



# **Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung -**

Begründung

ABSCHRIFT

BEARBEITET DURCH:  
GFL PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT GMBH;  
FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;  
28211 BREMEN  
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. JENS BRENDLER

Stand: 31.10.2007



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL  
DER BÜRGERMEISTER

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	1
1.3	Bebauungsplan gem. § 13 BauGB	2
1.4	Rechtliche Grundlagen	2
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	3
2.1	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	3
3	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	4
3.1	Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen	4
3.2	Art der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Zulässigkeit von Nutzungen	5
3.2.2	Zulässigkeit von Nebenanlagen	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3.1	Überschreitung der Grundflächenzahl	6
3.3.2	Höhe baulicher Anlagen, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse	6
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4.1	Bauweise	7
3.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
3.5.1	Versickerung des Niederschlagswasser	7
3.5.2	Erhaltung von Bäumen	7
3.5.3	Begrünung von flachgeneigten Dächern von Garagen und Carports	8
4	Auswirkungen der Änderung	9
4.1	Ortsbild	9
4.2	Verkehr	9
4.3	Immissionen und Emissionen	9
4.4	Entwässerung / Schmutzwasserentsorgung	9

4.6	Spielplätze	9
5	Umweltbericht / Eingriffsbeurteilung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / Artenschutz	10
6	Kosten	10
7	Städtebauliche Werte	11
8	Verfahrensvermerke	12

### **Verzeichnis der Abbildungen**

		Seite
Abbildung 1	Lage des Plangebietes B-Plan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung im Siedlungszusammenhang	2
Abbildung 2	Vergrößerung des FNP mit Überlagerung Plangebiet	3

## **1 Vorbemerkung**

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft eine Teilfläche des seit dem 12.02.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“.

Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung beträgt ca. 7.600 m<sup>2</sup>.

Zum Zeitpunkt der Durchführung dieses Änderungsverfahrens ist der von der Änderung betroffene Bereich bereits weitgehend bebaut.

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan (BP) Nr. 92 „Feldhausen I“ wurde die überbaubare Grundstücksfläche nordwestlich der Straße „Am Rennplatz“ so gewählt, dass eine kleinteilige Bebauung umgesetzt werden kann. Die rückwärtige zum Landschaftsraum orientierte Baugrenze sollte eine einheitliche Bautiefe ermöglichen und ein „Ausfasern“ der Bebauung in den Landschaftsraum verhindern.

Allerdings sind mit den Häusern „Am Rennplatz 4, 6, 6a und 8“ bereits Bestandsgebäude vorhanden, die über diese Bautiefe hinausreichen.

Es ist aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll, die hintere Baugrenze an die Gebäudetiefen der Häuser 6, 6a und 8 anzupassen, um den Bestand planerisch zu sichern und um ausreichend Entwicklungsspielraum für die umgebenden Grundstücke zu geben.

Um dies umzusetzen, ist auch eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes notwendig.

### **1.2 Lage und Umgebung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lilienthal südwestlich der „Feldhäuser Straße“ und nordwestlich der Straße „Am Rennplatz“. Nordwestlich und südöstlich schließt Wohnbebauung in Einzelhäusern an. Die westliche Umgebung wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



**Abbildung 1** Lage des Plangebietes B-Plan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung im Siedlungszusammenhang

### 1.3 Bebauungsplan gem. § 13 BauGB

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

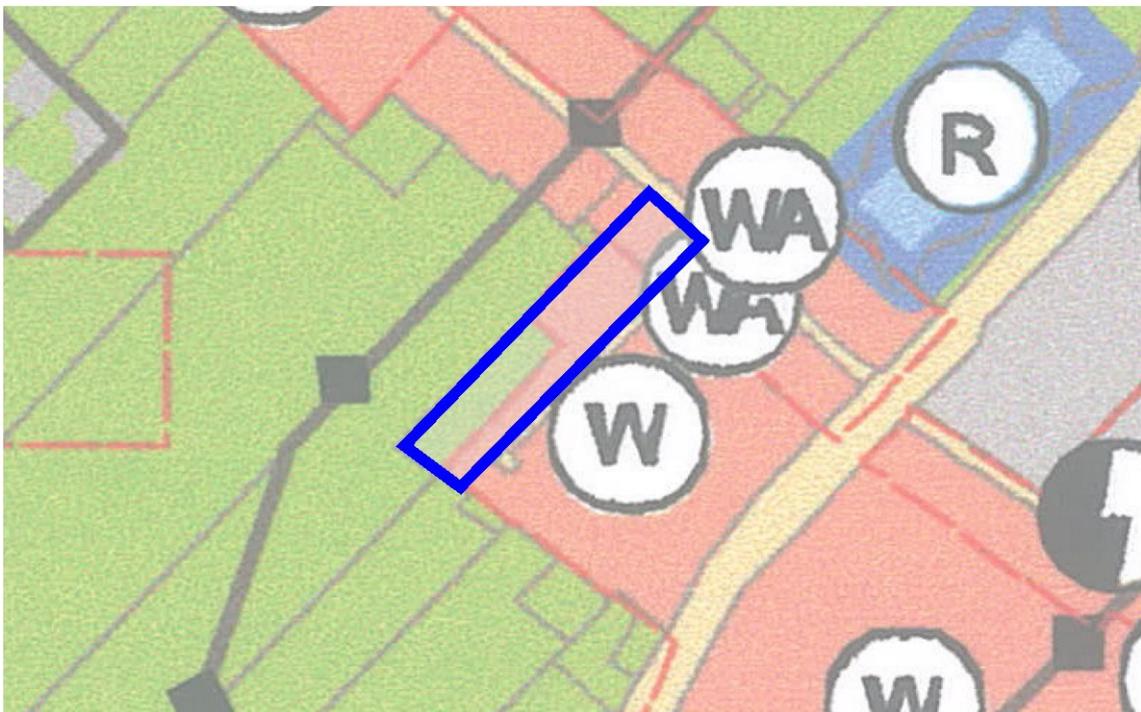
### 1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Neuf. v. 23.09.2004  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von  
Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006  
(BGBl, S. 3316)
- 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. Neuf. v. 10.02.2003  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.11.2004
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i. d. Neuf. v. 22.08.1996  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.11.2004

## 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 einschließlich der wirksamen Änderungen stellt für das Plangebiet vorrangig Wohnbauflächen dar. Nur im südwestlichen Plangebiet wird ein kleiner Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



**Abbildung 2 Vergrößerung des FNP mit Überlagerung Plangebiet**

Die Darstellung des FNP deckt sich jedoch nicht mit der Bestandssituation und ist auch nicht umsetzbar. Die innerhalb des Änderungsbereichs des BP dargestellten Flächen für Landwirtschaft beinhalten Teile der Flurstücke 160/23, 160/22 und 160/21 und sind direkt der Wohnbebauung zugeordnete Außenwohnbereiche.

Der BP Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 entwickelt.

### 3 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Feldhausen I“ differenziert die ursprüngliche Fassung der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung dahingehend, dass eine maßvolle Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht wird, um den Anwohnern eine angemessene städtebauliche Erweiterung zu ermöglichen. Es ist planerisches Ziel, eine angemessene Regeldichte für dieses Teilquartier zu formulieren und über die Festsetzungen eine städtebauliche Integration in das Umfeld zu gewährleisten.

#### 3.1 Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 „Feldhausen I“, die durch die vorliegende 5. Änderung berührt werden.

**Tabelle 1: Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen**

	<b>Bisherige Festsetzungen BP 92</b>	<b>Geänderte Festsetzungen BP 92-5.Ä.</b>
1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> Bisherige Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet.	Die Festsetzung bleibt erhalten.
2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> Grundflächenzahl 0,4 als Höchstmaß	Die Festsetzung bleibt erhalten.
4	<u>Überschreitung der Grundflächenzahl (§19 (4) BauNVO)</u> Maximal 15 %.	Erhöhung der Überschreitung auf maximal 50 %.
5	<u>Geschossflächenzahl</u> Maximal 0,5.	Die Festsetzung bleibt erhalten.
6	<u>Bauweise</u> Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	Die Festsetzung bleibt erhalten.
7	<u>Firsthöhe</u> Maximal 9,0 m.	Die Festsetzung bleibt erhalten.
8	<u>Geschossigkeit</u> Keine Festsetzung.	Auf ein Vollgeschoß beschränkt.

	<b>Bisherige Festsetzungen BP 92</b>	<b>Geänderte Festsetzungen BP 92-5.Ä.</b>
9	<u>Zulässigkeit von Nutzungen (§4 (3) BauNVO)</u> Ausschluss von: sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen von Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.	Die Festsetzung bleibt erhalten.
10	<u>Zulässigkeit von Nebenanlagen</u> Außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.	Die Festsetzung wird geändert: Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen bis 40 m <sup>3</sup> zulässig.
11	<u>Energienutzung</u> Sonnenkollektoren sind zulässig.	Die Festsetzung bleibt erhalten.
12	<u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	Neu: Stellplätze, Zufahrten und ähnliches sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
13	<u>Erhalt der Gehölzbestände</u>	Die Festsetzung bleibt erhalten, bis auf einen Baum, der nicht mehr vorhanden ist.
14	<u>Begrünung von flachgeneigten Dächern von Carports und Garagen</u>	Die Festsetzung wird aufgehoben.
15	<u>Versickerung von Regenwasser</u>	Die Festsetzung bleibt erhalten.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch im Änderungsbereich erhalten, die geplante Erweiterung der Baugrenzen dient vorrangig zur Sicherung des Standortes für Wohnzwecke.

#### **3.2.1 Zulässigkeit von Nutzungen**

Entsprechend der zulässigen Nutzungen für das bisher festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden gem. § 4 Abs. 1+2 BauNVO auch im Änderungsbereich folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in dem Wohngebiet allgemein ausgeschlossen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss dieser Nutzungsarten soll den Charakter des Baugebietes als Wohnstandort betonen und ungewollte Nutzungskonflikte mit dem Umfeld vermeiden.

### **3.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf die bestimmende Wohnform Einzelhaus abgestimmt und angepasst worden.

#### **3.3.1 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Die Überschreitung der Grundfläche wird von 15 % auf 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht.

In dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ wurden für dieses Gebiet in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen hinzuzurechnen ist (§ 19 Abs. 4 BauNVO), kann erst durch die Erhöhung der Überschreitung der Grundfläche auf maximal 50 % dauerhaft die Entwicklung des Wohngebietes sichergestellt und spätere Erweiterungen der Eigentümer (z. B. durch Wintergärten) zugelassen werden.

#### **3.3.2 Höhe baulicher Anlagen, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse**

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9 m soll die Integration des Bauvorhabens in die nähere Umgebung sichergestellt werden. Die Festsetzung der Beschränkung auf ein Vollgeschoß entspricht der bisher umgesetzten Geschossigkeit.

Auch im Änderungsbereich wird die Geschossflächenzahl auf maximal 0,5 begrenzt. Diese Festsetzung entspricht den realisierten und geplanten Bauvorhaben und begrenzt die tatsächlich realisierbare Geschossfläche auf ein Maß, das eine verträgliche Einbindung in die Umgebung dauerhaft sicherstellt.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.4.1 Bauweise**

Wie im Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ bereits festgesetzt, wird auch im Änderungsbereich die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der Bestandssituation und soll auch zukünftig städtebaulich gesichert werden.

#### **3.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen dargestellt. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ wird die rückwärtige Baugrenze einheitlich um bis zu 11 Meter vergrößert und im südlichen Plangebiet bis an die Geltungsbereichsgrenze herangeführt. Damit werden die Bestandsgebäude<sup>1</sup> inkl. einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit planerisch dauerhaft gesichert. Den angrenzenden Grundstücken wird zur Vereinheitlichung der rückwärtigen Bebauungstiefe der gleiche Entwicklungsspielraum zugestanden. Diese Erweiterungsmöglichkeit ist aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht vertretbar.

### **3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **3.5.1 Versickerung des Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von Oberflächen wird gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten etc. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Mit dieser Festsetzung soll die Funktion des Bodens zur Bildung von Grundwasser im versiegelten Bereich teilweise erhalten bleiben.

#### **3.5.2 Erhaltung von Bäumen**

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 5.1 ist der prägende Gehölzbestand zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Festsetzung wird das ortsbildprägende Großgrün im Plangebiet nachhaltig gesichert und in den städtebaulichen Kontext integriert.

---

<sup>1</sup> Am Rennplatz 6, 6A und 8.

### **3.5.3 Begrünung von flachgeneigten Dächern von Garagen und Carports**

Die ursprüngliche Festsetzung Nr. 9.17 aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ wird aufgehoben, da dieses planerische Ziel bisher nicht umgesetzt werden konnte und auch aus gestalterischen Gründen nicht mehr weiterverfolgt wird.

## **4 Auswirkungen der Änderung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung wird der Siedlungszusammenhang im Ortsteil Lilienthal städtebaulich sinnvoll arrondiert und nachverdichtet.

### **4.1 Ortsbild**

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 wird voraussichtlich eine höhere städtebauliche Dichte in dem Änderungsbereich erzielt werden. Diese Dichte ist in dem bestehenden Siedlungszusammenhang „Feldhausen“ städtebaulich verträglich und planerisch gewollt.

### **4.2 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung ist über die bestehenden Straßen „Am Rennplatz“ bzw. „Feldhäuser Straße“ sichergestellt. Diese Gemeindestraßen sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs auch ausreichend dimensioniert.

### **4.3 Immissionen und Emissionen**

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes werden nur Immissionen verursacht, die aus der Nutzung von Wohnbauflächen typisch sind. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Siedlungsbereichen.

### **4.4 Entwässerung / Schmutzwasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser hat auf dem Grundstück zu versickern. Die Schmutzwasserentsorgung ist bereits sichergestellt, eine Änderung der Situation ist planerisch nicht beabsichtigt.

### **4.6 Spielplätze**

Durch diese Bebauungsplanänderung werden nur geringfügige Erweiterungen ermöglicht, eine Verpflichtung zur Anlage eines zusätzlichen Spielplatzes gemäß § 5 Nds. Spielplatzgesetz entsteht daraus nicht.

## **5 Umweltbericht / Eingriffsbeurteilung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / Artenschutz**

### **Umweltbericht**

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### **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.

### **Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB**

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten) bekannt.

### **Artenschutz**

Die vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonders geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) vermuten.

Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

## **6 Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

**7 Städtebauliche Werte**

	<b>B-Plan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung</b>	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.602</b>	<b>100,0</b>
1. Allgemeine Wohngebiete	7.602	100,0

## **8      Verfahrensvermerke**

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und  
Ingenieurgesellschaft  
GmbH.

Bremen, den 18.06.2008

**gez. i. A. Brendler**  
(Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.08.2007 bis einschließlich 01.10.2007 öffentlich ausgelegen.

Beschränkte öffentliche Auslegung: Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.11.2007 gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.12.2007 gegeben.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung am 27.05.2008 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 30.Juni 2008

Der Bürgermeister  
In Vertretung  
**gez. Lütjen**  
(Lütjen)

Diese Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.  
Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag: