

# **1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Auf dem Kamp IV“**

- Begründung -

## **Abschrift**

im Auftrag der  
Gemeinde Lilienthal  
Landkreis Osterholz  
Bundesland Niedersachsen

**GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH**

Friedrich-Mißler-Str. 42  
28211 Bremen

Postfach 34 70 17  
28339 Bremen

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

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH  
Friedrich-Mißler-Str. 42  
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Jens Brendler  
(Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum: 03/05 – 11/05

Bremen, 10. November 2005

## **Inhaltsverzeichnis**

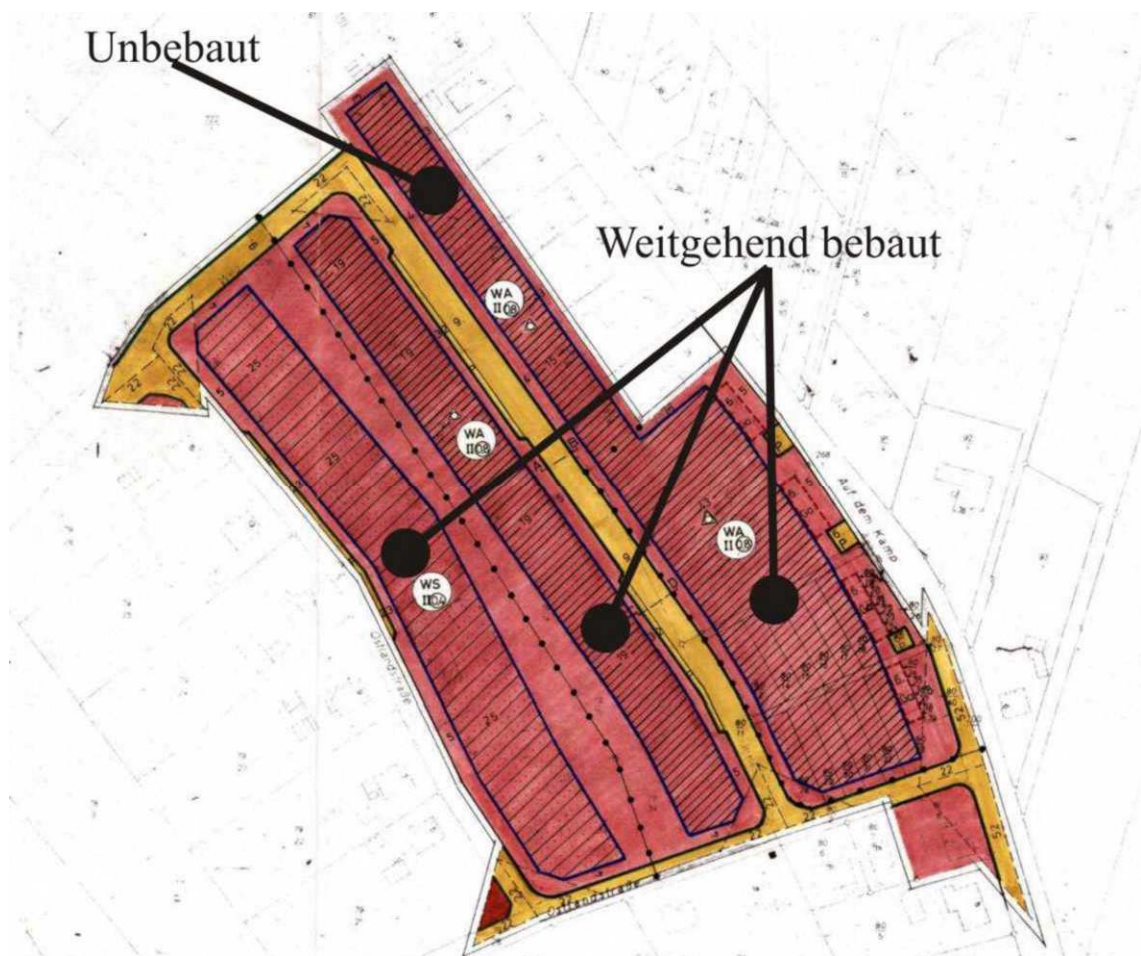
|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Allgemeines / Vorbemerkungen</b> .....            | <b>2</b> |
| 1.1 Ausgangslage.....                                   | 2        |
| 1.2 Zweck der Planung.....                              | 3        |
| 1.3 Verfahrensart.....                                  | 3        |
| 1.4 Feststellung der UVP-Pflicht (gem. § 3a UVPG).....  | 4        |
| 1.5 Gesetzliche Grundlagen.....                         | 4        |
| <b>2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> ..... | <b>5</b> |
| <b>3. Inhalt der Änderung</b> .....                     | <b>6</b> |
| <b>4. Auswirkungen der Änderung</b> .....               | <b>7</b> |
| 4.1 Ortsbild und Überbaubarkeit .....                   | 7        |
| 4.2 Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung .....   | 7        |
| <b>5. Ver- und Entsorgung, Kosten</b> .....             | <b>8</b> |
| <b>6. Verfahrensvermerke</b> .....                      | <b>8</b> |

