

Bebauungsplan Nr. 75
"Ossenhöfe I"
6. Änderung

- Begründung -

- Abschrift -

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz
Bundesland Niedersachsen

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

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

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

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Birthe Erdmann
Dipl.-Ing. Kirsten Flathmann
(Eingriffsbeurteilung)

Bearbeitungszeitraum: Oktober 2001bis Januar 2002

Bremen, 17.01.2002

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	III
1 Vorbemerkung	1
2 Anlaß und Ziele der Änderung	2
3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4 Inhalt der Änderung	3
5 Auswirkungen der Änderung	5
5.1 Ortsbild	5
5.2 Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung	6
5.2.1 Bestand und Bewertung	6
5.2.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt	6
5.2.3 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	6
6. Hinweis, Verfahrensvermerke	8

1 Vorbemerkung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I", der seit dem 06.12.1995 rechtsverbindlich ist, hat eine textliche Festsetzung zum Gegenstand, die durch die Änderung an die Bedürfnisse der Anwohner angepaßt werden soll.

Zum Zeitpunkt der Durchführung dieses Änderungsverfahrens ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I" bereits zu großen Teilen bebaut.

2 Anlaß und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan "Ossenhöfe I" schließt in seiner derzeitigen Fassung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 das Errichten von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus.

Die meisten Reihenhäuser und Einzelhäuser, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 entstanden sind, wurden auf relativ kleinen Grundstücken ohne Keller bzw. ohne ausreichende Abstellräume gebaut. Wegen des Mangels an Abstellfläche entstand bei einigen Anwohnern der Wunsch, ein Gartengerätehaus zu errichten. Da dies nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist und dort häufig keine (geeignete) Fläche zur Verfügung stand, wurden durch den Landkreis Osterholz zahlreiche Befreiungen für den Bau von Gartengerätehäusern (bis 15 m³) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt.

Zusätzlich haben einige Eigentümer Gartengerätehäuser errichtet, ohne eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten zu haben. Mehrere Gartengerätehäuser wurden innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens gebaut, der zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen war. Die Errichtung der Gartengerätehäuser im Pflanzstreifen erfolgte den Eigentümern zufolge irrtümlich bzw. weil sie wegen ihres Grundstückszuschnitts nur einen Standort unmittelbar vor der Terrasse als Alternative gehabt hätten.

Der Landkreis Osterholz sieht durch die zahlreichen Gartengerätehäuser, die sich mittlerweile im Baugebiet "Ossenhöfe I" außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, die Grundzüge der Planung als nicht mehr gewahrt an und kann daher keine weiteren Befreiungen für den Bau von Gartengerätehäusern erteilen.

Die Gemeinde Lilienthal möchte den Anwohnern auch in Zukunft die Möglichkeit bieten, Abstellräume auf ihren Grundstücken zu errichten, und hat sich zu einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I" entschlossen:

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I" ist es allgemein zulässig, Gartengerätehäuser, die kleiner als 15 m³ sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I" wurde aus dem Flächennutzungsplan von 1981 entwickelt. Durch die 6. Änderung entstehen keine neuen Inhalte, die in bezug auf den Flächennutzungsplan geprüft werden müssen.

4 Inhalt der Änderung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I" differenziert die ursprüngliche Fassung der textlichen Festsetzung Nr. 4, die für Garagen *und* Nebenanlagen gilt, in eine textliche Festsetzung für Garagen (deren Zulässigkeit sich nicht ändert) und in eine textliche Festsetzung für Nebenanlagen (deren Zulässigkeit sich ändert).

Ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 4, Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I":

„Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Wohnbauflächen unzulässig. Garagen außerhalb von Gemeinschaftsgaragen sind baulich mit dem Wohnhaus zu verbinden.“

Neue Festsetzung für Garagen:

„Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen außerhalb von Gemeinschaftsgaragen sind baulich mit dem Wohnhaus zu verbinden.“

Neue Festsetzung für Nebenanlagen:

„Gebäude, die kleiner als 15 m³ sind, können als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen hierfür jedoch nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Ausgleich auf demselben Grundstück an anderer Stelle möglich ist. Als Ausgleich ist pro Quadratmeter inanspruchgenommener Pflanzfläche ein Gehölz entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9.18 des Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I" zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I" einschließlich der rechtskräftigen Änderungen gelten weiterhin.

Nachrichtliche Wiedergabe der textlichen Festsetzung Nr. 9.18 des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I":

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind die entsprechend dargestellten Flächen als naturnahe Grünzüge zu gestalten. Sie sind mindestens zur Hälfte als kräuterreiche Wiesenflächen anzulegen, die ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden. Mindestens 1/3 der Flächen ist entsprechend einem noch aufzustellenden Gestaltungsplan mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind zu min. 50 % landschaftsgerechte Gehölzarten der folgenden Liste zu pflanzen:

Bäume:

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Sandbirke	(<i>Betula verrucosa</i>)	Frühe Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)	Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

Sträucher:

Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	Ohrweide	(<i>Salix aurita</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	Hundrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzdorn	(<i>Prunus spinosa</i>)	Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)	Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Grauweide	(<i>Salix cinerea</i>)		

Als Mindestgröße für Bäume ist die Qualität Heister, 1 x verpflanzt, 100 – 150 zu verwenden. Für einzeln stehende Bäume gilt als Mindestqualität "Hochstamm, Stammfang 10 – 12 cm". Sträucher sind mindestens in der Größe 70 – 90 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Wegebaumaßnahmen im jeweiligen Bereich folgenden Pflanzperiode durchzuführen.“

5 Auswirkungen der Änderung

Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, daß die ursprünglich geltende Festsetzung, die das Errichten von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschloß, überwiegend aus ökologischen Gründen getroffen wurde: die Festsetzung sollte dazu dienen, die Bodenversiegelung zu reduzieren. Es war beabsichtigt, den Erhalt natürlicher Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit, Verbesserung des Kleinklimas etc.) zu fördern.

