
Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 72 -
"Moorende"

Gemeinde Lilienthal

mit örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung

zugleich Aufhebung eines Teilbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 56 - "Sonnenblick"

1.) PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-
novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.1984 (Nds. GVBl. S. 53), in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.07.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel I des Neunten Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 10. Mai 1986 (Nds. GVBl. S. 140, 196), hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 23.06.1986 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 - "Moorende", Gemeinde Lilienthal, und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 22.07.1986 bis 21.08.1986 zusammen mit der Planzeichnung ausgelegen.

Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Beteiligung der Bürger nach § 2 a (2) BBauG) wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung am 09.07.1984 nach Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort öffentlich dargelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - "Moorende" ist zugleich die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 - "Sonnenblick" vom 15.02.1982 verbunden.

2.) PLANUNTERLAGE

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

3.) GELTUNGSBEREICH

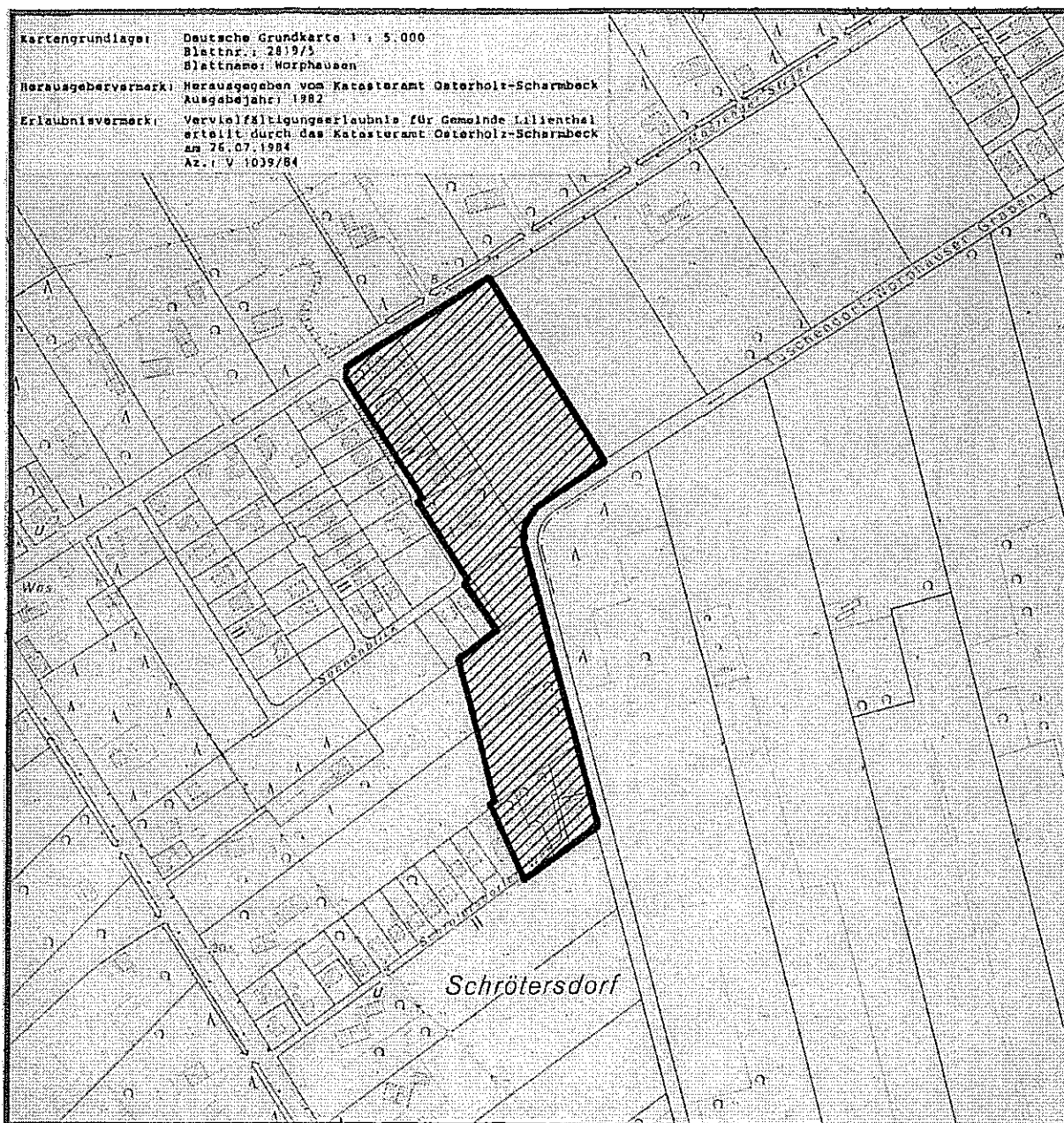
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 betrifft einen Bereich im Ortsteil Worphausen, im Nordosten des Gemeindegebietes.

Das Planungsgebiet umfaßt

- 1.) ein Gebiet zwischen der Straße "Sonnenblick" im Westen, der Moorender Straße (K 36) im Norden, dem Tüschendorf-Worpshauser Graben im Süden und der Ostgrenze des Flurstückes 64/2 im Osten,
- 2.) ein Gebiet westlich des Tüschendorf-Worpshauser Grabens zwischen der Straße "Sonnenblick" (im Norden) und dem Schrötersdorfer Weg (im Süden).

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

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



4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

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

5.) STAND DER BAULEITPLANUNG

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72 liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit einer GFZ von 0,3 und als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die 5. Flächennutzungsplan-Änderung stellt die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 dar. Gemäß § 8 Abs. 3 BBauG soll der Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt werden.

Die Durchführung der Flächennutzungsplan-Änderung mit den darin verankerten Nutzungsänderungen schafft die Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Raum.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Wie bereits in Pkt. 1 ausgeführt wurde, ist mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes die Einbeziehung eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 56 - "Sonnenblick" verbunden.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 15.02.1982 als Satzung beschlossen, gemäß Verfügung des Landkreises Osterholz vom 29.09.1982 unter Auflagen/Maßgaben genehmigt und nach Durchführung

der erforderlichen Verfahren mit der Bekanntmachung am 26.05.1983 rechtsverbindlich geworden.

Die Einbeziehung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 in den Geltungsbereich gegenständigen Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Frage der Schmutzwasserkanalisation regeln und die Führung der dazu erforderlichen Leitungen im Bereich zwischen der Straße "Sonnenblick" und dem Schrötersdorfer Weg sichern zu können.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß mit der Einbeziehung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 die bisherigen Festsetzungen mit Erlangen der Rechtskraft dieses außer Kraft treten und damit der Bebauungsplan in dem betroffenen Teilbereich aufgehoben wird.

6.) ANSCHLUBPLANUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 72 hat im Westen unmittelbar Anschluß an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 56 - "Sonnenblick".

Belange des Immissionsschutzes werden in den Grenzbereichen, soweit erkennbar, nicht berührt.

7.) PLANUNGSANLAB, PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

7.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme eines Bereiches östlich der Straße "Sonnenblick" bzw. nördlich des Schrötersdorfer Weges sowie der vorhandenen Bebauung im Bereich des Flurstückes 86/2 noch völlig unbebaut und steht hier in landwirtschaftlicher Nutzung.

7.2 Planungsgrundsätze, Planungserfordernis

Im Rahmen der Aufstellung und Durchführung der 5. Flächennutzungsplan-Änderung sind bereits die Planungsgrundsätze sowie das Planungserfordernis und die dazu erforderliche Abwägung im wesentlichen dargelegt worden. Es wird insofern auf den Erläuterungsbericht zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung und die dortigen Ausführungen verwiesen.

Die mit der Planung verfolgten Planungsgrundsätze, wie sie im anstehenden Bebauungsplan konkretisiert werden, werden nachfolgend -zum besseren Verständnis des planerischen Gesamtkonzeptes- noch einmal wiedergegeben:

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es u.a., eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch in den Außensiedlungen zu gewährleisten. Die lange Jahre verfolgte Zielsetzung, die Siedlungsentwicklung nur auf die Hauptorte zu konzentrieren, hat zu mißlichen Auswirkungen der dörflichen Entwicklung geführt. Aufgrund dieser Situation muß dafür gesorgt werden,

daß die Voraussetzungen für eine angemessene eigendörfliche Entwicklung geschaffen und gesichert werden. Im Interesse der Pflege, der Erhaltung und der Förderung der Dorfgemeinschaften ist dies eine unbedingte Notwendigkeit.

Dieser Grundsatz muß auch für den Raum Worphausen gelten, und zwar unter Berücksichtigung der hier vorhandenen guten infrastrukturellen Ausstattung (Schule, Kindergarten, Sporteinrichtungen, Post, Feuerwehr, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätte u.a.) sowie der gegebenen guten verkehrlichen Anbindungen.

- (2) Aufgabe der Bauleitplanung ist es unter anderem, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (vgl. § 1(6) BBauG). Das bedeutet, daß die Bauleitplanung alle Belange in dieser Richtung zu berücksichtigen hat und auch dazu beitragen muß, daß die Eigentumsbildung in weiten Kreisen der Bevölkerung gefördert und gesichert wird. Demgemäß ist es auch Aufgabe der Gemeinde, dafür zu sorgen, daß weiten Bevölkerungskreisen die Möglichkeit eingeräumt werden muß, Eigentum zu bilden.
- (3) Das trifft insbesondere auch für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen zu, denn entsprechend der Regelung im 2. Wohnungsbaugesetz ist die Gemeinde verpflichtet, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Aus dieser Aufgabenstellung heraus und im Hinblick auf die im zentralen Ortsbereich von Lilienthal

bestehenden hohen Grundstückskosten strebt die Gemeinde an, die Zielsetzungen u.a. auch in diesem Planungsbereich zu realisieren und im Rahmen eines Wohnungsbauprogramms hierfür Grundstücke zu vermitteln. Die Gemeinde ist sich mit den betroffenen Grundstückseigentümern in dieser Zielsetzung einig, so daß Spekulationen ausgeschlossen sind.

- (4) Bereits im Zusammenhang mit der Durchführung der 5. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Standortfrage -insbesondere auch im Hinblick auf die bereits im Flächennutzungsplan im Bereich Lüningshausen dargestellten Wohnbauflächen- sehr eingehend untersucht und überprüft worden.

Dazu ist zu sagen, daß die Flächen in Lüningshausen jetzt und auch langfristig gesehen nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund dieser Sachlage sah sich die Gemeinde veranlaßt, den Bebauungsplan für den Bereich Lüningshausen nicht rechtsverbindlich werden zu lassen und nach Alternativlösungen zu suchen. Dies hat zu dem Ergebnis geführt, die Weiterentwicklung in den Raum Moorende zu verlagern, da sich hier Möglichkeiten anbieten und auch Schwierigkeiten in Bezug auf den Grunderwerb nicht gegeben sind.

In Anbetracht dieser Situation ist es Zielsetzung der Gemeinde, die Planungserfordernisse, wie sie sich aus den vorab genannten grundsätzlichen Kriterien heraus ergeben, im Rahmen gegenständigen Bebauungsplanes -unter Einbeziehung einer Erweiterungsfläche nach Nordosten hin- durchzusetzen. Dies trifft in besonderem Maße auch auf die Bestrebungen der Gemeinde zu, eine Eigentumsbildung auch Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen zu ermöglichen.

Die dafür infrage kommende Fläche im Nordosten des Planungsgebietes ist vom Umfang her gesehen noch als Abrundung zur bereits vorhandenen Bebauung anzusehen. Es versteht sich jedoch, daß bei einer evtl. Weiterentwicklung zu überprüfen ist, ob die Darstellungen in Lüningshausen wegen der nicht gegebenen Realisierungsmöglichkeiten weiterhin aufrechterhalten bleiben sollen oder ob eine Umwidmung vorzunehmen ist. Durch die gegenständige Planung wird dafür ein Erfordernis jedoch noch nicht gesehen.

In Bezug auf die Verlagerung der weiteren Wohnbauentwicklung in den Nordostbereich gegenständigen Bebauungsplanes ist auch noch folgendes auszuführen:

Bereits in früheren Jahren ist versucht worden, den noch unbebauten Innenbereich zwischen Schrötersdorfer Weg und der Straße "Sonnenblick" für eine Wohnbebauung zu erfassen. In diesem Bereich befindet sich jedoch ein Tischlereibetrieb. Im Zusammenhang mit einem nördlich daran angrenzenden früheren Bebauungsplan ist ein Normkontrollverfahren durchgeführt worden. In diesem wurde entschieden, daß im Umkreis von 80 m des Betriebsgeländes, gemessen von dessen Nordostgrundstücksecke, eine Wohnbebauung nicht zulässig ist. Aufgrund dieser Situation kommt der angesprochene Bereich für eine weitere Wohnbebauung nicht in Frage.

- (5) Mit Wirkung vom 01.07.1983 sind die Gemeinden verpflichtet, die Abwasserbeseitigung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird auch Worphausen an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Dazu ist festzustellen, daß der Bereich "Sonnenblick" bereits angeschlossen ist, während der östlich gelegene Siedlungsbereich "Wiesengrund"/"Zur Aue" derzeit Anschluß erhält. Der baureife Entwurf dazu liegt vor, ebenso stehen die erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit den Planungen bezüglich der Abwasserbeseitigung ist auch darauf hinzuweisen, daß die Bauleitplanung nicht nur Anforderungen an die städtebaulichen Gesichtspunkte stellt, sondern sie muß auch denen eines wirtschaftlichen Städtebaus Rechnung tragen. Aus diesem Grunde muß die Gemeinde in besonderem Maße bestrebt sein, die Abwasserbeseitigungsanlagen so rentabel wie möglich zu konzipieren und dafür zu sorgen, daß die möglichen Kapazitäten ausgenutzt werden.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Erschließung und eine tragbare Verteilung der Erschließungskosten ist auch dieser Aspekt von besonderer Bedeutung bezüglich der künftigen Planungskonzeption. Ebenso muß im Rahmen der Bauleitplanung auch sichergestellt werden, daß für die mit der Regelung der Abwasserbeseitigung erforderlichen Maßnahmen die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden. Die eingeplante Erweiterungsfläche im Nordosten des Bebauungsplangebietes ist auch unter diesem Aspekt zu sehen.

- (6) Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch den Landkreis Osterholz nochmals auf die Darlegung einer ausreichenden Begründung für die Verlegung der baulichen Entwicklung von Lünighausen nach Moorende hingewiesen worden, insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen

in Lüningshausen und der durch das BBauG gegebenen Möglichkeiten.

Die Ausführungen des Landkreises sind nochmals eingehend geprüft und erörtert worden. In Ergänzung zu den bereits in Pkt. (1) - (5) dargelegten Planungskriterien ist zu der planerischen Entscheidung der Gemeinde, wie sie in gegenständigem Bebauungsplan dokumentiert wird, folgendes auszuführen:

Die Gemeinde Lilienthal sieht zur Zeit keine Chance, die Entwicklung einer Wohnbebauung im Raum Lüningshausen weiterzuverfolgen, trotz aller Möglichkeiten, die durch das BBauG gegeben sind. Es ist z.Zt. auch nicht Planungswille, evtl. derartige Maßnahmen einzuleiten.

Die Gemeinde ist sich bewußt, daß -langfristig gesehen- überprüft werden muß, ob die weitere städtebauliche Entwicklung sich nach Moorende verlagern soll, oder aber die Möglichkeiten in Lüningshausen -trotz aller damit verbundener Problematik- neu in Angriff genommen werden sollen. Falls sich die Planung weiter nach Moorende hin orientieren sollte, so muß sich die Gemeinde zu gegebener Zeit Gedanken machen, ob die Planung in Lüningshausen ganz aufgegeben werden soll und die Flächen aus der Planung herauszunehmen sind (sh. auch Pkt. (4)). Der derzeitige Planungsansatz in Moorende läßt hierzu ein Erfordernis derzeit jedoch nicht erkennen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den vorgenannten Zielsetzungen und schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung, die den gesamtplanerischen Grundsätzen der Gemeinde Lilienthal Rechnung trägt.

7.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- (1) Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung im Bereich "Sonnenblick" und Schrötersdorfer Weg unter Berücksichtigung der erschließungstechnischen Notwendigkeiten und der angestrebten gesamtplanerischen Integrierung.
- (2) Das von der Gemeinde angestrebte Wohnungsbauprogramm (Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Bevölkerungskreise mit geringem Einkommen) soll im nordöstlichen Planungsbereich realisiert werden und trägt den diesbezüglichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechend Rechnung.
- (3) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, insbesondere in Bezug auf den zu berücksichtigenden Baum- und Gehölzbestand.
- (4) Entwicklung einer Planungskonzeption, die den derzeitigen Nutzungsstrukturen, den Entwicklungsgrundsätzen der Gemeinde und den verschiedensten Belangen Rechnung trägt.

7.4 Gesamtplanerische Abwägung zu der geplanten Bebauung im Bereich des Bebauungsplan Nr. 72

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind von privater Seite aus Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert worden. Es sind dazu folgende Gründe angegeben worden:

- a) fehlende städtebauliche Begründung
- b) Zersiedelung der Landschaft mit Eingriffen in Natur und Landschaft
- c) Zerstörung eines landwirtschaftlich strukturierten Raumes
- d) Zerstörung des Erholungsraumes
- e) fehlende Infrastruktur, fehlende öffentliche Verkehrsverbindungen
- f) zusätzliche verkehrliche Belastungen
- g) Es bestehen noch ausreichende Möglichkeiten für eine Wohnbebauung in noch nicht ausgeschöpften Bebauungsplänen.
- h) Es wird bestritten, daß die geplante Bebauung attraktiv für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen ist, da der zu erwartende Preis hoch und die Lebenskosten wegen der fehlenden Infrastruktur sehr teuer sind.
- i) Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 - "Sonnenblick" befinden sich noch große Lücken. Die Planung steht dem weiteren Ausbau um den alten Ortskern Lilienthal entgegen.
- j) Verletzung der Interessen der betroffenen Anlieger.

Es wird außerdem befürchtet, daß die Planung nur eine erste Stufe zu einer Gesamtbebauung zwischen "Sonnenblick" und der Siedlung an der Straße "Zur Aue" darstellt und desweiteren die Ansicht vertreten, daß die Verfügbarkeit von

Fläche nicht Planungsgrund sein darf. In diesem Zusammenhang wird die Auffassung vertreten, daß der frühere Bebauungsplan Nr. 8 eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung bewirken und gegenständige Planung überflüssig machen würde. Es wird für möglich gehalten, daß diese wenigstens teilweise auch realisiert werden könnte.

Die Bedenken sind eingehend überprüft und erörtert worden. Im einzelnen ist dazu folgendes auszuführen:

Im Erläuterungsbericht zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung sind eingehend Planungsanlaß und Planungsziele für die gegenständige Planung in Moorende dargelegt und in Pkt. 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben worden. Es wird insofern auf die Ausführungen in Pkt. 7.2 verwiesen.

Im übrigen ist zu den Bedenken folgendes auszuführen:

- (1) Die Planung wird als Abrundung zu der Wohnbebauung im Bereich "Sonnenblick " gesehen. Eine Weiterentwicklung bis zum Siedlungsbereich "Zur Aue"/"Wiesengrund" steht im Rahmen gegenständiger Planung nicht zur Diskussion und ist damit auch nicht planungsrelevant.
- (2) Die Planungskonzeption ist so entwickelt worden, daß eine gute städtebauliche und landschaftliche Einbindung gesichert und Nachteile für die Landwirtschaft sowie für die Erholungsbelange nicht in einem Maße gesehen werden, die zu einer Unverträglichkeit der Nutzungen führen könnte. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, daß die Landbauaußenstelle -als Interessenvertretung der Landwirtschaft- ausdrücklich darauf hingewiesen hat, daß gegen die Planung in dem jetzt vorliegenden Umfang und vom Grundsatz her keine Bedenken bestehen.

- (3) Bezüglich der Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Raum Lüningshausen sieht die Gemeinde keine Möglichkeit mehr, diese Planung weiterzuverfolgen, zudem es auch nicht Planungswille ist, Maßnahmen, die sich aus dem BBauG ergeben, zu ergreifen (s. auch Erläuterungsbericht zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung sowie Pkt. 7.2 (4) und (6) dieser Begründung).
- (4) Die Verfügbarkeit der Flächen ist zwar vorteilhaft für die nachfolgende Realisierung der Planung, sie bestimmt jedoch nicht die Planungsgrundsätze. Maßgebend hierfür ist die unmittelbare Anlehnung an einen vorhandenen Siedlungsbereich.
- (5) Die Gemeinde ist -gemäß ihren Zielsetzungen- bestrebt, die Finanzierung so zu gestalten, daß sich auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen Möglichkeiten für den Wohnungsbau ergeben.
- (6) Im Bereich "Sonnenblick" stehen nur noch ganz wenige Baugrundstücke zur Disposition, da gerade in letzter Zeit fünf weitere Baugrundstücke bebaut wurden bzw. zur Bebauung anstehen.
- (7) Durch die Planung wird zusätzlicher Verkehr nur unwesentlich erzeugt, da im östlichen Planungsbereich nur 18 neue Wohneinheiten möglich sind. Darüber hinaus wird der Verkehr direkt zur Moorender Straße abgeleitet, so daß Siedlungsbereiche verkehrlich nicht belastet werden.
- (8) Wie bereits in der Begründung ausgeführt wurde (s. Pkt. 7.2 (3)), bestehen im Ortsbereich von Lilienthal so hohe Grundstückskosten, daß die angestrebte Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken auch für einkommens-

schwächere Bevölkerungsgruppen dort nicht realisiert werden kann. Es mußte deshalb nach Alternativmöglichkeiten in den Randbereichen gesucht werden. Der Standort Moorende hat entsprechende Ansatzpunkte ergeben, die im Rahmen gegenständiger Planung konkretisiert wurden.

- (9) Es ist nicht erkennbar, daß die Planung in Moorende Nachteile für die Bewohner der Siedlungsbereiche "Sonnenblick" und "Zur Aue"/Wiesengrund mit sich bringt. Die geplante Bebauung schließt sich der vorhandenen Bebauung im Bereich "Sonnenblick" unmittelbar an. Die planerischen Festsetzungen sind so getroffen worden, daß eine gute städtebauliche Einbindung erreicht wird. In diesem Zusammenhang ist auch zu betonen, daß gerade in Bezug auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (WR) den Wünschen der Anlieger Rechnung getragen wurde.

Unter Berücksichtigung der Darlegungen im Erläuterungsbericht zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung und in Pkt. 7.2 dieser Begründung sowie der vorab gemachten Ausführungen sind die Bedenken zurückgestellt worden.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 72 enthält insbesondere Festsetzungen über

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Grünflächen (Spielplatz) und
- c) Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich die städtebauliche Entwicklung geordnet und rechtsverbindlich festgesetzt.

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

9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

9.1 Verkehrliche Erschließung

9.1.1 Äußere verkehrliche Erschließung, Belange des überörtlichen Verkehrs

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Moorender Straße (K 36).

An diese soll das zur Planung anstehende Gebiet im Nordosten des Bebauungsplan-Gebietes über eine Planstraße angeschlossen werden. Außerdem besteht bereits über die Straße "Sonnenblick" eine Anbindung an die Moorender Straße. Ein Grundstück müßte direkt an die K 36 angeschlossen werden.

Den Belangen des überörtlichen Verkehrs wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- (1) Festsetzung von Flächen, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m, gemessen über OK-Fahrbahn, freizuhalten sind (im Einmündungsbereich Moorender Straße/Planstraße und Moorender Straße/Straße "Sonnenblick").

Von den genannten Festsetzungen werden die Sichtflächen betroffen, die sich aus den vom Straßenbaulastträger geforderten Sichtdreiecken mit Schenkellängen von 52/22 m ergeben.

- (2) Sicherstellung der Möglichkeiten für eine verkehrsgerechte Ausbildung des Einmündungsbereiches der Planstraße in die Moorender Straße (K 36).

Bevor der verkehrsgerechte Anschluß zur Durchführung gelangt, sind die Ausbaupläne dem Straßenbaulastträger zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Sie werden Bestandteil der dann gemäß § 34 NStrG in Verbindung mit Nr. 3 der Straßenkreuzungsrichtlinien (StrKR) abzuschließenden Vereinbarungen.

- (3) Festsetzung eines Zu- und Ausfahrtsverbotes entlang der K 36 in dem nordöstlichen Bereich des von der Kreisstraße tangierten Planungsbereiches, eingeschlossen der unmittelbare Einmündungsbereich der Planstraße B.

9.1.2 Innere verkehrliche Erschließung

(1) Westlicher Planungsbereich

Der westliche Planungsbereich wird über die Straße "Sonnenblick" und eine davon nach Süden abzweigende Planstraße, die als Stichstraße ausgebildet ist, verkehrlich erschlossen. Die Stichstraße erhält einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m, der ausreichende Wendemöglichkeiten auch für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung eröffnet.

Die Planstraße erhält nach Süden hin eine Weiterführung in Form eines Geh- und Radweges. Diese Verbindung wird erforderlich, um die Entsorgung des Gebietes am Schrötersdorfer Weg mit der erforderlichen Ableitung des Schmutzwassers zur Straße "Sonnenblick" sicherzustellen, sie dient andererseits aber auch der Verbesserung in Bezug auf die Verbindungen der Wohngebiete untereinander.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind Bedenken gegen die geplante Wegeverbindung, insbesondere auch gegen dessen Breite von 3,00 m erhoben. Als Gründe dafür werden angeführt:

- a) Inanspruchnahme von Privatgelände

- b) Entstehen von Durchgangsverkehr und damit Entgegenstehen der Erfordernisse in Bezug auf eine Verkehrsberuhigung.

Es wird angeregt, auf den Weg ganz zu verzichten, da dessen Notwendigkeit in Frage gestellt wird oder die Breite auf 1,50 m zu reduzieren.

Zu den Bedenken ist folgendes auszuführen:

- (a) Grundsätzlich ist festzustellen, daß die geplante Verbindung zwischen der Planstraße A und dem Schrötersdorfer Weg lediglich als Geh-/Radweg gedacht ist und für den Autoverkehr ausgeschlossen bleibt, so daß die Bedenken bezüglich des Entstehens von Durchgangsverkehr nicht relevant sind. Im Rahmen der Planungsdurchführung wird durch den Einbau von Barrieren dafür Sorge getragen, daß die Funktion dieser Verbindung als Geh-/Radweg gesichert wird. Dies ist Planungswille der Gemeinde.
- b) Wie bereits zu Beginn des Abschnittes 9.2.1 (1) ausgeführt wurde, ist die Verbindung erforderlich, um die Entsorgung des Gebietes am Schrötersdorfer Weg mit der erforderlichen Ableitung des Schmutzwassers zur Straße "Sonnenblick" sicherzustellen, sie dient andererseits aber auch der Verbesserung in Bezug auf die Verbindungen der Wohngebiete untereinander.

Die Funktion dieser Verbindung auch als Leitungstrasse für die Schmutzwasserkanalisation macht auch die vorgesehene Breite von 3,00 m erforderlich.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen der Planungsdurchführung dafür Sorge getragen wird, daß die angesprochene Pappel in ihrem Bestand erhalten bleibt und an dieser Stelle eine Einengung des Geh-/Radweges erfolgt.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Argumentation wird davon ausgegangen, daß die Bedenken weitgehend als ausgeräumt zu betrachten sind. Bezüglich der gewünschten Verringerung hinsichtlich der Breite des Weges sind die Bedenken zurückgestellt worden.

(2) Nordöstlicher Planungsbereich

Die verkehrliche Erschließung des infrage stehenden Planungsgebietes wird bestimmt durch die erforderliche Anbindung an die Moorender Straße und erfolgt über eine Planstraße (Planstraße B), die als Stichstraße ausgebildet ist.

Der Wendehammer am Ende der Stichstraße ist mit einem Radius von 9,00 m so konzipiert, daß für alle Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müll-, Rettungsfahrzeuge u.a.) ausreichende Wendemöglichkeiten gegeben sind.

Die rückwärtig zur Bebauung anstehenden Grundstücksflächen werden über die Planstraße selbst (im nördlichen Bereich), über den geplanten Wendehammer (im Südosten) und eine "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" erschlossen. Die Erschließung wird durch die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen dokumentiert und ist im einzelnen auch aus dem der Begründung beigelegten Gestaltungsplan zu ersehen.

Die innere verkehrliche Erschließung ist so entwickelt und konzipiert worden, daß den Belangen der Verkehrsberuhigung und der Schaffung verkehrsgestalterischer Maßnahmen Rechnung getragen werden kann. Dabei ist die zur Erschließung eingeplante Verkehrsfläche lediglich in ihrer Gesamtheit festgesetzt worden. Ebenso ist auf die Festsetzung eines Querprofils verzichtet worden. Konkrete Aussagen über den Ausbau sind nicht getroffen worden. Die konkrete Festlegung des Ausbaus ist im Rahmen einer hierzu erforderlichen Detailplanung unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang anstehender Kriterien (Zufahrten zu den Grundstücken, Deckung des Stellplatzbedarfs, Grünplanung, gestalterische Maßnahmen) vorzunehmen und zu konkretisieren. Dabei ist davon auszugehen, daß der Ausbau mittels einer funktions- und gestaltungsbestimmten Pflasterung unterschiedlicher Farbgebung und eine gewisse Gestaltung durch die Einordnung von Grünbereichen erfolgt. Ein Vorschlag für den Ausbau der Planstraße B ist als Anlage beigelegt.

Im einzelnen ist dazu folgendes auszuführen:

Die Planung für die Planstraße B erfolgte in Erkenntnis der Tatsache, daß die Gestaltung der Verkehrsflächen und die damit verbundene Verkehrsberuhigung ein entscheidendes Kriterium für die Lebens- und Wohnqualität eines Gebietes, für die Wohnzufriedenheit, die städtebauliche Behaglichkeit und die Wohnlichkeit sind. Die Bebauung, der Straßenraum und die dazugehörenden Freiräume sind die das Wohnumfeld bestimmenden Elemente und in ihrer gegenseitigen Einwirkung und Beeinflussung die Kriterien, die die Ortsgestaltung ausmachen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Planungsvorstellungen im Hinblick auf einen verkehrsberuhigten Ausbau der Verkehrsflächen von der Gleichberechtigung und damit von einem Neben- und Miteinander der einzelnen Verkehrspartner (Autofahrer, Fußgänger, Radfahrer) ausgehen. Auf die Dominanz einer Verkehrsart und die konventionelle Trennung mit Bereichen, die nur einer Verkehrsart zugeordnet sind, soll damit verzichtet werden.

Im Bereich dieser sog. "Koexistenzzonen" soll durch entsprechende Ausbaumaßnahmen der Autoverkehr in seiner Geschwindigkeit vermindert und Fußgängern und spielenden Kindern ein ausreichender Entfaltungsraum zuerkannt werden. Im Zusammenhang mit der Gestaltung dieser Wohnstraßen ist auch dafür Sorge zu tragen, daß Plätze für das Aufstellen von Mülltonnen so angeordnet werden, daß eine Behinderung für alle Verkehrsarten ausgeschaltet wird.

Wegen der geringen Verkehrsbelastung (nur Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr) und des geringen Verkehrsaufkommens reicht die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche für die innere Erschließung aus, um den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung zu tragen und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs, insbesondere auch die des Fußgängers, zu gewährleisten.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß durch das innere Erschließungssystem nicht nur den Belangen einer guten verkehrlichen inneren und äußeren, sondern darüber hinaus auch einer wirtschaftlichen Erschließung und daneben insbesondere auch den Forderungen nach verkehrsberuhigten und gestalterisch günstigen Wohnbereichen Rechnung getragen werden kann. Der Bedeutung dieses Gebietes, insbesondere in Bezug auf dessen Wohnwert, wird damit in besonderem Maße entsprochen. Auf die erforderlich werdenden Maßnahmen in verkehrsrechtlicher Sicht (§ 42 (4 a) StVO) ist hinzuweisen. Es wird davon ausgegangen, daß der Ausbau für den verkehrsberuhigten Bereich mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt wird.

Es ist anzumerken, daß im Rahmen dieser Begründung lediglich auf die Möglichkeiten eines verkehrsberuhigten Ausbaus hingewiesen wurde. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zur Zweckbestimmung der Planstraße nicht enthalten, da der Ausbau (verkehrsberuhigt oder konventionell) der späteren Ausbauplanung vorbehalten bleiben und in dieser konkretisiert werden soll.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist angeregt worden, gestalterische Aussagen über die Materialverwendung der Straßen und Wege zu treffen.

Die Anregungen sind überprüft worden. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, daß das Erfordernis entsprechender gestalterischer Festsetzungen nicht erkennbar und Maßnahmen in dieser Richtung nicht möglich sind, da der Festsetzungskatalog des § 9 BBauG dies nicht zuläßt.

9.1.3 Ruhender Verkehr

Um den Belangen des ruhenden Verkehrs in der erforderlichen Weise und gemäß den bestehenden Richtlinien entsprechend Rechnung tragen zu können, ist es erforderlich, mindestens 1,4 Parkplätze bzw. Stellplätze je Wohneinheit zu schaffen. Im Baugenehmigungsverfahren wird mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert, so daß ein verbleibender Anteil von 0,4 Stellplatz je Wohneinheit im öffentlichen Bereich sicherzustellen ist.

Nach den städtebaulichen Vorstellungen ergibt sich folgende Situation:

- (1) Bereich Planstraße A
mögliche Wohneinheiten
= 11 x 0,4 = rd. 4 - 5 Parkplätze

- (2) Bereich Planstraße B
mögliche Wohneinheiten
= 18 x 0,4 = rd. 7 Parkplätze

Dem Parkplatzbedarf im öffentlichen Bereich ist durch die Festsetzung von Parkstreifen im Bereich

der Planstraße A (5 Parkmöglichkeiten) und der Planstraße B (7 Parkmöglichkeiten) in vollem Umfang Rechnung getragen worden.

Im übrigen ist auch darauf hinzuweisen, daß im Rahmen eines möglichen verkehrsberuhigten Ausbaus weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden können. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Pkt. 9.1.2 (verkehrsberuhigter Ausbau) verwiesen.

9.1.4 Sichtflächen/Sichtdreiecke

In den Straßeneinmündungsbereichen sind für die zur Sicherheit des Verkehrs freizuhaltenden Sichtflächen die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

"Die festgesetzten Sichtflächen sind oberhalb 0,80m über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße ständig von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten."

In den Einmündungsbereichen zur K 36 hin ergeben sich die Sichtflächen aus Sichtdreiecken mit Schenkellängen von 22/52 m, im Bereich der Planstraße liegt für die Festsetzung der Sichtflächen ein Sichtdreieck von 22/22 m zugrunde.

9.1.5 Gehwegverbindungen

Das innere verkehrliche Erschließungsnetz wird durch Geh- bzw. Geh-/Radwegverbindungen ergänzt.

Auf die Verbindung zwischen der Planstraße südlich der Straße "Sonnenblick" und dem Schrötersdorfer Weg im Westen des Planungsgebietes ist bereits in Pkt. 9.1.2(1) hingewiesen worden. Es wird insofern auf diese Ausführungen verwiesen.

Im übrigen Planungsgebiet ist der geplante Wanderweg entlang des Tüschendorf-Worphauser Grabens mit Anschluß an die Planstraße und die Straße "Sonnenblick" zu erwähnen.

9.2 Bauflächen

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Planungsgebietes sind -unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen (vorhandene Wohnbebauung im Bereich östlich der Straße "Sonnenblick" bzw. nördlich des Schrötersdorfer Weges) und der entwickelten Planungsvorstellungen- als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt worden.

Die Festsetzung der WA-Gebiete im westlichen Bereich orientiert sich an den umliegend festgelegten Nutzungsarten. Mit der Einstufung als "Allgemeines Wohngebiet" wird eine gute städtebauliche Einbindung erreicht und sichergestellt.

Für den örtlichen, noch völlig unbebauten Planungsbereich ist ein WR-Gebiet festgesetzt worden. In Anbetracht der angestrebten Zielsetzungen (sh. Pkt. 7.2 und 7.3) werden damit die Voraussetzungen für die vorgesehene Wohnbebauung geschaffen. Die Festlegung als WR-Gebiet schließt nicht gewünschte, andere Nutzungsarten, wie sie u.a. auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, aus und dokumentiert den Planungswillen der Gemeinde, in diesem Bereich eine ausschließliche Wohnbebauung zu entwickeln.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind von der Landbauaußenstelle Bedenken gegen die Festsetzung des WR-Gebietes im Bereich der Moorender Straße erhoben worden, weil unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen und sich hieraus Immissionschutzkonflikte ergeben können. Es wird dazu ausgeführt, daß es wenig sinnvoll erscheint, ausgerechnet im unmittelbaren Kontaktbereich ein WR-Gebiet, also ein Baugebiet mit der höchsten Schutzkategorie, festzusetzen. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Randbereiche als WA-Gebiete vorzusehen.

Zu den Bedenken ist folgendes festzustellen:

Für das gesamte Planungsgebiet war ursprünglich die Festsetzung als WA-Gebiet vorgesehen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ist jedoch der Wunsch an die Gemeinde herangetragen worden, ein WR-Gebiet einzuplanen, damit tatsächlich auch nur eine Wohnbebauung ermöglicht wird und andere, in einem WA-Gebiet zulässige Nutzungen ausgeschlossen bleiben. Der Rat der Gemeinde Lilienthal ist dem Antrag der Bürger nachgekommen und hat die Festsetzung des östlichen Planungsbereiches als WR-Gebiet beschlossen.

Es wird dazu auch die Auffassung vertreten, daß Konflikte, wie sie von der Landbauaußenstelle in Bezug auf die Landwirtschaft befürchtet werden, zusätzlich nicht entstehen, denn es muß davon ausgegangen werden, daß dieselbe Situation sich auch bei der Festsetzung eines WA-Gebietes ergeben würde, wenn in diesem -was zu erwarten wäre- nur Wohnhäuser entstehen würden. Aus der tatsächlichen Nutzung heraus ergäbe sich dazu der höhere Schutzanspruch.

Die Festsetzung als WR-Gebiet ist somit -in Bezug auf die Planungsziele- logisch und konsequent.

Im übrigen muß noch einmal betont werden, daß das Wohnen im ländlichen Raum -auch in einem WR-Gebiet- unter dem Gesichtspunkt zu sehen ist, daß hier unmittelbare Berührungspunkte mit der Landwirtschaft bestehen und deshalb in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange andere Beurteilungsmaßstäbe anzusetzen sind, als z.B. im städtischen Bereich. Das bedeutet, daß im ländlichen Raum auch Bewohnern von Wohngebieten im Einzelfall ein vermindelter Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen zugemutet werden kann (s. auch Ausführungen unter Pkt. 9.4 (2)).

Unter Berücksichtigung der dargelegten Argumentation sind die Bedenken und Anregungen der Landbauaußenstelle zurückgestellt worden.

9.2.2 Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Bauweise für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (WR-, WA-Gebiete) sind wie folgt festgesetzt worden:

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	o (offene Bauweise) bzw. nur Einzelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,2; GFZ = 0,3

Die Festsetzungen im westlichen Bereich (WA-Gebiete) mit der offenen Bauweise orientieren sich an denen, wie sie bereits im rechtsverbindlichen Be-

bauungsplan Nr. 56 - "Sonnenblick" getroffen sind bzw. waren.

Die planerische Einordnung ist damit sichergestellt. Das bedeutet, daß die bisherigen Planungsgrundsätze unverändert bleiben.

Den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung im östlichen Bereich (WR-Gebiete) liegen die folgenden Planungskriterien zugrunde:

- a) Durch die im Bebauungsplan vorgesehene I-Geschossigkeit, die ihr zugeordnete Bauweise und die darauf abgestellten Ausnutzungsziffern soll nicht nur eine gute städtebauliche, sondern auch eine den Belangen der Landschaftspflege gerecht werdende Einbindung erreicht und sichergestellt werden. Im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage und dem damit verbundenen Übergang zur freien Landschaft kommt diesem Aspekt besondere Bedeutung zu.
- b) Die Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechen -unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen- den bestehenden Siedlungsformen der westlich angrenzenden Wohngebiete. Es wird damit sichergestellt, daß die Siedlungsstruktur und der Siedlungscharakter in den Grundzügen bewahrt und auch -im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Bebauung- negative Aspekte in dieser Richtung ausgeschlossen bleiben. Die Möglichkeit eines Zusammenwachsens und einer Integrierung

zwischen Bestand und geplanter Bebauung ist damit gegeben. Daraus begründen sich auch die Festsetzungen bezüglich der Bauweise, die auf die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ausgerichtet sind.

9.2.3 Schlußanmerkungen

Innerhalb des Planungsgebietes sind -nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen- Möglichkeiten für rd. 27 neue Wohneinheiten (11 für den Bereich der Planstraße A, 18 für den Bereich der Planstraße B) gegeben.

9.3 Belange der Grünordnung und Landschaftspflege

9.3.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

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

1.	Baugebiete	
	WR-Gebiet = 1,22 ha; WA-Gebiet = 2,53 ha 3,75 ha x GFZ 0,3	
2.	zulässige Geschoßfläche insgesamt	11.250 qm
3.	Kinderspielplatzbedarf 2 v. H. von 11.250 qm	225 qm
4.	Kinderspielplatzbedarf in ha	rd. 0,02 ha

Den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen, nach denen ausreichende Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien getroffen werden sollen, ist durch die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Bereich des Wendehammers der Planstraße B in einer Gesamtfläche von rd. 330 qm bedarfsgemäß Rechnung getragen worden.

Der Standort des Spielplatzes ist in das Planungsgebiet so integriert, daß eine gute Erreichbarkeit gesichert ist und dieser für das gesamte Planungsgebiet zugleich die Funktion eines Kommunikationsbereiches für das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit erfüllen kann.

Der Spielplatz ist auch vom südlichen Planungsgebiet über die geplante Gehwegverbindung gut erreichbar.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist vom Landkreis die Ansicht vertreten worden, daß die Lage des Spielplatzes inmitten eines Wohngebietes in Bezug auf das Ruhebedürfnis der Anlieger unmittelbarer Nähe der überbaubaren Grundstücksflächen ungünstig ist. Es wurde angeregt, den Standort für den Spielplatz so zu wählen, daß Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung möglichst gering gehalten werden. Als Standort sollte eine Randlage des Planbereiches gewählt werden und den Bestimmungen des NSpPG (§ 2 Abs. 3 Satz 2) und dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BBauG) Rechnung getragen werden.

Die Bedenken und Anregungen sind überprüft worden. Die Gemeinde vertritt jedoch die Auffassung, daß der Standort des Spielplatzes im Anschluß an den Wendehammer der Planstraße als besonders günstig anzusehen ist, da dieser ja auch -insbesondere bei einem verkehrsberuhigten Ausbau- mit zum Spielen (Rollschuhfahren, Ballspielen etc.) genutzt werden kann.

Auch an einem anderen Standort wird die Wohnbebauung betroffen. Dabei ist aber zu berücksichtigen,

daß von Spielplätzen ausgehende Emissionen von der anliegenden Wohnbebauung hinzunehmen sind.

Unter den genannten Gesichtspunkten wird eine Notwendigkeit der Standortverlegung für den Spielplatz nicht gesehen. Die Bedenken des Landkreises sind demgemäß zurückgestellt worden.

Es wird davon ausgegangen, daß der Spielplatz eine den Erfordernissen entsprechende Ausgestaltung sowie eine ausreichende Ein- und Durchgrünung erfährt. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind für die erforderlichen, angestrebten und gewünschten Eingrünungsmaßnahmen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG nicht getroffen worden. Die Festlegung der Bepflanzungsmaßnahmen, die Planungswille der Gemeinde sind, sollen im Rahmen der Planungsdurchführung auf der Grundlage einer entsprechenden Detailplanung für den Kinderspielplatz erfolgen.

Hierzu ist in Bezug auf die im Bebauungsplan festgelegte Größenordnung noch folgendes festzustellen:

Unter Berücksichtigung der erforderlichen und angestrebten Eingrünungsmaßnahmen könnte die Nettospielplatzfläche gegenüber der gemäß § 3 NSpPG geforderten Sollgröße (300 qm) eine Unterschreitung erfahren. Trotzdem hat die Gemeinde auf die Einplanung einer größeren Fläche verzichtet.

Maßgebend hierfür sind wirtschaftliche Gründe (möglichst sparsame Erschließung), aber auch die Tatsache, daß durch den vorhandenen Spielplatz an der Straße "Sonnenblick" und den vorgesehenen verkehrsberuhigten Straßenausbau zusätzliche und somit

auch ausreichende Möglichkeiten für das Spielen der Kinder gegeben sind (s. nachfolgende Ausführungen).

Im übrigen sind in Bezug auf die Spielplatzversorgung nach folgende Hinweise zu geben:

- (1) Die Spielplatzversorgung des westlichen Planungsbereiches ist durch den Spielplatz im Bereich der Straße "Sonnenblick" bereits sichergestellt. Dies ergibt sich aus den im Bebauungsplan Nr. 56 - "Sonnenblick" festgelegten Maßnahmen.

Die Ermittlungen für den Spielplatzbedarf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 "Sonnenblick" führen zu folgendem Ergebnis:

1.	Baugebiete	qm
	WA-Gebiete = 3,084 ha 3,084 ha x GFZ 0,3	
2.	zulässige Geschossfläche insgesamt	9.250,0
3.	Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 9.250 qm	185,0
4.	Kinderspielplatzbedarf in ha rd.	0,02 ha

Der im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzte Spielplatz hat eine Größe von 810 qm und ist von allen im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Wohngebieten auf Wegen unter 400 m zu erreichen.

Da sich aus dem Bebauungsplan-Gebiet Nr. 72 nur ein Spielplatzbedarf von 225 qm ergibt,

würde der im Bereich "Sonnenblick" festgesetzte Spielplatz größen- und lagemäßig ausreichen, um die Spielplatzversorgung für beide Bebauungsplan-Gebiete sicherstellen zu können.

Das zeigt folgende Übersicht:

Spielplatzbedarf	qm
Bebauungsplan Nr. 56 (aufgerundet)	200
Bebauungsplan Nr. 72	225
insgesamt	425
Spielplatz (Bebauungsplan Nr. 56) = brutto	810

Unabhängig von dieser Sachlage soll die im Bebauungsplan Nr. 72 zusätzlich vorgesehene Spielplatzfläche als Ergänzung beibehalten werden. Es ist somit festzustellen, daß die Spielplatzversorgung gemäß den Forderungen des NSpPG für die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 72 sichergestellt wird. Die Gemeinde wird gemäß § 5 (3) NSpPG den Antrag auf Ausnahme stellen.

- (2) Das Planungsgebiet grenzt überwiegend unmittelbar an die freie Landschaft. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann zusätzlich durch die an das Bebauungsplan-Gebiet angrenzenden Freiflächen Rechnung getragen werden.
- (3) Wie bereits in Pkt. 9.1.2 dieser Begründung ausgeführt wurde, ist die Möglichkeit gegeben, die öffentlichen Verkehrsflächen im Plan-

bereich gegenständigen Bebauungsplanes -insbesondere bezogen auf den Bereich an der Planstraße B- in verkehrsberuhigter Weise auszubauen und durch eine entsprechende Beschilderung (Zeichen 325) auch verkehrsrechtlich gesehen verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 (4a) StVO zu schaffen, in denen das Spielen der Kinder überall auf der Straße erlaubt ist. Auf die Ausführungen in Pkt. 9.1.2 wird verwiesen.

9.3.2 Landschaftspflegerische Belange
(Erhaltung des schutzwürdigen Baum- und Gehölzbestandes)

Im Planungsgebiet befindet sich schutzwürdiger Baum- und Gehölzbestand. Dieser ist nach örtlicher Begehung und Beurteilung festgestellt, eingemessen und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG festgesetzt worden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Erhaltung des schützenswerten Baum- und Gehölzbestandes sichergestellt.

Bei später zu erteilenden Baugenehmigungsbescheiden ist darauf hinzuweisen, daß die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB)" und die "DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten sind.

9.3.3 Landschaftliche Eingliederung

(1) Eingrünung

Auf die Festsetzung von Maßnahmen im Sinne des § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG ist im Rahmen der

Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes verzichtet worden, da erfahrungsgemäß durch die Eigentümer selbst eine Eingrünung ihres Grundstückes vorgenommen wird. Außerdem ist festzustellen, daß eine durchgehende Begrünung im Randbereich zur freien Landschaft als zu starr empfunden werden muß und -gerade auch aus der Sicht der Landschaftspflege und der Ortsbildgestaltung- eine abwechslungsreiche Gestaltung mit dem Wechsel von Bepflanzung und Freiräumen positiv zu bewerten ist.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch den Landkreis darauf hingewiesen worden, daß unter Beachtung des § 2 Ziffer 14 NNatG die landschaftliche Einbindung verbessert werden sollte. Im Bebauungsplan sollten dementsprechend Maßnahmen getroffen werden (Pflanzgebot entlang des Tüschendorf-Worphauser Grabens).

Die Anregungen sind überprüft worden. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist überprüft worden, ob Bepflanzungsmaßnahmen entlang des Tüschendorf-Worphauser Grabens planerisch festgelegt werden sollten. Die Gemeinde hat hierzu -gemäß den vorhergehenden Ausführungen- eine Abwägung getroffen. Diese hat -nach wie vor- ihre Gültigkeit. Unter diesem Aspekt sind die Anregungen des Landkreises zurückgestellt worden.

(2) Bebauung am Tüschendorf-Worphauser Graben

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind aus landespflegerischer Sicht Bedenken gegen eine zu nahe Bebauung am Tüschendorf-Worphauser

Graben vorgetragen und angeregt worden, eine 15 m breite Freizone vorzusehen, die eine landschaftliche Gestaltung (Bepflanzung) erhalten sollte.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes auszuführen:

Es ist Planungswille der Gemeinde, das durch den Bebauungsplan erfaßte Gebiet -soweit eine Bebauung noch nicht vorhanden ist- für eine Wohnbebauung zu erschließen, d.h., die Schaffung der Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung steht im Vordergrund. Der Tüschendorf-Worphauser Graben stellt dazu eine natürliche Abgrenzung dar. Das Erfordernis der Festlegung eines Grünstreifens auf der Nordseite wird nicht gesehen, da nach Süden hin die freie Landschaft angrenzt und durch die geplante Bebauung eine sinnvolle Ortsrandbildung erfolgt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß im Bereich des weiter östlich gelegenen Siedlungsgebietes "Zur Aue"/"Wiesengrund" und auch im südlichen Bereich am Schrötersdorfer Weg die vorhandene Bebauung bis auf 5,00 m an den Graben heranreicht. Die im Bebauungsplan festgelegte Konzeption paßt sich dieser Situation an.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Argumentation sind die Anregungen des Landkreises zurückgestellt worden.

(3) Sonstige landschaftspflegerische Erfordernisse

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist aus landespflegerischer Sicht gefordert worden, daß Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes durch Versiegelung von Freiflächen durch entsprechend darzustellende Maßnahmen im Bebauungsplan auszugleichen sind. Das bedeutet, daß entsprechende Maßnahmen und Verbesserungen zur Entwicklung der Landschaft vorzusehen sind (Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Gewässeraufweitung u.a.).

Die Anregungen sind eingehend erörtert und überprüft worden. Im einzelnen ist dazu folgendes auszuführen:

Die Gemeinde vertritt die Ansicht, daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schwerwiegende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verbunden sind und durch die getroffenen Maßnahmen -Erhaltung vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes, gestalterische Festsetzungen- eine gute landschaftliche Einbindung sichergestellt ist.

Eine Gewässeraufweitung wird weder für erforderlich gehalten noch ergeben sich hieraus -auf die gegebene Situation bezogen- besondere landschaftspflegerische Aspekte.

Im übrigen wird auch auf die vorhergehenden Ausführungen in Pkt. (2) verwiesen.

(4) Gestalterische Erfordernisse

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist aus

landespflegerischer Sicht angeregt worden, gestalterische Aussagen bezüglich Stellung der Baukörper und Firstrichtung der Dächer zu treffen, um eine schonende Einbindung der Neubauten in das "erhaltenswerte Orts- bzw. Straßenbild" zu gewährleisten.

Die Anregungen sind überprüft worden.

Wie bereits in Pkt. 9.3.3 (1) dargelegt, ist die Gemeinde der Auffassung, daß durch die entwickelte Planungskonzeption eine gute städtebauliche und landschaftspflegerische Einbindung sichergestellt ist. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Pkt. 9.3.3 (1) verwiesen.

Es ist außerdem festzustellen, daß die Ausnutzungsziffern so niedrig gehalten sind, daß eine zu starke bauliche Verdichtung ausgeschlossen wird und im Umkreis der Bebauung ausreichend bemessene und großzügige Freiräume verbleiben.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Argumentation werden die Bedenken und Anregungen zurückgestellt.

9.3.4 Baumpflanzungen entlang der K 36

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch den Landkreis angeregt worden, entlang der K 36 -in Ergänzung der bestehenden Baumreihe- zusätzliche Baumpflanzungen vorzusehen.

Es ist hierzu festzustellen, daß durch den Straßenbauträger im Bereich des Areals der Kreisstraße Baumpflanzungen durchgeführt werden können. Die

Gemeinde sieht deshalb keine Veranlassung, Maßnahmen in dieser Richtung durch Erweiterung des Planbereiches zu treffen.

Die Anregungen des Landkreises sind demgemäß zurückgestellt worden.

9.3.5 Hinweise zum Landschaftsplan der Gemeinde Lilienthal

Es ist festzustellen, daß die planerische Abwägung der anstehenden Planung im Hinblick auf den Landschaftsplan der Gemeinde Lilienthal und die darin vorgenommenen Bewertungen im Rahmen der Aufstellung der 5. Flächennutzungsplan-Änderung vorgenommen worden ist.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Lilienthal ist der Bereich der Moorender Straße mit den nördlich daran angrenzenden Hofstellen in Bezug auf Straßen- und Ortsbild als erhaltenswert bewertet worden. Diese Zone wird im Landschaftsplan dementsprechend auch als Zone mit gleichrangiger Funktion für Erholung, Land- und Forstwirtschaft angesehen. Der südliche Planungsbereich ist als Zone mit vorrangiger Funktion für die Land- und Forstwirtschaft vorgesehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde die Aufgabe, die einzelnen planungsrelevanten Belange gegen- und untereinander abzuwägen. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und ihre Bewertung im Landschaftsplan in die Abwägung einzubeziehen. Dies muß sich insbesondere auf die geplante Erweiterungsfläche im Nordosten des Planungsgebietes beziehen. Dazu ist folgendes auszuführen:

- (1) Der besonders prägende Landschaftsteil (die Moorender Straße mit ihrem Alleecharakter und die nördlich daran angrenzenden Bereiche mit landwirtschaftlichen Hofstellen) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da diese nur als Abrundung anzusehen ist.

- (2) Der zur Planung anstehende Bereich wird bereits jetzt durch die gegebene Siedlungsentwicklung im Westen geprägt. Die Planung schließt sich dieser unmittelbar an, so daß sich schwerwiegende Auswirkungen für das Landschaftsbild nicht ergeben.

Im übrigen ist folgendes festzustellen:

Der Landschaftsplan ist ein auf Naturschutz und Landschaftspflege sachbezogener Fachplan. Er ist danach insbesondere und vor allem Planungsinstrument für Naturschutz und Landschaftspflege und allein darauf ausgerichtet. Die Bauleitplanung ist dagegen eine Planung, die nicht nur die Belange "Naturschutz und Landschaftspflege", sondern in gegenseitiger Abwägung auch alle übrigen Belange, wie die des Städtebaus, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung und viele andere, zu berücksichtigen hat.

Unter diesem Aspekt ist die Abwägung der Planungsabsichten der Gemeinde zum Landschaftsplan zu sehen. Das bedeutet, daß -im Rahmen der Abwägung- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ihrer Gewichtung gegenüber denen des Städtebaus zurückgestellt werden und den städtebaulichen Erfordernissen der Vorrang eingeräumt worden ist, zumal die Planung nur eine gering-

fügige Erweiterung des bereits vorhandenen Siedlungsbereiches darstellt und als Abrundung anzusehen ist.

Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, daß durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Sicherstellung des schutz- und erhaltungswürdigen Baum- und Gehölzbestandes) den landschaftspflegerischen Belangen in besonderem Maße Rechnung getragen ist.

9.4 Belange der Landwirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung der 5. Flächennutzungsplan-Änderung ist bereits im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft die erforderliche Abwägung vorgenommen worden (sh. Erläuterungsbericht). Unabhängig davon ist in dieser Beziehung noch einmal folgendes festzustellen:

- (1) Durch die geplante Erweiterung der Wohnbebauung im Nordosten des Bebauungsplan-Gebietes wird eine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Der betroffene Grundstückseigentümer ist mit der Landabgabe einverstanden, so daß in dieser Hinsicht keine Probleme entstehen und negative Auswirkungen für die Landwirtschaft nicht erkennbar sind.
- (2) Es ist darauf hinzuweisen, daß auch für die angrenzenden landwirtschaftlichen Bereiche keine Nachteile durch die Weiterentwicklung der Wohnbebauung gesehen werden. Dies ist auch unter dem folgenden Aspekt zu sehen:

Das Wohnen im ländlichen Bereich ist unter dem Gesichtspunkt zu sehen, daß unmittelbare Berührungspunkte mit der Landwirtschaft bestehen und deshalb in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange andere Beurteilungsmaßstäbe anzusetzen sind, als z.B. im städtischen Bereich. Auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ist nicht zu verhindern, daß von der Landwirtschaft zeitweilige Immissionen ausgehen können. Wegen der überwiegend gegebenen landwirtschaftlichen Struktur sind jedoch von der Wohnbebauung diese Immissionen -unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme- hinzunehmen. Das bedeutet, daß im ländlichen Raum auch Bewohnern von Wohngebieten im Einzelfall ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen zugemutet werden kann.

- (3) Es wird die Auffassung vertreten, daß durch die geplante Erweiterung der Wohnbebauung im Nordosten des Bebauungsplan-Gebietes die vorrangige Funktion der Landwirtschaft in den angrenzenden Bereichen keine Beeinträchtigung erfährt und ein genügender Freiraum für sie verbleibt.

9.5 Belange der Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet wird in Teilbereichen durch den Tüschendorf-Worphauser Graben begrenzt. Dieser ist ein Wasserzug II. Ordnung.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers ist es erforderlich, entlang des Vorfluters einen Streifen von 5 m Breite von allen Baulichkeiten, von Bäumen und Sträuchern und von sonstigen Anlagen freizuhalten.

Zu einem großen Teil ist das Gewässer über den geplanten Wanderweg erreichbar.

Zu dem Wasserzug hin sind -bezüglich der Baugrenzen- die erforderlichen Abstände eingehalten worden.

10.) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

(gestalterische Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. §§ 56, 57, 97 und 98 NBauO sowie § 1 DV-BBauG)

10.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen des bisherigen Planungsverfahrens ist durch die Bezirksregierung Lüneburg zur Kenntnis gegeben worden, daß der Bereich nördlich der Moorender Straße als Moorhufendorf anzusehen ist, das zwar nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale für den Landkreis Osterholz aufgeführt ist, aufgrund der erhaltenen städtebaulichen Struktur sowie der auf den weiteren Hofstellen noch vorhandenen alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude jedoch zumindest als ein erhaltenswerter Ortsteil im Sinne von § 1 Abs. 6 BBauG anzusehen ist.

In Anbetracht dieser Tatsache ist die Gemeinde Lilienthal bestrebt, im Zusammenhang mit der Aufstellung anstehenden Bebauungsplanes gestalterische Festsetzungen für den geplanten Erweiterungsbereich zu treffen, um sicherzustellen, daß das sich darstellende Orts- und Landschaftsbild keine negativen Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie denen der Ortsbildgestaltung in dem erforderlichen Maße Rechnung getragen wird.

Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen die Dachform und die Baumaterialien.

10.2 Erläuterungen zu den gestalterischen Festsetzungen

10.2.1 Dachform

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß in dem Erweiterungsbereich im Nordosten des Bebauungsplan-Gebietes nur Dachneigungen von mindestens 35° zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, den Charakter der Bebauung in diesem Bereich mit den typischen Dachformen zu erhalten und sie nicht negativ zu beeinflussen (Vermeidung von Flachdächern).

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß es sich hier um ein Gebiet handelt, das sich in der Ortsrandlage befindet und den Übergang zur freien Landschaft bildet. Das optische Erscheinungsbild ist deshalb von besonderer Bedeutung, gerade auch in Bezug auf die Dachformen.

10.2.2 Baumaterialien

Bezüglich der Zulässigkeit der Verwendung von Baumaterialien sind für den geplanten Erweiterungsbereich im Nordosten folgende Festsetzungen getroffen worden:

- (1) Für alle baulichen Anlagen ist nur rotes Verblendmauerwerk als Grundmaterial zulässig. Als Grundlage für die zulässigen

Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016.

Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig.

- (2) Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Ton- und Zementziegel in gedeckter Färbung (rot, rotbraun) zulässig. Als Grundlage gelten die RAL-Farbwerte 3002 - 3009, 3011, 3013 und 8012.

Ausgenommen hiervon sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

10.2.3 Schlußanmerkung

Mit den vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen soll eine weitgehende Einheitlichkeit und damit eine gewisse Beruhigung in der Darstellung und Gestaltung der Bauformen erreicht und damit zugleich auch eine Anpassung an die in den angrenzenden Bereichen vorhandene Bebauung sowie außerdem eine gute städtebauliche und landschaftsgerechte Eingliederung sichergestellt werden.

11.) PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Nach den planerischen Zielsetzungen, wie sie im Rahmen des Bebauungsplanes entwickelt und entsprechend festgelegt sind, soll durch diesen die städtebauliche Entwicklung aufgezeigt und planerisch festgelegt werden. Nachteilige Auswirkungen sind z.Zt. nicht erkennbar.

12.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Baugebiete		
	Reines Wohngebiet (WR)	1,22 ha	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,53 ha	3,75 ha
2.	Grünflächen		
	Spielplatz		0,04 ha
3.	Verkehrs-, Erschließungsflächen		
	Planstraßen	0,29 ha	
	Wegeverbindungen, Wanderweg	0,05 ha	
	Leitungsrecht (Oberflächenentwässerung)	0,02 ha	0,36 ha
4.	Gesamtfläche		4,15 ha

13.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

13.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Das Versorgungsnetz wird zu gegebener Zeit im Zuge des Straßenausbaus mit erweitert.

13.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG. angeschlossen.

Es ist darauf hinzuweisen, daß zur Sicherstellung der Stromversorgung die Errichtung einer Kabeltransformatorstation erforderlich wird. Der geplante Standort ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden.

Eine dingliche Sicherung der benötigten Grundstücksflächen in Form einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit für die geplante Station wird zu gegebener Zeit beantragt werden. Dies muß durch das ÜNH selbst erfolgen.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß die Versorgungsträger die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen hat.

13.3 Belange der Bundespost

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planungsgebietes ist die Verlegung neuer bzw. die Änderung vorhandener Fernmeldeanlagen erforderlich. In den Erschließungsstraßen sind für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen geeignete und ausreichende Flächen vorzusehen.

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 Neubaugebiet so früh wie möglich dem Fernmeldeamt 2 Bremen angezeigt werden.

13.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises (staubfreie Müllabfuhr). Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, daß eine ordnungsgemäße Müllabfuhr möglich und sichergestellt ist.

13.5 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Von Seiten der Gemeinde ist beabsichtigt, die geplante Wohnbebauung erst zur Durchführung kommen zu lassen, wenn die Abwasserkanalisation geregelt ist.

13.6 Oberflächenentwässerung

Die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) innerhalb des Planungsgebietes haben bzw. erhalten Anschluß an das zentrale Kanalnetz, so daß eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt ist. Der entsprechende Nachweis hierüber wird vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erbracht. Für die Einleitung in einen Vorfluter wird zu gegebener Zeit eine Erlaubnis gemäß NWG bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf diesen einer Versickerung zugeführt werden. Voraussetzung hierbei ist, daß die anstehenden Untergrundverhältnisse (Bodenart, Grundwasserstand) eine ordnungsgemäße Versickerung bzw. Verrieselung zulassen.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist ein Anschluß an die zentrale Kanalisation vorzunehmen. Hierzu ist festzustellen, daß sich grundsätzlich die mit § 149 NWG eingeführte Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde auch auf das Niederschlagswasser bezieht. Demgemäß ergibt sich hieraus auch die Zuständigkeit der Gemeinde für die Erbringung des Nachweises einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch das Wasserwirtschaftsamt Verden darauf hingewiesen worden, daß -aufgrund der zu erwartenden Untergrundverhältnisse- eine ordnungsgemäße Versickerung nicht gewährleistet erscheint.

Die Gemeinde Lilienthal wird deswegen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die Regelung der Beseitigung des Niederschlagswasser im Rahmen einer entsprechenden Fachplanung nachweisen.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß im westlichen Planungsbereich, im Bereich der südlich an der Straße "Sonnenblick" verlaufenden Planstraße zum Tüschendorf-Worphauser Graben eine Fläche mit einem Leitungsrecht (Oberflächenentwässerung) festgesetzt ist. Im Bereich dieser Fläche erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Bebauungsplan-Gebiet Nr. 56.

13.7 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO, § 2 Nds. Brandschutzgesetz in Verbindung mit den technischen Regeln Arbeitsblatt W405 und W331 sicherzustellen. Die Nennweite 100 mm der Versorgungsleitung an den Hydranten darf nicht unterschritten werden.

14.) FOLGEMAßNAHMEN

14.1. Bodenordnende Maßnahmen

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Folgemaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, einschließlich Wegeverbindungen, Spielplatz).

Die erforderlichen Flächen müssen von der Gemeinde erworben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in deren Besitz sind.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Bundesbaugesetzes für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

14.2. Sozialmaßnahmen

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

15.) KOSTEN

Die voraussichtlich entstehenden Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen liegen überschläglich bei rd. DM 500.000,--.

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

(1) Straßenbaumaßnahmen (einschl. Grunderwerb, Oberflächen- entwässerung und Straßenbeleuchtung)	DM	290.000,--
(2) Spielplatz (Grunderwerb und Gestaltung)	DM	10.000,--
(3) Schmutzwasserkanalisation	DM	200.000,--
(4) Gesamtkosten	DM	500.000,--

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Lilienthal (Erschließungsbeitrags-satzung, Straßenausbaubeitragssatzung, Kanalbaubeitragssatzung).

Zur Kostenverteilung ist grundsätzlich folgendes zu vermerken:

- a) Die Kosten für die Erschließungsanlagen (Pkt. 1 und 2) werden zu 90 % auf die anliegenden Grundstücke umgelegt,
- b) die Kosten für die Abwasserbeseitigung werden nach den geltenden Satzungen der Gemeinde Lilienthal abgerechnet.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes dürfte davon auszugehen sein, daß der Gemeinde Lilienthal aus den Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 72 (ohne Schmutzwasserkanalisation) Kosten von insgesamt rd. DM 30.000,-- entstehen. Diese Kosten sind -zu gegebener Zeit- haushaltsmäßig bereitzustellen.

16.) FRÜHERE FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich
gegenständigen Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung
nach § 12 BBauG außer Kraft.

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

Bremen, den 02.01.1985 / 15.06.1985 / 15.01.1986 / 02.06.1986/08.10.1986

instara

HORST FRÖLICH
Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt
Garten- und Landschaftsplanung · Städtebau
Vahrer Str. 160 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 45 00 40 / 49

gez. Frölich

Anerkannt:

Lilienthal, den 24.03.1987

gez. Raasch
.....
(Raasch)
Bürgermeister

gez. Stormer.....
(Stormer)
Gemeindedirektor

Der Landkreis Osterholz hat gegen den Bebauungsplan mit Verfügung vom 29.07.1988 - AZ: 60.2 - 612230-72 - gemäß § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch eine Rechtsverletzung für den Teilbereich des Bebauungsplanes, geltend gemacht, der begrenzt wird durch die vorhandene Bebauung im Bereich östlich der Straße "Sonnenblick", der "Moorender Straße" (K 36) im Norden und dem "Tüschendorf-Worphauser-Graben" im Süden und der im 5. Flächennutzungsplanänderungsverfahren als Teilbereich "A" bezeichnet wurde. Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes wurden Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.

Als Begründung wird angeführt, daß in dem Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Bezirksregierung Lüneburg mit Verfügung vom 19. Oktober 1987 die Genehmigung für den Teilbereich A versagt hat. Somit ist für diesen Bereich weiterhin die Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft" verbindlich. Die Festsetzung eines Wohngebietes stellt mehr als eine nur geringfügige Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes dar, so daß hier ein Verstoß gegen das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, vorliegt.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 29. Aug. 1988 beschlossen, der Beanstandungsverfügung des Landkreises Osterholz vom 29. Juli 1988 beizutreten. Ferner hat er beschlossen, daß die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgehoben wird.

Lilienthal, den 29. August 1988

gez.: Stormer

(Stormer)

Gemeindedirektor

Die Richtigkeit vorstehender Abschrift wird bestätigt.

Lilienthal, den 19. Januar 1989

DER GEMEINDEDIREKTOR

Im Auftrage:

(Lütjen)