## 1. Allgemeines / Vorbemerkungen

### 1.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Auf dem Kamp IV“ der Gemeinde Lilienthal ist seit dem 20.12.1972 rechtsverbindlich. Das Plangebiet ist entsprechend den Planungsvorgaben weitgehend bebaut und als Wohngebiet entwickelt.

Das bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Auf dem Kamp IV“ formulierte städtebauliche Ziel, in den allgemeinen Wohngebieten ausschließlich Mindestgrundstücksgrößen der Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> zuzulassen, ist bis heute in Teilbereichen (Straße „Auf dem Kamp 25 bis 37“) nicht umgesetzt worden. Bei einer –planerisch beabsichtigten- rückwärtigen Bebauung und Teilung der Grundstücke sind nur Grundstücksflächen zwischen 350 – 650 m<sup>2</sup> realisierbar.



**Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 39 von 1972.**

## 1.2 Zweck der Planung

Um eine Innenentwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, und um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, ist der Bebauungsplan zu ändern.

Die textlichen Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße ist für das Allgemeine Wohngebiet südlich der Straße Auf dem Kamp und nördlich der Ostlandstraße aufzuheben.



**Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des BP 39.**

## 1.3 Verfahrensart

Da die Grundzüge der Planung durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

#### **1.4 Feststellung der UVP-Pflicht (gem. § 3a UVPG)**

Aufgrund der Größen- und Leistungswerte besteht gemäß § 3a UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

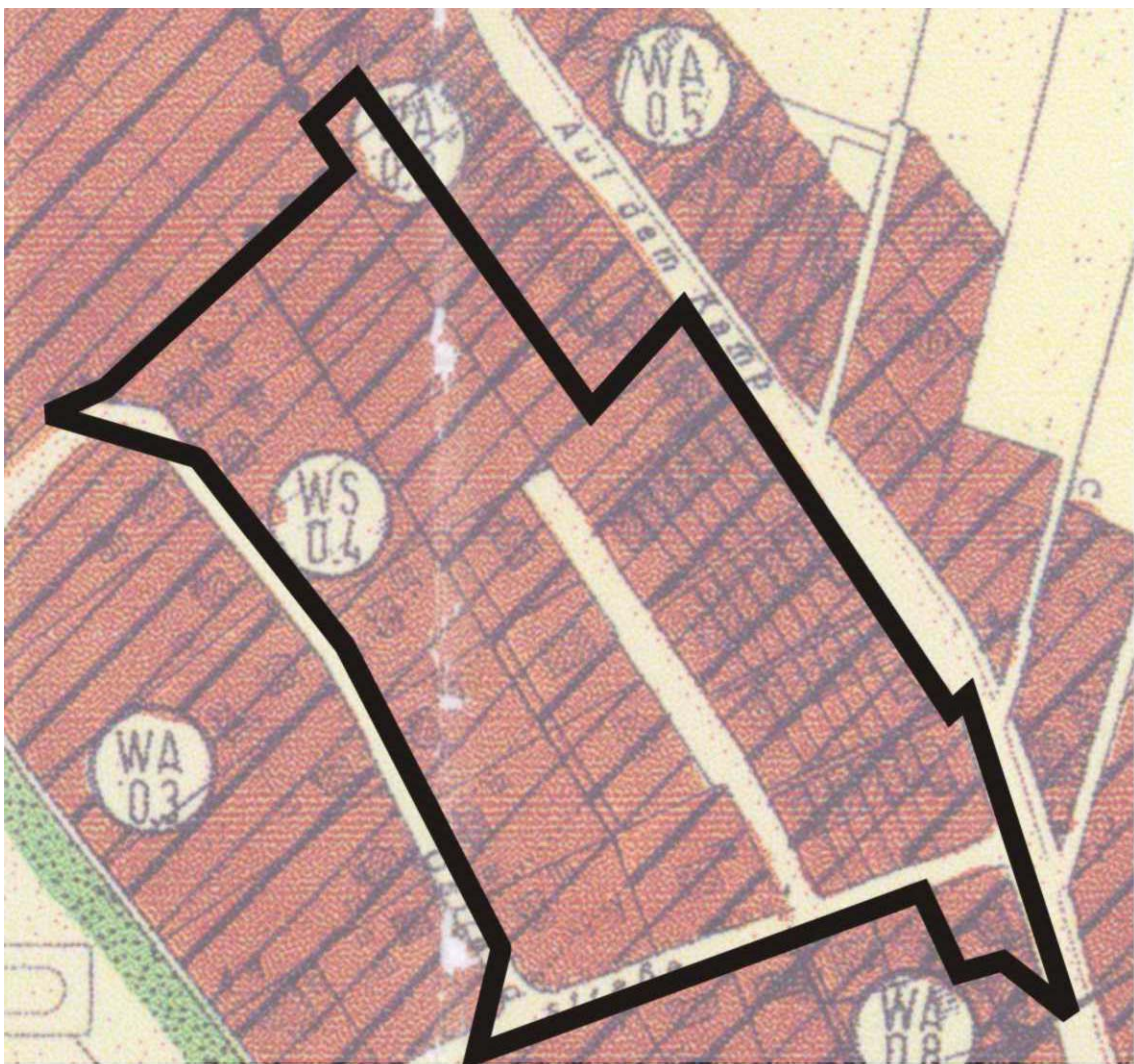
#### **1.5 Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F v. 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und  
Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. v. 10.02.2003  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.11.2004
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. v. 22.06.1996  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.11.2004
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie,  
der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 weist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Auf dem Kamp IV“ Wohnbauflächen aus. Die Nutzungszuordnung „Wohngebiete“ des Bebauungsplanes Nr. 39 wird durch diese 1. vereinfachte Änderung nicht geändert.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 „Auf dem Kamp IV“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan von 1981 entwickelt.






**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1981. Plangebiet des BP Nr. 39 umrandet.**




### 3. Inhalt der Änderung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird die Textliche Festsetzung Nr.2 geändert: Die Mindestgrundstücksgröße für Allgemeine Wohngebiete auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind entfällt.

#### **Ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 2, Bebauungsplan Nr. 39 "Auf dem Kamp IV":**

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 2.    | Allgemeines Wohngebiet                         | WA  |
|       | Zahl der Vollgeschosse                         | II  |
|       | Grundflächenzahl GRZ                           | 0,4   |
|       | Geschossflächenzahl GFZ                        |    |
|       | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig          |   |
| <hr/> |  |   |
|       | <b><i>Mindestgröße der Baugrundstücke:</i></b> | <b><i>700 qm</i></b>  |
|       | Nur Hausgruppen zulässig                       |  |
|       | Mindestgröße der Baugrundstücke:               | 220 qm  |

#### **Textliche Festsetzungen – 1. vereinfachte Änderung:**

|   |  |   |
|---|--|---|
| 2.  | Allgemeines Wohngebiet                         | WA  |
|   | Zahl der Vollgeschosse                         | II  |
|   | Grundflächenzahl GRZ                           | 0,4   |
|   | Geschossflächenzahl GFZ                        |  |
|   | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig          |  |
| <hr/>   |  |   |
|   | <b><i>Mindestgröße der Baugrundstücke:</i></b> | <b><i>700 qm</i></b>  |
| <b><i>im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung aufgehoben</i></b> |  |   |
|   | Nur Hausgruppen zulässig                       |  |
|   | Mindestgröße der Baugrundstücke:               | 220 qm  |

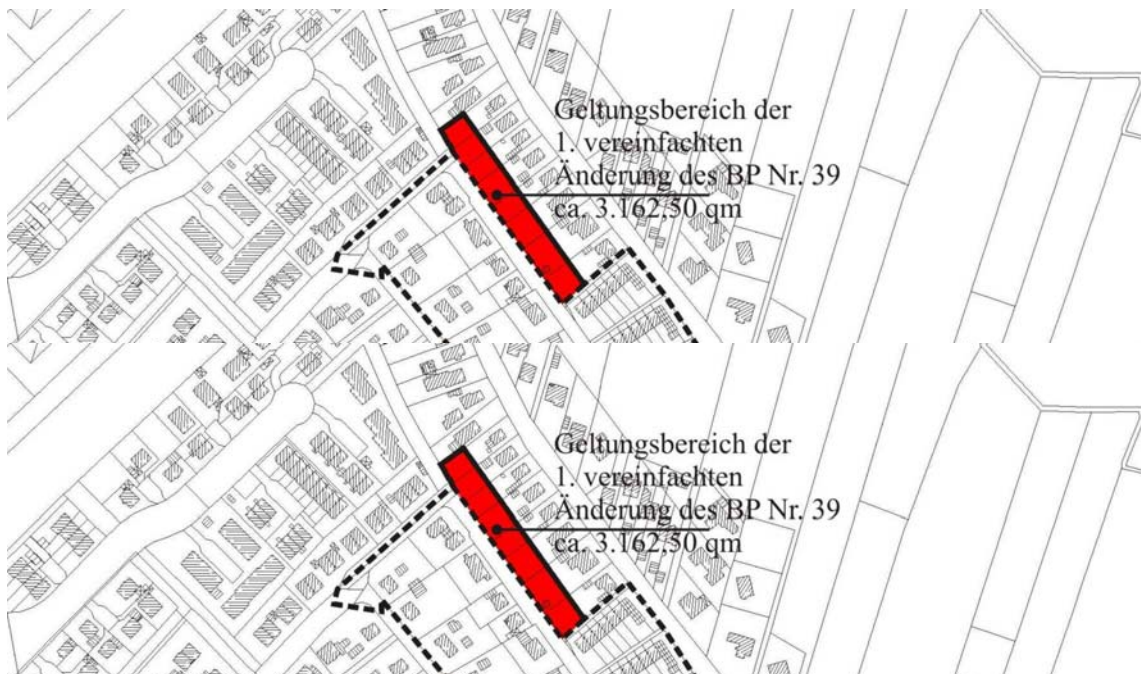


Mit Ausnahme der geänderten ursprünglichen textlichen Festsetzung Nr. 2 gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Auf dem Kamp IV" weiterhin.

## 4. Auswirkungen der Änderung

### 4.1 Ortsbild und Überbaubarkeit

Mit dem Verzicht auf die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen im überplanten Bereich, besteht erstmals die planungsrechtliche Möglichkeit, die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Straße „Auf dem Kamp“ städtebaulich zu entwickeln (s. Abbildung 4, nördliche Fläche).



**Abbildung 4: Die von der Änderung betroffenen Bereiche des BP Nr. 39.**

### 4.2 Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich bereits heute überplant ist und keine wesentliche Planänderung in der Nutzungsart und Intensität durchgeführt wird, ist keine Eingriffsbilanzierung notwendig.

## 5. Ver- und Entsorgung, Kosten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 sichert eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

Gegenüber den veranschlagten Kosten des Bebauungsplanes Nr. 39 entstehen der Gemeinde keine Mehrkosten.

## 6. Verfahrensvermerke

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 39 „Auf dem Kamp IV“ – 1. vereinfachte Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die geänderten Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Auf dem Kamp IV“ – 1. vereinfachte Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH.

Bremen, den 18. Nov. 2005

gez. Brendler  
(Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Auf dem Kamp IV“ – 1. vereinfachte Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2005 bis einschließlich 01.08.2005 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister  
Im Auftrage

Lilienthal, den 07. Dez. 2005

gez. Lütjen

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 39 „Auf dem Kamp IV“ – 1. vereinfachte Änderung am 16.11.2005 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 07. Dez. 2005

gez. i. A. Lütjen  
(Bürgermeister)

Diese Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.  
Lilienthal, den

Der Bürgermeister  
Im Auftrage: