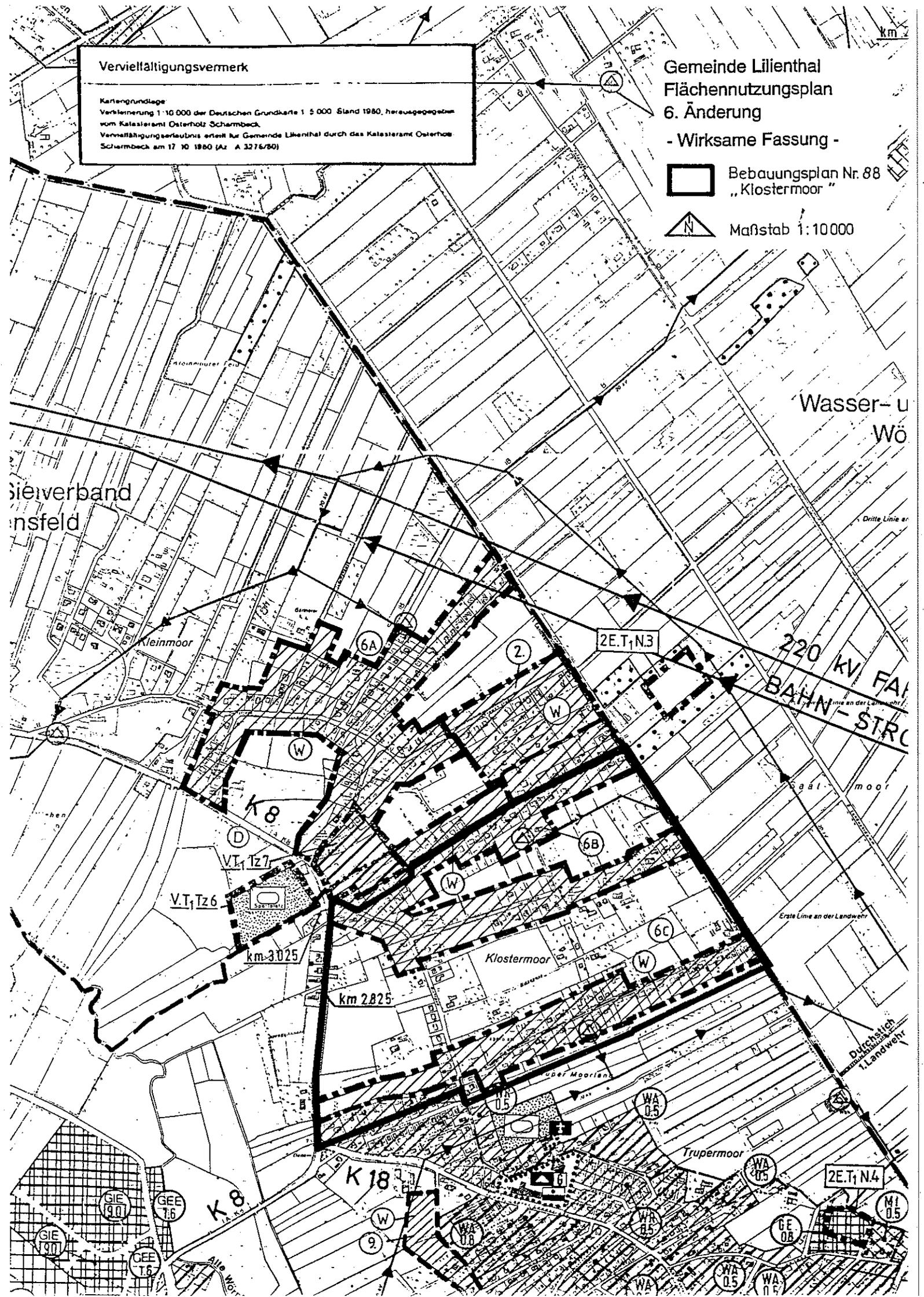
Kartengrundlage:
 Verkleinerung 1:10 000 der Deutschen Grundkarte 1:5 000 Stand 1980, herausgegeben
 vom Katasteramt Osterholz Scharmbeck.
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt für Gemeinde Lilienthal durch das Katasteramt Osterholz
 Scharmbeck am 17. 10. 1980 (Az. A 3276/80)

Gemeinde Lilienthal Flächennutzungsplan 6. Änderung

- Wirksame Fassung -

 Bebauungsplan Nr. 88
 „Klostermoor“

 Maßstab 1:10 000



Sieverband
nsfeld

Wasser- u
Wö

220 KV FAH
BAHN-STRO

V.T.1z6

km 3025

km 2825

Erste Linie an der Landwehr

Düggelstr.
1 Landwehr

2E.T.1N4

GIE 90

GEE 16

GIE 90

GEE 16

K 8

W

W

WA 05

WA 05

WA 05

MI 05

WA 05

WA 05

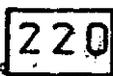
BESTANDSAUFNAHME II

PLANZEICHENERKLÄRUNG

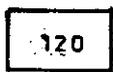
MASS DER NUTZUNG UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



**GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSFLÄCHENZAHL**



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (m²)



ÜBERBAUTE FLÄCHE (m²)



**FLÄCHE IM ÖFFENTLICHEN
BESITZ**



**PRIVATE GRUNDSTÜCKS -
FLÄCHEN**



**ZUSAMMENGEHÖRIGE
FLURSTÜCKE**



GRUNDSTÜCKSGRENZEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 88 "Klostermoor"

Bestandsaufnahme vom 08. / 15. 08. 1991
Aktualisiert und gemäss Biotopkarterschlüssel ergänzt am 26. 02. 1994

NUTZUNGSSTRUKTUR

	STRASSE, ASPHALT		HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
	FUSS - / RADWEG		SCHP SCHEUNE / STALL / SCHUPPEN
	FUSSWEG		NB NEUBAU
	GARAGE		MAUER
	STELLPLATZ		LW LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB
	ZUFAHRT		LA LADEN
	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE		WO WOHNEN
	GEBÄUDEFLÄCHEN / DACHFORM		D DACHGESCHOSS ; - AUSGEBAUT
	GEBÄUDEABRISS		D KULTURDENKMAL

GEHÖLZSTRUKTUR / VEGETATION / BIOTOPTYPEN

	ACKER AS		OBST OBSTWIESE HO
	GRÜNLAND ; INTENSIV GIT		Ge GRÜNLAND ; EXTENSIV GFM
	LAUBHOLZHECKEN HSM		FLÄCHIGER GEHÖLZAUFWAUCHS FELDGEHÖLZ HN
	FICHTENHECKEN HSX		SCHMUCKGRÜN BZ
	BEREICH MIT BRACHESTADIUM UBF		GEHÖLZGRUPPE MIT SOLITÄRBÄUMEN HSB
	SOLITÄRBÄUME HB I. ORDNUNG 3-4		II. ORDNUNG 1-2

Gehölzarten:

Hb Hainbuche	Ah (S,B)Ahorn	Fi Fichte
Lä Lärche	Bi Birke	Li Linde
We Weide	Es Esche	Hol Holunder
Wei Weissdorn	Ei Eiche	Rob Robinie
Wa Walnuss	Er Erle	Ki Kirsche
Eb Eberesche	Bu Buche	Ka Kastanie
Ur Urweltmammutbaum	Pap Pappel	Kie Kiefer
Obstbaum	Ui Ulme	Has Haselnuss

	HAUSGARTEN PHZ		GRABELAND ; OBST ; GEMÜSE PHO
	NEBENGRABEN FGR		DORFGEBIET ODS

GEWÄSSER

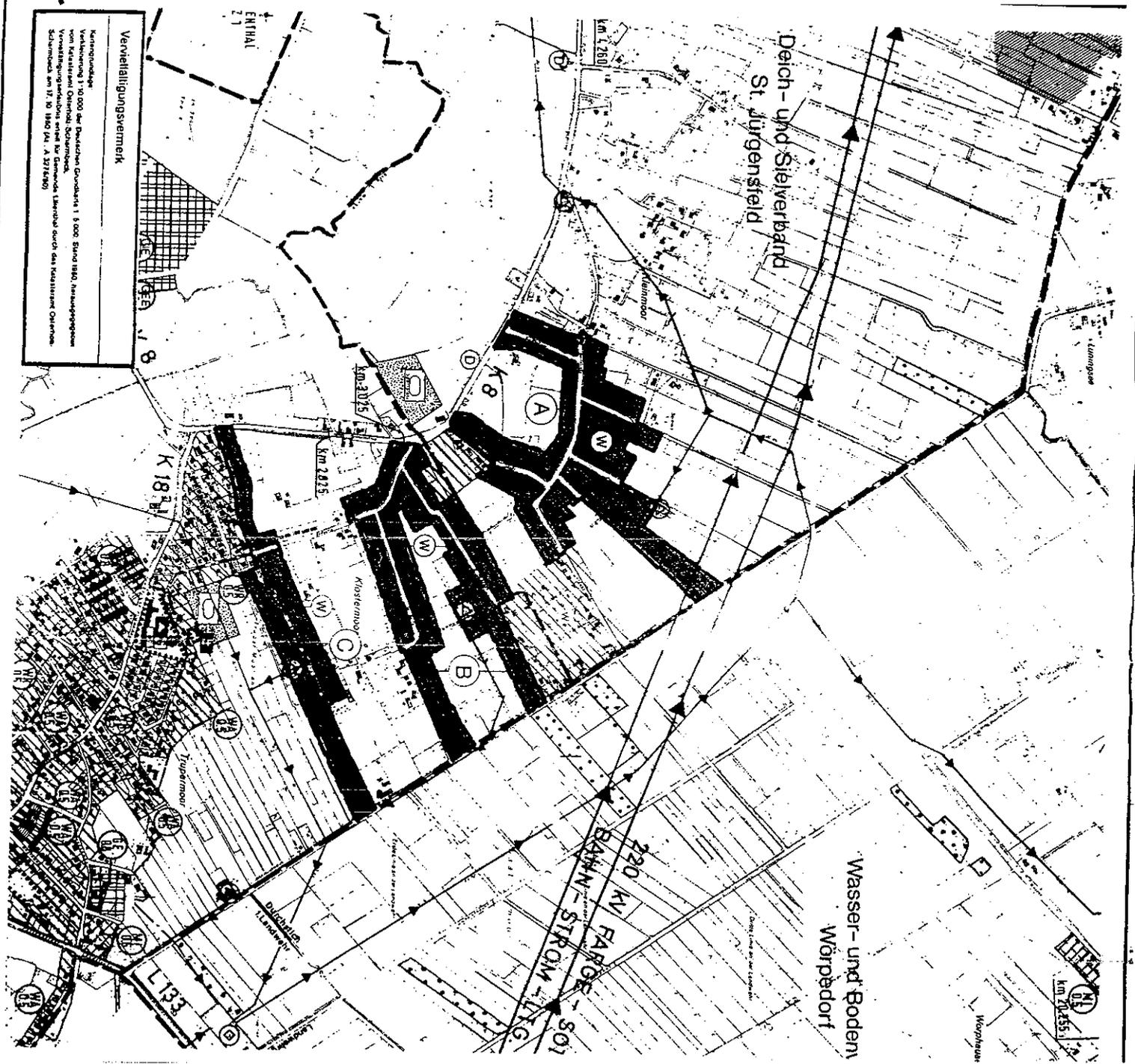
	NEBENGRABEN FGR		TEICH SXA
	FLIESSGEWÄSSER / HAUPTGRABEN		

SONSTIGE

	HÖHEN
	BÖSCHUNG
	ZAUN
	QUERSCHNITT

BEWERTUNG

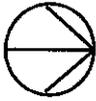
	WERSTUFE
	EINGRIFFSFLÄCHE
	FOTOSTANDORT

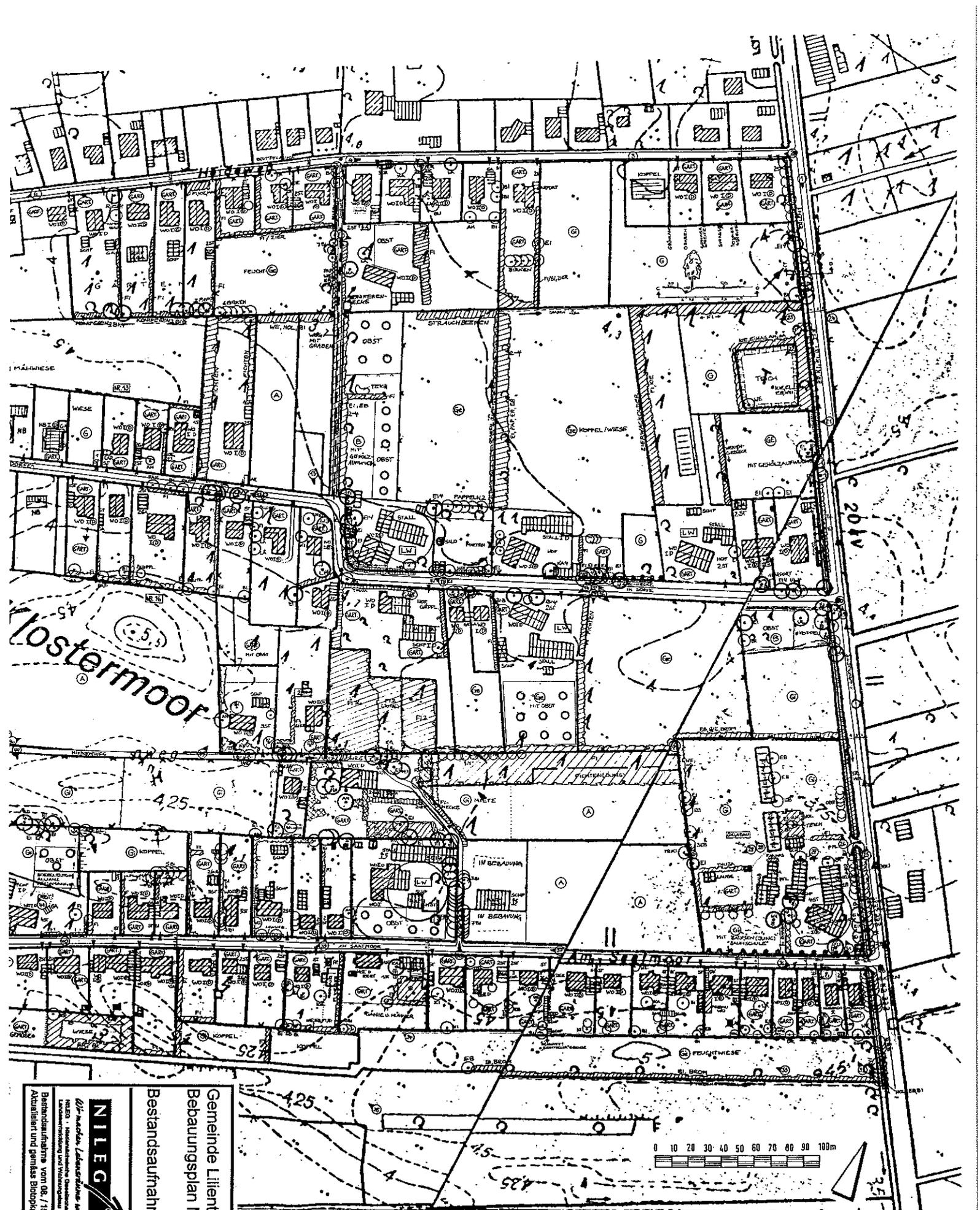


Vervielfältigungsvormerk

Kartengrundlage:
 Vertheuerung 1:10.000 der Preussische Grundkarte 1:5.000 Stand 1840, Veranlagungsplan
 vom Katastralland Osnabrück, Sperrgebiet
 Veranlagungsplan sowie für die Gemeinde Lilienthal durch das Katastralland Osnabrück
 Zedernbuch am 17. 10. 1840 (Pl. A. 3718/90)

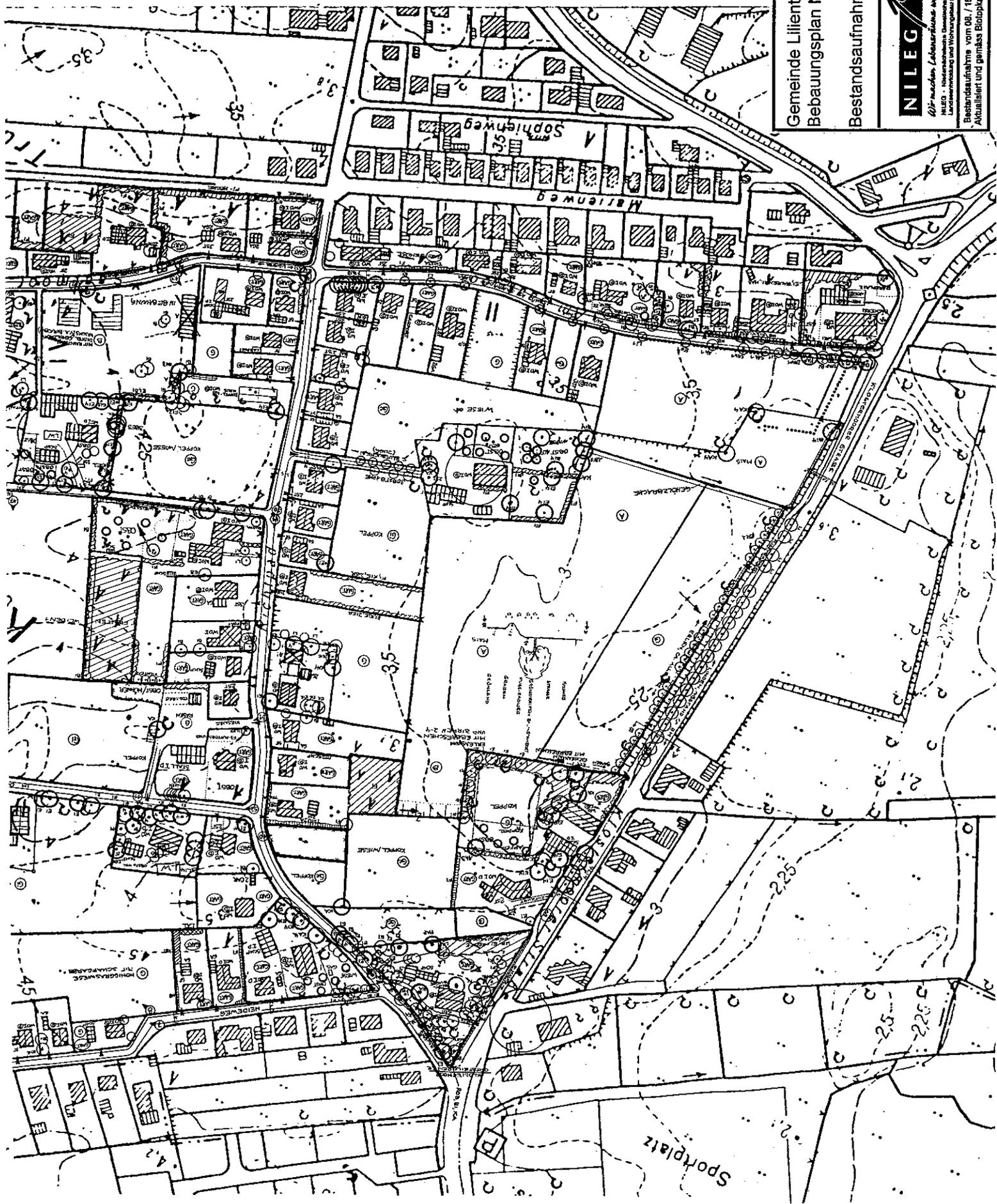
Gemeinde Lilienthal
Flächennutzungsplan
6. Änderung
 - Wirksame Fassung -





Gemeinde Lienthal
 Bestandsaufnahme I
 Behavungsplan Nr. 88 "Klostermoor"

NILEG
 Nilsch & Leber
 Verkleinerung von
 M. 1 : 1 000
 Bestandsaufnahme vom 08. / 15. 08. 1991
 Aktualisiert und gemäss Biotopkataster ergänzt am 28. 02. 1994



Gemeinde Lilienthal
 Bebauungsplan Nr. 88 "Klostermoor"
 Bestandsaufnahme I

NILEG
 für unseren Lebensbereich
 NILEG - Ingenieurbüro, Dienstleistung für
 Raumplanung und Hochbauwesen mbH

Verkleinerung von
 M. 1 : 1.000

Bestandsaufnahme vom 08. / 15. 08. 1991
 Aktualisiert und gemäß Biotopkataster ergänzt am 28. 02. 1994



Gemeinde Lilienthal
 Bebauungsplan Nr. 88 "Klostermoor"
 Städtebauliche Werte
 Bestandsaufnahme II

NILEG
 NILEG - Institut für Städtebau und Wohnungswesen
 Stand August 1981

Verkleinerung von
 M. 1 : 1 000

- die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" umsetzen. Die Gemeinde hat über den eigenen Bedarf hinaus Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln,
- zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen,
- in ihrer besonderen Funktion als Stadtrandgemeinde schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen dienen und
- als regionaler Schwerpunkt für eine Förderung im industriellen und gewerblichen Bereich bestätigt werden

(vgl. beigehefteten Kartenausschnitt).

Das RROP für den Landkreis Osterholz sieht auf dem Gemeindegebiet Lilienthals weiterhin den langfristigen Bedarf für eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung.

In der Bedarfsplanung des Landes Niedersachsen ist der Bau der Ortsumgehung Lilienthal im Zuge der Landesstraße 133 aufgeführt (Baureife nach 1985). Eine Führung östlich Lilienthals wäre die raumordnerisch günstigste Lösung. Sie scheitert an der Zustimmung Bremens.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat daraufhin in seiner Sitzung am 13.09.82 die im Beiplan des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal dargestellte Variante 1 der Ortsumgehung mit den Endpunkten

- a) Autobahnkreuz Horn-Lehe
- b) Kreuzungsbereich L 133/L 153

beschlossen.

Die Grundsatzentscheidung der Gemeinde Lilienthal bildet eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung dieses Landesteils und soll entsprechend ihrer Bedeutung für die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Planungsraumes gefördert werden (§ 1 und § 6 Abs.1 NROG).

Die in der zeichnerischen Darstellung des RROP festgelegten Hauptverkehrsstraßen sind unter raumordnerischen Gesichtspunkten aus dem z.T. stark vernetzten und verästelten Netz der

Bundes-, Landes- und Kreisstraßen entwickelt. Im Vordergrund stehen die Verbindung der Zentren untereinander auch über die Grenzen des Planungsraumes hinaus je nach Grad zentralörtlicher Verflechtung und die ausreichende Anbindung an das überregionale Fernverkehrsnetz. Im Ergebnis stellt sich heraus, daß einem nicht geringen Anteil der klassifizierten Straßen nur eine innergemeindliche Erschließungsfunktion zukommt. Im Sinne der Stärkung der Eigenständigkeit der Gemeinden, auf die in diesem Programm weitgehend Rücksicht genommen ist, sollte geprüft werden, ob die derzeitige Abgrenzung zwischen Kreisstraßen und gemeindlichen Straßen nach den durch die Verwaltungs- und Gebietsreform geschaffenen, grundsätzlich neuen Voraussetzungen entspricht.

In diesem Zusammenhang hat der Rat der Gemeinde Lilienthal am 12.05.1992 beschlossen aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung der Landesstraße L 133 und der damit verbundenen Beeinträchtigungen der Lilienthaler Ortsmitte, das Straßennetz um eine ortsnahe Entlastungsstraße zu ergänzen. Weiterhin hat der Rat beschlossen, daß langfristig betrachtet, dennoch aus raumstruktureller Sicht für künftige Entwicklungen eine weiträumige Ortsumgehung westlich Lilienthals mit Anschluß an die Bundesautobahn-Anschlußstelle Horn-Lehe erforderlich sein wird. Entsprechend sieht der Gesamtverkehrsplan Lilienthal vom September 1992 mit Ergänzung Stand Juni 1993 als langfristige Option eine weiträumige Umgehung vor, die bei einer starken städtebaulichen Entwicklung in Frage kommen könnte.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist dann im Rahmen der weiteren Planung und der festzulegenden Trassierung im Einzelfall der Verlauf der von Seiten der Raumordnung und Landesplanung vorgegebenen Ortsumgehung zu prüfen.

Die gefaßten Ratsbeschlüsse und die genehmigten Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB stehen damit den raumordnerischen Vorgaben und den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht entgegen. Sie werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.88 zusammengefaßt und geben das gewünschte städtebauliche Ziel einer Beibehaltung von Bebauung und Freiflächen unter Beachtung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Hofstellen wieder.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal in der Fassung der 8. Änderung ist mit Bekanntmachung vom 17.11.1988 wirksam geworden. Zwischenzeitlich wurden die 9. und 11. Änderung des Flächennutzungsplans rechtsverbindlich. Weitere Änderungen befinden sich in Aufstellung berühren aber nicht den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr.88 wurde überwiegend aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, die gemäß Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 04.08.1986 genehmigt wurde. Danach stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet weitestgehend Wohnbauflächen dar, die unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen (siehe folgenden Kartenausschnitt). Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan sind überwiegend bebaute Bereiche, die aufgrund von Genehmigungen gemäß § 34 BauGB entstanden sind.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Überarbeitung der derzeitigen Plandarstellung, um das gewünschte städtebauliche Ziel einer Beibehaltung von Bebauung und Freiflächen unter Beachtung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Hofstellen zu erreichen. Damit ist ein "Entwickeln" gemäß § 8 Abs.2 BauGB gewährleistet.

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht exakt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, sind sie das Ergebnis der Konkretisierung von Art und Maß der baulichen Nutzung bei den unterschiedlichen Maßstäben (Flächennutzungsplan M. 1:5.000 im Teilplan 1 und M. 1:10.000 im Teilplan 2, Bebauungsplan M. 1:1.000).

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Luftbildauswertung, Gespräche über Planungsabsichten) analysiert (siehe Bestandsaufnahme vom August 1991). Diese Analyse diente dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Die wesentlichen Ergebnisse werden im folgenden dargestellt.

1. Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Entsprechend der Zielsetzung geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für die Bebauung. Im Plangebiet kommt nahe der Erdoberfläche sandiger Boden vor. Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Trotzdem sind sorgfältige Baugrunduntersuchungen vor der Durchführung von Bauvorhaben zweckmäßig.

Nach den Informationen, die die Gemeinde Lilienthal besitzt, sind im Plangebiet keine **Altlasten** bekannt.

Entsprechend der Stellungnahme der Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vom 18.09.1992 sind die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes. Es wird aber darauf hingewiesen, falls bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der KBD zu benachrichtigen ist.

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von rd. 46,49 ha. Die Flächen im Plangebiet sind weitestgehend in Privateigentum. Der Gemeinde gehören die öffentlichen Verkehrsflächen.

3. Landwirtschaftliche Gebäude, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten der Gemeinde Lilienthal und ist als Ortsteil "Klostermoor" bezeichnet. Er umfaßt ein Gebiet zwischen den Straßen Heideweg und Am Saatmoor, östlich der Klostermoorer Straße (K 8) bis zur Landwehr.

Das Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Geländehöhe von 4,5 m über NN. Der höchste Punkt liegt südlich der Straße Im Dorfe bei 5,9 m über NN und der niedrigste im Einmündungsbereich K 8/Am Saatmoor bei 2,25 m über NN.

Entsprechend der Bestandskartierung und der vorgenommenen Auswertung sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch einige landwirtschaftliche Gebäude vorhanden.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Wohnbebauung mit städtischem Charakter (ODS). Einige ehemalige Hofstellen, mit landwirtschaftlichen Gebäuden in den dörflich geprägten Gebieten (OD), werden wie folgt genutzt:

Im Dorfe 27	Vollerwerbslandwirt, auslaufend (Ackerbau)
Im Dorfe 33	Hobby-Landwirt (ein paar Schweine), Wohnen
Im Dorfe 41	keine Landwirtschaft mehr, Wohnen
Im Dorfe 34	keine Landwirtschaft mehr, Wohnen
Im Dorfe 28	keine Landwirtschaft mehr, Wohnen
Am Saatmoor 53	Vollerwerbslandwirt (Viehwirtschaft und Ackerbau)
Am Saatmoor 77	Hobby-Landwirt (ein paar Kühe und Pferde), Wohnen
Hinkenweg 6	Nebenerwerbslandwirt (eine Kuh)
Richtpad 46	keine Landwirtschaft mehr, Wohnen

Es befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb an der Straße Am Saatmoor 53.

Klostermoor gehört zu den ehemaligen Moorkolonien nördlich Lilienthals. Der Aufstellungsbe-
reich erhält innerhalb des Ortsteils Klostermoor nördlich angrenzend einen bebauten Abschluß
mit engerer Wohnbebauung und Gartenflächen. Weiter südlich angrenzend besteht eine aufge-
lockerte, offene Wohnbebauung mit angrenzenden, z.T. großflächigen Gartenflächen und

Obstgärten, die sich linear längs der Straßen Heideweg, Richtpad, Im Dorfe und Am Saatmoor in westöstlicher Richtung erstrecken. Durch die zwischen diesen 'Bebauungsstreifen' liegenden landwirtschaftlichen Betrieben mit ihren Stallungen und hauptsächlich Kleintierhaltung, mit den direkt angrenzenden Grünlandflächen, die weite Sichtbeziehungen vermitteln sowie durch die westlich, östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich, überwiegend als Grünland genutzten Flächen mit abwechselnden Wald- und Gehölzstreifen wird der Eindruck eines dörflichen Bestandscharakters unterstrichen und die städtisch geprägten Strukturen abgemildert. Verschiedene Flurformen mit geometrischen Einzelformen, topologische Nutzungsstrukturen der ehemaligen Niedermoorstandorte bringen landschaftstypische Aspekte in diesen Raum; die Streusiedlungslage trägt historische sowie romantische Wesenszüge.

Bewertung

Im einzelnen sind folgende Biotoptypen und Strukturen zu unterscheiden:

- Acker (AS),
- Alte Alleen mit Solitärbäumen (HB), Baumgruppen (HSB) an Wegeabknickungen und Kreuzungen wie Roß-Kastanien und Birken sowie Einfassung der Grünlandflächen mit Baumhecken (HSM),
- alter Obstbaumbestand auf Garten- oder Wiesenflächen (HO),
- flächige, kleine Waldfragmente mit standortgerechten Laubgehölzen wie Eichen und Buchen (HN),
- aber auch nicht standortgemäße Aufforstungen von Grünland mit Fichten (HSX),
- intensiv genutzte Grünlandbereiche/Koppelhaltung (GIT),
- kleinflächige Brachen und extensive oder feuchte Grünlandbereiche (GFM),
- Teiche (SXA), hier eine größere Wasserfläche sowie Gräben (FGR) mit angrenzenden Erlensäumen (HSM) entlang des Weges "Landwehr" und
- Hausgärten mit Ziergehölzen (PHZ) oder Obst- und Gemüsegärten (PHO).

Die entlang der vorhandenen Eigentumsgrenzen stockenden Baumgruppen und Gehölzstreifen, die Hausbäume wie Roß-Kastanien und Eichen, haben sowohl eine Bedeutung für das Landschaftsbild als auch für den Naturhaushalt und das Kleinklima. Besonders die älteren Gehölzbestände und linearen Hecken mit Erlen, die Feuchtflächen bzw. grünlandverbindenden Gräben und Wegraine, tragen zur Biotopvernetzung bei.

Besonders untypisch in ehemaligen Niedermoorgebieten wirken die nicht standort- und landschaftsbildgemäßen Nadelgehölze und Fichtenaufschulungen, die teilweise flächenhaft angelegt sind.

Bei einer weiteren Bebauung der überbaubaren Flächen sind die wesentlichen Bauungsmerkmale wie

- lineare Ausrichtung entlang der Wege, Form und Ausrichtung der Häuser, Gestalt, Dachneigung und Materialien sowie
- der Bestandsschutz der vorhandenen, landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren angrenzenden Grünlandflächen

zu beachten.

Erhaltungswürdig sind die dorfbildtypischen Straßenräume mit z.T. beidseitigem Baumbestand sowie die Baumgruppen, Hecken, Waldfragmente und Feuchtbereiche. Vermeidbare Beeinträchtigungen bei einer Bebauung mit Wohnhäusern sind ein geringer Versiegelungsgrad (GRZ = 0,2) sowie die Inanspruchnahme überwiegend intensiv genutzter Flächen wie Acker und Intensivgrünland.

4. Denkmalschutz

In der Denkmalschutzliste (Amtsblatt Lüneburg Nr.11 vom 01.06.1986) sind die Gebäude auf dem Flurstück 36/15 (Im Dorfe 11) in der Flur 12 als "Gruppe baulicher Anlagen" aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hofanlage aus dem Jahre 1788.

III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dazu, die in Abschnitt I.1. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im folgenden dargelegt.

Dieser Bebauungsplan soll auch dazu beitragen, dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Bei der Gemeindeverwaltung werden täglich Wohnungsnachfragen bzw. Nachfragen nach entsprechenden Wohnungsgrundstücken gestellt. Für den Bereich Ossenhöfe liegt bereits eine umfangreiche Nachfrageliste von Interessenten vor. Auch Wohnungsbauunternehmen suchen ständig Bauflächen für die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und für Geschosswohnungsbau. Der vorhandene Bestand an Wohnbaugrundstücken reicht hierfür nicht; deshalb müssen weitere Bebauungspläne aufgestellt werden. Für die Bereiche Ossenhöfe, Timkenweg, Moorhausen und Klosterweide sind entsprechende Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans soll das Plangebiet in der bestehenden Grundstruktur erhalten bleiben. Das schließt einerseits eine wesentliche Verdichtung des Plangebietes aus und ermöglicht andererseits grundsätzlich das Schließen von Baulücken sowie das straßenseitige Auffüllen von Bauflächen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme teilt sich das Plangebiet in drei Teile. Der wesentliche Teil des Plangebietes, der baulich genutzt ist, wird durch Wohngebäude geprägt. Eingelagert ist nur eine Heißmangel und eine Gärtnerei (Am Saatmoor 33 bzw. 77). Ansonsten gibt es unter Vernachlässigung der baulichen Nutzung entlang der K 8 und den landwirtschaftlichen Hofstellen keine andere Nutzung als "Wohnen".

Diese Einschätzung der Situation nach der tatsächlichen und zielsetzenden Art der baulichen Nutzung macht es notwendig, den überwiegenden Bereich als reines Wohngebiet (WR) gemäß

§ 3 BauNVO festzusetzen. Hier sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO nur Wohngebäude zulässig. Zur Wahrung dieses Gebietscharakters sind deshalb auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO nicht Gegenstand der Festsetzung. !

Zur Klostermoorer Straße (K 8) ist die Bebauung nach der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation beiderseits der Kreisstraße sind hier Nutzungsstrukturen vorhanden, die dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen sind. Neben den Wohngebäuden sind hier auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Bäcker, Klostermoorer Straße 1), Schank- und Speisewirtschaften (Gastwirtschaft, Klostermoorer Straße 55) sowie nicht störende Handwerksbetriebe (auf der Westseite der K 8 vorhanden) innerhalb und außerhalb des Plangebietes präsent. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind daher die entsprechenden, in der textlichen Festsetzung Nr.2 aufgeführten Nutzungen zulässig. Zielsetzend könnte sich dieser Trend, der neben dem überwiegenden Wohnen im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, noch durch die allgemeine Zulässigkeit in gebietsbezogener Hinsicht verstärken.

Entsprechend der Bestandskartierung und der Auswertung zur "Vorbereitung des Flächennutzungsplans - Neuaufstellungsverfahren" der Gesellschaft für Landeskultur GmbH, GfL, besteht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Er befindet sich in der Straße Am Saatmoor 53. Dieser landwirtschaftliche Betrieb betreibt neben Ackerbau auch Viehzucht. Diesen entwicklungsfähigen Vollerwerbsbetrieb gilt es planungsrechtlich zu sichern. Deshalb ist der Bereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung dieser Hofstelle und mit Rücksicht auf die bereits herangerückte Wohnnutzung im Westen und Nordwesten, sind nur "Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude" zulässig.

In bezug auf die landwirtschaftliche Hofstelle und der von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen für die Umgebung, wird eine Abstufung der umliegenden Wohnbebauung von Dorfgebiet (MD) - allgemeines Wohngebiet (WA) - reines Wohngebiet (WR) vorgenommen. Die dem Vollerwerbsbetrieb unmittelbar westlich, nördlich und südlich benachbarte Wohnbebauung wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 Nr.1 und 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Diese Festsetzung entspricht den vorhandenen Nutzungsarten. Die ansonsten allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 6 Nr.1 BauNVO sind deshalb nicht Inhalt des Bebauungsplans.

An der Straße Im Dorfe Nr.27 liegt ein weiterer, auslaufender Vollerwerbsbetrieb und der Betrieb eines "Hobby-Landwirts" (Im Dorfe Nr.33). Um die Option der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten und aus Gründen des Bestandsschutzes werden hier beiderseits der Straße Im Dorfe Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Ähnliches gilt auch für die Gärtnerei (Am Saatmoor Nr.77).

Die darüber hinaus im Zulässigkeitskatalog des § 5 BauNVO aufgeführten allgemeinen Nutzungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans. Bedingt durch das kleinflächige Dorfgebiet, aber auch durch die städtebaulich gewünschte Absicherung der bereits entstandenen Wohngebiete, sind diese möglichen nachfolgenden Strukturen gebietsuntypisch und deshalb auszuschließen. Das gilt auch für die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Dichtekonzept des Bebauungsplans ist so aufgebaut, daß das in den letzten 30 Jahren entstandene Ortsbild gewahrt bleibt, und daß dennoch ein hinreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der allgemein vorhandenen Bebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist für sämtliche Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosßflächenzahl (GFZ) berechnet worden. Die festgesetzten Werte orientieren sich am Bestand und geben das städtebaulich gewünschte Maß der baulichen Nutzung wieder. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem eine Erhöhung der Ausnutzung aufgrund der städtebaulichen Vorgabewerte nicht zu rechtfertigen ist.

Zur Unterstützung der Zielvorgabe, diese lockere Bebauung auf den recht großen Grundstücken mit dem ausgeprägten Grünanteil zu erhalten und unter dem Aspekt des nicht weiter auszubauenden Verkehrsnetzes, ist in den Wohn- und Dorfgebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB grundsätzlich auf zwei begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß durch ein Überhandnehmen von Wohnungen die städtebauliche Eigenart des Plangebietes beeinträchtigt wird. Abweichend davon sind in den reinen Wohngebieten (WR) auf den Flurstücken 99/1 und 99/18 dem Bestand entsprechend maximal 4 bzw. 8 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) an der K 8 ist keine Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen aufgenommen worden. Aufgrund der gebietsspezifischen Nutzungen und der vorhandenen größeren Gebäude ist eine solche Bestimmung nicht vertretbar. Das gilt auch für das Dorfgebiet (MD) an der Straße "Am Saatmoor Nr.53" (Vollerwerbsbetrieb).

Die Grundstücksstruktur im Plangebiet orientiert sich entlang der vorhandenen Straßen und Erschließungswege. Sie ist durch weite Freiräume, die den landwirtschaftlichen Charakter des Gebietes widerspiegeln, geprägt. Zur Erhaltung dieser Gliederung bzw. dieses Ortsbildes und zur Wahrung dieser Grundstücksstruktur ist weiterhin im reinen Wohngebiet (WR) und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) an der Straße "Am Saatmoor" die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. In Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist damit auch ein ausreichender Freiraum für die gärtnerische Gestaltung und Nutzung der Grundstücke gesichert. Für die anderen Nutzungen, auch für die übrigen allgemeinen Wohngebiete (WA), besteht keine Notwendigkeit, die Mindestgröße der Baugrundstücke festzusetzen, weil die Grundstücksgrößen bedarfsorientiert zugeordnet sind.

Die überbaubaren Flächen sowie die Eingeschossigkeit orientieren sich am katastermäßig erfaßten Bestand, der noch genehmigten Bauanträge unter Beachtung des derzeitigen und zukünftig gewünschten Ortsbildes (bedarfsorientierte und dem Gebietscharakter entsprechende Schließung von Baulücken, möglichst Freihaltung von Gartenbereichen und der innenliegenden Flächen). Diese zielsetzenden Vorgaben haben sich in der festgesetzten, städtebaulichen Dichte (Grund- und Geschoßflächenzahl) niedergeschlagen. Eine weitere Verdichtung soll verhindert werden, da sie aus Sicht der Gemeinde Lilienthal den Ortsteil Klostermoor eher beeinträchtigen als fördern würde.

Die Bauweise wird in Anlehnung an die vorhandene Situation im reinen Wohngebiet (WR), im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) "Am Saatmoor Nr.77" grundsätzlich als "offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgesetzt. Durch diese Beschränkung der offenen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser soll das Entstehen von Hausgruppen vermieden werden, die dem städtebaulichen Charakter des Plangebietes widersprechen. Für das Dorfgebiet (MD) "Am Saatmoor Nr.53" wird aufgrund des Bestandes "offene Bauweise" ohne weitere Einschränkung festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zugelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten und um begrünte Flächen zu erhalten oder sie zu schaffen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen bzw. Geschoßflächenzahlen unterstützen ebenfalls das Ziel, die Freiflächen der Baugrundstücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, daß auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können (vgl. 3.b) Ruhender Verkehr).

2. Gestaltung der Gebäude

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie greifen den Bestand der Bebauung in Form und Gestalt auf und begründen sich auch aus Erkenntnissen aus der Vergangenheit, wenn Baugebiete ohne örtliche Bauvorschriften festgesetzt wurden.

Zur Wahrung eines einheitlichen, eingrägsamen Ortsbildes werden

- die Materialien für die Fassadengestaltung,
- die Materialien für die Dacheindeckung,
- die Dachformen und
- die Höhe der Erdgeschoßebene

festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der Erdgeschoßebene über einem Bezugspunkt erfolgt gemäß § 9 Abs.2 BauGB.

a) Materialauswahl

In Rückbesinnung auf die heimischen Materialien, die beim Bau der Gebäude benutzt worden sind und den bebauten Ortsteil Klostermoor prägen, sollen diese auch bei der Neubebauung genutzt werden, weil sie das Erscheinungsbild wesentlich bestimmen. In Nr.1 der örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, daß rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk zu verwenden ist. Aber auch Putzbauten werden zugelassen. Für beide Fälle werden in der örtlichen Bauvorschrift die Farbtöne festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO ist die Verwendung anderer Materialien zulässig, da sie für das Ortsbild nur eine geringe Bedeutung haben.

b) Dachformen

Die traditionelle Dachform im Ortsteil "Klostermoor" ist das Sattel- und (Krüppel-)Walmdach. Diese Dachform bestimmt das Erscheinungsbild. Um das Flachdach und andere Dachformen, die nicht dem allgemeinen Siedlungsbild entsprechen, auszuschließen, ist für die baulichen Anlagen festgesetzt, daß nur Sattel- oder (Krüppel-)Walmdächer zulässig sind. Die Dachneigung

ist mit 35°-50° bestimmt. Zu beachten ist, daß die Dachneigungen beidseitig gleich sein müssen und einhüftige Dachformen unzulässig sind, da sie das Ortsbild beeinträchtigen.

Die Dächer von Garagen gemäß § 12 NBauO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Planbereich ebenso als Sattel- oder (Krüppel-)Walmdach auszubilden.

→ Grundsätzl. Beheizung ohne Antrag beim LK
lt. Besprechung 18.05.98

c) Höhe der Erdgeschoßebene über Straßenkrone

Die vorhandene Bebauung weist fast keine Gebäude mit deutlichen Gebäudesockeln auf. Im Regelfall werden Erdgeschoßbereiche über ein bis drei Differenzstufen erreicht. Diese Bauweise soll beibehalten werden. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschoßbereichen. Aus diesem Grunde wird im gesamten Plangebiet die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens auf maximal 50 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs.2 BauGB festgesetzt.

3. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die im Westen vorbeiführende K 8 (Klostermoorer Straße). Sie übernimmt für einige Grundstücke auch eine Erschließungsfunktion. Die Grundstücke befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt von km 2.825 bis km 3.025 in dem Erschließungsbereich der K 8. Von der K 8 gehen in östlicher Richtung die Straßen "Richtpad" und "Am Saatmoor" ab. Sie dienen der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke.

Die innere Erschließung nehmen darüber hinaus die Straße "Heideweg", "Richtpad", "Im Dorfe" und "Am Saatmoor" wahr. Sie treffen auf die Straße "Landwehr". Die Straße "Landwehr" hat für das Plangebiet keine Erschließungsfunktion.

Die befestigten Breiten der Erschließungsstraßen liegen zwischen 2,5 m und teilweise 4,0 m. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und der ausschließlichen Zulässigkeit von Vorhaben in den Baulücken sowie der weitestgehenden Begrenzung von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude ist ein Ausbau des Verkehrsnetzes nicht notwendig.

Dem dörflichen Charakter des Plangebietes entsprechend soll auch der dörfliche Charakter dieser der inneren Erschließung dienenden Straßen erhalten werden. Die Straßenräume sind für Mischverkehr auszulegen und mit Bäumen zu begrünen. Weiterhin ist es angestrebtes Ziel verkehrsberuhigte Bereiche zu schaffen. Diese Vorgaben sind in der Straßenausbauplanung zu klären und durch verkehrsbehördliche Bestimmungen umzusetzen.

Der vom Richtpad nach Osten verlaufende Weg ("Hinkenweg") erschließt fünf Wohngrundstücke. Aus Gründen der nicht weiter einzuleitenden Verdichtung sowie der hier tatsächlich vorzufindenden Wohneinheiten (unter 10 WE) wird diese private Zuwegung beibehalten. Sie ist deshalb im Bebauungsplan als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt.

Sichtdreiecke sind gemäß der Richtlinie RAS-K 1 nur in den Einmündungspunkten K 8/Richtpad sowie K 8/Am Saatmoor aufgenommen. Ansonsten wurden, bezogen auf das untergeordnete Straßennetz, keine Sichtdreiecke im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie sind auch aus Gründen des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich und brauchen gemäß der o.g. Richtlinie (Punkt 3.4.5) an Straßenknotenpunkten mit der allgemeinen Vorfahrtsregel "rechts vor links" nicht vorgesehen werden.

b) Ruhender Verkehr

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger (Bewohner und Beschäftigte), Besucher und Kunden zu ermitteln und im Bebauungsplan durch eine angemessene Verteilung auf Stellplätze im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen. (vgl. § 47 NBauO und die Richtzahlen für Einstellplätze in der Fassung vom 25.02.1988).

Dazu sind auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 47 NBauO i.V. mit Nr.1.1.2 der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO pro Wohneinheit Flächen für mindestens 2 Stellplätze oder Garagen vorzuhalten. Kann der Nachweis über die Stellplätze/Garagen gemäß § 47 NBauO nicht innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgen, so sind Stellplätze/Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Die Herstellung der Stellplätze

ist nur auf Schotterrasen, Rasengittersteinen o.ä. Materialien zulässig. Die Zufahrten zu den Stellplätzen/ Garagen dürfen nur als Fahrspuren hergerichtet werden.

4. Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Für den Immissionsschutz im Plangebiet ist der eingelagerte landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb (Am Saatmoor 53) von besonderer Bedeutung. Der Betrieb betreibt Viehzucht sowie Ackerbau. Hier ist deutlich herauszustellen, daß nach Westen und Norden neben der landwirtschaftlichen Hofstelle in der Vergangenheit weitere wohngenutzte Grundstücke genehmigt worden sind. Nach Osten hin liegt die Wirtschaftsstelle ohne schutzwürdige Nutzung. Erst im Süden, unmittelbar südlich der Straße Am Saatmoor, sind wieder Wohngebäude entstanden. Von dieser gewachsenen Situation ist auch bei der städtebaulichen Beurteilung der Zulässigkeit von schutzbedürftiger Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Strukturen auszugehen. In bezug auf die landwirtschaftliche Betriebsstelle und aus Gründen der räumlichen Nähe wird eine Abstufung der umliegenden Wohnbebauung von Dorfgebiet (MD) - allgemeines Wohngebiet (WA) - reines Wohngebiet (WR) vorgenommen. Die unmittelbar westlich, nördlich und südlich benachbarte Wohnbebauung wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus besteht hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Zur Absicherung der landwirtschaftlichen Betriebe beiderseits der Straße Im Dorfe sind diese ebenfalls als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der auslaufende Vollerwerbsbetrieb - Im Dorfe 27 - betreibt ausschließlich Ackerbau, so daß im unmittelbaren Einzugsbereich der Wohngebäude im reinen Wohngebiet (WR) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die anderen im Dorfgebiet liegenden Betriebe werden als Nebenerwerb geführt. Durch die räumliche Nähe von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung sind zusätzliche Maßnahmen nicht zu treffen.

Entsprechend der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung ist zur K 8 ein allgemeines Wohngebiet (WA) zugeordnet. Aufgrund des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf der K 8 kann es zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die anliegende Wohnbebauung kommen. Mit einer schalltechnischen Untersuchung, der eine durchschnittliche Verkehrsstärke von 6.000 Kfz/24 h entsprechenden Immissionen zugrunde liegt, werden Beurteilungspegel von 69 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts ermittelt (vgl. nachgeheftete schalltechnische Berechnung und Graphik "Verkehrsstärken"). Der von außen in Aufenthaltsräume eindringende Schall muß durch geeignete Maßnahmen soweit abgesetzt werden, daß der Mittelungspegel tagsüber

Schalltechnische Berechnung
nach RLS-90 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen

Objekt: Lilienthal, Klostermoorer Straße (K8)

Abschnitt/Bereich: B-Plan Nr. 88

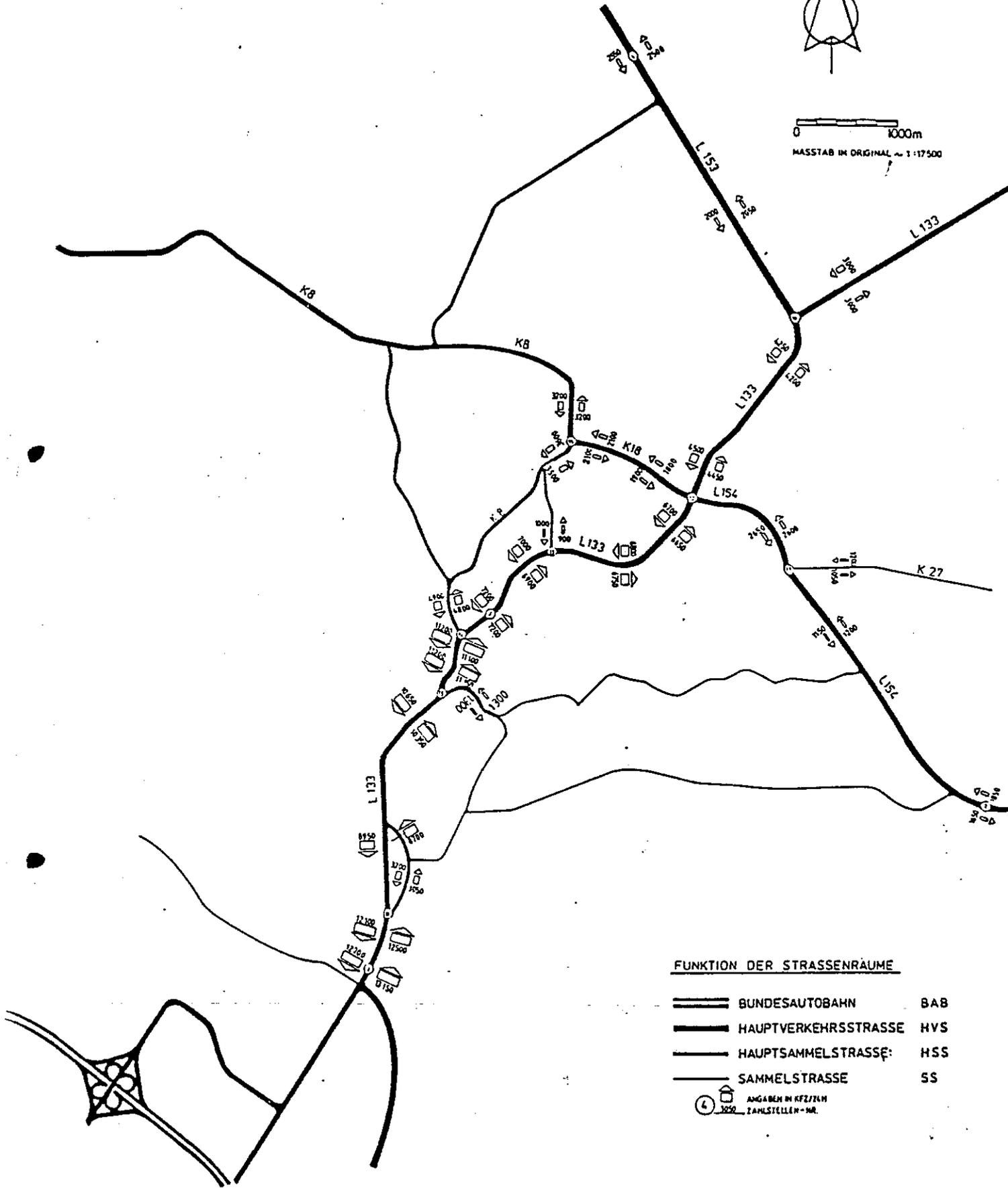
Immissionsort:

Berechnungsmodus: Langer, gerader Fahrstreifen

Durchschnittliche tägl. Verkehrsstärke	DTV =	6000 Kfz/24h
maßgebender Lkw-Anteil, Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	p,T =	20 %
Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)	p,N =	10 %
zulässige Höchstgeschwindigkeit Pkw	vPkw =	50 km/h
Lkw	vLkw =	50 km/h
Straßenoberfläche:		
Korrektur für Straßenoberfläche	DStrO =	0 dB(A)
Steigung/Gefälle der Straße		0 %
Korrektur für Steigung/Gefälle	DStg =	0 dB(A)
Emissionspegel Tag	Lm,E,T	63,60 dB(A)
Nacht	Lm,E,N	52,57 dB(A)
Abstand Fahrstreifenmitte - Immissionsort	s	10,20 m
Abstands- und Luftabsorptionsmaß	DS	5,60 dB(A)
Höhendifferenz Immissionsort - Straßenniveau	H	2,00 m
mittl. Abstand Grund - Emissions-/Immissionsort	hm	1,50 m
Boden- u. Meteorol. dämpfungsmaß	DBM	-0,13 dB(A)
Beurteilungspegel		
Tag	Lr,T	69,07 dB(A)
Nacht	Lr,N	58,05 dB(A)
Abschirmeinrichtung		
Höhe über Straßenniveau	h	0,00 m
Dämpfungsmaß durch top. Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen	DB	0,00 dB(A)
Mindestüberstandslänge	dü	0,00 m
Beurteilungspegel		
Tag	Lr,T	69,07 dB(A)
Nacht	Lr,N	58,05 dB(A)
Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV	Tag	dB(A)
Städtebaul. Orientierungswerte (DIN 18005)	Nacht	dB(A)
	Tag	dB(A)
	Nacht	dB(A)



0 1000m
MASSSTAB IM ORIGINAL 1:17500



FUNKTION DER STRASSENRAUME

- | | | |
|--|--|-----|
| | BUNDESAUTOBAHN | BAB |
| | HAUPTVERKEHRSSTRASSE | HVS |
| | HAUPTSAMMELSTRASSE | HSS |
| | SAMMELSTRASSE | SS |
| | ANGABEN IN KREIZIEM
ZÄHLSTELLEN-NR. | |

VERKEHRSSTÄRKEN
AN DEN ZÄHLSTELLEN
DIENSTAG 29 SEPTEMBER 1987

ERKEHRSUNTERSUCHUNG LILIENTHAL

35 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreitet. Dieses ist erreichbar durch Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719. Die zu treffenden Maßnahmen sind aber im Einzelfall u.a. abhängig von der Exposition und vom Abstand zur Straße. Im Rahmen von An-, Aus- oder Neubaumaßnahmen sind deshalb an den betreffenden Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Bebauung ist durch Schallschutzfenster, Maßnahmen an der Fassade, immissionshemmende Ausführung von Außenwänden eines Gebäudes u.ä. an den im Sinne der 16. BImSchV vom 12.06.1990 betroffenen, raumumschließenden Teilen zu sichern. Dies ist mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung berücksichtigt. Zusammen mit der Vermeidung von Neuausweisungen von Baugebieten ist damit den Belangen des Immissions-schutzes ausreichend Rechnung getragen.

In dem Bereich, in dem die Baugebiete aneinander stoßen, sind keine Gliederungen der Nutzungen oder andere Maßnahmen notwendig. Allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) können aneinandergrenzen, ohne daß Beeinträchtigungen entstehen.

5. Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Spielplatz

a) Grünflächen - Spielplatz

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 876 m² notwendig.

Berechnung des Spielplatzbedarfs:

WA,	GFZ 0,25	(12.200 m ²	x 0,25) =	3.050 m ²	Geschoßfl.
WR,	GFZ 0,25	(142.100 m ²	x 0,25) =	35.525 m ²	Geschoßfl.
WR,	GFZ 0,3	(2.650 m ²	x 0,3) =	795 m ²	Geschoßfl.
MD,	GFZ 0,3*	(22.100 m ² x 2/3	x 0,3) =	<u>4.420 m²</u>	Geschoßfl.
		gesamt =		43.790 m ²	
		davon 2 % = notwendiger Bedarf		876 m ²	

Diesem errechneten Bedarf entsprechend sind Spielplatzflächen vorzusehen.

*) Unter der Annahme, daß 1/3 der Geschoßfläche im Dorfgebiet (MD) einer anderen Nutzung als dem Wohnen zugerechnet werden kann, erfolgt eine entsprechende Reduzierung der maßgeblichen Geschoßfläche.

Der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Spielplatz am Wacholderweg hat als Einzugsbereich u.a. den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 88. Für die südlichen und östlichen Teilbereiche werden daher weitere Spielplätze auf den Flurstücken 99/1 (Am Saatmoor) und 62/2 (Im Dorfe) festgesetzt. Die mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesenen Grünflächen haben eine Größe von ca. 750 m² bzw. ca. 650 m². Der o.g. rechnerisch ermittelte Bedarf wird damit gedeckt.

b) Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind private Grünflächen als vorhandene Gehölzbestände festgesetzt; sie sind durch private Grünflächen zur Sicherung von gliedernden Freiräumen (Garten/Wiese) ergänzt worden. Sie stellen im Randbereich auch den Übergang zur freien Landschaft und zu den landwirtschaftlichen Flächen dar.

So wird auf dem Flurstück 107/6 der westliche, 10 m breite Randstreifen und auf den Flurstücken 107/6, 101/22 und 101/27 werden an den nördlichen Rändern der Baugrundstücke 3 m breite Streifen als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Hier hat eine dichte, flächenhafte Abpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu erfolgen. Sie sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

c) Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes ist eine stärkere Durchgrünung vorhanden. Es ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölze in der Örtlichkeit unter Auswertung von Luftbildern (Bestandskarte I) durchgeführt worden (Bestandskartierung vom 13.08.1991).

Die besonders ortsbildprägenden und festsetzungswürdigen Bäume sind mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt. In anderen Bereichen des Plangebietes sind Flächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Diese Festsetzungen insgesamt sollen das heute vorhandene Erscheinungsbild mit der Vielzahl an Großgrünanteilen erhalten. Sie gliedern die Baugebiete und fügen sie besser in die umgebende Bebauung und angrenzende Landschaft ein.

Die Flächen mit Erhaltungsbindungen liegen abgesetzt von den überbaubaren Flächen. Die vereinzelt stehenden und festsetzungswürdigen Bäume sind so berücksichtigt, daß auch hier die Baugrenzen abgesetzt geführt wurden. !

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes werden bei dieser Planung berücksichtigt: Für die vorhandenen Gehölze werden Erhaltungsbindungen festgesetzt und durch die Festsetzung der Flächen für die Landwirtschaft werden große Räume von einer Versiegelung ausgenommen. Der damit gewährleistete Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sichert die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft.

Die derzeit nicht baulich genutzten Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Ihre Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung fördert das Wohnen breiter Kreise der Bevölkerung und dient der Eigentumbildung. Demgegenüber sollen die Belange der Landwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die durch die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt werden, zurückgestellt werden. Das ist bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgeklärt worden. Deshalb erfolgte seinerzeit die Darstellung als Wohnbaufläche (W).

Die Gemeinde Lilienthal hat 1982 einen Landschaftsplan aufgestellt, der auf die Belange der Landschaftspflege in besonderer Weise eingeht. Er bildet bereits eine Grundlage für weitergehende Planungen. Danach soll in Zonen mit lockerer Bebauung, wie in dem Bereich Klostermoor, der derzeitige Siedlungsrand nicht in die umgebende Landschaft hineingeschoben werden. Größere zusammenhängende Freiflächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus sind insbesondere Obst- und Bauerngärten zu erhalten. Diesen Ansprüchen kommt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nach.

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Empfehlungen des Landschaftsplans zu beachten, wonach u. a. die hier vorhandenen Einzelbäume und Gehölzbestände zu erhalten sind und eine Grünlandnutzung beibehalten werden sollte. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist darüber hinaus im August 1991 eine detaillierte Bestandsaufnahme (vgl. Bestandsplan) durchgeführt worden. Sie wurde im Februar 1994 ergänzt und um die Erfordernisse gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Oktober 1992) aktualisiert.

Im Bebauungsplan sind besonders prägende Landschaftselemente wie Gehölzstreifen, einzelne Bäume u.ä. gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 b BauGB festgesetzt, die in dieser offenen, aus Grün- und bedingt Ackerland bestehenden Landschaft eine Biotopvernetzungsfunktion haben. Darüber hinaus sind Flächen für Gehölzstreifen und Garten- sowie Wiesenflächen zur Unterstützung dieser Funktion und zur schonenden Einfügung der baulichen Anlagen und Verkehrswege in die umgebende Landschaft festgesetzt worden. Zur besseren Absicherung der Gehölzstreifen sind die als private Grünflächen festgesetzt.

Weiterhin sind für den Naturschutz besonders wertvolle Bereiche (gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB) als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Baumhecke und die Obstwiese zwischen "Heideweg" und "Im Dorfe" sowie um den Gehölzbestand auf dem Flurstück 71/1. Die auf diesen Flächen vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume dürfen gerodet werden, wenn sie durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

Gemäß den Neuregelungen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (IWG) vom 22.04.1993 ist die Eingriffsregelung abschließend im Bauleitplanverfahren abzuhandeln. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Danach ist der Verursacher eines Eingriffs gemäß § 8 (2) BNatSchG zu verpflichten, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen." Alle künftigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der gegenständigen Planung ermöglicht werden, unterliegen daher der Eingriffsregelung. Zur Umsetzung und Sicherstellung von Ausgleichsmaßnahmen sind textliche Festsetzungen getroffen worden.

Danach ist für neue Bauvorhaben auf schon bebauten Grundstücken bestimmt, daß bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung o.ä. je angefangene 30 m² neu überbaute Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Bei Versiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung o.ä. ist auf neu zu schaffenden Baugrundstücken je angefangene 30 m² neu überbaute Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger Straßenbaum zu pflanzen.

Unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes im Straßenraum des Plangebietes sind diese wechselseitig innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche "M" einzubringen. Der Abstand der Bäume ist mit 15 m bis 20 m vorgegeben. Die genauen Pflanzstellen werden durch die Gemeindeverwaltung zugewiesen. Diese Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammum-

Gemeinde Lilienthal
 Bebauungsplan Nr. 88 "Klostermoor"
 Städtebauliche Werte
 Bestandsaufnahme II



Verkleinerung von
 M. 1 : 1 000

Stand August 1991

Auszug aus der Liegenschaftskarte
 RING Ostfeld
 Katasteramt Lilienthal
 21500 Lilienthal
 Stand 1.10.1988
 Blatt 1:1000
 Blatt 1:500
 Blatt 1:250
 Blatt 1:125
 Blatt 1:62,5
 Blatt 1:31,25
 Blatt 1:15,625
 Blatt 1:7,8125
 Blatt 1:3,90625
 Blatt 1:1,953125
 Blatt 1:976,5625
 Blatt 1:488,28125
 Blatt 1:244,140625
 Blatt 1:122,0703125
 Blatt 1:61,03515625
 Blatt 1:30,517578125
 Blatt 1:15,2587890625
 Blatt 1:7,62939453125
 Blatt 1:3,814697265625
 Blatt 1:1,9073486328125
 Blatt 1:953,67431640625
 Blatt 1:476,837158203125
 Blatt 1:238,4185791015625
 Blatt 1:119,20928955078125
 Blatt 1:59,604644775390625
 Blatt 1:29,8023223876953125
 Blatt 1:14,90116119384765625
 Blatt 1:7,450580596923828125
 Blatt 1:3,7252902984619140625
 Blatt 1:1,86264514923095703125
 Blatt 1:931,32257461547890625
 Blatt 1:465,661287307739453125
 Blatt 1:232,8306436538697265625
 Blatt 1:116,41532182693486328125
 Blatt 1:58,207660913467431640625
 Blatt 1:29,1038304567337158203125
 Blatt 1:14,55191522836685791015625
 Blatt 1:7,275957614183428955078125
 Blatt 1:3,6379788070917144775390625
 Blatt 1:1,81898940354585723876953125
 Blatt 1:909,4947017529286328125
 Blatt 1:454,74735087646431640625
 Blatt 1:227,373675438232158203125
 Blatt 1:113,6868377191160791015625
 Blatt 1:56,84341885955803955078125
 Blatt 1:28,421709429779019775390625
 Blatt 1:14,2108547148895098876953125
 Blatt 1:7,1054273574447549438476953125
 Blatt 1:3,5527136787223774719238476953125
 Blatt 1:1,7763568393611887359619238476953125
 Blatt 1:888,1784196785943774719238476953125
 Blatt 1:444,0892098392971887359619238476953125
 Blatt 1:222,0446049196485943774719238476953125
 Blatt 1:111,0223024598242971887359619238476953125
 Blatt 1:55,5111512299121485943774719238476953125
 Blatt 1:27,7555756149560742971887359619238476953125
 Blatt 1:13,8777878074780371485943774719238476953125
 Blatt 1:6,938893903739018574719238476953125
 Blatt 1:3,469446951869509287359619238476953125
 Blatt 1:1,734723475934754643679809619238476953125
 Blatt 1:867,3618119679773273199404719238476953125
 Blatt 1:433,68090598398866363980094384719238476953125
 Blatt 1:216,8404529919943318199004719238476953125
 Blatt 1:108,4202264959971659099502359619238476953125
 Blatt 1:54,2101132479985829549751179809619238476953125
 Blatt 1:27,1050566239992914774878789904719238476953125
 Blatt 1:13,55252831199964738873943949502359619238476953125
 Blatt 1:6,77626415599982369436971974751179809619238476953125
 Blatt 1:3,3881320779999118471848598737894502359619238476953125
 Blatt 1:1,6940660389999559235924299394751179809619238476953125
 Blatt 1:847,03301759997796177121471848598737894502359619238476953125
 Blatt 1:423,51650879998898088560735924299394751179809619238476953125
 Blatt 1:211,7582543999944904428036796214751179809619238476953125
 Blatt 1:105,879127199997245221401839810737894502359619238476953125
 Blatt 1:52,93956359999862261070091990536894751179809619238476953125
 Blatt 1:26,4697817999993113053504599526844751179809619238476953125
 Blatt 1:13,234890899999655652675229976342237894502359619238476953125
 Blatt 1:6,61744544999982782633761498817111394751179809619238476953125
 Blatt 1:3,3087227249999139131688074940855569737894502359619238476953125
 Blatt 1:1,6543613624999567565844037470427784751179809619238476953125
 Blatt 1:827,180681199992878378242101823511394751179809619238476953125
 Blatt 1:413,59034059999643918912105091175569737894502359619238476953125
 Blatt 1:206,79517029999821959456052545587784751179809619238476953125
 Blatt 1:103,39758514999910979728026272793894751179809619238476953125
 Blatt 1:51,6987925749995488986401313639694751179809619238476953125
 Blatt 1:25,849396287499774449320065681984751179809619238476953125
 Blatt 1:12,924698143749887224660032840994751179809619238476953125
 Blatt 1:6,46234907187494361233001642049737894502359619238476953125
 Blatt 1:3,2311745359374718061650082102486894751179809619238476953125
 Blatt 1:1,615587267968735903082504105124344751179809619238476953125
 Blatt 1:807,79363399991717945170150202511394751179809619238476953125
 Blatt 1:403,896816999958589725850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:201,948408499979294862925375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:100,97420424998964743146268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:50,487102124994823715731136386571179809619238476953125
 Blatt 1:25,24355106249741185786566819328594751179809619238476953125
 Blatt 1:12,62177553124870592893283409659737894502359619238476953125
 Blatt 1:6,3108877656243529644664170482986894751179809619238476953125
 Blatt 1:3,1554438828121764822332085241494751179809619238476953125
 Blatt 1:1,577721941405888241116604262074737894502359619238476953125
 Blatt 1:788,860970799919044120850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:394,430485399959522060425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:197,21524269997976103021268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:98,60762134998988051510634386571179809619238476953125
 Blatt 1:49,3038106749949402575531719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:24,6519053374974701287765859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:12,325952668748735064388292982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:6,162976334374367532194146491494751179809619238476953125
 Blatt 1:3,08148816718718376609707245574737894502359619238476953125
 Blatt 1:1,5407440835935918830485362278737894502359619238476953125
 Blatt 1:770,37181679991104470170150202511394751179809619238476953125
 Blatt 1:385,185908399955522350850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:192,592954199977761175425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:96,29647709998888058771268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:48,14823854999444029385634386571179809619238476953125
 Blatt 1:24,0741192749972201469281719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:12,037059637498610073464146491494751179809619238476953125
 Blatt 1:6,01852981874930503673207245574737894502359619238476953125
 Blatt 1:3,0092649093746525183660362278737894502359619238476953125
 Blatt 1:1,504632454687326259183301613937894502359619238476953125
 Blatt 1:752,316227299915011250850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:376,158113649977505625425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:188,07905682498875281271268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:94,03952841249437640635634386571179809619238476953125
 Blatt 1:47,0197642062471882031781719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:23,5098821031235941015890859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:11,754941051561757050794547982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:5,877470525780878525397273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:2,93873526289043926269863699574737894502359619238476953125
 Blatt 1:1,4693676314452196313493184978737894502359619238476953125
 Blatt 1:734,68381679992250250170150202511394751179809619238476953125
 Blatt 1:367,341908399961251250850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:183,670954199980625625425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:91,83547709999031281271268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:45,91773854999515640635634386571179809619238476953125
 Blatt 1:22,9588692749975782031781719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:11,4794346374987891015890859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:5,739717318749394525397273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:2,86985865937469726269863699574737894502359619238476953125
 Blatt 1:1,4349293296873486313493184978737894502359619238476953125
 Blatt 1:717,36581679991717945170150202511394751179809619238476953125
 Blatt 1:358,682908399988589725850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:179,341454199994294862925375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:89,67072709999714743146268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:44,835363549998573715731136386571179809619238476953125
 Blatt 1:22,41768177499928687765859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:11,2088408874996434388292982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:5,604420443749821717194547982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:2,802210221874910858597273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:1,40110511093745542929863699574737894502359619238476953125
 Blatt 1:700,55255259992277770170150202511394751179809619238476953125
 Blatt 1:350,276276299961388850850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:175,138138149980694425425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:87,56906907499034721271268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:43,78453453749517360635634386571179809619238476953125
 Blatt 1:21,8922672687475868031781719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:10,946133634373793441015890859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:5,47306681718689672050794547982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:2,736533408593448360397273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:1,36826670429672418019863699574737894502359619238476953125
 Blatt 1:684,1334083999111111250850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:342,066704199955555625425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:171,03335209997777781271268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:85,5166760499888889634386571179809619238476953125
 Blatt 1:42,758338024994444481719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:21,379169012497222240859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:10,68958450624861112042982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:5,34479225312430556021491494751179809619238476953125
 Blatt 1:2,672396126562152780107273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:1,33619806328107639005363699574737894502359619238476953125
 Blatt 1:668,0990167999111111250850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:334,049508399955555625425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:167,02475419997777781271268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:83,5123770999888889634386571179809619238476953125
 Blatt 1:41,756188549994444481719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:20,878094274997222240859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:10,43904713749861112042982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:5,21952356874930556021491494751179809619238476953125
 Blatt 1:2,609761784374652780107273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:1,30488089218732639005363699574737894502359619238476953125
 Blatt 1:652,4404167999111111250850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:326,220208399955555625425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:163,11010419997777781271268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:81,5550520999888889634386571179809619238476953125
 Blatt 1:40,777526049994444481719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:20,388763024997222240859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:10,19438151249861112042982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:5,09719075624930556021491494751179809619238476953125
 Blatt 1:2,548595378124652780107273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:1,27429768906232639005363699574737894502359619238476953125
 Blatt 1:637,1180167999111111250850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:318,559008399955555625425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:159,27950419997777781271268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:79,6397520999888889634386571179809619238476953125
 Blatt 1:39,819876049994444481719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:19,909938024997222240859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:9,95496901249861112042982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:4,97748450624930556021491494751179809619238476953125
 Blatt 1:2,488742253124652780107273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:1,24437112656232639005363699574737894502359619238476953125
 Blatt 1:622,2360167999111111250850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:311,118008399955555625425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:155,55900419997777781271268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:77,7795020999888889634386571179809619238476953125
 Blatt 1:38,889751049994444481719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:19,444875524997222240859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:9,72243776249861112042982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:4,86121888124930556021491494751179809619238476953125
 Blatt 1:2,430609440624652780107273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:1,21530472031232639005363699574737894502359619238476953125
 Blatt 1:607,6720167999111111250850751012569737894502359619238476953125
 Blatt 1:303,836008399955555625425375506284751179809619238476953125
 Blatt 1:151,91800419997777781271268775314237894502359619238476953125
 Blatt 1:75,9590020999888889634386571179809619238476953125
 Blatt 1:37,979501049994444481719328594751179809619238476953125
 Blatt 1:18,989750524997222240859659737894502359619238476953125
 Blatt 1:9,49487526249861112042982986894751179809619238476953125
 Blatt 1:4,74743763124930556021491494751179809619238476953125
 Blatt 1:2,373718815624652780107273991494751179809619238476953125
 Blatt 1:1,1868594078123

fang von mindestens 10-12 cm fachgerecht zu pflanzen. Damit wird gleichzeitig zu einer erheblichen Verbesserung des Wohnumfeldes beigetragen.

Dazu ist in einer weiteren textlichen Festsetzung bestimmt, welche Gehölzarten zu verwenden sind. Entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation werden Stieleiche, Sandbirke, Moorbirke, Eberesche, Zitterpappel, Hainbuche, Faulbaum, Ohrweide, Hasel, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Holunder oder Gagelstrauch vorgeschlagen, wobei für den Straßenraum auch Linden geeignet sind.

Um bereits mit den Anpflanzungsmaßnahmen einen möglichst frühzeitigen Eingrünungseffekt zu gewährleisten, sind Pflanzqualitäten vorgegeben. Danach sind Bäume als Heister, 2 x verpflanzt in 100-150 cm Höhe und Sträucher 1 x verpflanzt in 70-90 cm Höhe einzubringen.

Die vorgegebenen Eingrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind vom Verursacher des Eingriffs, d.h. vom jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf die jeweilige Baugenehmigung folgende Pflanzperiode (Oktober bis April) auszuführen.

Damit hat die Gemeinde Lilienthal mit dem Bebauungsplan in besonderer Weise die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, indem grünordnerische und andere Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Die tatsächliche Durchführung der Maßnahme ist gemäß § 8a BNatSchG abgesichert.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

7. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluß des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- an eine zentrale Abfallbeseitigung,
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Fernmeldenetz.

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

a) Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband-Ost. Er sorgt auch für die Löschwasserversorgung. Ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden von der Gemeinde Lilienthal übernommen.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Löschwasserversorgung:

Die Anlagen für den Brandschutz, insbesondere die Bemessung des Feuerlöschwassers mit den notwendigen Behältern, Leitungen und Bohrbrunnen werden mit der zuständigen Stelle im einzelnen abgestimmt. Die dazugehörigen Leitungen werden mit Anschluß an das südlich vorhandene Netz aufgrund des Trassenverlaufs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Kennzeichnung vernachlässigt. Nach den technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 und W 431) sind weitere Löschwasserbrunnen und Über- oder Unterflurhydranten im Plangebiet vorzusehen. Falls der Löschwasserbedarf aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Lilienthal nicht ausreichend gedeckt werden kann, wird die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osterholz nach Bedarf Löschwasserbrunnen erstellen.

Elektrizitätsversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung ist das Überlandwerk Nord-Hannover (ÜNH). Im Bereich des Bebauungsplans liegen fünf Trafo-Stationen, wovon drei Kabeltransformatoren- und zwei Gittermasttransformatorenstationen sind. Letztere sollen durch Kabelstationen ersetzt werden. Sollten darüber hinaus weitere Trafo-Stationen notwendig werden, können gemäß § 14 Abs.2 BauNVO überall in den Baugebieten zusätzliche Trafo-Stationen zugelassen werden. Im Einvernehmen mit dem ÜNH werden bei der Realisierung des Bebauungsplans geeignete Standorte festgelegt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Ortsnetze - und 20 kV-Kabel, die zum Teil über Privatgrundstücke verlaufen. Diese Kabeltrassen müssen erhalten bleiben und sind als mit

Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Aufnahme zu Gunsten der Versorgungsträger erfolgt falls die Notwendigkeit eine Versorgung für die Baugrundstücke gegeben und eine andere Sicherung nicht möglich ist.

Gasversorgung:

Träger der Gasversorgung sind die Gemeindewerke Lilienthal. Das Plangebiet kann bedarfsorientiert an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Fernmeldewesen:

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost-Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

Abwasserbeseitigung:

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Lilienthal. Das Plangebiet ist an das Kanalnetz angeschlossen. Das Abwasser wird zur Kläranlage Seehausen nach Bremen geführt; neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers sind auch ausreichende Kläranlagenkapazitäten gegeben.

Abfallbeseitigung:

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

b) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der Gemeinde und wird von ihr sichergestellt. Das auf den Baugrundstücken anfallende schadlose Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern.

Dabei ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzugehen. Außerdem ist bei der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser das ATV - Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in die unbefestigten Straßenseitenräume, in denen das anfallende Wasser zur Versickerung gebracht wird. Bei der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

8. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 46,49 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WR)	14,21 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,22 ha
- Dorfgebiet (MD)	2,21 ha
- Flächen für die Landwirtschaft	21,62 ha
- Verkehrsflächen	1,74 ha
- öffentliche Grünflächen	0,20 ha
davon	
- Spielplatz	0,14 ha
- private Grünflächen	5,17 ha
- Wasserflächen	0,12 ha

IV. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

1. Denkmalschutz

Die ehemalige Hofanlage aus dem Jahre 1788 ist nach der Denkmalschutzliste als "Gruppe baulicher Anlagen" geschützt. Sie ist im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

2. Wasser- und Bodenverbände

Das Plangebiet liegt innerhalb des Deich- und Sielverbandes St. Jürgensfeld.

V. Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind von der Gemeinde Lilienthal nicht durchzuführen.

Die festgesetzten öffentlichen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Lilienthal. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des BauGB ist zur Durchführung des Bebauungsplans nicht notwendig.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen.

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 26.04.1994

gez. Wesselhöft
Bürgermeister

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

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

Hannover, im April 1993

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

gez. i.V. Kreutz gez. i.A. Behncke

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 20.09.1993 bis einschließlich 19.10.1993 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 26.04.1994

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 25.04.1994 beschlossen.

Lilienthal, den 26.04.1994

gez. Wesselhöft
Bürgermeister

gez. Stormer
Gemeindedirektor