



INNENBEREICHSSATZUNG NR. 10

„AM STAUGRABEN“

(gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

Zugleich Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 77 „Viehreihe II“

Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

Stand: 08.09.2008



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH.....	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	8
7.	INHALT DER INNENBEREICHSSATZUNG.....	9
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	10
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	10
8.2	Wasserwirtschaft	11
8.3	Ver- und Entsorgung	11
8.4	Überörtlicher Verkehr	11
8.5	Landwirtschaft	12
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS	12
10.	SONSTIGE HINWEISE / RECHTSFOLGEN.....	12

1. PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 16.01.2007 die Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr.10 „Am Staugraben“ beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung der vorliegenden Innenbereichssatzung Nr. 10 „Am Staugraben“ wurde unter Verwendung eines von der Gemeinde Lilienthal zur Verfügung gestellten ALK-Ausschnitts im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 0,44 ha große Satzungsbereich befindet sich in der Gemeinde Lilienthal im Ortsteil Trupermoor, westlich der Hauptverkehrsachse Lilienthals, der Falkenberger Landstraße (L 133). Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung und die räumliche Lage aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

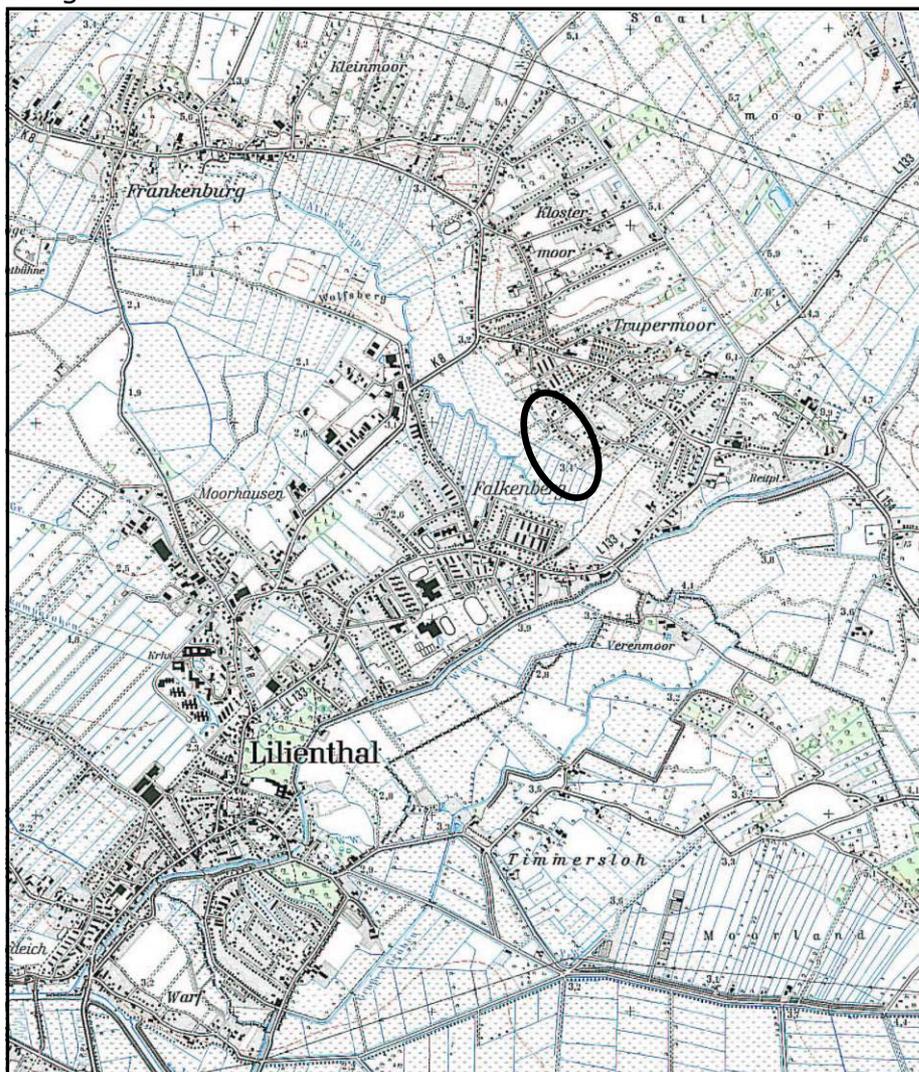


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Wirkung vom 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Damit ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, 2008) des Landes Niedersachsen unmittelbar in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Bezüglich der Siedlungsstruktur (vgl. LROP 2.1 Rdnr. 01) stellt das LROP, in der geänderten Fassung vom 29.01.2008, auf die Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur, das Orts- und Landschaftsbild prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume ab. Diese sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln. Zu der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes wird unter Punkt 1.1 Rdnr. 03 ausgesagt, dass die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur sowie die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Aus der nachbarschaftlichen Beziehung zu Bremen ergibt sich die Einordnung in den Verflechtungsbereich Bremen / Niedersachsen, für den wiederum ein Entwicklungsziel die Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte ist (vgl. LROP 1.3 Rdnr. 01).

Da das Ziel der vorliegenden Satzung die Realisierung einer dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand ist, ist diese mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (1981) ist das Plangebiet, bis auf ein Flurstück am Nordrand, vollständig als „Reines Wohngebiet“ dargestellt, ebenso wie die direkt nordöstlich und südöstlich gelegenen Flächen. Direkt nördlich angrenzend befindet sich eine Wohnbaufläche allgemeiner Art. Der Geltungsbereich ist somit überwiegend von Wohnbauflächen umgeben. In südwestlicher Richtung wird der übrige Teil der an den Satzungsbereich angrenzenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Weiter südwestlich befinden sich in einiger Entfernung zum Plangebiet die als Straßenverkehrsfläche dargestellte Ortsentlastungsstraße sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

Aufgrund der überwiegenden Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche und der moderaten Einbeziehung von einem kleinen, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereich (⇒ Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles), ist die vorliegende Ergänzungssatzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen und entspricht damit den rechtlichen Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor, jedoch für die nordöstlich sowie östlich an den Satzungsbereich angrenzenden Gebiete. Hier schließen sich der Bebauungsplan Nr. 77 „Viehreihe II“ sowie der Bebauungsplan Nr. 59 „Viehreihe“ an.

Am 27.05.1992 trat der Bebauungsplan Nr. 77 „Viehreihe II“ in Kraft. Er umfasst ein langgestrecktes Gebiet zwischen dem Satzungsbereich und der nördlich gelegenen Trupermoorer Landstraße. In dem Bebauungsplan wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25, in dem Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig sind, festgesetzt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 77 „Viehreihe II“ mehrere ortsbildprägende Einzelbäume sowie weitere Flächen zum Anpflanzen und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest (siehe nachfolgende Abbildung).