Die nunmehr mögliche Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hat somit in erster Linie Auswirkungen im Bereich Natur und Landschaft, die unter Punkt 5.2 erörtert werden.

Desweiteren ändert sich ein Element der städtebaulichen Konzeption, wodurch Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen. Sonstige Auswirkungen in nennenswertem Maße sind nicht zu erwarten.

5.1 Ortsbild

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans sollten zusammenhängende Freiflächen als solche erhalten werden und durchgehende Grünstreifen angelegt werden. Der Ausschluß von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen war für die Konzeption des Bebauungsplans "Ossenhöfe I" ein wichtiges städtebauliches Gestaltungselement.

Da seit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits zahlreiche Anwohner – teils mit, teils ohne Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans – ein Gartengerätehaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet haben, sind die Gartengerätehäuser in einigen Teilen des Geltungsbereiches zu einem deutlich wahrnehmbaren Bestandteil des Ortsbilds geworden.

Ob diese Abweichung von ursprünglichen städtebaulichen Konzeption positiv oder negativ zu bewerten ist, ist letztlich eine Geschmacksfrage. Hierzu führt beispielsweise die Interessengemeinschaft "Heidloge" an, Spaziergänger und Ortsfremde hätten sich wiederholt positiv über das Erscheinungsbild der Gärten mit den Gartengerätehäusern geäußert.¹

Insgesamt ist jedoch – gerade für die zahlreichen, im Bebauungsplangebiet wohnenden, jungen Familien – die Verbesserung der Nutzbarkeit von bereits bebauten Grundstücken wegen mangelnder Abstellräume höher zu gewichten als die ursprüngliche städtebauliche Planungsabsicht.

¹ die Interessengemeinschaft "Heidloge" (setzt sich für eine Legalisierung des Baus von Gartengerätehäusern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb des Pflanzstreifens ein): lt. Schreiben an den Landkreis Osterholz vom 19.07.01 sowie lt. Schreiben an die Mitglieder des Planungsausschusses der Gemeinde Lilienthal vom 15.09.01

5.2 Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

5.2.1 Bestand und Bewertung

Bei den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen handelt es sich um naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9.6 des Bebauungsplanes:

"Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heckenartige, mehrreihige Gehölzpflanzungen im 1 x 1 m-Verband aus Arten der textlichen Festsetzung 9.18 anzulegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (...)"

Durch die Bebauungsplanänderung können also junge, mehrreihige Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen beeinträchtigt werden, die aufgrund ihres geringen Alters von allgemeiner naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Allerdings besitzen sie ein hohes Entwicklungspotential.

5.2.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Das Errichten von Gartengerätehäusern hat den Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen, eine vollständige Bodenversiegelung und damit den Verlust aller natürlicher Bodenfunktionen zur Folge. Die Auswirkungen sind erheblich und müssen ausgeglichen werden.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 Satz 2 wurde in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 so gewählt, daß es nur dann möglich ist, ein Gartengerätehaus innerhalb des für die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgesehenen Pflanzstreifens zu errichten, „wenn der Ausgleich auf demselben Grundstück an anderer Stelle möglich ist“.

Aus Sicht von Städtebau und Naturschutz ist zwar ein Errichten von Nebenanlagen im Pflanzstreifen nicht wünschenswert. Doch sind in diesem Fall die Probleme höher zu gewichten, mit denen einige Anwohner bei der Nutzung ihrer Grundstücke konfrontiert werden, wenn sie keinen größeren Spielraum für das Errichten eines Gartengerätehauses erhalten. (Vgl. Kap. 2 vorliegender Begründung „Anlaß und Ziele der Änderung“)

5.2.3 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen auf dem betroffenen Grundstück im Verhältnis 1:1 durch die Anlage von zusammenhängenden Gehölzflächen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 9.18 des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I" kompensiert werden.

Nach Möglichkeit sollen sich die Kompensationsflächen an die vorhandenen bzw. festgesetzten Gehölzstreifen anschließen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Okt.-April) durchzuführen. Für bereits durchgeführte Baumaßnahmen ist der Ausgleich spätestens bis Dezember 2002 zu erbringen.

Die mindestens erforderlichen Pflanzqualitäten sind der textl. Festsetzung Nr. 9.18 des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I" zu entnehmen.

Geeignete vorhandene Pflanzungen auf den Privatgrundstücken, die sich außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden und aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bestehen, können in die Ausgleichspflanzung einbezogen werden.

6. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I", 6. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die geänderten Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH.

Bremen, den 10.06.2002

gez. Erdmann
(Planverfasser)

Die Begründung der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2001 bis einschließlich 07.01.2002 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I" am 13.05.2002. gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 11.06.2002

gez. Stormer
(Gemeindedirektor)

L.S

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