

Bebauungsplan Nr. 75
"Ossenhöfe I"
8. Änderung
- Begründung -

ABSCHRIFT

Im Auftrage 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 Ingenieurgesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Jens Brendler
(Projektleitung)
Dipl.-Ing. Dagmar Kinttof-Westphal
Monika Seidel

Bearbeitungszeitraum: 30. März 2006

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	III
1. Vorbemerkung	1
2. Ziel und Zweck der Änderung	1
2.1. Geltungsbereich der Änderung	1
2.2. Anlass der Bebauungsplanänderung	1
2.3. Vereinfachtes Verfahren	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Inhalt der Änderung	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung	3
4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl	3
4.2.2 Zahl der Vollgeschosse	3
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen	3
4.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung	4
4.3.1 Bauweise	4
4.3.2 Baugrenzen	4
4.4 Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen	4
4.5 Örtliche Bauvorschriften	4
4.6 Fläche für Garagen / Carports	4
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	5
5. Auswirkungen der Änderung	6
5.1. Ortsbild	6
5.2. Verkehrliche Auswirkungen	6
5.3. Spielplätze	6
5.4. Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung	6
4. Städtebauliche Werte	8
7. Verfahrensvermerke	9

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept zum BP Nr. 75 „Ossenhöfe I“ – 8. Änderung.	2
--	---

1. Vorbemerkung

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I", der seit dem 06.12.1995 rechtsverbindlich ist. Der Geltungsbereich dieser 8. Änderung ist identisch mit dem Änderungsbereich der 5. Änderung, die seit dem 06.08.2002 rechtsverbindlich ist. Mit der 6. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2002 werden Festsetzungen zu Nebenanlagen konkretisiert.

Der Änderungsbereich beinhaltet das Grundstück mit der Flurstücksnummer 60/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.360 qm.

Zum Zeitpunkt der Durchführung dieses Änderungsverfahrens ist der von der Änderung betroffene Bereich noch nicht bebaut; die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 sind bereits vorhanden.

2. Ziel und Zweck der Änderung

2.1. Geltungsbereich der Änderung

Gegenstand der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I" ist eine Teilfläche, deren Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Diese Teilfläche befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75.

Die von der Änderung betroffene Fläche grenzt nordwestlich an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an.

2.2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Sankt Marien beabsichtigte zunächst auf dem Grundstück ein "Haus der Generationen" bestehend aus Altenwohnungen, Kindertagesstätte und Gemeindezentrum zu errichten. Dieses Konzept war nicht zu verwirklichen. Um das brachliegende innerörtliche Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, sollen auf dieser Fläche Einzel- und Doppelhäuser bzw. zwei Reihenhauseinheiten mit je acht Einheiten entwickelt werden.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept zum BP Nr. 75 „Ossenhöfe I“ – 8. Änderung.

Hierzu sind die Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, Bestimmungen über Nebenanlagen, Anpflanzungsgebote, etc. anzupassen.

2.3. Vereinfachtes Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann bei dieser Bebauungsplanänderung das Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Es wird gem. § 13 Abs. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach §2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1981 entwickelt worden.

4. Inhalt der Änderung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I" differenziert die ursprüngliche Fassung der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung dahingehend, dass diese für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern bzw. zweier Reihenhäuser im Siedlungszusammenhang des Baugebietes Ossenhöfe I angewendet werden können. Es ist planerisches Ziel, eine angemessene Regelungsdichte für dieses Teilquartier zu formulieren und über die Festsetzungen eine städtebauliche Integration in das Baugebiet sicherzustellen.

Im einzelnen stellen sich die neuen Festsetzungen für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt dar:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Allgemein werden hier die ausnahmsweise zulassungsfähigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der bestehenden Grundstücksgröße und der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen. Diese Nutzungsausweisung und -abgrenzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal mögliche Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht den Grundstücksausnutzungen der benachbarten Wohnquartiere. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) der BauNVO zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die bei Reihenhausanlagen üblichen Terrassen und Gartenhäuser errichtet werden können.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gegenüber den Beschränkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ wird die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Beschränkung können die beabsichtigten Bauvorhaben errichtet werden.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Eine Höhenfestlegung von Trauf- oder Firstkanten kann hier entfallen. Durch die beabsichtigten Nutzungsformen und der Reduzierung der Vollgeschosse wird die Kubatur der Bauvorhaben hinlänglich umrissen. Ein ergänzender Regelungsbedarf besteht somit nicht.

4.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung

4.3.1 Bauweise

Auf dem Grundstück wird die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die seitlichen Grenzabstände eingehalten werden müssen. Es werden dort Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser festgesetzt.

4.3.2 Baugrenzen

Die festgesetzte Baugrenze in dem Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich in der Lage und Größe an den benachbarten Siedlungsstrukturen und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung des Baufeldes.

4.4 Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

Nach §§ 7ff NNatG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Für die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 75 werden die für das Teilquartier und die Erschließung maßgeblichen Festsetzungen zur Vegetation und Freifläche (T. F. 4) aus dem Bebauungsplan Nr. 75 übernommen, um eine einheitliche Gestaltung des Gesamtquartiers weiterhin planerisch sicherzustellen und die Auswirkungen des Eingriffs auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren.

Diese Festsetzungen können jedoch nur im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an der Fläche für Nebenanlagen angrenzend, umgesetzt werden. Durch die beabsichtigte Grundstücksausnutzung sind in den übrigen Randlagen nur kleinflächige Pflanzgebotsflächen möglich. Das aktualisierte Bewertungsverfahren für Eingriffe und derer Kompensation (Breuer, 2004) lässt kleinflächige Pflanzgebotsflächen auf privaten Grundstücken nicht mehr zur Anrechnung als Kompensationsflächen zu.

Das Kompensationsgebot wird daher weitgehend extern zu erfüllen sein (siehe Kapitel 5.4.).

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 2 und Absatz 6 BauGB in Verbindung mit § 56 NBauO) des Bebauungsplan Nr. 75 gelten weiterhin. Das Planungsziel dieser Vorschriften, eine hohe Gestaltungsqualität dauerhaft sicherzustellen, kann somit sichergestellt werden.

4.6 Fläche für Garagen / Carports

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Garagen / Carports festgesetzt. Auf dieser Fläche soll der notwendige ruhende Verkehr konzentriert untergebracht werden. Der Investor ist bemüht, je Wohneinheit 1,5 Einstellplätze zu schaffen.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche für Garagen / Carports wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und die der öffentlichen Sicherheit dienenden Einrichtungen und Unternehmen erschlossen. Am südwestlichen Plangebietsrand ist ein Dungweg auf dem Grundstück vorgesehen. Beide Anlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5. Auswirkungen der Änderung

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird insbesondere die Nutzungsabsicht geändert. Anstatt eines Gemeindezentrums sind Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser auf dem Grundstück vorgesehen. Diese Änderungen führen zu einer Neubewertung des Planbereiches bezüglich der Integration der Nutzung in den Stadtraum, der verkehrlichen Situation, der Spielplätze sowie der Auswirkung auf Natur und Umwelt.

5.1. Ortsbild

Mit der geplanten Entwicklung wird sich das Straßenbild im Kreuzungspunkt der Straßen Heidloge, Gertrud-Scheene-Straße und Hille-Mertens-Straße verändern.

Die städtebaulichen Typen Einzel- und Doppelhaus bzw. Reihnhaus sind im direktem Umfeld vorzufinden und prägen die nähere Umgebung. Die vorliegende Planung fügt sich in das städtebauliche Gesamtbild ein.

5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ wird gegenüber der 5. Änderung kein erhöhtes Verkehrsaufkommen prognostiziert. Mit der Festlegung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Straße Heidloge und im Kreuzungsbereich Heidloge / Gertrud-Scheene-Straße soll der Erschließungsverkehr auf die Gertrud-Scheene-Straße konzentriert werden.

5.3. Spielplätze

In direkter fußläufiger Entfernung (ca. 170 m max.) ist in der Gemeindestraße „Im Ökodorf“ ein ausreichend großer Spielplatz über die Gertrud-Scheene-Straße erreichbar.

5.4. Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

Die Eingriffsbeurteilung der 8. Änderung des B-Planes Nr. 75 wird entsprechend den veränderten Eingriffsaspekten und neuen Anforderungen an die Abhandlung der Eingriffsbeurteilung angepasst. Dabei werden die Festsetzungen des gültigen B-Planes mit dem Änderungsbereich der 5. Änderung als Grundlage für die Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich herangezogen.

Die Bearbeitungsmethode orientiert sich an den diesbezüglichen aktualisierten Empfehlungen des Nds. Landesamtes für Ökologie (Informationsdienst Naturschutz, Hannover, 1994).

Das aktualisierte Bewertungsverfahren lässt kleinflächige Pflanzgebotsflächen nicht mehr zur Anrechnung als Kompensationsmaßnahmen zu. Die Pflanzflächen werden auf den nordöstlichen Bereich des Plangebietes auf 399 m² konzentriert, um die Nebenanlagen und das geplante

Baugebiet mit grüngestalterischen Maßnahmen einzubinden. Die geplanten Pflanzstreifen auf den Privatgrundstücken (insgesamt 790 m²) in der 5. Änderung werden in der 8. Änderung auf ca. 100 m² reduziert. Das hat ein Kompensationsdefizit von 690 m² zur Folge, das extern ausgeglichen werden muss.

Die Anpflanzung hat nach Beginn der Baumaßnahme in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Anpflanzung ist durch die textliche Festsetzung Nr. 8 dem Träger der Baumaßnahme zugeordnet. Einzelheiten der Ausführung wie die Festlegung der genauen Pflanzstellen, Umfang des Bodenaustausches usw. sind mit der Gemeinde abzustimmen. Die Fertigungspflege ist nach DIN 18916, die anschließende vierjährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 von dem Maßnahmenträger sicherzustellen. In dieser Zeit sind auftretende Mängel gemäß § 13 VOB/B zu beseitigen. Die Entwicklungspflege ist mit einem Erziehungsschnitt der Jungbäume gemäß ZTV-Baumpflegerie abzuschließen. Die an die Entwicklungspflege anschließende Unterhaltungspflege wird dauerhaft durch die Gemeinde als Eigentümerin der Straßengrundstücke gewährleistet.

Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. B-Plan	Landespflegerische Maßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften	Beseitigung bzw. erhebliche Beeinträchtigung von Gehölzstreifen vorher: Wertstufe III nachher: Wertstufe I	keine	690 m ²	keine
Gesamt			690 m ²	keine

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird ein Kompensationsflächenbedarf von 690 m² erzielt, der im Geltungsbereich des B-Planes nicht ausgeglichen werden kann. Der Kompensationsflächenbedarf muss außerhalb des B-Planes ausgeglichen werden.

Als Ersatz für das Kompensationsdefizit werden in der „Goebelstraße“ 15 Stieleichen (*Quercus robur*) im Pflanzabstand von ca. 8 m sowie in der „Lüninghauser Straße“ bzw. in der „Querreihe“ insgesamt 26 Sandbirken (*Betula pendula*) im Pflanzabstand von ca. 7 m als Hochstamm (Mindestqualität: 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm) in den Straßenseitenraum gepflanzt.

Für die Neupflanzungen wird entsprechend dem regional üblichen Kompensationsstandard bei den Eichen als Großbäume (Wuchshöhe über 20 m) ein Flächenäquivalent von 20 m² / Baum und bei den Birken als mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 15 – 20 m) ein Flächenäquivalent von 15 m² / Baum zu Grunde gelegt. Das gesamte Flächenäquivalent beträgt somit (15 * 20 + 26 * 15 =) 690 m² und gleicht das oben genannte Kompensationsdefizit vollständig aus.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist aufgrund der Größe des zulässigen Vorhabens nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Werte

	B-Plan Nr.75 - 8. Änderung	
	(ca.) m ²	%
1. Gesamtfläche (Allgemeines Wohngebiet)	3.360	100,0
Davon: GFL	267	7,4
Davon: Fläche für Carports	204	5,6
Davon: Pflanzfläche	399	11,0

7. Verfahrensvermerke

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ – 8. 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. 75 „Ossenhöfe I“ – 8. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH.

Bremen, den 16.06.2006

Gez. i. A. Brendler
(Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ – 8. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.02.2006 bis einschließlich 02.03.2006 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ – 8. Änderung am 13.06.2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 27.06.2006

Gez. i. A. Lütjen
Der Bürgermeister
Im Auftrage

<p>Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein. Lilienthal, den Der Bürgermeister Im Auftrage:</p>
