



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 8,
"Im Schoofmoor"
7A Änderung

Gemeinde Lilienthal

Abschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG.....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
6.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG.....	6
6.1	Planungsanlass / Planungsziele.....	6
6.2	Inhalt der Änderung.....	7
6.2.1	Geh- Fahr- und Leitungsrecht.....	7
6.2.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl.....	7
6.2.3	Örtliche Bauvorschrift.....	9
6.3	Flächenübersicht.....	9
7.	STÄDTEBAULICHE BELÄNGE	10
7.1	Naturschutz und Landschaftspflege.....	10
7.2	Sichtfelder	10
7.3	Ver- und Entsorgung	10
8.	ÜBERPRÜFUNG DER UVP-PFLICHT	10
9.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	11

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 05.11.2001 die 7A Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Schoofmoor" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2001 (Aushang) und am 15.11.2001 (Wümme-Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Thorenz, Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Planunterlagen im Maßstab 1 : 1.000 und 1 : 5.000 erstellt.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Falkenberger Landstraße, westlich des Schul- und Sportzentrums Schoofmoor und nördlich des Jan-Reiners-Weges. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



Abb. 1: Übersichtsplan

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

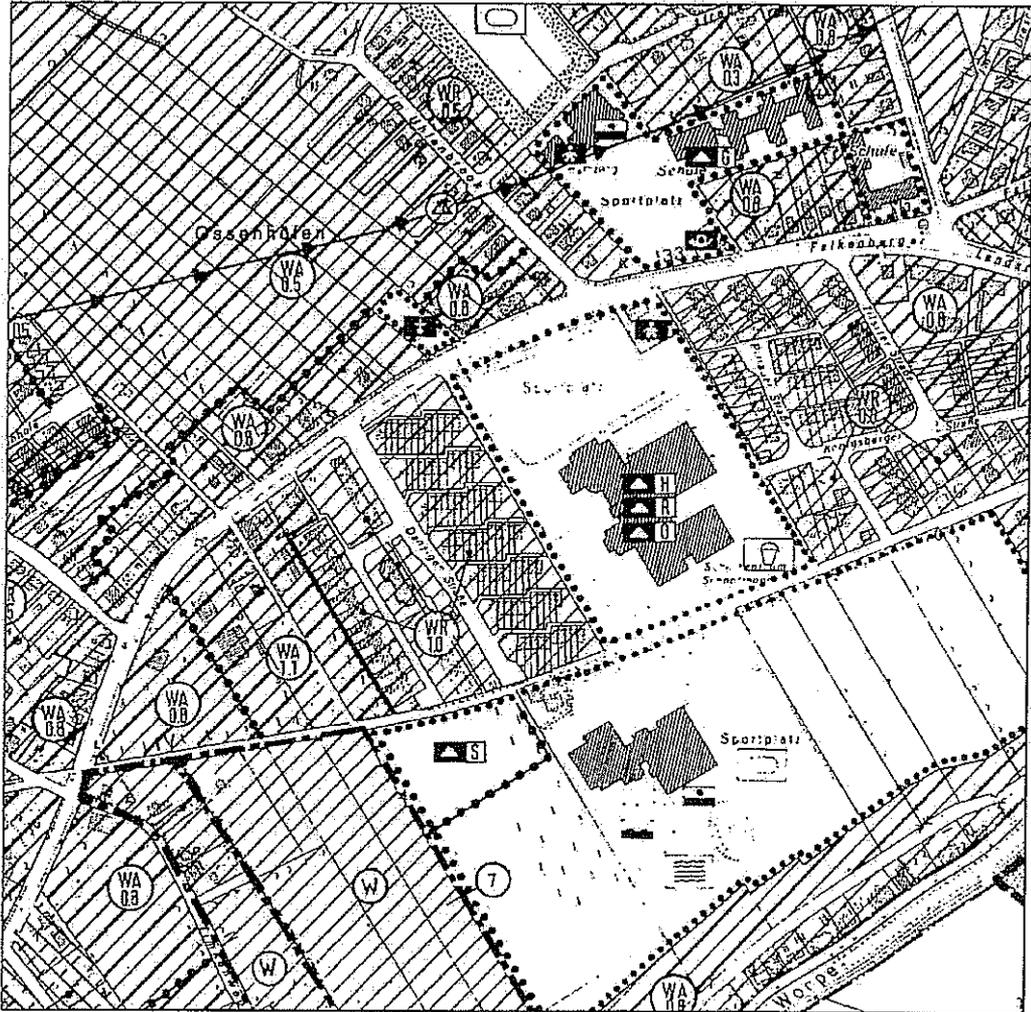


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes weist dieselben Grenzen des Geltungsbereiches auf, wie der Bebauungsplan Nr. 8 "Im Schoofmoor", 7. Änderung. Der Satzungsbeschluss für diese Änderung wurde vom Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 26.06.1978 gefasst. Rechtskraft erlangte der Plan durch öffentliche Bekanntmachung am 26.06.1979.

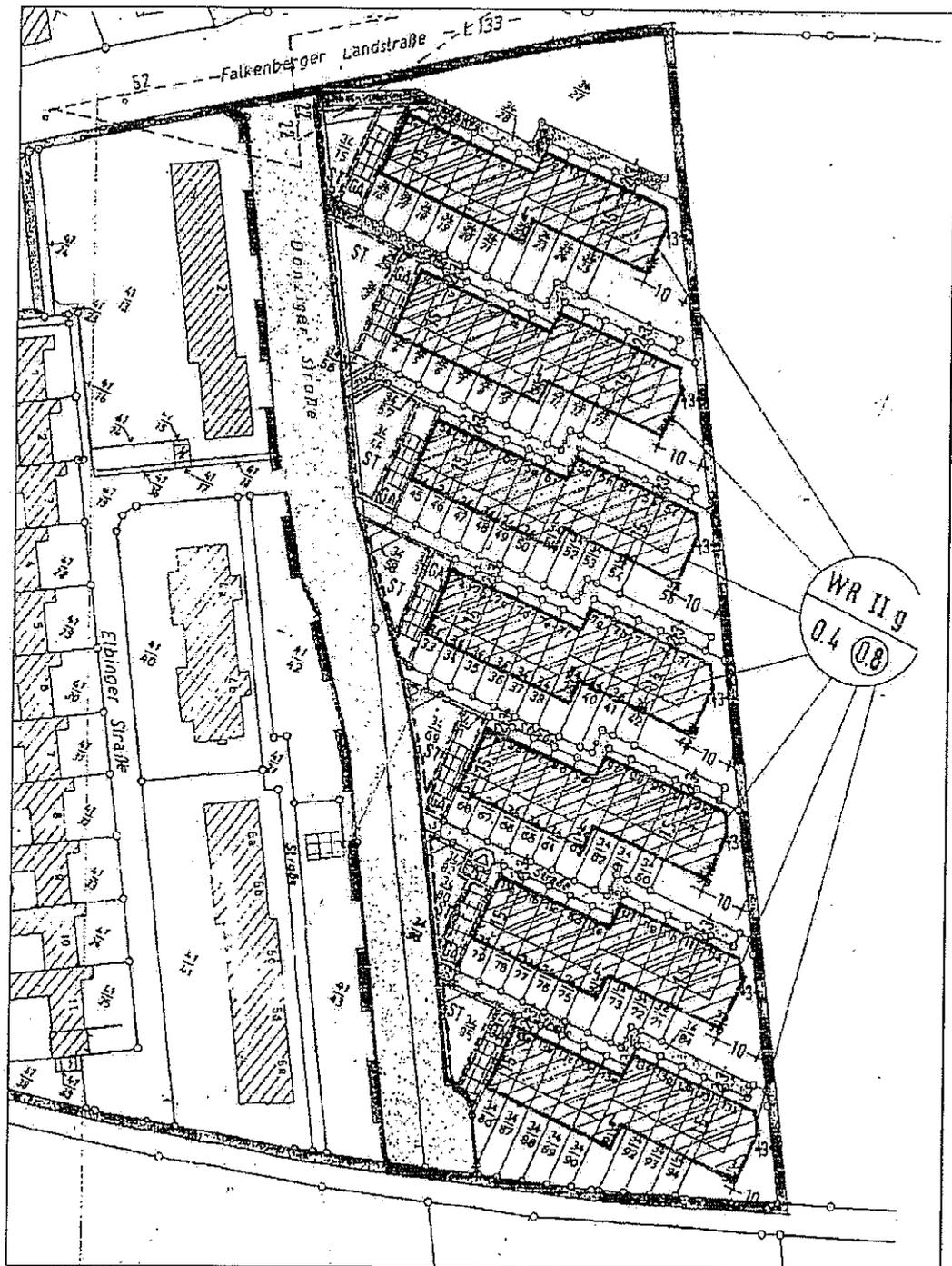


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8 "Im Schoofmoor", 7. Änderung

Bisher wurde im Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet mit zweigeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Es befinden sich sieben, in regelmäßigen Abständen angeordnete überbaubare Grundstücksflächen von 15 Metern Tiefe im Plangebiet. Angrenzend an die Danziger Straße sind Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, sowie im südlichen

Bereich des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Umformerstation". Der Einmündungsbereich der Danziger Straße auf die Falkenberger Landstraße ist innerhalb der Sichtdreiecke von jeder sichtversperrender Nutzung freizuhalten. Die einzige textliche Festsetzung bezieht sich auf Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG). Sie lautet wie folgt:

"Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb 0,80 m über Fahrbahnoberkante beider Straßen versperrt."

Alle vorgenannten Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 8 "Im Schoofmoor", 7. Änderung übernommen.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit sieben zweigeschossigen Reihenhauszeilen bebaut und wird durch die Danziger Straße erschlossen, die auch Teil des Plangebietes ist.

Die einzelnen Reihenhausgrundstücke sind über drei Meter breite, nicht befahrbare Wohnwege zu erreichen. Direkt an die Danziger Straße angrenzend, befinden sich die Garagen- und Stellplatzflächen der Bewohner der Reihenhäuser sowie eine Umformerstation, die der Versorgung des Plangebietes dient. Die privaten Grundstücksflächen der Reihenhausgrundstücke sind als Ziergärten angelegt.

Das Flurstück 34/275 ist an den Flurstücksgrenzen teilweise mit Sträuchern bewachsen, der überwiegende Teil ist jedoch als Rasenfläche angelegt und wird von den Eigentümern als gemeinschaftliche private Grünfläche genutzt.

6. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 Planungsanlass / Planungsziele

Die Bauordnungsbehörde des Landkreises Osterholz hat bei einer Ortsbegehung des Plangebietes festgestellt, dass eine große Anzahl der Eigentümer an die rückwärtige Gebäude- seite der Reihenhäuser einen Wintergarten angebaut hat. Insgesamt 18 der 74 Wohneinheiten besitzen einen Wintergarten, allerdings liegen nur für zwei rechtsgültige Baugenehmigungen vor. Alle übrigen Wintergärten sind baurechtswidrig errichtet worden. Eine nachträgliche Genehmigung der Anbauten ist nicht möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten wird. Um eine nachträgliche baurechtliche Legalisierung der Wintergärten zu ermöglichen, wurde die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Schoofmoor" erforderlich.

Die bereits vorgenommenen illegalen Anbauten spiegeln den allgemein gestiegenen Wohnflächenbedarf in Deutschland und die höheren Bedürfnisse an die Wohnqualität seit der Aufstellung des geltenden Bebauungsplanes im Jahr 1979 wider. Anbauten, wie z. B. Wintergärten, waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht so verbreitet wie heutzutage. Die Gemeinde Lilienthal möchte den Anwohnern der Reihenhausgrundstücke zukünftig legal ermöglichen, die Wohnfläche entsprechend dem gestiegenen Standard z. B. durch den Anbau eines Wintergartens zu erhöhen.

6.2 Inhalt der Änderung

Wie bereits unter Pkt. 4.2 dieser Begründung erläutert, wird bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung der überwiegende Teil der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 8 "Im Schoofmoor", 7. Änderung übernommen.

6.2.1 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Bisher wurden innerhalb des Reinen Wohngebietes Wohnwege (Nachweis gemäß NBauO) festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Wege gemäß der aktuellen Planzeichenverordnung von 1990 als Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger, sowie der Anlieger mit dem Zusatz (Wohnweg Nachweis gemäß NBauO) festgesetzt.

6.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Den Bewohnern des Plangebietes soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit gegeben werden, ihre Häuser legal an die gestiegenen Ansprüche an die Wohnqualität anzupassen. Im Plangebiet wurde bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß der katasteramtlichen Planunterlage hat ergeben, dass auf den einzelnen Reihenhaushausgrundstücken unter Berücksichtigung der rechtswidrig errichteten Wintergärten eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,56 erreicht wird. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximale Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Reinen Wohngebieten von 0,4 wird somit überschritten.

Um eine nachträgliche Genehmigung der bereits errichteten Wintergärten zu ermöglichen, wird im Plangebiet gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird bereits durch die Grundflächen der Reihenhäuser vollständig ausgeschöpft, so dass mit dem Ziel, die vorhandenen Wintergärten zu legalisieren, die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlich wird.

Besondere städtebauliche Gründe

Bei der Bebauung im Plangebiet handelt es sich um eine verdichtete Reihenhausbauung bei der die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und damit auch die Obergrenze für Reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO bereits durch die Hauptbaukörper voll ausgeschöpft wird.

So weist zum Beispiel das Flurstück 34/40 (Hausnummer 7h) eine Größe von ca. 154 m² auf. Die Grundfläche des Reihenhauses ist ca. 58 m² groß. Somit sind 0,38 der Grundstücksfläche bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 überbaut. Es verbleibt ein Rest von 3,1 m² (154 * 0,02), der zusätzlich bebaut werden dürfte.

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem Gebäudebestand im Plangebiet um eine gewachsene Struktur. Bereits 18 von 74 Reihenhäusern im Plangebiet weisen zur Vergrößerung der unter heutigen Aspekten recht geringen Wohnflächen einen Wintergartenanbau auf (es liegen jedoch nur zwei Baugenehmigungen vor) und weitere Hauseigentümer würden gerne einen Anbau vornehmen. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten durch die Er-

höhung der Grundflächenzahl auf 0,6 werden innerhalb eines gesondert gekennzeichneten Bereiches in den südlichen Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen auf die Errichtung von Wintergärten und überdachten Terrassen beschränkt.

Mit der Ermöglichung der Errichtung "transparenter" Anbauten wird dem gestiegenen Anspruch an die Wohnqualität und Wohnfläche seit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1979 Rechnung getragen. Damit soll die vorliegende Bebauungsplanänderung dazu dienen, die bestehenden Wohnverhältnisse an den heutigen Anspruch an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die gestiegene Wohnfläche / Einwohner anzupassen, ohne zu städtebaulichen Mißstrukturen zu gelangen.

Für eine Wohnflächenvergrößerung bestehen bei Reihenhäusern in der Regel drei Möglichkeiten: Anbau an der vorderen bzw. rückwärtigen Gebäudeseite bzw. Ausbau des Dachgeschosses. Bei dem Gebäudebestand im Plangebiet bestehen aufgrund der sehr kleinen Vorgärten und des Grundrisses keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten auf der nördlichen Gebäudeseite. Da die Reihenhäuser im Plangebiet Flachdächer aufweisen, wäre ein Dachausbau nur mit einer Aufstockung des Gebäudes zu realisieren. Aus städtebaulichen Gründen wäre eine Aufstockung der Gebäude nur sinnvoll, wenn alle Eigentümer einer Häuserzeile sich daran beteiligen würden. Bei der Gemeinde liegen keine Anfragen der Reihenhauseigentümer bezüglich einer Aufstockung der Gebäude vor. Vielmehr weisen bereits 25 % der im Plangebiet vorhandenen Reihenhäuser einen Wintergartenanbau auf, so dass diese Art der Wohnflächenerweiterung den Bedürfnissen der Bewohner entspricht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ein weiterer Aspekt ist die Tatsache, dass insbesondere im Frühjahr und im Herbst ein Wintergarten einen wichtigen Beitrag zur Einsparung von Heizenergie leisten kann, da sich durch die Verglasung der Raum schnell aufheizt und die erwärmte Luft als "Zusatzheizung" nutzen lässt. Insofern ist diese Art der Wohnflächenerweiterung auch aus ökologischen Gründen ausgesprochen positiv zu werten.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Errichtung von Wintergärten und überdachten Terrassen mit einer maximalen Höhe von 3,00 m, deren Glasanteil mindestens 70 % betragen muss, ermöglicht. Ausnahmsweise kann die maximale Höhe um 0,5 m überschritten werden.

Der hohe Anteil des Glases an der gesamten Wintergartenkonstruktion sowie die bevorzugte Südlage gewährleistet eine gute Belichtung der dahinterliegenden Räume (dies wird bei einem typischen Reihenhausergrundriss in der Regel das Wohnzimmer sein), sowie des Nachbargrundstückes (Terrasse und Wohnzimmer). Die maximale Tiefe der Wintergärten wird bei ca. 4 m liegen und die maximale Höhe wird auf 3,0 m begrenzt, so dass die Wohnqualität auch dann gesichert ist, wenn beide Nachbargrundstücke mit einem Wintergarten bebaut wären, das dazwischenliegende Grundstück jedoch nur eine Terrasse aufweisen würde. Die nachbarlichen Belange werden damit hinreichend gewürdigt.

In der Regel haben die Bewohner der Reihenhäuser sich zwischen der Errichtung eines Wintergartens oder der Anlage einer Terrasse entschieden, deren Abmessungen in etwa gleich sind. Durch die Legalisierung der Wintergärten wird sich die zur Verfügung stehende

unbebaute Gartenfläche daher in der Regel nicht verringern. Zudem stehen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes weitere öffentliche Freiflächen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zur Verfügung (z. B. Sportanlagen, Schwimmbad).

Aufgrund der gewachsenen Strukturen im Plangebiet und der hohen Anzahl der bereits an die Reihenhäuser angebauten Wintergärten sowie der von der Gemeinde durchgeführten Fragebogenaktion unter den Anwohnern (49,4 % für eine Bebauungsplanänderung, 36,1 % keine Äußerungen zur Bebauungsplanänderung, 14,5 % gegen eine Änderung des Bebauungsplanes) kann von einem Einverständnis der überwiegenden Anzahl der betroffenen Bewohner ausgegangen werden.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die BauNVO von 1977 anzuwenden. Demnach ist die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ohne eine Begrenzung zulässig, so dass auch jetzt schon weitere Grundstücksflächen versiegelt werden können. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die vorliegende Planung sind somit nicht zu befürchten.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Auswirkungen auf den Verkehr ergeben sich aus der vorliegenden Planung nicht, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und die Erweiterung der Wohnfläche durch den Anbau eines Wintergartens nicht mit einem Anstieg der Anzahl der Personen / WE einhergeht. Daher wird sich die Anzahl der PKW der im Plangebiet lebenden Personen nicht erhöhen und ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht nicht.

6.2.3 Örtliche Bauvorschrift

Die maximale Höhe der Wintergärten bzw. überdachten Terrassen wurde entsprechend der bereits vorhandenen Anbauten auf 3,0 m festgesetzt. Da jedoch ein bis zwei Wintergärten eine größere Höhe aufweisen und auch diese eine Möglichkeit zur Legalisierung erhalten sollen, können geringfügige Überschreitungen bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Um eine einheitliche transparente Gestaltung der Wintergärten zu erreichen, werden die Materialien (Glas-/Rahmenkonstruktion) und der Glasanteil für die südliche Außenwand sowie die Dachhaut (70 %) vorgegeben. Typischerweise wird für Dächer von Wintergärten nicht ausschließlich Glas verwendet, da es als Material relativ schwer ist. Daher können hier auch andere transparente Materialien (z. B. Doppelstegplatten aus Kunststoff) verwendet werden.

6.3 Flächenübersicht

Reines Wohngebiet		1,78 ha
davon: Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten	0,18 ha	
davon: Flächen für Stellplätze und Garagen	0,24 ha	
öffentliche Verkehrsfläche		0,35 ha
Geltungsbereich		2,13 ha

7. STÄDTEBAULICHE BELANGE

7.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Plangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Demnach werden die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet, so dass die GRZ auch jetzt schon überschritten werden kann. Folglich stellt die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,2 keinen zusätzlichen Eingriff dar, der nicht auch schon vor der vorliegenden Änderung möglich war. Eine Kompensation ist somit nicht erforderlich.

7.2 Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte Falkenberger Landstraße, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Versorgungsträger entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen.

8. ÜBERPRÜFUNG DER UVP-PFLICHT

Mit Wirkung vom 27.07.2001 trat das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" in Kraft. Damit wurden sieben Fachgesetze, u. a. das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Baugesetzbuch (BauGB), geändert. Mit diesen Änderungen sollten, vor dem Hintergrund des Ablaufs der Umsetzungsfrist der EG-Richtlinien (UVP-Änderungsrichtlinie: 14. März 1999) und des drohenden Bußgeldverfahrens, bestehende Gesetze möglichst zeitnah an die EG-Vorgaben angepasst werden.

Für die Bauleitplanung ergeben sich Auswirkungen insbesondere durch die sofortige Anwendung der Gesetze, so dass auch laufende Planverfahren den neuen Vorgaben zu unterwerfen sind. Von besonderer Bedeutung ist weiterhin, dass das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) regelt, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und das Baugesetzbuch wie diese durchzuführen ist. So sind in der Anlage 1 zum UVPG alle "UVP-pflichtigen Vorhaben" aufgelistet und unter Nr. 18 die "Bauplanungsrechtlichen Vorhaben". Hier unterscheidet, je nach Größe des Planungsfalles, das Gesetz zwischen einer generellen UVP-Pflicht und einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG).

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um ein "Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen" im Sinne des UVPG. Im Plangebiet wird eine Grundfläche von

17.800 m² festgesetzt (GRZ von 0,6 plus Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer, rein rechtlich möglichen, vollständigen Versiegelung der Grundstücksflächen). Damit fällt das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht unter die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben, deren Schwellenwert in diesem Fall bei 20.000 m² liegt. Der Bebauungsplan ist somit nicht UVP-pflichtig.

9. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN

Gegenteilige Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung außer Kraft.

Im Auftrage der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 07.03.2002 / 22.08.2002

imstara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (04 21) 43 57 9 - 0 Fax: (04 21) 45 46 84

gez. Dr. Hautau
(Dr. Hautau)

Verfahrensvermerke:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 07.05.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 04.06.2002 bis zum 04.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.01.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 16.01.2003

L. S.

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.
Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage: