



# **Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ - 2. Änderung**

## **Begründung ABSCHRIFT**

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



AUGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL  
DER BÜRGERMEISTER

Stand: 17.08.2007

## **Inhaltsverzeichnis**

		Seite
1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	2
1.3	Verfahrensart	2
1.4	Rechtliche Grundlagen	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
2.1	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	4
3	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	5
4	Auswirkungen der Änderung	5
5	Umweltbericht / Abhandlung der Eingriffsregelung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB / Artenschutz	6
6	Kosten	6
8	Verfahrensvermerke	7

## **Verzeichnis der Abbildungen**

		Seite
Abbildung 1	Lage der Bebauungsplanänderung im Siedlungszusammenhang, ohne Maßstab	2

## **1 Vorbemerkung**

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

Der Bebauungsplan Nr. 97 "Feldhausen II" wurde mit der Bekanntmachung des Planes am 07.03.2001 rechtsverbindlich. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 97 "Feldhausen II" ist die westliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Dieses Ziel wird durch eine umfassende Neuordnung des westlichen Ortsrandes sowie durch die Planung einer innerörtlichen Ortsentlastungsstraße, welche die Funktionsfähigkeit der gesamten Gemeinde sicherstellt, erfüllt. Das Plangebiet umfasst ca. 84,4 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 97 "Feldhausen II" mit seiner rechtsgültigen 1. Änderung verzichtet im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO. Geregelt wird die städtebauliche Kubatur über Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und z. T. über die Höhe der baulichen Anlagen.

In der Satzung über die Erhebung der Abgaben für die Abwasserbeseitigung in der Fassung der 1. Änderung der Gemeinde Lilienthal –Abwasserbeseitigungsabgabensatzung- vom 19.06.1997 wird unter § 4 Abs. 4 (Beitragsmaßstab) folgendes definiert:

*„Als Zahl der Vollgeschosse (...) gilt b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur eine Baumassenzahl oder nur die Höhe der baulichen Anlagen angegeben wird, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl bzw. die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen gerundet, (...)“*

In der Konsequenz bedeutet das z. B. bei dem Quartier 9 (Gewerbegebiet) bei einer maximal festgesetzten Firsthöhe von 14,50 Metern:  
 $14,50 \text{ m} : 3,5 = 4,14$  gerundet 5 Vollgeschosse.  
Bei den allgemeinen Wohngebieten (z. B. Q 15 / 16) mit einer maximal festgesetzten Firsthöhe von 9,0 Metern wären für die Berechnung des Abwasserbeitrages 3 Vollgeschosse zugrunde zu legen.

Diese, nur theoretisch ermittelbaren, Geschossigkeiten stehen im Widerspruch mit der bauleitplanerisch beabsichtigten und z. T. umgesetzten städtebaulichen Struktur und Kubatur.

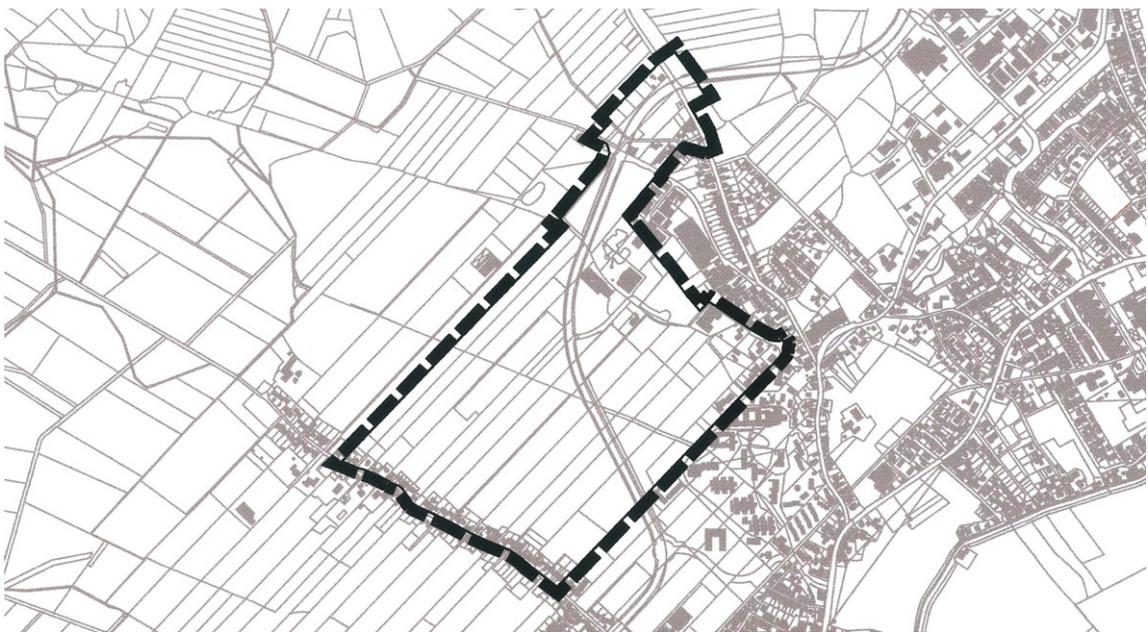
Zur Klarstellung der tatsächlich beabsichtigten Geschossigkeiten werden in diesem Änderungsverfahren für alle Baugebiete mit Ausnahme der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sport- und Reitsportanlagen“ im

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 "Feldhausen II" die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

## **1.2 Lage und Umgebung**

Das Plangebiet der 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Feldhausen II" liegt im Westen der Ortslage Lilienthal zwischen dem Bereich "Klosterweide" im Norden und dem Bereich nördlich der "Feldhäuser Straße". Es bildet den nordwestlichen Anschluß an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ und reicht von dem Bereich Klosterweide im Norden, dem Gewerbegebiet Klosterweide im Nordosten, dem „Neuenkirchener Weg“ im Osten bis zur Feldhäuser Straße im Süden und Westen durch die Feldmark bis zum Friedhof Klosterweide. Das Gebiet befindet sich in der Flur 9 der Gemarkung Lilienthal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Übersichtsplan (Abbildung 1) begrenzt.



**Abbildung 1** Lage der Bebauungsplanänderung im Siedlungszusammenhang, ohne Maßstab

## **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 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**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ wurde als vorbereitender Bauleitplan die 17A.-Änderung des Flächennutzungsplanes 1981 (FNP) aufgestellt. Diese ist seit dem 12.02.2001 wirksam. In der 17A.-Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Siedlungsentwicklung für den Bereich des 3. Bauabschnitts der Ortsentlastungsstraße dargestellt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes widerspricht den Inhalten des Flächennutzungsplanes nicht und ist somit aus dem FNP entwickelt.

### **3 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird die Textliche Festsetzung Nr.2 „Maß der baulichen Nutzung“ um die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Nr. 1 BauNVO ergänzt.

#### **Ergänzende Textliche Festsetzungen**

**2.3.1:** Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen allgemeinen Wohngebieten (Quartiere 2, 3, 15, 16, 20) auf ein Vollgeschoß begrenzt.

**2.3.2:** Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Mischgebieten (Quartiere 11, 12) auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

**2.3.3:** Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Gewerbegebieten (Quartiere 4 - 10) auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

**2.3.4:** Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Hospital“ (Quartiere 17 - 19) auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Mit Ausnahme der ergänzten textlichen Festsetzung Nr. 2.3.1 – 2.3.4 gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 97 "Feldhausen II" einschließlich der bisherigen Änderung weiterhin.

### **4 Auswirkungen der Änderung**

Mit dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Feldhausen II" erfolgt ausschließlich eine Klarstellung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur.

Wesentliche Änderung auf z. B. Ortsbild, Verkehr und Natur- und Landschaft erfolgen durch diese Änderung nicht.

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

### **Umweltbericht**

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt wird, ist § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass auf eine 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### **Eingriffsregelung**

Da durch diese Bebauungsplanänderung die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren, ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich 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**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

## **6 Kosten**

Durch die Aufstellung Nr. 97 „Feldhausen II - 2. Änderung entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

## **8      Verfahrensvermerke**

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II - 2. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text dargestellt.

Der Entwurf des Nr. 97 „Feldhausen II - 2. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und  
Ingenieurgesellschaft  
GmbH.

Bremen, den 16.10.2007

i. A. Brendler  
(Brendler)

Die Begründung des Nr. 97 „Feldhausen II - 2. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.06.2007 bis einschließlich 16.07.2007 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Nr. 97 „Feldhausen II - 2. Änderung am 09.10.2007 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 26.10.2007

Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.

Lilienthal, den  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage: