

Satzung Nr. 13
Feldstraße
(Außenbereichssatzung)
Begründung

Gemeinde Lilienthal

ABSCHRIFT
Stand: 27.01.2022

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Karl-Wiechert-Allee 1 B
30625 Hannover

Bearbeitung: M. Brinschwitz

Bearbeitungszeitraum: Januar 2021 – Jan. 2022

		Seite
Inhaltsverzeichnis		
1	Anlass und Ziele der Satzung	1
2	Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung	1
3	Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung	2
4	Rechtsgrundlagen	3
5	Lage und Geltungsbereich	4
5.1	Lage	4
5.2	Geltungsbereich	4
6	Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen	5
6.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (2011)	5
6.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz	6
6.3	Flächennutzungsplan	7
6.4	Bebauungspläne	8
6.5	Sonstige Planungen / Schutzausweisungen	8
7	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	8
7.1	Nutzungen	9
7.1.1	Versorgung/soziale Infrastruktur	9
7.1.2	Verkehr	9
7.2	Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Feldstraße	10
7.2.1	Grundstück 1	10
7.2.2	Grundstück 2	11
7.2.3	Grundstück 3	11
7.2.4	Grundstück 4	12
7.2.5	Grundstück 5	13
8	Städtebauliche Konzeption	13
9	Allgemeiner Klimaschutz	14
10	Auswirkung der Planung	14
10.1	Eingriffsregelung	14

		Seite
10.2	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung	14
10.2.1	Anlass und gesetzliche Grundlage	14
10.2.2	Beschreibung der Teilgebiete	15
10.2.3	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG	16
10.2.3.1	Vögel	17
10.2.4	Fledermäuse	18
10.2.5	Sonstige Säugetiere	18
10.2.6	Fische	18
10.2.7	Amphibien	18
10.2.8	Reptilien	19
10.2.9	Schmetterlinge	19
10.2.10	Libellen	19
10.2.11	Käfer	19
10.2.12	Weichtiere	19
10.2.13	Blütenpflanzen und Farne	19
10.2.14	Ergebnis der artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	19
10.2.15	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen	20
11	Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Altlasten	20
11.1	Bodenschutz	20
11.2	Altlasten / Kampfmittel	21
11.2.1	Altlasten	21
11.2.2	Kampfmittel	21
11.3	Denkmalschutz	23
11.4	Immissionsschutz	23
12	Begründung der Außenbereichssatzung	23
12.1	Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung	23
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
12.2	Stellplätze und Nebenanlagen	24
12.3	Verkehr	25
12.4	Ver- und Entsorgung	25
12.5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	25
12.6	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
13	Auswirkungen	25

14	Hinweise	Seite 26
15	Entwicklungsspielräume auf den Grundstücksflächen	26
16	Literaturverzeichnis	28
	Verfahrensvermerke	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage der Außenbereichssatzung Nr. 13 „Feldstraße“ (Quelle: LGLN – Umweltkarten)	4
Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab) Quelle Kartengrundlage LGLN	5
Abb. 3: Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (2011)	6
Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz (Stand 2000)	7
Abb. 5: Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 (Stand Februar 2020, ohne Maßstab)	7
Abb. 6: Luftbild mit Geltungsbereich	8
Abb. 7: Hausnummer 5 - Foto	10
Abb. 8: Hausnummer 5 - Lageplan (o.M.)	10
Abb. 9: Hausnummer 7 - Foto	11
Abb. 10: Hausnummer 7 - Lageplan (o.M.)	11
Abb. 11: Hausnummer 15 - Foto	12
Abb. 12: Hausnummer 15 - Lageplan (o.M.)	12
Abb. 13: Hausnummer 19 - Lageplan (o.M.)	12
Abb. 14: Hausnummer 19a - Foto	13
Abb. 15: Hausnummer 19a - Lageplan (o.M.)	13
Abb. 16: Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke 1 bis 5 und Darstellung der geplanten Bereiche für Um- und Neubauten.	16
Abb. 17: Karte LGLN – Kampfmittelbeseitigung (o.M.)	22

1 Anlass und Ziele der Satzung

Die Gemeinde hat das Ziel, im Ortsteil Worphausen für die am Ortsrand liegenden und zusammenhängenden Grundstücke südwestlich der Feldstraße, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Das Gebiet der Satzung bleibt Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Einzelne Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, sollen im Gebiet der Satzung ermöglicht werden. Zusätzlich sollen Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässig sein. Die zulässigen Vorhaben sind in § 3 der Satzung beschrieben.

Da die Grundstücke im Gebiet der Satzung überwiegend eine Bebauung aufweisen, soll durch die Aufstellung der Satzung sowohl die Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude, als auch eine sinnvolle Ergänzung durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen, ermöglicht werden. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können und werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen.

Die Nutzungsstruktur des ländlichen Raumes wandelt sich. Ehemals landwirtschaftliche Betriebe werden aufgegeben. Oftmals bleibt nur die Wohnnutzung bestehen und die Nebengebäude stehen leer und verfallen. Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum vorhanden, der innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung geschaffen werden kann. Dabei sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten und sicherzustellen, dass diese nicht durch die neuen baulichen Maßnahmen überprägt werden. So kann aufgrund geänderter Nutzungen die dörfliche Struktur weiterentwickelt und ein lebendiges Dorfleben sichergestellt werden.

Hierfür soll die Außenbereichssatzung aufgestellt werden, um klar definierte Entwicklungsmöglichkeiten an Bestandsgebäuden, aber auch eine gewisse Arrondierung der bestehenden baulichen Strukturen zu ermöglichen.

Für Außenbereichssatzungen erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung erst im Baugenehmigungsverfahren (§ 21 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

2 Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung

Es wird zwischen dem räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB und dem Erfordernis der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie weiteren Voraussetzungen § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB unterschieden.

Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)

§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass die Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, erlassen wird. Des Weiteren kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Tatsache einer bereits vorhandenen Bebauung sowie nicht privilegierten Nutzungen im Plangebiet, führt dazu, dass der baurechtlich zu beurteilende Außenbereich schon jetzt seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben, nicht mehr erfüllen kann. Das Plangebiet stellt faktisch ein bebautes Gebiet im Außenbereich dar, das nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, sondern durch eine jahrzehntelang bestehende Wohnbebauung geprägt ist. Dadurch kann aus städtebaulicher Sicht von einer Bebauung von einigem Gewicht ausgegangen werden.

Geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB)

Durch den Erlass dieser Satzung wird eine eindeutige bauplanungsrechtliche Grundlage zur rechtssicheren Bewertung zukünftiger Bauvorhaben geschaffen und klargestellt, dass eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung in die unbebauten Randbereiche hinein nicht möglich ist.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange liegt nicht vor:

- Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht nicht.
- Es besteht kein Widerspruch zu Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts.
- Das Vorhaben ruft keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervor oder wird ihnen ausgesetzt.
- Das Vorhaben erfordert keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben.
- Das Vorhaben beeinträchtigt keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes und des Denkmalschutzes. Die natürliche Eigenart der Landschaft, ihr Erholungswert oder das Orts- und Landschaftsbild werden nicht verunstaltet.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur werden nicht beeinträchtigt und die Wasserwirtschaft oder der Hochwasserschutz wird nicht gefährdet.
- Die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen wird nicht gestört.

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB).

Durch die Satzung darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet werden.

Das Vorhaben ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG.

Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3 Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht. Sie erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Dadurch wird die Zulässigkeit von ansonsten nicht privilegierten Vorhaben unterstützt. Des

Weiteren werden in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB getroffen.

Die Satzung bezieht sich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich; die Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebes bleibt unberührt. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich.

Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligungen durchgeführt. Die Satzung ist nicht genehmigungsbedürftig. Sie tritt mit der Bekanntmachung oder Ersatzbekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.11.2020 (GVBl. S. 384).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 - letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) i. d. F. vom 19.02.2010 - letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. S. 477)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540)

5 Lage und Geltungsbereich

5.1 Lage

Das Gebiet der Satzung liegt im Süden des Ortsteiles Worphausen der Gemeinde Lilienthal und umfasst die Wohngrundstücke südwestlich der Feldstraße.

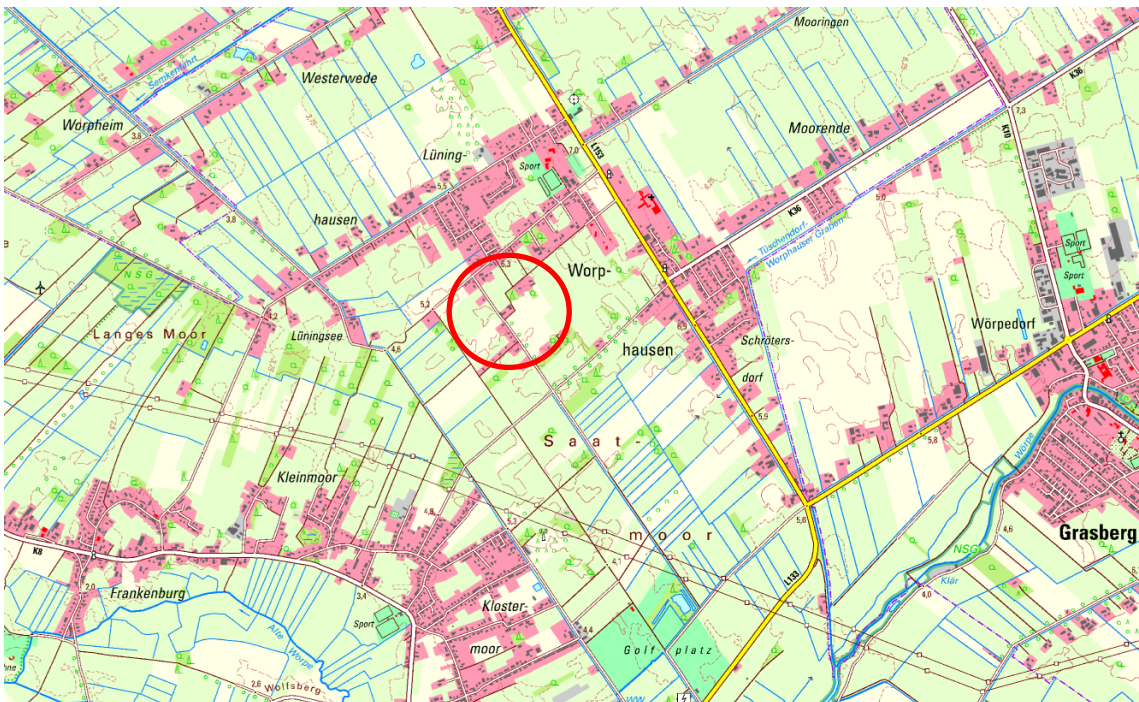


Abb. 1: Lage der Außenbereichssatzung Nr. 13 „Feldstraße“ (Quelle: LGLN – Umweltkarten)

5.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteiles Worphausen. Die Fläche des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung umfasst ca. 21.870 m². Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Feldstraße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19 und 21. Diese sind auf den Flurstücken 204/1, 205/1, 206/5, 206/8, 206/9, 206/11, 209/1, 397/210 und 211/3 verortet. Die Flurstücke sind zum Teil in ihrer Gesamtheit und zum Teil nur mit einem Teilbereich in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen worden. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab) Quelle Kartengrundlage LGLN

6 Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

6.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (2011)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (2011) liegt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mittig der drei Grundzentren Worswede, Grasberg und Lilienthal. Er ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt und grenzt im Süden an ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Im Osten verläuft die Worphauser Landstraße. Diese ist als Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr bzw. Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Da das Plangebiet nach wie vor Außenbereich ist, ist die Außenbereichssatzung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

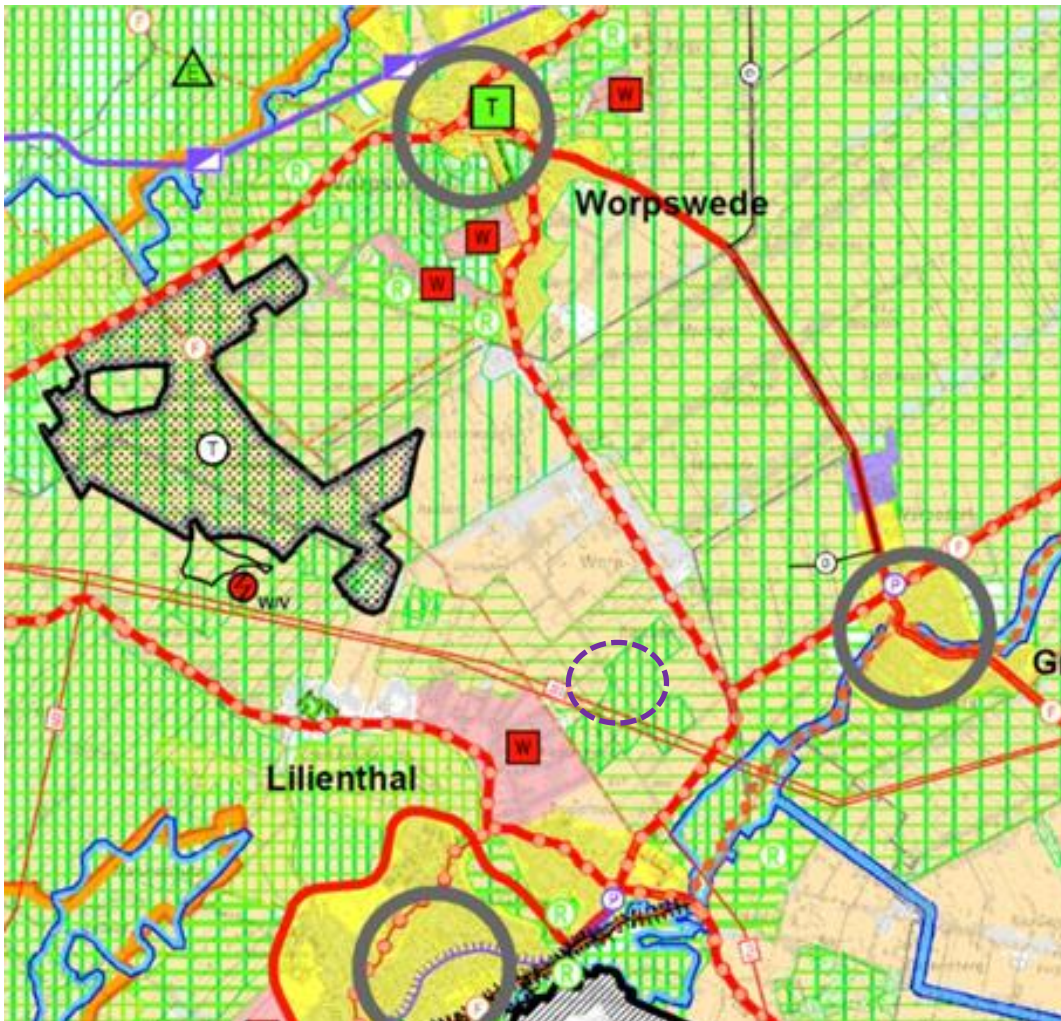


Abb. 3: Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (2011)

6.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz

Das Plangebiet grenzt gemäß Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2000 an einem wichtigen Bereich der Kategorie C für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft mit Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Geltungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan weder als Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild noch innerhalb geltender Landschaftsschutzgebiete dargestellt. Es gibt ebenfalls keine Entwicklungs- und Maßnahmenplanungen gemäß Landschaftsrahmenplan innerhalb des Plangebiets.

Die Belange des Landschaftsrahmenplanes bleiben von der Entwicklung unberührt, da sich strukturell, mit Blick auf die Außenbereichssatzung nichts ändert und sich die baulichen Strukturen in die bereits vorhandenen Strukturen einbinden müssen.

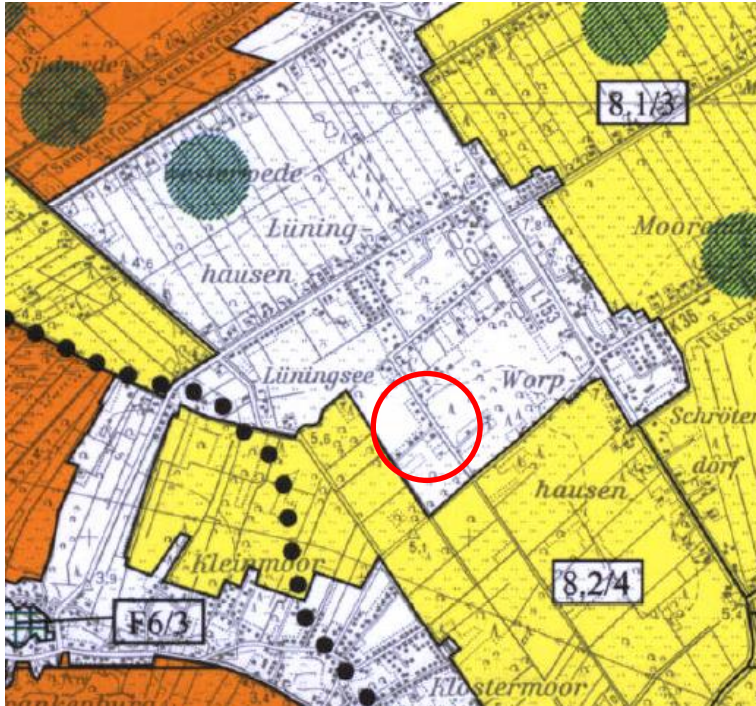


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz (Stand 2000)

6.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 stellt für das Gebiet der Satzung Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 5). An der Darstellung muss sich in Bezug auf die Außenbereichssatzung nicht ändern, da der Bereich weiterhin als Außenbereich einzustufen ist und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft dem nicht entgegensteht.



Abb. 5: Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 (Stand Februar 2020, ohne Maßstab)

6.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im näheren Umfeld sind ebenfalls keine Bebauungspläne der Gemeinde Lilienthal zu verorten.

6.5 Sonstige Planungen / Schutzausweisungen

Für den Betrachtungsbereich liegen weiterführende Planungen oder Schutzausweisungen nicht vor.

7 Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Die Landschaft wird geprägt von langen, gerade verlaufenden Straßendörfern mit Birkenalleen und Kanälen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer der langgezogen eher in Ost-West-Richtung verlaufende Straßen, sondern an einer eher nord-südlich verlaufenden Straße, der Feldstraße.

Der Landschaftsraum ist geprägt von einer Vielzahl von Kanälen, die erforderlich waren, um das Land nutzbar zu machen und das Moor so trocken zu legen, dass darauf Landwirtschaft betrieben werden konnte. Im südlichen Teil der Feldstraße schließt der 3. Landwehrgraben als ein solcher Entwässerungsgraben an.

Die östlich des Gebiets verlaufende „Feldstraße“ verfügt im Bereich des Plangebiets über eine einreihige Baumallee. Die Erschließung der im hinteren Teil des Plangebiets liegenden Grundstücke erfolgt über einen von Nordosten nach Südwesten führenden Stichweg, der ebenfalls der Feldstraße zuzuordnen ist. Die Umgebung weist den charakteristischen streifenartigen Aufbau mit hohem Anteil an Landwirtschafts- und Freiflächen, die zu großen Teilen mit alten Gehölzen bestanden sind, auf. Im Plangebiet befinden sich in giebelständiger Bauweise zur Feldstraße vereinzelt alte landwirtschaftliche Höfe mit Nutzgarten. Im hinteren Teil schließen teils modernere Wohngebäude an. Die Grundstücke werden von alten Baumbeständen eingerahmt.



Abb. 6: Luftbild mit Geltungsbereich

7.1 Nutzungen

Die überwiegende jetzige Nutzung im Geltungsbereich entlang der Feldstraße ist dem Wohnen zuzuordnen. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Betrachtungsbereiches nicht zu verorten. Auch sonstige Haltung von Tieren, wie zum Beispiel die Pferdehaltung sind nicht vorhanden.

Handwerkliche oder sonstige gewerbliche Nutzungen sind bisher nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft durch heranrückende Wohnbebauung kann an dieser Stelle, nach aktuellem Sachstand, ausgeschlossen werden.

Es wird den Grundstückseigentümer:innen empfohlen, im Zuge eines Bauantrages eine Prüfung der aktuellen Rahmenbedingungen vorzunehmen, so können sich zukünftig im Umfeld ggf. neue landwirtschaftliche Betriebe ansiedeln, und bei einer Änderung von Rahmenbedingungen entsprechende gutachtlicher immiunsschutzrechtliche Untersuchungen vorzunehmen, um frühzeitig Konflikte zu vermeiden.

Das Umfeld des Betrachtungsraumes und die teilweise lang gezogenen Grundstücke werden ackerbauartig oder als Grünland genutzt.

7.1.1 Versorgung/soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Worpswede und im Ortsteil Worphausen gewährleistet. Die Erreichbarkeit ist etwa in Fahrrad-Entfernung ausreichend, so dass ein Auto für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht unbedingt erforderlich ist.

Der Ortsteil Worphausen verfügt im nahe gelegenen Lüningshausen über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich im Zentrum von Lilienthal und in Osterholz-Scharmbeck.

7.1.2 Verkehr

Das Gebiet der Satzung ist über die Querspangen der Gemeindestraßen „Querreihe“ und „Graspad“ an die Landesstraße 153 („Worphausener Landstraße“) angebunden. Diese Straße stellt die äußere Erschließung des Gebietes der Satzung dar.

Die innere Erschließung des Gebietes der Satzung erfolgt über die „Feldstraße“, von der die Zufahrten zu den Grundstücksbereichen abzweigen. Auch bei einer Ergänzung durch neue Gebäude soll die Erschließung möglichst über die vorhandenen Hofzufahrten erfolgen. So können zusätzliche Versiegelungen vermieden und der Eingriff möglichst minimiert werden. Gestalterische Notwendigkeiten für die Nutzung der vorhandenen Zufahrten lassen sich in diesem Bereich nicht ableiten, da sich der vorhandene Gebäudebestand bereits in direkter Nachbarschaft zur Straße befindet und nicht, wie in anderen Bereichen im vorhandenen Landschaftsraum, die Höfe und baulichen Anlagen zurückgesetzt vom Straßenraum zu finden sind.

Die Fahrbahn der „Feldstraße“ ist nur knapp 3 m schmal. Für eine Zunahme des Anwohnerverkehrs in geringem Maß ist sie ausreichend dimensioniert.

An der „Worphausener Landstraße“ (L 153) sowie an der „Lüningshauser Straße“ befinden sich Bushaltestellen, die ca. 1 km Luftlinie entfernt, über die vorhandenen Wege aber gut erreichbar sind.

7.2 Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Feldstraße

Der Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung ist als eine zusammenhängende Fläche zu definieren. Die Ableitung des Geltungsbereiches erfolgte in Abstimmung mit dem Landkreis Osterholz und bezieht die vorhandenen baulichen Strukturen mit ein, zu denen die EigentümerInnen entsprechende Anregungen zu Entwicklungsoptionen geäußert haben. Gleichzeitig sind zwischen den Grundstücksbereichen, die entsprechende Entwicklungsvorstellungen formuliert haben, Grundstücke vorhanden, die keine Entwicklungsoptionen benötigen oder wünschen. Die Grundstücke sind ebenfalls Bestandteil der Außenbereichssatzung. Es finden allerdings keine Festsetzungen von überbaubaren Flächen statt, so dass hier keine Entwicklungsoptionen durch die EigentümerInnen, mit Ausnahme der privilegierten Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB, möglich sind.

Unter intensiver Einbindung und Kommunikation mit den vorhandenen GrundstückseigentümerInnen werden Entwicklungsmöglichkeiten für lediglich 5 Grundstücksbereiche in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen. Alle weiteren Grundstücke innerhalb der Außenbereichssatzung bleiben von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen unberührt.

Die 5 Grundstücksbereiche werden im Folgenden kurz beschrieben.

7.2.1 Grundstück 1

Das Grundstück ist mit einem giebelständigen eingeschossigen Wohngebäude und Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze besetzt und zur Feldstraße durch eine dichte Hecke abgegrenzt. Das Gebäude wird im südlichen Bereich durch einen großen Zierrasen umgeben, der zum Landschaftsraum durch eine große Baumreihe aus Nadelgehölz abgegrenzt wird.

Das Bestandsgebäude wird durch eine Baugrenze gesichert. Ergänzend wird die Möglichkeit für die Erweiterung des Bestandsgebäudes oder einen Neubau geschaffen.



Abb. 7: Hausnummer 5 - Foto

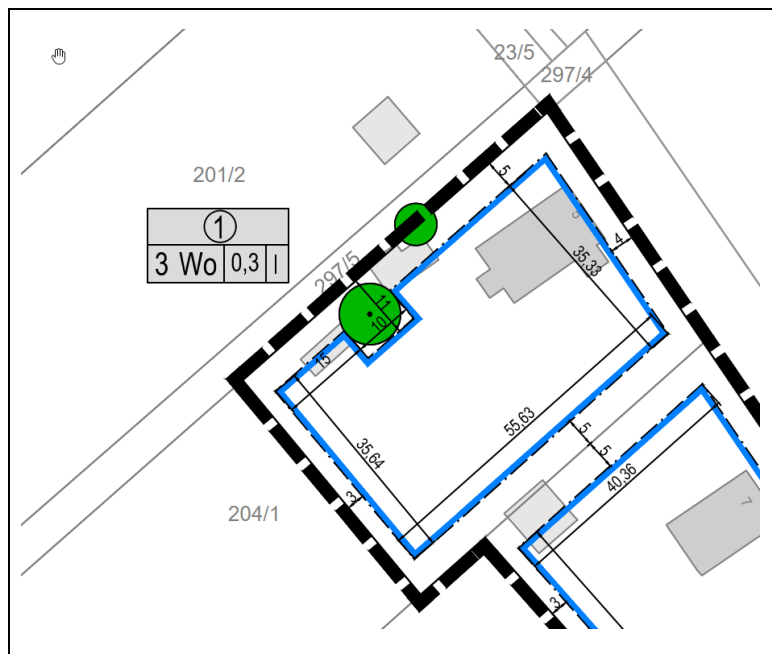


Abb. 8: Hausnummer 5 - Lageplan (o.M.)

7.2.2 Grundstück 2

Das Grundstück ist mit einem giebelständigen eingeschossigen Wohngebäude und Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze besetzt und zur Feldstraße durch eine dichte Hecke abgegrenzt. Das Gebäude wird im Norden und Westen durch einen dichten Baumbestand aus Nadel- und Laubgehölz umgeben. Zum Landschaftsraum Richtung Süden befindet sich eine Zierrasenfläche.

Das Bestandsgebäude wird durch eine Baugrenze gesichert. Ergänzend wird die Möglichkeit für die Erweiterung des Bestandsgebäudes oder einen Neubau geschaffen.



Abb. 9: Hausnummer 7 - Foto

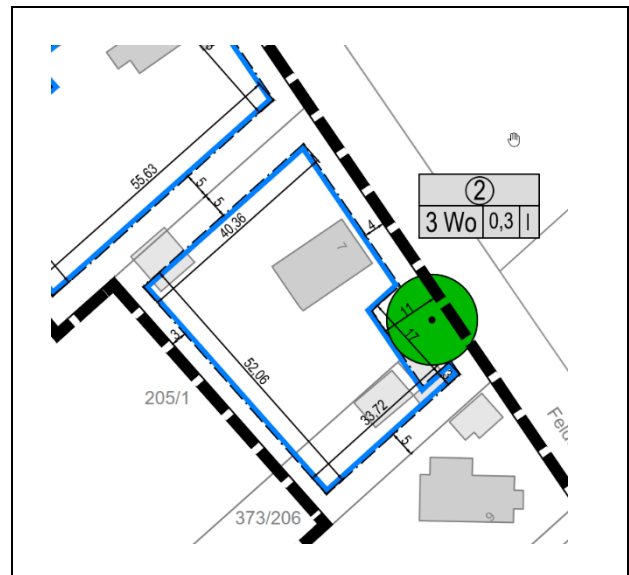


Abb. 10: Hausnummer 7 - Lageplan (o.M.)

7.2.3 Grundstück 3

Das Grundstück liegt im hinteren Bereich des Plangebiets und wird durch den Stichweg der Feldstraße erschlossen. Es ist mit einem giebel-, teils traufständigen eingeschossigen Wohngebäude und Nebengebäude besetzt. Zum Landschaftsraum im Norden sowie zur südlich gelegenen Feldstraße wird das Gebäude durch eine Hecke und im Westen durch einzelne Baumbestände abgegrenzt.

Das Bestandsgebäude wird durch eine Baugrenze gesichert. Ergänzend wird die Möglichkeit für die Erweiterung des Bestandsgebäudes oder einen Neubau geschaffen.



Abb. 11: Hausnummer 15 - Foto

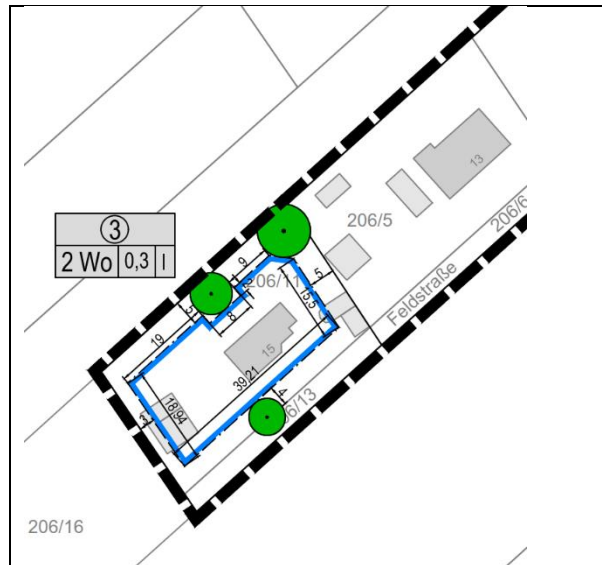


Abb. 12: Hausnummer 15 - Lageplan (o.M.)

7.2.4 Grundstück 4

Das Grundstück ist mit einem von der nördlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzten sowie giebelständigen eingeschossigen Wohngebäude und Nebengebäude besetzt. Zur nördlichen Feldstraße und Nachbargrundstück sowie zum Süden Richtung Landschaftsraum wird das Grundstück durch jeweils einen großen Laubbaum geprägt. Das Gebäude ist mit einer großen Zierrasenfläche mit integriertem Nutzgarten umgeben.

Das Bestandsgebäude wird durch eine Baugrenze gesichert. Ergänzend wird die Möglichkeit für die Erweiterung des Bestandsgebäudes oder einen Neubau geschaffen.



Abb. 19: Hausnummer 19 - Foto

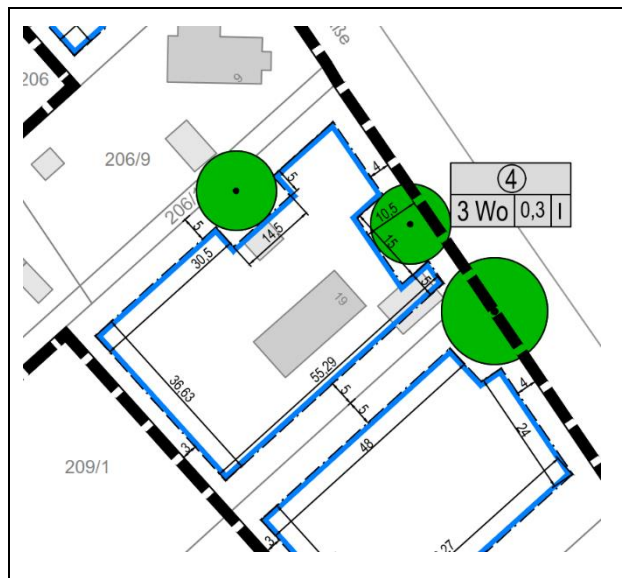


Abb. 13: Hausnummer 19 - Lageplan (o.M.)

7.2.5 Grundstück 5

Das aktuell unbebaute Grundstück stellt sich als klassische Baulücke dar. Die Nachbargrundstücke sind bereits bebaut und prägen das noch freie Grundstück. Dieses Baulücke wird durch eine neue umfassende Baugrenze eingerahmt. Dadurch wird ein größtmöglicher Spielraum für eine Neubebauung zur Verfügung gestellt. Das Grundstück wird aktuell nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt, noch wurden bei der Besichtigung Tiere gehalten. Auch entsprechende Zäune oder anderes weisen nicht darauf hin. Die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich auf ein Grünland. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin hat im Zuge der Abfrage den Wunsch einer Bebaubarkeit geäußert, so dass die Frage nach einer zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung durch den Eigentümer:in beantwortet wurde.



Abb. 14: Hausnummer 19a - Foto

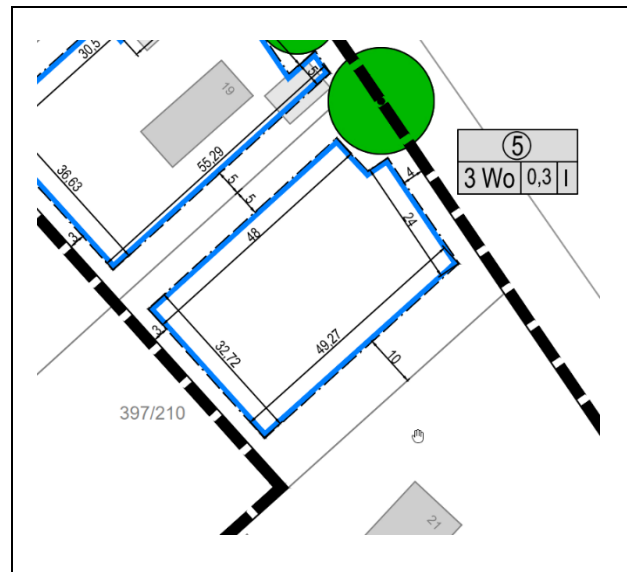


Abb. 15: Hausnummer 19a - Lageplan (o.M.)

8 Städtebauliche Konzeption

Zur Sicherung der vorhandenen ländlich geprägten Siedlungsstruktur und der Sicherung des Erhalts der Siedlungsform entlang der Feldstraße sind Möglichkeiten zur Umnutzung zu sichern oder bei Bedarf die Schaffung neuer Baumöglichkeiten im Umfeld der bestehenden Strukturen in einem gewissen Rahmen zu ermöglichen.

Im Vordergrund der Außenbereichssatzung steht die Sicherung des vorhandenen Bestandes, so dass hier ergänzende Maßnahmen, auch außerhalb der privilegierten Nutzungen im Außenbereich möglich sind. In Abstimmung mit den GrundstückseigentümerInnen sollen ergänzend neue Baumöglichkeiten mit der Außenbereichssatzung geschaffen werden, um neue Angebote zu generieren bzw. Wohnraum für mehrere Generationen auf dem Grundstück entwickeln zu können.

Der Außenbereichssatzung ist dabei ein intensiver Abstimmungsprozess mit den GrundstückseigentümerInnen vorausgegangen, da das Ziel der Gemeinde die gemeinsame Entwicklung mit den dort ansässigen Bürgerinnen und Bürgern ist, und eine dem Bedarf angepasste Entwicklung umgesetzt werden soll. Der Siedlungsbereich entlang der Feldstraße weist einige ältere Gebäude auf, die aber nicht als historisch wertvoller Siedlungsbereich, wie die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Finndorffschen Siedlungen, zu definieren sind. Die Sicherung der Bestandsgebäude in Bezug auf die Feldstraße bzw. die Sicherung der vorliegenden Hofstruktur wird nicht als städtebaulich notwendig angesehen.

Daraus ableitend erfolgt für die einzelnen Grundstücke die Festsetzung einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche, die zu den Nachbargrundstücken einen Abstand von 5 m und zur Feldstraße einen Abstand von 4 m einhält. Dies entspricht dem heute vorzufindenden Mindestabstand zur Feldstraße.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen sind vorhandene Einzelbäume berücksichtigt worden, um diese und den damit verbundenen Charakter zu erhalten. Um den Baumbestand zu schützen, hält in diesem Bereich die Baugrenze einen entsprechend Abstand zum Baum ein.

Unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten werden somit eröffnet, die sich in der weiteren Ausführung an die Belange des § 35 BauGB orientieren müssen und die weiterführenden Festsetzungen zur max. Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Wohneinheiten, die ebenfalls festgesetzt werden, einhalten.

9 Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

10 Auswirkung der Planung

Durch die höhere Anzahl von Wohnungen verändert sich das äußere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude nicht. Auch für mögliche Neu- bzw. Ersatzbauten verändert sich allein durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten nicht das Erscheinungsbild der Siedlung.

10.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht anzuwenden, sondern erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

10.2 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

10.2.1 Anlass und gesetzliche Grundlage

Die Gemeinde Lilienthal hat das Ziel, im Ortsteil Worphausen für die überwiegend ehemaligen Hofstellen der Findorff-Siedlung an der Lüninghauser Straße (siehe Abb. 1) und in der Straßensiedlung in der Feldstraße (siehe Abb. 2) eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Die Gebiete der Satzung bleiben Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für Außenbereichssatzungen erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung erst im Baugenehmigungsverfahren (§ 21 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

Davon unabhängig ist abzuschätzen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet werden.

Deshalb erfolgt eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung. Diese wurde nach Sichtung bekannter artenschutzrechtlicher Informationen mittels einer Ortsbegehung durchgeführt.

Danach sind im Untersuchungsgebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Informationen bekannt. Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum „Worpsweder Moore“.

Für die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgte im Juli 2021 durch die Sweco GmbH eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme potenzieller Lebensräume und für bestimmte Tierartengruppen relevanten Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH Richtlinie streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten. Planungsrechtlich relevante Artengruppen sind hier insbesondere die Vögel (alle europäischen Vogelarten) und Fledermäuse (streng geschützt gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Ortsbegehung sowie der Auswertung von verfügbaren faunistischen Informationen werden in der vorliegenden Ausarbeitung das Vorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützter Arten und von Brutvogelarten und mögliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (1) bei Umsetzung der Planung eingeschätzt.

Sofern notwendig, werden artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. –verminderung sowie ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt und in die Einschätzung einbezogen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sein können.

10.2.2 Beschreibung der Teilgebiete

Im Folgenden werden die potenziellen Lebensräume (Biotoptypen)¹ und Habitatstrukturen planungsrelevanter Tierartengruppen benannt.

Das Teilgebiet ist eine einreihige Straßensiedlung in der Feldstraße mit Einfamilienhausbebauung und einer ehemalige Hofstelle. Die Grundstücke sind durch einen hohen Versiegelungsgrad und überwiegend durch Zier- und Nutzgärten geprägt. Es sind insgesamt 6 Flurstücke von Um- und Neubauten betroffen (Abb. 16.).

¹ NLWKN 2021: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

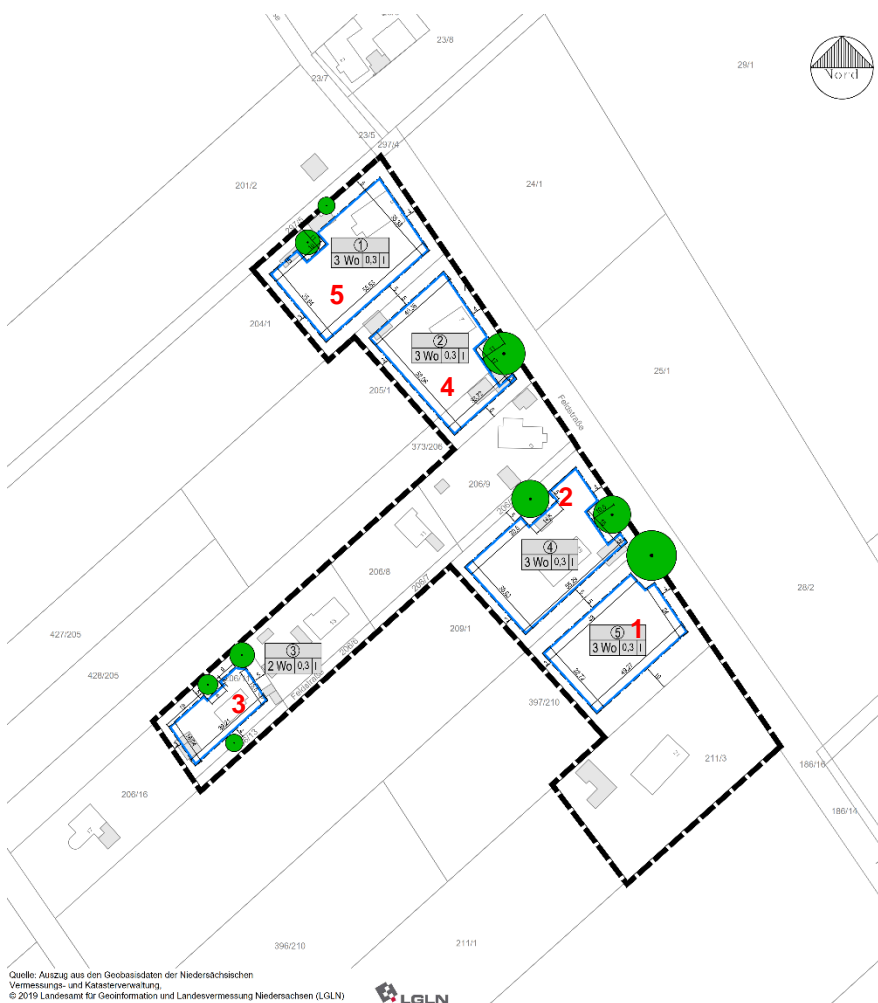


Abb. 16: Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke 1 bis 5 und Darstellung der geplanten Bereiche für Um- und Neubauten.

Potenzielle Lebensraumkomplexe und Habitatstrukturen: Ältere Einzelbäume und Baumreihen im Straßenseitenraum und vereinzelt an den Grundstücksrändern (HB) z. T. mit Baumhöhlen und Stammspalten.

10.2.3 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG

Bei der vorliegenden artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sind die europarechtlich geschützten Arten zu betrachten. Dazu gehören folgende Arten:

- Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie
- Heimische europäische Vogelarten

In der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG ist für die sog. europarechtlich geschützten Arten abzuschätzen, ob

- Tiere der besonders geschützten Art verletzt oder getötet werden [§ 44 (1), Nr. 1].
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert [§ 44 (1) Nr. 2].
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 3] und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte infolge der Eingriffe nicht mehr erfüllt ist [§ 44 (1) Nr. 3].
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie o. ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 4].

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wurden für beide Teilgebiete (Lünin-
ghauser Straße und Feldstraße) folgende Unterlagen herangezogen (vgl. auch Literaturverzeichnis):

- Ergebnisse der Übersichtsbegehung im Juli 2021 mit Feststellung der wertgebende Biotopkomplexe und Habitatstrukturen für einzelne Tierartengruppen.
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2018).
- Verbreitungskarten mit den Verbreitungsgebieten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie (aufgerufen am 15.07.2021: <https://ffh-anhang4.bfn.de/>).
- Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Teile 1-3 – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. – Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2011).

10.2.3.1 Vögel

Auf der Grundlage der potenziellen Lebensraumkomplexe und Habitatstrukturen ist einzuschätzen, dass die Teilgebiete unterschiedlichen Vogelarten einen Lebensraum bieten. Die potenziell vorkommenden Vogelarten lassen sich aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume bestimmten ökologischen „Gilden“ (hier nach Hauptlebensraumtyp) zuordnen. Bezüglich der einzelnen Arten in den ökologischen „Gilden“ kann von einer weitgehenden Übereinstimmung der artspezifischen Argumentationen bezüglich der einzelnen Verbotstatbestände bzw. der möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgegangen werden.

Folgende Artengruppen („Gilden“) können vorkommen und unterschieden werden:

Brutvogelarten der Gehölze

Auf dem Grundstück Nr. 2 und hier insbesondere im Straßenseitenraum befinden sich einige alte Eichen und Birken mit Baumhöhlen, die einen Brutraum für Höhlenbrüter bieten. Vorherrschend sind in den eher strukturarmen Zier- und Nutzgärten jedoch „Allerweltsarten“. Bei der Entfernung von Gehölzen im Zuge der Baumaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten.

Generell sollte insbesondere der alte Baumbestand erhalten bleiben.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] sind die Verbote für Gehölzrodungen zwischen 1. März - 30. September nach § 39 BNatSchG zu berücksichtigen.

Brutvogelarten der Gebäude und Siedlungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich überwiegend neuere Gebäude, die für Gebäudebrüter kein Brutraumpotenzial darstellen.

Weitere auf bestimmte ökologische Gilden spezialisierte Brutvogelarten sind nicht zu erwarten.

Für die Stabilisierung und Entwicklung vorhandener Populationen sollten bei den Neu- und Umbauten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter mit eingeplant werden.

10.2.4 Fledermäuse

Innerhalb der Plangebiete können artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten vorkommen.

Die Bäume auf dem Grundstück 2 sind aufgrund des Stammumfanges geeignete Lebensräume für Fledermäuse.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] ist das Fällen der Bäume möglichst zu vermeiden. Bei der Notwendigkeit von Fällungen sind die Bäume im September/Oktobre von einem Fledermausgutachter zunächst auf Quartierspotenzial für Fledermäuse zu untersuchen. Geeignete Winterquartiere (Baumhöhlen/-spalten) sind danach auf Besatz zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Quartiere sofort verschlossen. Die Bäume sind in dem Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar zu fällen.

10.2.5 Sonstige Säugetiere

Bei den sonstigen Säugetierarten (ohne Fledermäuse) wird keine Art als prüfrelevant eingestuft. Entweder sind die Arten nicht im Gebiet verbreitet (z. B. Haselmaus, Feldhamster) und/oder es fehlt der geeignete (großflächige) Lebensraum (Wolf, Luchs, Wildkatze). Für den im Naturraum nachgewiesenen Fischotter (*Lutra lutra*) sind im Plangebiet keine geeigneten Habitate (Gewässer und Feuchtwiesen) vorhanden, in denen dieser vorkommen könnte.

10.2.6 Fische

Die Artengruppe ist nicht prüfrelevant. Die 4 artenschutzrechtlich relevanten Fischarten Baltischer Stör, Europäischer Stör, Donau-Kaulbarsch und Schnäpel kommen nicht im Naturraum vor bzw. es sind keine geeigneten Gewässer vorhanden.

10.2.7 Amphibien

Im Naturraum kommt als einzige artenschutzrechtlich relevante Amphibienart der Moorfrosch (*Rana arvalis*) in Feucht- und Nasswiesen, Bruch- und Auenwälder sowie die Moorlandschaften mit hohen Grundwasserständen und Gewässern vor. Im Plangebiet sind diese Lebensräume nicht vorhanden. Gemäß Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2018) sind weitere im Vorhabengebiet artenschutzrechtlich relevante Amphibien wie Rot- und Gelbbauchunke, Geburtshelfer-, Wechselkröte, Kreuzkröte, Knoblauchkröte, Alpensalamander, Springfrosch, kl. Wasserfrosch, Laubfrosch, Alpen-Kammolch und Kammolch nicht verbreitet. Es befinden sich auch keine potenziellen Lebensräume und Habitatstrukturen wie Stillgewässer innerhalb des Plangebietes.

10.2.8 Reptilien

Von den 9 artenschutzrechtlich relevanten Reptilien (Schlingnatter, Kroatische Gebirgseidechse, Zauneidechse, Westliche Smaragdeidechse, Östliche Smaragdeidechse, Würfelnatter, Mauereidechse, Europäische Sumpfschildkröte und Äskulapnatter) treten im Naturraum gemäß Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2018) keine dieser Arten auf.

10.2.9 Schmetterlinge

Die meisten der 16 artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten sind sehr seltene Habitatspezialisten und gemäß Verbreitungskarte des BfN nicht im Plangebiet verbreitet. Des Weiteren sind auch keine geeigneten Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

10.2.10 Libellen

Ergebnis der Potenzialabschätzung ist, dass keine der 8 artenschutzrechtlich relevanten Libellenarten als prüfrelevant angesehen werden muss. Die Arten der Flüsse sind im Gebiet nicht verbreitet bzw. es fehlen geeignete Lebensräume (Gekielte Smaragdlibelle, Grüne Flussjungfer, Asiatische Keiljungfer). Für die anspruchsvollen Arten der Stillgewässer, die im Naturraum vorkommen (Grüne Mosaikjungfer, Moosjungfer-Arten, Grüne Keiljungfer) gibt es im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen.

10.2.11 Käfer

Ergebnis der Potenzialabschätzung ist, dass für keine der 9 artenschutzrechtlich relevanten Käferarten ein Vorkommen im B-Plangebiet zu erwarten ist. Der Goldstreifiger Prachtkäfer gilt in ganz Deutschland als ausgestorben. Weitere Arten kommen nicht im betroffenen Naturraum vor (Alpenbock, Breitrand, Eremit, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Heldbock, Rothalsiger Düsterkäfer, Scharlachkäfer, Vierzähliger Mistkäfer). Die Artengruppe der Käfer ist somit nicht prüfrelevant.

10.2.12 Weichtiere

Bei den 4 artenschutzrechtlich relevanten Arten der Weichtiere (Zierliche Tellerschnecke, Banat-Felsenschnecke, Gebänderte Kahnschnecke und Gemeine Flussmuschel) handelt es sich ebenfalls um Arten, die für das Plangebiet ausgeschlossen werden können, weil sie hier nicht verbreitet sind und weil entsprechende Lebensräume fehlen. Sie sind damit nicht prüfrelevant.

10.2.13 Blütenpflanzen und Farne

Von den 28 artenschutzrechtlich relevanten Blütenpflanzen und Farne wird im Ergebnis der Potenzialabschätzung keine Art als prüfrelevant eingestuft. Die meist sehr seltenen und an spezielle Standorte gebundenen Arten sind im Plangebiet bzw. im Naturraum nicht verbreitet.

10.2.14 Ergebnis der artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Nach Prüfung der Verbreitung und der Habitatansprüche aller Artengruppen nach Anhang IV FFH-RL kann festgestellt werden, dass im Bereich des Plangebietes streng geschützte Fledermäuse zu erwarten sind.

Unter der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für die Tierartengruppen Vögel und der Fledermäuse sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

10.2.15 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Vögel

- Generell sollte insbesondere der alte Baumbestand erhalten bleiben.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] sind die Verbote für Gehölzrodungen und (Teil-)Abrisse von Gebäuden zwischen 1. März - 30. September nach § 39 BNatSchG zu berücksichtigen.
- Aus rechtlicher Sicht sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality“), für die Gebäudebrüter nur im Ausnahmefall erforderlich, weil für die meisten Arten die lokale Population durch einen möglichen Verlust der Brutstätten nicht gefährdet ist. Des Weiteren bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang etwaige Ausweichmöglichkeiten für potentiell vorkommende Gebäudebrüter in den noch vorhandenen alten Gebäuden.
- Für die Stabilisierung und Entwicklung vorhandener Populationen sollten bei den Neubauten oder Umbauten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter beibehalten und/oder mit eingeplant werden.

Fledermäuse

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] ist der (Teil-)Abriss bei Gebäuden im Vorfeld mit einem Fledermausgutachter abzustimmen:
 - Untersuchung der Gebäude auf Fledermausvorkommen vor dem (Teil-)Abriss
 - Beim Nachweis von Fledermäusen Beratung und Begleitung der Abrissarbeiten (Zeitplan und Vorgehensweise etc.).
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] ist primär insbesondere der alte Baumbestand zu erhalten. Bei der Notwendigkeit von Fällungen sind die Bäume im September/Okttober zunächst auf Quartierspotential von einem Fledermausgutachter zu untersuchen. Geeignete Winterquartiere (Baumhöhlen/-spalten) sind danach auf Besatz zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Quartiere sofort verschlossen. Die Bäume sind in dem Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar zu fällen.

11 Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Altlasten

11.1 Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Sicherung und Ergänzung von bereits bestehenden baulichen Strukturen auf bereits bebauten Hofstellen. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der bereits genutzten Grundstücksbereiche findet nicht statt.

Durch die Planung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind in der Satzung Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen festgesetzt.

11.2 Altlasten / Kampfmittel

11.2.1 Altlasten

Für das Plangebiet sind gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Herr Harfst, E-Mail: holger.harfst@landkreis-osterholz.de, Tel.: 04791 – 930 3274).

11.2.2 Kampfmittel

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor, die für einen kleinen Teilbereich A einen Kampfmittelverdacht ergeben. Für Fläche B wird kein Handlungsbedarf abgeleitet.

Fläche A

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. **Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.**

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen ist die Kontaktaufnahme mit der örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Gemeinde) aufzunehmen. Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Fläche B

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. **Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.**



Abb. 17: Karte LGLN – Kampfmittelbeseitigung (o.M.)

11.3 Denkmalschutz

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist die unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

11.4 Immissionsschutz

Emissionen in Form von Schall entstehen in vernachlässigbarer Form durch die An- und Abfahrt von privaten Fahrzeugen auf die Grundstücke. Eine erhebliche Änderung der bestehenden Emissionen ist daher nicht zu erwarten.

Die benachbarten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.) aus. Ortsübliche Belastungen durch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind zu tolerieren.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z.B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.

12 Begründung der Außenbereichssatzung

12.1 Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Innerhalb der in § 1 der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches unberührt.

Der Betrachtungsbereich ist durch ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen sowie vorhandener Wohnbebauung geprägt. Sofern sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sind folgende Vorhaben zulässig:

- I. Wohnzwecken dienende Vorhaben:
 - a) Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen entsprechen.
 - b) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.
- II. Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen:

- a) Errichtung von Gebäuden und Erweiterung vorhandener Gebäude einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen entsprechen.
- b) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.
- c) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu den zulässigen handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

Durch diese Festsetzungen werden im Gebiet der Satzung Nutzungen zulässig, die sich in das bestehende Nutzungsgefüge integrieren.

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für alle Vorhaben 0,3. Bei der Berechnung der GRZ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt. Durch diese Festsetzung wird geregelt und gewährleistet, dass nur ein ortsübliches Maß überbaut werden kann.

Aufgrund der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung des bestehenden Siedlungscharakters ist bei der Errichtung von Gebäuden maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Der Siedlungsbereich innerhalb des Betrachtungsbereiches ist aktuell bereits baulich genutzt und stellt sich als kleiner Siedlungssplitter dar. Hier soll der Bestand gesichert und notwendige Maßnahmen an den Bestandsgebäuden ermöglicht werden und zusätzlich die Möglichkeit von Nachverdichtungsoptionen eingeräumt werden. Es sind aber Neubauten nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

Um eine Steuerung der Bebauungsmöglichkeiten vorzunehmen, sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass die vorhandenen Wohngebäude teilweise in ihrem Bestand gesichert sind und die Errichtung neuer Gebäude möglich ist. Durch die Errichtung neuer Gebäude wird somit das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

Um die Intensität der Wohnnutzung zu begrenzen, die Kapazitäten der Feldstraße nicht zu überfordern und die vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt:

- Grundstück 1 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 2 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 3 (2 Wo) maximal zwei Wohneinheiten
- Grundstück 4 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 5 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten

12.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

12.3 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes der Satzung erfolgt über die „Feldstraße“, die über weiterführende Wege im Osten an die „Worphauser Landstraße“ (L153) anschließt. Das Gebiet ist somit bereits erschlossen.

12.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung ist an das bestehende Versorgungsnetz (Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation) angeschlossen. Der Anschluss weiterer Wohnbebauung und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe an dieses Netz ist möglich; Kapazitäten sind vorhanden.

Das Gebiet der Satzung ist an das Abwasserkanalnetz angeschlossen, so dass auch für eine Neubebauung eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz.

Die Anschlussmöglichkeiten des anfallenden Oberflächenwassers an die vorhandenen Vorfluter sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachzuweisen. Ebenfalls ist im Baugenehmigungsverfahren die öffentliche Zuwegung zum Baugrundstück nachzuweisen, ggf. durch Absicherung eines Nießbrauch- oder Überwegungsrechtes.

12.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da die Eingriffs-Ausgleich-Regelung bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht anzuwenden ist, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu behandeln und ein Ausgleich durchzuführen.

Der artenschutzrechtlichen Sachverhalte sind in Kapitel 10.2 dargestellt.

12.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume im Geltungsbereich der Satzung sind zu erhalten. Somit wird die ökologische Wertigkeit der Flächen erhalten und kann weiterhin eine Funktion als Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten übernehmen.

Bei der Errichtung von Baukörpern sind Beeinträchtigungen der vorhandenen zu erhaltenden Einzelbäume (Wurzel- und Kronentraufbereiche) zu unterbinden. Bei Baumaßnahmen sind diese zu schützen und vor Baubeginn mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen. Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind weiterhin während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

13 Auswirkungen

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet der Satzung richtet sich weiterhin nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB. Das bedeutet, dass durch die Satzung der Gebietscharakter nicht verändert wird; er bleibt Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Bezüglich der Immissionen bleiben die bestehenden Voraussetzungen gültig. Bei landwirtschaftlichen Immissionen ist trotz der Beschränkung durch § 4 Abs. 5 der Satzung weiter im Einzelfall zu prüfen, ob ein Vorhaben einen landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Entwicklungsmöglichkeit einschränkt oder nicht.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für das Gebiet der Satzung bei Neubauten die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Bei der Prüfung der Zulässigkeit kann allerdings den Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

14 Hinweise

Folgende Hinweise sind in die Satzung Nr. 13 „Feldstraße“ mit aufgenommen worden:

(1) Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

(2) Denkmalschutz

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist die unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

(3) Ausgleichsmaßnahmen

Werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Ausgleichstatbestände ermittelt, so sind diese vorrangig auf dem Eingriffsgrundstück selbst auszugleichen. Sollte eine Umsetzung nicht möglich sein, so sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen möglichst im Umfeld des Eingriffs umzusetzen. Die Umsetzung der von der Genehmigungsbehörde vorgegebenen Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen ist durch die Grundstückseigentümer nach Innutzungnahme des ersten Bauvorhabensdurchzuführen.

(4) Baumschutz

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Art vom Grundstückseigentümer nachzupflanzen.

Der Wurzel- und Kronentraufbereich darf nicht beeinträchtigt werden.

15 Entwicklungsspielräume auf den Grundstücksflächen

In der nachfolgenden Übersicht sind je Grundstück die Auswirkungen dieser Satzung und ihrer Festsetzungen zusammenfassend dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass auf allen Grundstücken noch Entwicklungsspielräume bestehen.

Haus-Nr.	Grundstücksfläche im Geltungsbereich (in m ²)	bei GRZ 0,3 überbaubare Fläche (in m ²)	aktuell bebaut (inkl. Nebenanlagen) (in m ²)	Neuentwicklungsmöglichkeit (in m ²)
5	2930	879	324	555
7	2734	820	344	476
15	1318	395	195	200
19	3013	904	288	616
19A	2791	837	0	837

Tabelle 1: Flächendarstellungen

16 Literaturverzeichnis

- Regionales Raumordnungsprogramm 2011 – Der Landkreis Osterholz (05.07.2011)
- Landkreis Osterholz (2000): Landschaftsrahmenplan
- NLWKN (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- NLWKN (2011): Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Teile 1-3 – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz
 - aufgerufen am 15.07.2021: <https://ffh-anhang4.bfn.de/>)
 - aufgerufen am 15.07.2021: <https://www.dght.de/news/online-atlas-der-amphibien-und-reptilien-deutschlands-aktualisiert>

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Satzung Nr. 13 „Feldstraße“ wurde ausgearbeitet von der Sweco GmbH

Hannover, den **15.06.2022**

i.V. 
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am **14.09.2021** dem Entwurf der Satzung Nr. 13 "Feldstraße" und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **28.10.2021** durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung 13 „Feldstraße“ hat vom **09.11.2021** bis zum **09.12.2021** öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat diese Satzung Nr. 13 „Feldstraße“ sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in in seiner Sitzung am **10.05.2022** beschlossen.

Inkrafttreten

Die Satzung Nr. 13 „Feldstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **13.07.2022** in der Wümme-Zeitung bekanntgemacht worden. Sie Satzung ist damit am **13.07.2022** in Kraft getreten.

Lilienthal, den **20.07.2022**

Gemeinde Lilienthal
Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Riemenschneider
—Bürgermeister