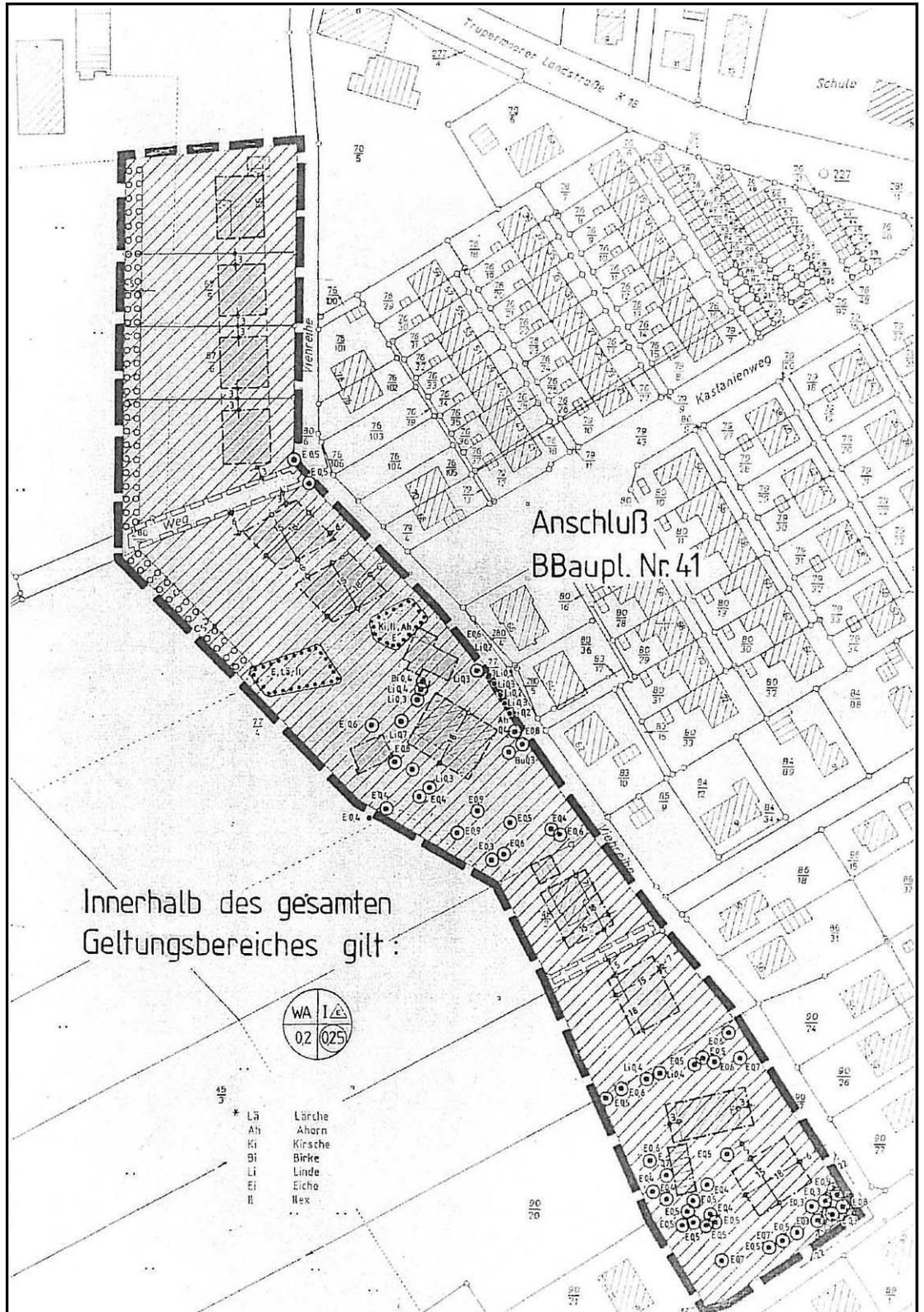


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 77 „Viehreihe II“, Gemeinde Lilienthal

Der Satzungsbeschluss des direkt östlich des Geltungsbereiches angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 „Viehreihe“ wurde am 09.06.1982 bekannt gemacht und ist seitdem rechtsverbindlich. Mit diesem Bebauungsplan wurde ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt, in welchem Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig sind. Auch hier wurden mehrere Einzelbäume, in dem Fall ausschließlich Eichen, zum Erhalt festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung).

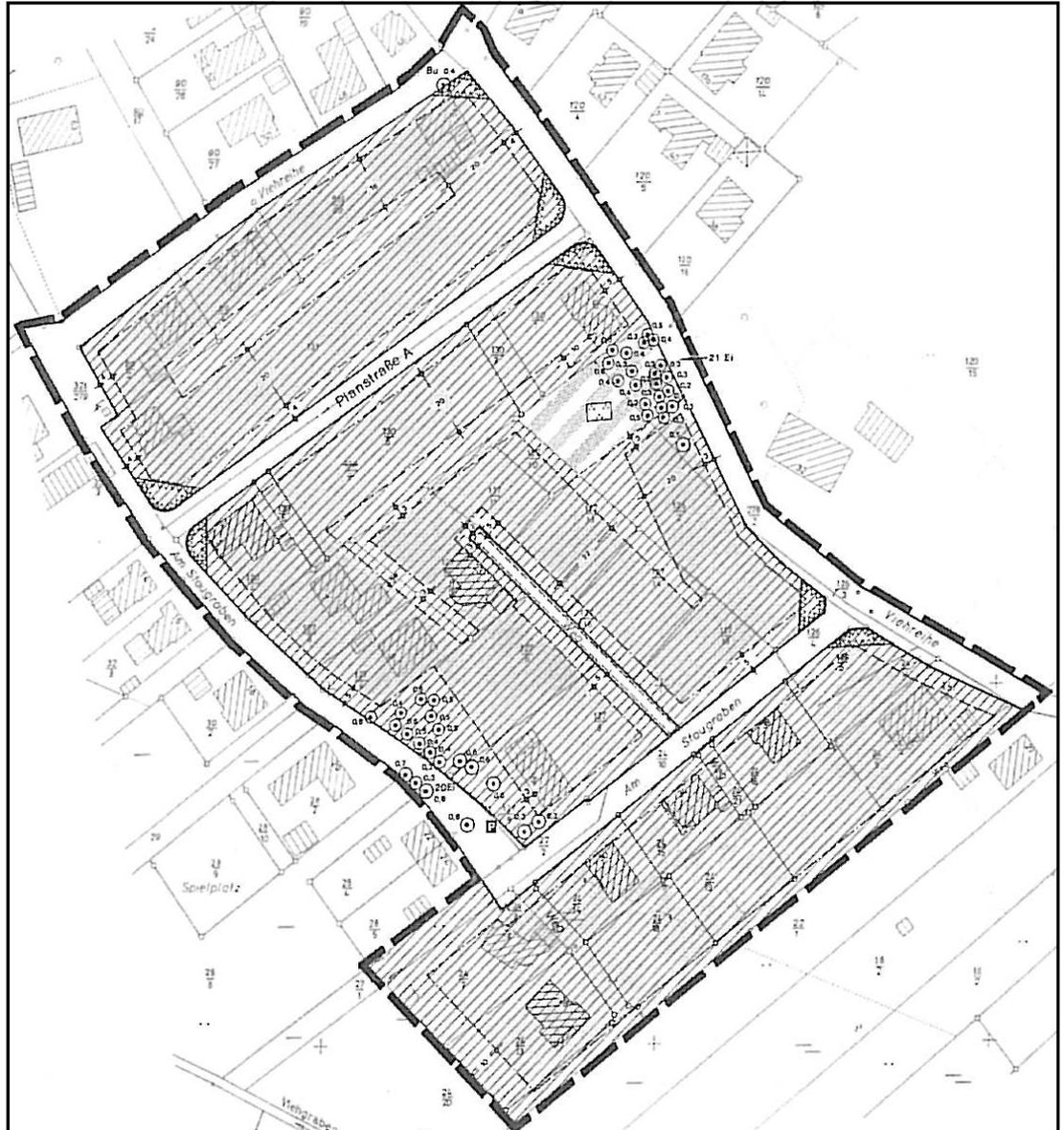


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 59 „Viehreihe“, Gemeinde Lilienthal

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation der vorliegenden Innenbereichssatzung Nr. 10 „Am Staugraben“ ist gekennzeichnet durch die Lage des Plangebietes am südwestlichen Rand von Trupermoor. Die vorhandene, umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung, bestehend aus neuzeitlicher Bebauung mit teilweise unterschiedlichen Bauformen und -materialien, geprägt. Die für alte Ortslagen typischerweise „gemischten Strukturen“ sowie traditionelle Architektur fehlen bis auf eine Scheune gänzlich.

Westlich anschließend an das Plangebiet, im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung, befinden sich umzäunte Wiesen und Weideflächen mit Einzelbäumen, die Flächen in südlicher Richtung weisen keinen höheren Bewuchs auf. Bis auf eine kleinere landwirtschaftliche Brachfläche ganz im Süden werden diese angrenzenden Flächen augenscheinlich noch bewirtschaftet. Im Norden des Plangebietes ist mehr und höherer Bewuchs auszumachen, so dass sich eine optisch begrenzende Randbegrünung ergibt.

Weitere Grünstrukturen (z. B. Hecken- und freiwachsende Gehölzbestände) sind im Zusammenhang mit den Hausgärten anzutreffen. Ihre wesentliche Prägung erfahren die Gärten durch Scherrasenflächen und die Verwendung von Zierrasen.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches wird über die, dem Satzungsbereich östlich vorgelagerte, Anliegerstraße Am Staugraben gewährleistet. Diese hat Anschluss an das übrige Verkehrsnetz und weist eine ausreichend breite und befestigte Fahrbahn auf, um den geringen Fahrverkehr eines zusätzlichen Grundstücks aus dem Plangebiet aufzunehmen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Auf Grundlage der vorliegenden Satzung soll durch eine moderate Nachverdichtung und Ortsrandbegrünung in diesem Bereich der Gemeinde Lilienthal eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen.

Die Gemeinde hat aufgrund des geringen inhaltlichen Regelungsbedarfs die Entscheidung getroffen, die vorliegende Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB aufzustellen. Diese bietet unter Rückgriff auf § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Möglichkeit, als sogenannte Ergänzungssatzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Nach Auffassung der Gemeinde stellt die Ergänzungssatzung ein ideales, behutsam regelndes Planungsinstrument¹ zur Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung an dieser Stelle dar.

¹ Innerhalb des Satzungsbereiches „[...] ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist [...]“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).



Abb. 5: Satzungsbereich mit gekennzeichneten Ergänzungsflächen (Linienraster)

7. INHALT DER INNENBEREICHSSATZUNG

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von 0,44 ha und bietet mit Blick auf die umgebenden städtebaulichen Strukturen die Möglichkeit, ein zusätzliches (Wohn-)Gebäude zu errichten.

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie den Strukturen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie der Erschließungssituation sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Innenbereichssatzung.

Um der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand Rechnung zu tragen, wird die maximale Länge der Gebäudekörper durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) auf 20,0 m begrenzt. Ferner dürfen die Gebäude ausschließlich in eingeschossiger Bauweise ($Z = I$) errichtet werden.

Entsprechend der baulichen Dichte im Plangebiet sowie dessen Umfeld wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird sowohl

die Lage des Plangebietes berücksichtigt, als auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im Norden des Plangebietes wird im Bereich der vorhandenen Zuwegung eine Teilfläche (Weg zwischen den Flurstücken 90/21 und 90/31) des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 77 „Viehreihe II“ überplant, so dass sich mit Inkrafttreten der vorliegenden Innenbereichssatzung eine Teilaufhebung in diesem Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes ergibt. Über diese Zuwegung erfolgt die Erschließung der Ergänzungsfläche (siehe Abb. 5). Um deren Ver- und Entsorgung zu gewährleisten, ist diese Wegefläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Leitungsträger zu belegen.

Alle weiteren Einzelheiten zum Standort der Bebauung auf dem Grundstück, wie der Gebäudegestaltung werden im Zuge der Baugenehmigungen durch die zuständigen Behörden getroffen.

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sind im Rahmen der Satzung auch Aussagen zur Anwendung der Eingriffsregelung gem. Niedersächsischem Naturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Dementsprechend ist auch eine textliche Festsetzung Gegenstand der Satzung, die die Ausgleichsmaßnahmen abschließend regelt.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt sich aus naturschutzfachlicher Sicht und unter Zugrundelegung des maßgeblichen Biotopkartierungsschlüssels bzw. Bilanzierungsmodells (O. v. Drachenfels, Stand März 2004; modifiziertes „Breuer-Modell“) wie folgt dar:

- locker bebautes Einzelhausgebiet mit neuzeitlichen Ziergärten, aber vereinzelt auch Hausgärten mit Großbäumen (Wertstufe I-II), betreffen den überwiegenden Teil des Plangebietes
- nicht standortgerechte Gehölzpflanzung im nördlichen Satzungsbe- reich, das als erweiterter Gartenbereich genutzt wird (Wertstufe II)

Bezogen auf das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** ergibt sich somit eine geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes, so dass das Schutzgut, besonders unter Berücksichtigung der minimalen Flächen- gröÙe, nicht kompensationserheblich betroffen ist².

Gleiches gilt für das Schutzgut **Landschaftsbild**, da auch die unbebauten Flächen des Plangebietes durch die angrenzende Bebauung maßgeblich überprägt sind und zudem durch umgebenden Gehölzbestand optisch eingliedert werden. Die Schutzgüter **Wasser, Klima / Luft** werden ebenfalls nicht betroffen sein, da lediglich ein kleinflächiger Arrondie- rungsbereich einer Bebauung zugeführt werden soll und damit allenfalls lokale (unerhebliche) Veränderungen zu erwarten sind.

² Hinsichtlich des Großbaumbestandes ist anzumerken, dass dieser in dem Bereich des Erweiterungsgrund- stücks in kleineren, zuweilen ungepflegten Bewuchsinselfen stockt, wovon der Gehölzbestand auf den Grundstücksgrenzen jedoch bei einem Bauvorhaben erhalten bleiben könnte.

Aufgrund der Aufstellung der vorliegenden Satzung werden allerdings Versiegelungen ermöglicht, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung (Versiegelungen, Abgrabungen, Verdichtungen etc.) des Schutzgutes **Boden** führen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nur für die in Abbildung 5 dargestellten Ergänzungsflächen erforderlich. Entsprechend des der Eingriffsbilanzierung zu Grunde gelegten BREUER-Modells, das in der aktualisierten Fassung von 2006 für das Schutzgut Boden einen Kompensationsbedarf mit dem Faktor 0,5 vorsieht, errechnet sich für die gekennzeichneten Flächen, dass 50 % der neu versiegelten Flächen zu kompensieren sind. Dementsprechend ist eine textliche Festsetzung Bestandteil der Satzung, die festlegt, dass 50 % der vorgenommenen Versiegelungen durch eine Bepflanzung in Form einer zusammenhängenden Fläche auf dem entsprechenden Grundstück auszugleichen sind. Weiterhin werden Zeitpunkt und Träger der Maßnahme benannt.

Diese Bepflanzung ist geeignet, die Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig auszugleichen und gegebenenfalls sogar als zusätzliche landschaftsgerechte Eingrünungsmaßnahmen positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild zu wirken.

8.2 Wasserwirtschaft

Negative Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft ergeben sich nicht, da das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser entsprechend den Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes auf dem jeweiligen Grundstück beseitigt werden muss.

Dies wird auf den bebauten Grundstücken trotz des anstehenden Bodentyps Niedermoor bereits problemlos praktiziert. Sollte eine Versickerung auf der Ergänzungsfläche entgegen den Erwartungen dennoch nicht möglich sein, besteht beispielsweise die Möglichkeit der (gedrosselten) Einleitung in das umliegende Grabensystem. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers ist vom Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neu zu bebauenden Grundstücke ist gesichert bzw. kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen kurzfristig sichergestellt werden.

8.4 Überörtlicher Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch, die dem Satzungsbereich vorgelegerten, Straßen sichergestellt. Negative Auswirkungen auf Verkehrsfluss und Sicherheit sind daher nicht zu erwarten.

8.5 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft bleiben mit dieser Satzung weitgehend unberührt. Mit Ausnahme der Ruderalfläche im nördlichen Satzungsbe-
reich werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.
Da dieser kleine Teilbereich jedoch bereits nicht mehr landwirtschaftlich
genutzt wird, ist eine Beeinträchtigung auch an dieser Stelle nicht gege-
ben.

Weiterhin ergeben sich für die westlich und südwestlich angrenzenden
Nutzflächen keine negativen Auswirkungen, da diese im Rahmen der ord-
nungsgemäßen Landwirtschaft uneingeschränkt weiterhin bewirtschaftet
werden können.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtli-
che Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlean-
sammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-
konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden,
sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)
meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Land-
kreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der
Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

10. SONSTIGE HINWEISE / RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder anderslautende Festsetzungen im Bereich der
vorliegenden Innenbereichssatzung treten mit der Bekanntmachung ge-
mäß § 10 Abs. 3 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 34 Abs. 5 im Auftrage der Gemeinde Lilienthal ausgearbeitet:

Bremen, den 02.04.2008 / 28.07.2008 / 08.09.2008

instara
 Institut für Stadt- und Raumplanung
 Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. Dr. H. Hautau

Verfahrenshinweise:

Begründung und Planzeichnung haben gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vom 02.06.2008 bis 03.07.2008 zusammen öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Innenbereichssatzung und die Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 16.09.2008 beschlossen.

Lilienthal, den 08.10.2008

Der Bürgermeister
 In Vertretung:

gez. Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
 Im Auftrage: