Abschrift

Satzung Nr. 19

Worphauser Landstraße

Außenbereichssatzung

Begründung

Gemeinde Lilienthal

Stand: 28.01.2026

Sweco GmbH

Karl-Wiechert-Allee 1 B
30625 Hannover

T +49 511 3407-0
F +49 511 3407-199
E hannover@sweco-gmbh.de
W www.sweco-gmbh.de

SWECO

Impressum

Auftraggeber:	**Gemeinde Lilienthal** Klosterstraße 16 28865 Lilienthal
Auftragnehmer:	**Sweco GmbH** Karl-Wiechert-Allee 1 B 30625 Hannover
Bearbeitung:	M. Brinschwitz P. Thois N. Rippe

Bearbeitungsstand:	ab Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Anlass und Ziele der Satzung	1
2	Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung	1
3	Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung	3
4	Rechtsgrundlagen	3
5	Lage und Geltungsbereich	4
5.1	Lage	4
5.2	Geltungsbereich	4
6	Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen	6
6.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Osterholz (2011)	6
6.2	Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	7
6.2.1	Hochwasserschutz – Retentionskataster Niedersachsen	9
6.3	Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz	10
6.4	Flächennutzungsplan	12
6.5	Bebauungspläne	12
6.6	Sonstige Planungen / Schutzausweisungen	12
7	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	13
7.1	Nutzungen	13
7.2	Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Worphauser Landstraße	14
7.2.1	Entwicklungsbereich 1 – Hsnr. 23 Worphauser Landstraße	15
7.2.2	Entwicklungsbereich 2 – Hsnr. 17A Worphauser Landstraße	16
7.2.3	Entwicklungsbereich 3 – Hsnr. 15 Worphauser Landstraße	17
7.2.4	Entwicklungsbereich 4 – Hsnr. 11 Worphauser Landstraße	18
7.2.5	Entwicklungsbereich 5 – Hsnr. 9 Worphauser Landstraße	19
7.2.6	Entwicklungsbereich 6 – Hsnr. 7 Worphauser Landstraße	20
7.2.7	Entwicklungsbereich 7 – Hsnr. 16 Worphauser Landstraße	21
7.2.8	Entwicklungsbereich 8 – Hsnr. 14 Worphauser Landstraße	22
7.2.9	Entwicklungsbereich 9 – Hsnr. 12 Worphauser Landstraße	23
7.2.10	Entwicklungsbereich 10 – Hsnr. 10 Worphauser Landstraße	24
7.2.11	Entwicklungsbereich 11 – Hsnr. 6 Worphauser Landstraße	25
7.2.12	Entwicklungsbereich 12 – Hsnr. 4 Worphauser Landstraße	26

		Seite
7.2.13	Entwicklungsbereich 13 – Hsnr. 2 Worphauser Landstraße	27
8	Städtebauliche Konzeption	28
9	Allgemeiner Klimaschutz	28
10	Auswirkung der Planung	29
10.1	Boden	29
10.2	Eingriffsregelung	30
11	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	30
11.1	Beschreibung des Gebietes	31
11.1.1	Naturschutzfachliche Potenziale	31
11.1.2	Geschütze Biotope / Wald	32
11.1.3	Gräben / Gewässer	33
11.2	Artenschutzrechtliche Betroffenheit	33
11.3	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG	50
11.3.1	Vögel	51
11.3.2	Fledermäuse	52
11.3.3	Sonstige Säugetiere	53
11.3.4	Fische	53
11.3.5	Amphibien	53
11.3.6	Reptilien	53
11.3.7	Schmetterlinge	54
11.3.8	Libellen	54
11.3.9	Käfer	54
11.3.10	Weichtiere	54
11.3.11	Blütenpflanzen und Farne	54
11.4	Ergebnis der artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	54
11.5	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen	55
12	Hinweise	55
12.1	Immissionsschutz	55
12.2	Denkmalschutz	56
12.3	Ausgleichsmaßnahmen	56
12.4	Baumschutz / Gehölzstrukturen	56
12.5	Altlasten	57
12.6	Artenschutz	57
12.7	Kampfmittel	58

		Seite
12.8	Oberflächenentwässerung	58
12.9	Landwirtschaftliche Nutzungen	58
12.10	Löschwasserversorgung	59
13	Begründung der Außenbereichssatzung	59
13.1	Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung	59
13.1.1	Art der baulichen Nutzung	59
13.1.2	Maß der baulichen Nutzung	60
13.2	Stellplätze und Nebenanlagen	61
13.3	Verkehr	62
13.4	Ver- und Entsorgung / Brandschutz	62
13.5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	62
13.6	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	63
14	Auswirkungen	63
15	Literaturverzeichnis	65
16	Verfahrensvermerke	66

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage der Außenbereichssatzung Nr. 19 „Worphauser Landstraße“ (Quelle https://navigator.landkreis-osterholz.de/) o. M.	4
Abb. 2	Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (o. M.)	5
Abb. 3	Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Stand 2011) – Plangebiet ist mit blauer gestrichelter Linie markiert (o. M.)	7
Abb. 4	Umweltkarten Niedersachsen – Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (o. M.)	8
Abb. 5	Umweltkarten Niedersachsen – gelb – Suchräume, grün - Suchräume verschnitten mit der Landnutzung für Retentionsflächen (o. M.)	10
Abb. 6	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft – wichtige Bereiche (Stand 2000)	11
Abb. 7	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Entwicklungs- und Maßnahmenkarte (Stand 2000)	11
Abb. 8	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 (Stand Februar 2020, o. M.)	12

		Seite
Abb. 9	Entwicklungsbereich 1 - Lageplan (o. M.)	15
Abb. 10	Entwicklungsbereich 2 - Lageplan (o. M.)	16
Abb. 11	Entwicklungsbereich 3 - Lageplan (o. M.)	17
Abb. 12	Entwicklungsbereich 4 - Lageplan (o. M.)	18
Abb. 13	Entwicklungsbereich 5 - Lageplan (o. M.)	19
Abb. 14	Entwicklungsbereich 6 – Lageplan (o.M.)	20
Abb. 15	Entwicklungsbereich 7 - Lageplan (o.M.)	21
Abb. 16	Entwicklungsbereich 8 - Lageplan (o. M.)	22
Abb. 17	Entwicklungsbereich 9 - Lageplan (o. M.)	23
Abb. 18	Entwicklungsbereich 10 - Lageplan (o. M.)	24
Abb. 19	Entwicklungsbereich 11 - Lageplan (o. M.)	25
Abb. 20	Entwicklungsbereich 12 - Lageplan (o. M.)	26
Abb. 21	Entwicklungsbereich 13 - Lageplan (o. M.)	27
Abb. 22	Übersicht des Plangebiets und deren naturschutzfachlichen Potenziale und Legende (o. M.)	31
Abb. 23	Darstellung des Umfeldes Entwicklungsbereich 9 mit den beiden dunkelgrün dargestellten Biotopen (o. M.)	32
Abb. 24: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 1		34
Abb. 25: Entwicklungsbereich 1 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)		34
Abb. 26: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 2		35
Abb. 27: Entwicklungsbereich 2 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)		35
Abb. 28: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 3		36
Abb. 29: Entwicklungsbereich 3 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)		36
Abb. 30: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 4		37
Abb. 31: Entwicklungsbereich 4 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o.M.)		38
Abb. 32: Potenzieller Habitatbaum für Höhlenbrüter außerhalb des Eingriffsbereichs		38
Abb. 33: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 5		38
Abb. 34: Entwicklungsbereich 5 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)		39
Abb. 35: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 6		39
Abb. 36: Entwicklungsbereich 6 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)		40
Abb. 37: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 7		40
Abb. 38: Entwicklungsbereich 7 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)		41
Abb. 39: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 8		42
Abb. 40: Entwicklungsbereich 8 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)		42

Seite

Abb. 41: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 9 43
Abb. 42: Entwicklungsbereich 9 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.) 44
Abb. 43: Potenzieller Habitatbaum für Höhlenbrüter im Eingriffsbereich des Neubaus 43
Abb. 44: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 10 44
Abb. 45: Entwicklungsbereich 10 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.) 45
Abb. 46: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 11 46
Abb. 47: Entwicklungsbereich 11 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.) 47
Abb. 48: Gebäudebrüter im Eingriffsbereich von Gebäudeerweiterung / -umbau 47
Abb. 49: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 12 48
Abb. 50: Entwicklungsbereich 12 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.) 49
Abb. 51: Schwalbennester außerhalb des Eingriffsbereich 48
Abb. 52: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 13 49
Abb. 53: Entwicklungsbereich 13 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.) 50
Abb. 54: Totholz mit Habitatpotenzial für Höhlenbrüter im Nahbereich des Neubauvorhabens 50

1 Anlass und Ziele der Satzung

Die Gemeinde hat das Ziel im Ortsteil Worphausen für die Hofstellen nordöstliche und südwestliche der Worphauser Landstraße 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 bereits 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 aufgeben. 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, gleichzeitig aufgrund geänderter Nutzungen weiterzuentwickeln und ein lebendiges Dorfleben zu gewährleisten und in diesen Bereichen auch zu sichern.

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat am 18.09.2023 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Worphauser Landstraße beschlossen. Dazu hat am 01.07.2025 eine Anwohnerbeteiligung stattgefunden. Nach zahlreichen Gesprächen mit den GrundstückseigentümerInnen wurden – nach Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (14.05.2024) - alle teilnehmenden GrundstückseigentümerInnen aus der Worphauser Landstraße aufgefordert, ihren Bedarf bzw. Wünsche für ihr Grundstück darzustellen. Geplant ist die Schaffung von 46 neuen Wohneinheiten auf den Grundstücken in der Nähe der bestehenden Gebäude/Hofanlagen. 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.

<u>Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)</u>

§ 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): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): in der Fassung vom 23.Juli.2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29.Juli 2014). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden

LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP 2022) geändert durch die Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl S. 521)

REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) 2011 Landkreis Osterholz in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

5 Lage und Geltungsbereich

5.1 Lage

Das Gebiet der Satzung liegt im Süden des Ortsteiles Worphausen der Gemeinde Lilienthal. Der Geltungsbereich umfasst Wohngrundstücke nordöstlich sowie südwestlich der Worphauser Landstraße. Die Straße ist heterogen zu beiden Straßenseiten mit Gebäuden und Gehöften besetzt. Beide Straßenseiten sind gleichermaßen mit baulichen Anlagen besetzt und weisen teilweise Lücken in der Bebauung auf, welche unter anderem durch Biotope oder landwirtschaftliche Nutzflächen begründet sind. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1 Lage der Außenbereichssatzung Nr. 19 „Worphauser Landstraße“ (Quelle https://navigator.landkreis-osterholz.de/) o. M.

5.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Worphausen. Die Fläche des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung umfasst ca. 237.600 m².

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich in der Gemarkung Worphausen, der Flur 4 (nordöstlich der Worphauser Landstraße) und 5 (südwestlich der Worphauser Landstraße) und umfasst die Grundstücke der Worphauser Landstraße mit den Flurstücken:

Südwestliche Straßenseite		**Nordöstliche Straßenseite**	
Flurstücke	**Hausnummer**	**Flurstücke**	**Hausnummer**
142/6, 142/5	16	36/7, Teilfläche 36/8	23
11/6, Teilfläche 11/5	14A, 14B	36/9	
11/5	14	36/6	21
12/6	12	40/8, Teilfläche 40/7	17A
29/6	10	40/6	19
30/4	6	55/3	15
44/4	4	102/57	13
51/4	2	59/4	
		59/6	11
		59/5	
		67/5	
		67/6	9
		70/4	7
		70/8	
		70/9	3 und 5



Abb. 2 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (o. M.)

Zu berücksichtigen ist, dass nicht alle benannten Flurstücke Festsetzungen erhalten. Im Vorfeld der Erarbeitung der Außenbereichssatzung sind Abfragen bei den Grundstückseigentümerinnen durchgeführt worden, um deren Interesse zur Nachverdichtung und weiterführender Entwicklung der Grundstücke abzufragen. Diese sind dann mit entsprechenden Festsetzungen für bauliche Entwicklungsmaßnahmen versehen worden. Mit diesen Eigentümerinnen ist durch die Gemeinde Lilienthal ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile in der Worphauser Landstraße:

2, 4, 6, 10, 12, 14, 16 sowie 7, 9, 11, 15, 17a und 23.

Grundstücke, deren Eigentümerinnen kein Interesse bekundet haben, mussten aufgrund der rechtlichen Anforderungen an eine geschlossene Geltungsbereichsgrenze einer Außenbereichssatzung mit aufgenommen werden, es finden aber keine Festsetzungen innerhalb dieser Bereiche statt.

6 Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz liegt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zwischen den Grundzentren Lilienthal im Süden, Grasberg im Osten und Worpswede im Norden. Die L153 bzw. L133 verbinden diese Grundzentren, über die die beiden Grundzentren aus dem Betrachtungsgebiet gut erreichbar sind.

Der Geltungsbereich ist als **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** und **Vorbehaltsgebiet Erholung** dargestellt.

Bewertung:

Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie das Vorbehaltsgebiet Erholung werden durch die vorgesehenen Planungen nicht zusätzlich eingeschränkt. Es handelt sich bei den Flächen, die sich innerhalb der Außenbereichssatzung befinden, um bereits bebaute Grundstücke, so dass die entsprechenden Vorbehaltsfunktionen insofern für die Flächen nicht mehr ergänzend abzuleiten sind, sondern hier eine Wohnfunktion zu definieren ist. Die vorgesehenen Möglichkeiten einer baulichen Ergänzung auf dem Grundstück selbst, ändern an diesem Tatbestand nichts. Hinzu kommt, dass sich neue bauliche Anlagen in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen müssen und somit auch Fremdkörper, die ggf. negative Auswirkungen auf das Umfeld haben könnten nicht entstehen können.

Weiterhin trägt die Außenbereichssatzung und die Nutzung der vorhandenen Grundstücke dazu bei, keine neuen Flächen in den entsprechenden Vorbehaltsgebieten ausweisen zu müssen, sondern den vorhandenen Bestand lediglich geringfügig zu ergänzen.

Die Außenbereichssatzung definiert grundsätzlich keine neuen Wohngebäude, sondern definiert lediglich einen eng gesteckten Bereich, in dem eine Wohnbebauung im engen räumlichen Zusammenhang zu bereits bestehenden Wohngebäuden, errichtet werden kann. Die genaue Ausgestaltung und Lage von neuen Wohngebäuden wird erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weiterführend betrachtet.

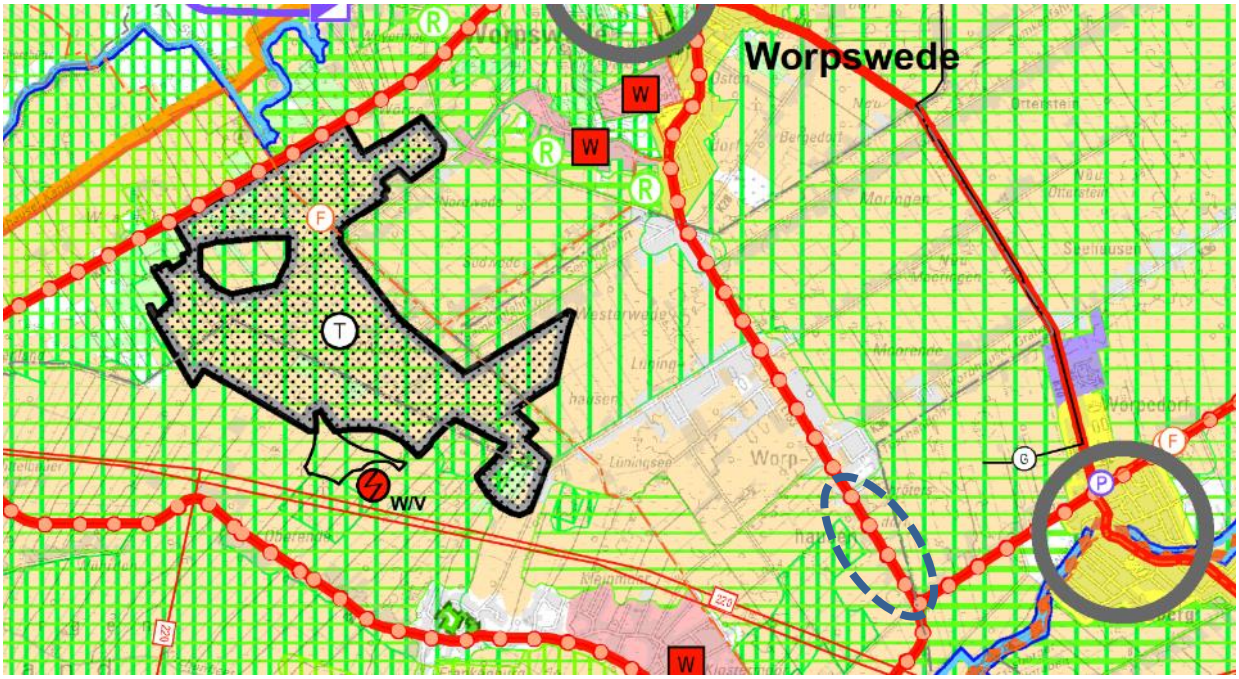


Abb. 3 Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Stand 2011) – Plangebiet ist mit blauer gestrichelter Linie markiert (o. M.)

6.2 Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Bewertung:

Das Plangebiet der Außenbereichssatzung Nr. 19 entlang der Worphauser Landstraße befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN in keinem Hochwasserrisikogebiet oder einem Risikogebiet für ein Überschwemmungsgebiet. Lediglich entlang der südlichen Grenze des Plangebiets grenzt ein Überschwemmungsgebiet an. Trotz dessen sind in diesem Zusammenhang weitere Aspekte nicht zu berücksichtigen.

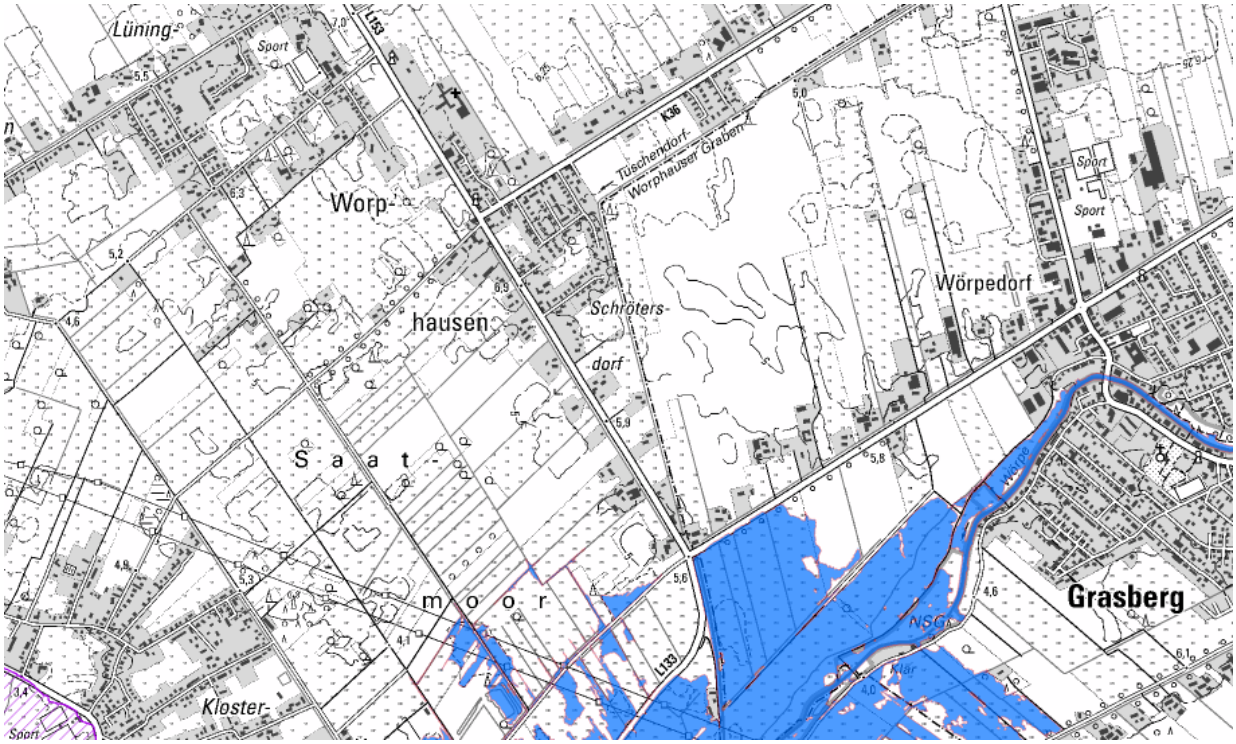


Abb. 4 Umweltkarten Niedersachsen – Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (o. M.)

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Bewertung:

Die Ableitung des Oberflächenwassers kann durch die bestehenden Strukturen sichergestellt werden bzw. die Möglichkeiten das Wasser auf dem Grundstück zu belassen, sind ausreichend. Der Versiegelungsgrad wird mit einer GRZ festgesetzt, der sich maximal bei 0,35 bewegt und in Teilbereichen weit drunter liegt. Somit liegen die Werte deutlich unterhalb des Orientierungswertes der BauNVO von 0,4, so dass eine Versiegelung auf ein für die Entwicklung eines ansprechenden Nachverdichtungsareals begrenzt wird und somit Freiflächen auf den Grundstücken gesichert werden, wo eine Versickerung möglich ist.

Das Plangebiet der Außenbereichssatzung Nr. 19 entlang der Worphauser Landstraße befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN in keinem Hochwasserrisikogebiet oder in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Risikogebiet für ein Überschwemmungsgebiet. Weitere Aspekte in diesem Zusammenhang sind somit nicht zu berücksichtigen.

Grenzüberschreitende Koordinierung

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 (Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz) auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

Bewertung:

Das Gebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Fließgewässer, noch in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze oder einer kommunalen Grenze, so dass weder Hochwasserschutzanlagen in direkter Nachbarschaft vorgesehen noch diese in ihrer Entwicklung weiterführend abzustimmen sind.

6.2.1 Hochwasserschutz – Retentionskataster Niedersachsen

Um potentielle Retentionsflächen für den Hochwasserschutz zu ermitteln, wird vom NLWKN ein Retentionskataster erstellt. Das Retentionskataster zeigt Gebiete auf, welche aufgrund ihrer hydraulischen Eigenschaften als Retentionsflächen dienen könnten, so genannte Suchräume. In einer ersten Phase wurden Suchräume für die 42 Risikogewässer nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie ermittelt. Es wird angestrebt noch weitere Gewässer zu untersuchen und das Retentionskataster entsprechend zu erweitern. Das Retentionskataster stellt die Suchräume für aktivierbare Retentionsflächen den zuständigen Akteuren und Maßnahmenträgern als Planungsgrundlage zur Verfügung. Im Fokus des Katasters liegen Bereiche, welche durch Linienbauwerke oder Geländeerhebungen vom Gewässer getrennt, jedoch topographisch geeignet sind, um an das Gewässer angebunden zu werden.

Die Ermittlung der Suchräume erfolgt für einen Hochwasserabfluss der statistisch gesehen einmal in 100 Jahren erreicht wird (HQ100). Die hierzu genutzten Daten stammen aus Modellierungen der Risiko- und Überschwemmungsgebietsgewässer. Um erste Hinweise auf die tatsächliche Nutzbarkeit der Suchräume zu erhalten, wird die Landnutzung der Fläche berücksichtigt.

Bei Verwendung der Daten wird darauf hingewiesen, dass den ermittelten Suchräumen keine Detailuntersuchungen zu Grunde liegen. Die Suchräume dienen dem Ziel einen Überblick über potentielle Retentionsflächen zu geben und sollen Grundlage für weitere Planungen sein.[1]

Der folgende Kartenauszug aus dem Umweltkarten Niedersachsen stellt die Suchräume mit Berücksichtigung der Landnutzung dar und es wird deutlich, dass der Bereich der Außenbereichsatzung entlang der Worphauser Landstraße davon nicht betroffen oder berührt ist.

[1] Quelle: https://www.nlwkn.niedersachsen.de/retention/retentionskataster-203875.html

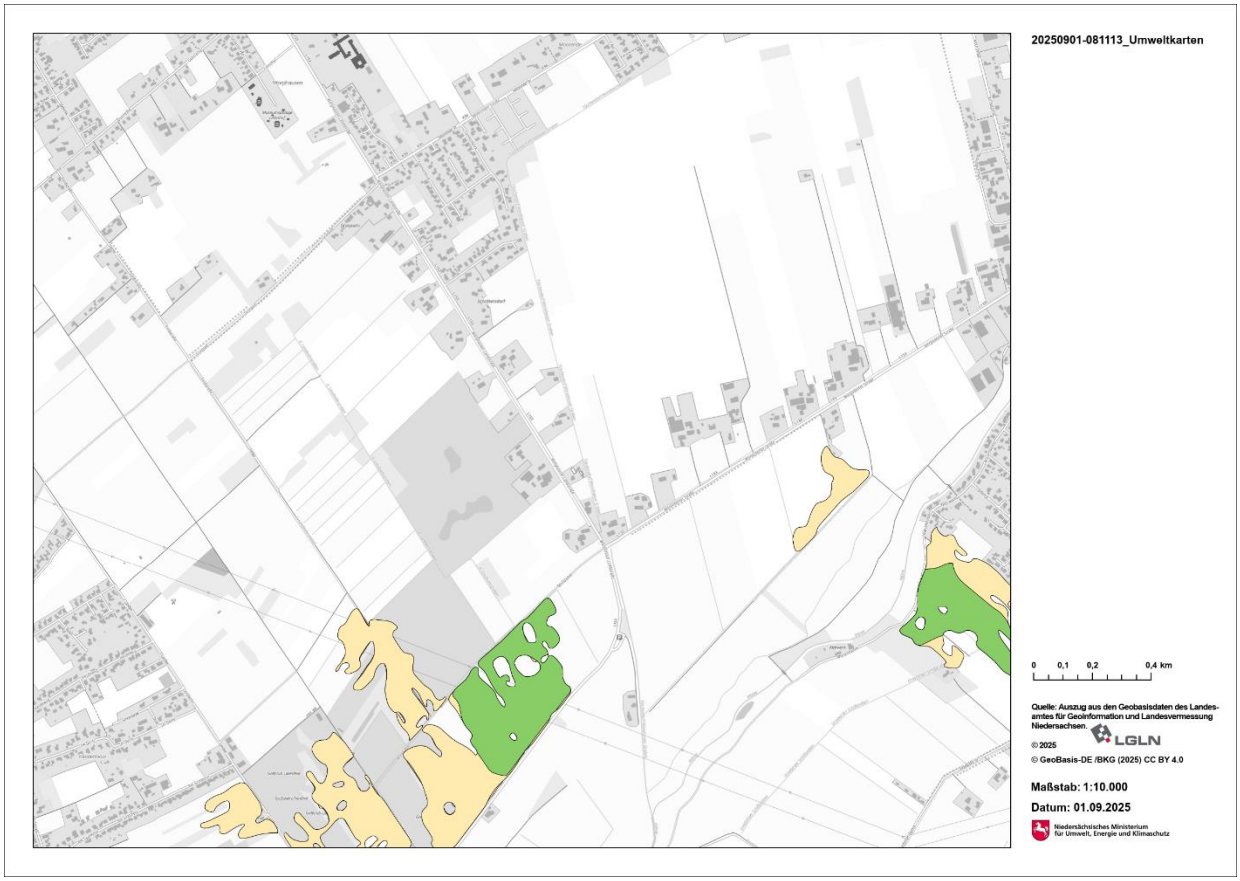


Abb. 5 Umweltkarten Niedersachsen – gelb – Suchräume, grün - Suchräume verschnitten mit der Landnutzung für Retentionsflächen (o. M.)

6.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Bereich der Worphauser Landstraße in einem „wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ mit bedeutender Qualität des Landschaftsbildes. Das Betrachtungsgebiet grenzt westlich an den Naturraum 8 „Worpsweder Moore“. *Das großflächig kultivierte Hochmoorgebiet der Worpsweder Moore bildet den südöstlichen Teilraum der Hamme-Oste-Niederung und grenzt im Osten (außerhalb des Landkreises) an die naturräumliche Haupteinheit Zevener Geest. Die Kreisgrenze umfährt den kultivierten und besiedelten Teil dieser Moorlandschaft, die sich im Landkreis Rotenburg/Wümme unbesiedelt und teilweise nichtkultiviert fortsetzt.*[2]

[2] Landschaftsrahmenplan 2000 des Landkreises Osterholz

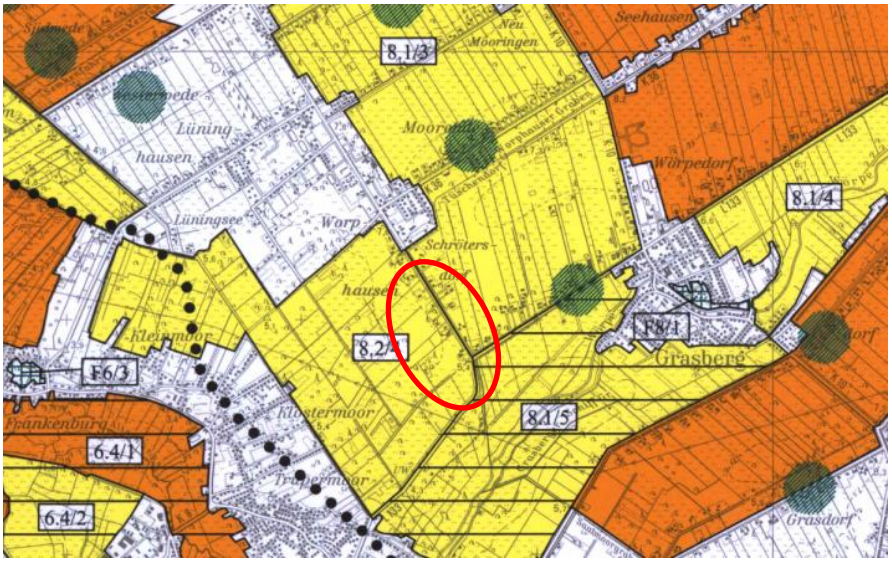


Abb. 6 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft – wichtige Bereiche (Stand 2000)

Der Landschaftsrahmenplan definiert im Betrachtungsgebiet keine Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.

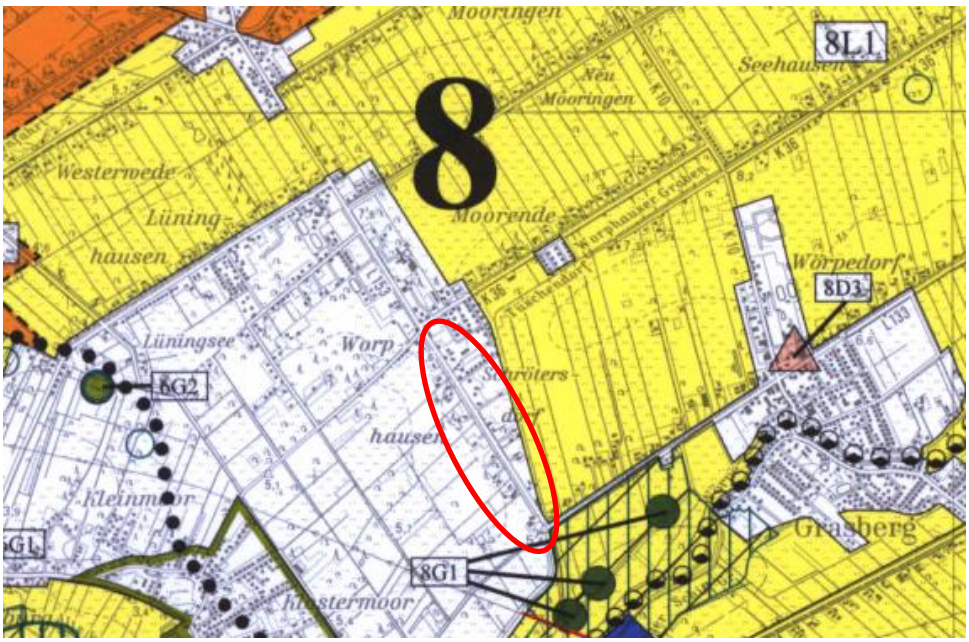


Abb. 7 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Entwicklungs- und Maßnahmenkarte (Stand 2000)

Bewertung

Es handelt sich beim Betrachtungsgebiet der Außenbereichssatzung um ein bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen geprägten Bereich. Im Zuge der Außenbereichssatzungen sollen kleinräumige Arrondierungen und Erweiterungen der vorhandenen Hofstellen ermöglicht werden. Die Grenzen geben

die aktuell vorhanden baulichen Strukturen vor. Zusätzliche Auswirkungen auf die wichtigen Bereiche und Darstellungen aus dem Landschaftsrahmenplan sind nicht zu erwarten.

Andere, noch nicht berührte Bereiche, können durch die Nachverdichtungspotenziale entlang der Worphauser Landstraße geschützt werden, da hier keine neuen Gebiete entwickelt werden müssen.

6.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 stellt für das Gebiet der Satzung Fläche für die Landwirtschaft und für einen kleinen Teilbereich im Nordwesten eine Fläche für Wald dar (siehe Abb. 7). An der Darstellung muss sich in Bezug auf die Außenbereichssatzung nichts ändern, da der Bereich weiterhin als Außenbereich einzustufen ist und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft dem nicht entgegensteht. Auch die Fläche für Wald wird hinsichtlich der Außenbereichssatzung einbezogen und teilweise zum Erhalt dargelegt.

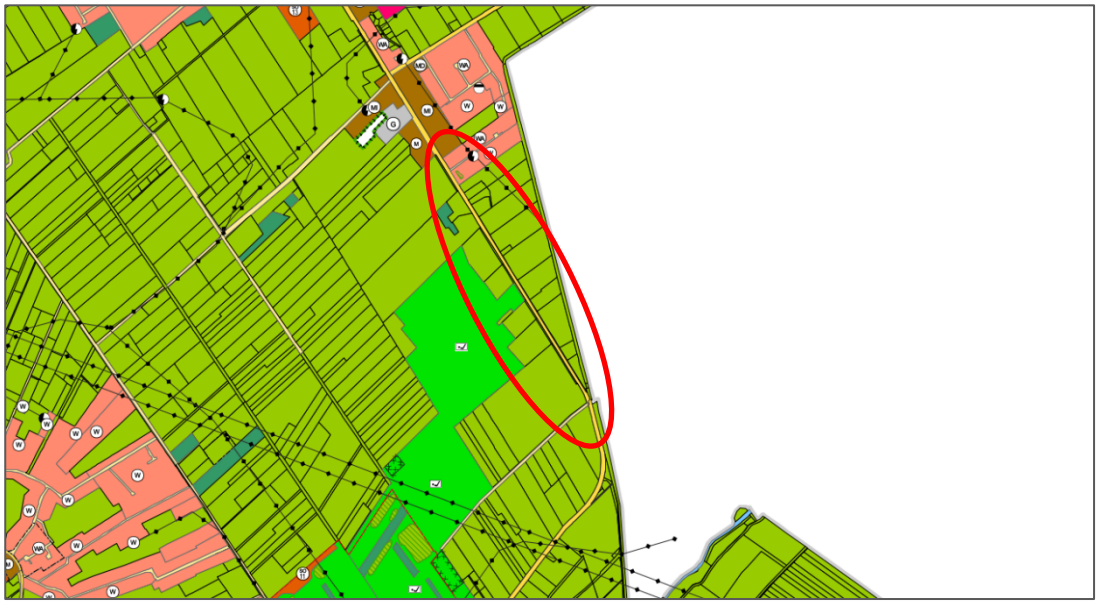


Abb. 8 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 (Stand Februar 2020, o. M.)

6.5 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

6.6 Sonstige Planungen / Schutzausweisungen

Innerhalb des Betrachtungsraumes sind zwei gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope mit den Kennnummern 1530 und 1665 vorhanden. Diese Biotope sind zu schützen und von Bebauung freizuhalten.

Weiterführende Planungen oder Schutzausweisungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

7 Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Bei der Worphauser Landstraße handelt es sich um eine zweispurige Landstraße (L 153), die zwischen Mooringen im Nordwesten durch Worphausen bis zur Wörpedörfer Straße bzw. Falkenberger Landstraße (L 133) verläuft. Der asphaltierte Bereich ist im Durchschnitt mit 6,0 m Breite anzusetzen. Die Erschließung der vorhandenen Strukturen und auch möglicher Entwicklungspotenziale ist mit der Straße gesichert.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bezieht Grundstücksflächen beidseitig der Worphauser Landstraße ein. Beide Seiten der Straße sind dabei sehr ähnlich strukturiert. Auf beiden Straßen ist eine Nutzung der Grundstücke für wohnbauliche Zwecke mit teilweise deutlichen Lücken in den baulichen Strukturen entlang der Straße und teilweise dichter Baumbestand vorhanden. Durch die Lücken im Bestand, die sich in landwirtschaftlicher Nutzung (und zum kleinen Teil für einen Golfplatz) befinden, lässt sich ableiten, warum die Außenbereichssatzung nur in einigen Teilbereichen der Straße abgegrenzt wird.

Entlang der östlich, geradlinig verlaufenden Grenze der Außenbereichessatzung verläuft außerhalb des Geltungsbereiches der Tuschendorf-Worphauser-Graben.

Zum überwiegenden Teil befinden sich die Gebäudebestände nah an der Straße (teilweise innerhalb der 20 m Anbauverbotszone der Landesstraße). In einigen Teilbereichen sind die Gebäude in einem deutlichen Abstand zur Straße vorzufinden. Der Betrachtungsraum lässt sich jedoch nicht als klassisches Straßendorf beschreiben, da die Bebauung der Grundstücke zum Teil in großen Abstand zueinander stehen.

Bei den Strukturen ist ein Mix aus größeren Hofstellen mit einigen, auch großen Nebengebäuden und kleineren Bauernhäusern mit nur kleinen Nebengebäuden und Schuppen vorhanden.

Bei einem Teil der Grundstücke handelt es sich um sehr tiefe Flurstücke. Diese sind gerade im Bereich der baulichen Anlagen durch grünräumliche Strukturen gegliedert. Es schließen sich dann landwirtschaftliche Nutzflächen in südlicher und auch in nördlicher Richtung an. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches grenzt die Fläche eines Golfplatzes an.

Durch die Worphauser Landstraße führt die Buslinie 670. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich die Haltestelle „Worphausen Abzw. Grasberg“.

7.1 Nutzungen

Die überwiegende Nutzung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist dem Wohnen zuzuordnen. Intensive landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht bekannt. Einige Grundstücke dienen vereinzelt einer kleinen Viehhaltung.

Ein weiterer gewerblicher Betrieb (Gasthof Schnau) befindet sich bei der Hausnummer 5 der Worphauser Landstraße. Das Grundstück ist nicht Bestandteil der Außenbereichssatzung, könnte aber Auswirkungen auf die südlich der Worphauser Landstraße befindlichen Grundstücke haben. Jedoch ist bei dieser Art der gewerblichen Nutzung nicht von einer negativen Auswirkung auszugehen.

Die Gemeinde Lilienthal hat sich intensiv mit den EigentümerInnen ausgetauscht, die sich an der Außenbereichssatzung teilnehmen und die Nutzungen in der Nachbarschaft abgefragt. Hier kamen ebenfalls keine intensiven Tierhaltungen zum Vorschein.

Unter Berücksichtigung der Gespräche, der Bestandsaufnahme, der Abfrage der Grundstückseigentümer zur Nutzung und der Hofbesichtigungen wird aktuell abgeleitet, dass keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit einer intensiven Tierhaltung vorliegen und somit auf weiterführende Untersuchungen verzichtet wird.

Da die Datenlage aber keine abschließende Abschätzung zulässt, wird in die Planzeichnung der Hinweis mit aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsantrages gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden müssen und somit eine Darstellung der aktuell umgebenden Nutzungen, mit dem Stand des Baugenehmigungsantrages erfolgen müssen. Sollten hier Betriebe vorhanden sein, so sind entsprechende Gutachten (z.B. Lärm, Geruch, Staub) beizubringen, die die gesunden Wohnverhältnisse nachweisen (Hinweis H 1 und H 9).

Bei einer Ergänzung durch neue Gebäude soll die Erschließung über die vorhandenen Hofzufahrten erfolgen. So können zusätzliche Versiegelungen vermieden und der Eingriff möglichst minimiert werden. In Ausnahmen ist es planungsrechtlich gestattet, eine neue Zufahrt anzulegen. Dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die alte Zufahrt dafür zurückgebaut wird. Grundsätzlich soll nur eine Zufahrt von der Worphauser Landstraße zu den einzelnen Entwicklungsbereichen vorhanden sein.

7.2 Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Worphauser Landstraße

Der Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung ist als eine zusammenhängende Fläche zu definieren. Die Ableitung des Geltungsbereiches erfolgte in Abstimmung mit dem Landkreis (24.02.2023) und bezieht die vorhandenen baulichen Strukturen mit ein, zu denen die Eigentümer und Eigentümerinnen entsprechende Anregungen zu Entwicklungsoptionen geäußert haben. Gleichzeitig sind zwischen den Grundstücksbereichen Grundstücke vorhanden, die keinen Bedarf für Entwicklungsoptionen angezeigt haben. Die Grundstücke sind Bestandteil der Außenbereichssatzung. Es finden allerdings keine Festsetzungen von überbaubaren Flächen statt, so dass hier keine Entwicklungsoptionen durch die Eigentümer und Eigentümerinnen, mit Ausnahme der privilegierten Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB möglich sind.

Im Zuge der Erarbeitung der Außenbereichssatzung fand eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage der maximalen Anzahl von Wohneinheiten statt. Dabei sind unterschiedliche Aspekte in die Überlegungen und Abwägung mit eingestellt worden. Aus planungsrechtlicher Sicht wird gem. des § 35 BauGB abgeleitet, dass die Hofstelle an sich, als eine Wohneinheit, die Möglichkeit der Errichtung eines Altenteilers als 2. Wohneinheit unabhängig der Ableitung weiterer Wohnungen oder Nachverdichtungen ermöglicht. Im Weiteren wird in § 35 Abs. 4 BauGB von den „nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen“ in der Mehrzahl gesprochen, sodass hieraus 2 Wohneinheiten für als zulässig abzuleiten sind. Ergänzend führt der § 35 Abs. 4 Nr. 1f BauGB aus, dass weitere 5 zusätzliche Wohneinheiten möglich sind. Somit wird in der Erarbeitung der Außenbereichssatzung von einer maximalen Anzahl von 7 Wohneinheiten als Grundlage bzw. Orientierung herangezogen. Die Anzahl der maximalen Wohneinheiten wurde im Städtebaulichen Vertrag und in der Planzeichnung je Entwicklungsbereich festgelegt.

Unter intensiver Einbindung und Kommunikation mit den teilnehmenden Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümer*innen werden Entwicklungsmöglichkeiten für 13 Entwicklungsbereiche in die

Außenbereichssatzung definiert. Alle weiteren Grundstücke innerhalb der Außenbereichssatzung bleiben von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen unberührt.

Bei der Festlegung der Baufenster wurde berücksichtigt, dass zukünftig neu zu errichtende Wohngebäude im engen räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung (Hofanlage) liegen müssen. Zudem wurden bestehende schützenwerte Baum-, Gehölz- und Grünstrukturen berücksichtigt und somit die Lage der Baufenster entsprechend angepasst, um diese zu erhalten. Dies führte bei einigen Betrachtungsräumen dazu, dass Baufenster von bestehenden Gebäuden abrücken und weiter in vorhandene freie Räume verschoben wurden. Ebenso wurden bei der Lage der Baufenster gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt. Außerdem müssen neue Wohngebäude mindestens 200 m Abstand zu Hochspannungsleitungen und 20 m Abstand zur Landesstraße L 153 (Anbauverbotszone) einhalten. Die Grundstückseigentümer*innen haben die Verantwortung darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas, Abwasser) nicht überbaut werden dürfen.

Die 13 Entwicklungsbereiche werden im Folgenden kurz beschrieben. Die Bezeichnungen beziehen sich auf die Nummerierungen innerhalb der Planzeichnung und der zuzuordnenden Hausnummer.

7.2.1 Entwicklungsbereich 1 – Hsnr. 23 Worphauser Landstraße

<u>Bauliche Struktur und Nutzung</u>

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude und einem kleineren Nebengebäude besetzt. Die Bebauung befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks, welche durch eine lange Auffahrt von der Worphauser Landstraße zu erreichen ist. Das Haupthaus steht traufständig zur öffentlichen Straße. Das Grundstück wird zum Wohnen genutzt.

Auf dem Grundstück wird, nach Aussagen der Grundstücksbesitzer, Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben. Es werden saisonal von Mai bis Dezember 85 Gänse und 85 Enten gehalten. Die Haltung findet größtenteils auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen statt. Vom Landkreis gibt es keine genehmigte Tierzahlbegrenzung. Es befinden sich keine weiteren Gewerbebetriebe auf dem Grundstück.

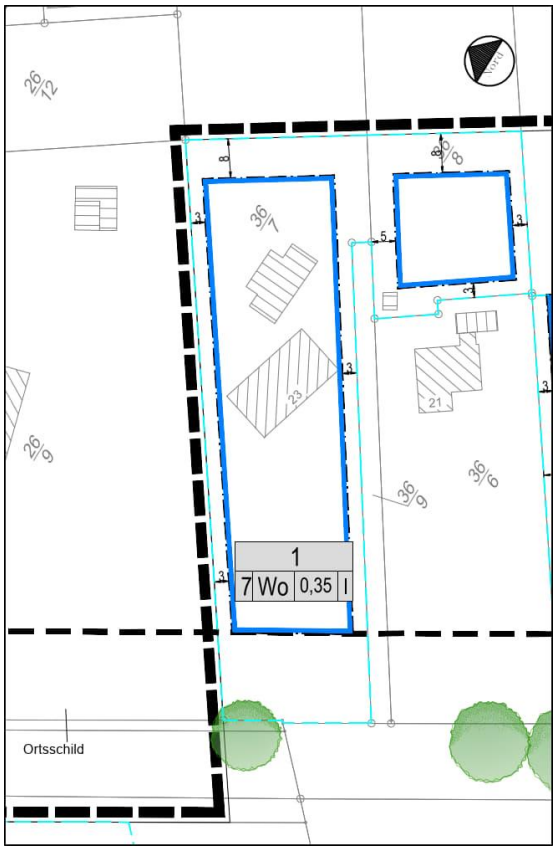


Abb. 9 Entwicklungsbereich 1 - Lageplan (o. M.)

<u>Entwicklungsmöglichkeiten</u>

Das Bestandsgebäude und die baulichen Strukturen, die aktuell vorhanden sind, bilden den groben Rahmen für die definierte Baugrenze. Aufgrund der geringen Breite des Grundstücks ist der Entwicklungsraum über die gesamte Tiefe des Grundstücks (Garten und Grünland) ausgeweitet, um die Anzahl der neuen Wohneinheiten abbilden zu können. Der potenzielle Entwicklungsraum umfasst keine naturräumlich genutzten Flächen. Das kleinere Baufenster nimmt die

aktuelle Kante zur Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche auf und bildet damit eine Arrondierung zum Siedlungsraum.

7.2.2 Entwicklungsbereich 2 – Hsnr. 17A Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude und einem kleineren Nebengebäude besetzt. Die Bebauung befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks, welche durch eine lange rückwärtige Auffahrt, mit Anschluss an die Worphauser Landstraße, zu erreichen ist. Das Haupthaus steht diagonal giebelständig zur öffentlichen Straße. Das Grundstück wird, nach Aussagen der Grundstücksbesitzer, ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

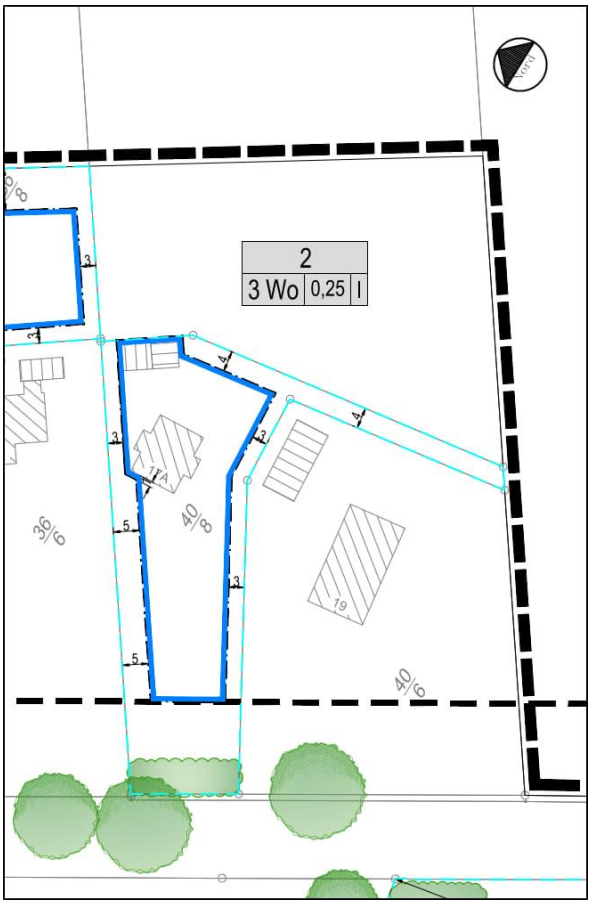


Abb. 10 Entwicklungsbereich 2 - Lageplan (o. M.)

Entwicklungsmöglichkeiten

Das vorhandene Grundstück wird über das Grundstück der Hausnummer 17 erschlossen. Aufgrund der geringen Breite des Grundstücks ist der Entwicklungsraum über die gesamte Tiefe des Grundstücks (Garten und Grünland) ausgeweitet, um Entwicklungsraum für neue Wohneinheiten ermöglichen zu können.

Die Maße des Baufeldes orientieren sich an der Größe des Grundstücks und bietet eine flexible Ausgestaltung.

Die vorhandenen schützenswerten grünräumlichen Strukturen befinden sich in der

Anbauverbotszone der Landesstraße und werden demnach im Zuge der Entwicklung geschont.

7.2.3 Entwicklungsbereich 3 – Hsnr. 15 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück besitzt ein Hauptgebäude und ein etwas kleineres Nebengebäude. Der übrige Bereich des Grundstücks ist durch alte Holzscheunenbauten und grünräumliche Strukturen geprägt. Die Gebäude stehen giebelständig zur Worphauser Landstraße, von der es auch erschlossen wird. Das Grundstück wird, nach Aussagen der Grundstückseigentümer, ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die baulich vorgeprägte Fläche ist Ausgangslage für die festgesetzte Baugrenze. Eine Umnutzung der bestehenden Holzscheunen ist aufgrund des baulichen Zustandes als unwahrscheinlich zu betrachten. Jedoch soll die bereits vorgeprägte Fläche als Entwicklungsmöglichkeit genutzt werden können. Um hier eine Flexibilität vorzuhalten, wird die Baugrenze größer aufgespannt. Ein weiteres Baufeld ist durch eine Heckenstruktur im Süden des Grundstücks begrenzt. Aufgrund des gewünschten Abstands zur vorhandenen Wohnbebauung werden zwei weitere Baufelder in die rückwärtige Fläche positioniert. Das Hauptgebäude wird im Bestand gesichert und bietet Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb der Anbauverbotszone.

Die grünräumlichen Strukturen werden mit der Festsetzung der Baugrenzen nicht berührt.

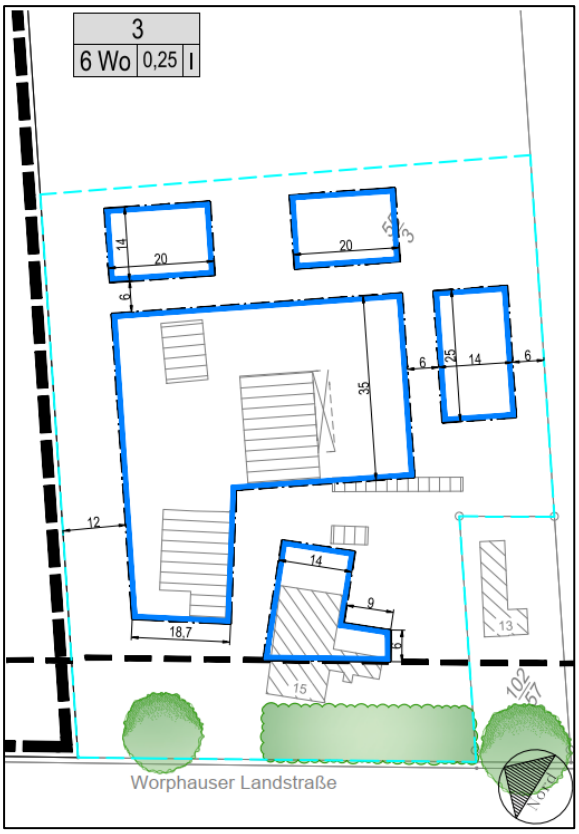


Abb. 11 Entwicklungsbereich 3 - Lageplan (o. M.)

7.2.4 Entwicklungsbereich 4 – Hsnr. 11 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude und einem kleineren Nebengebäude besetzt. Die Bebauung befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks, welche durch eine lange Auffahrt, mit Anschluss an die Worphauser Landstraße, zu erreichen ist. Das Grundstück ist durch große Gehölzstrukturen eingerahmt. Der Geltungsbereich grenzt rückwärtig an das Grundstück und wird durch den Tuschendorf-Worphauser-Graben begrenzt. Im südlichen Bereich des Grundstücks steht eine Brandruine, die durch junge Grünstrukturen durchwachsen ist. Das Grundstück wird, nach Aussagen der Grundstückseigentümer, zum Wohnen genutzt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Nachverdichtungsmöglichkeiten ergeben sich durch die das Grundstück umgrenzenden Baumstrukturen nur in geringem Maße, in dem eine Erweiterung bzw. eine Umnutzung der Bestandsgebäude möglich gemacht wird. Eine weiteres Baufenster im südwestlichen Bereich des Grundstücks umfasst den Bereich einer Brandruine und greift somit die ursprüngliche Ausnutzung des Grundstücks auf.

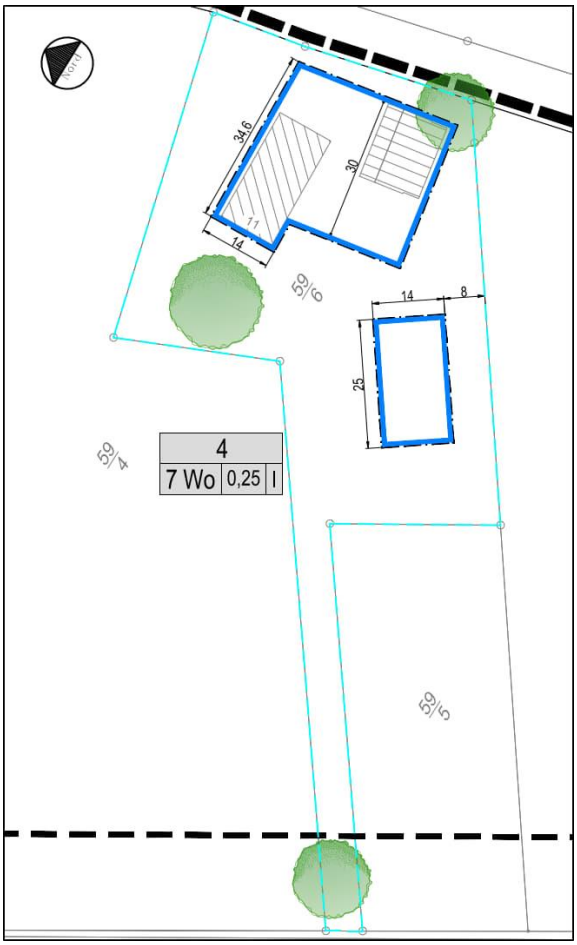


Abb. 12 Entwicklungsbereich 4 - Lageplan (o. M.)

7.2.5 Entwicklungsbereich 5 – Hsnr. 9 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude und einem kleineren Nebengebäude besetzt. Die Bebauung befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks, welche durch eine lange Auffahrt, mit Anschluss an die Worphauser Landstraße, zu erreichen ist. Das Grundstück ist durch große Gehölzstrukturen eingerahmt. Der Geltungsbereich grenzt rückwärtig an das Grundstück und wird durch den Tuschendorf-Worphauser-Graben begrenzt. Im Bereich an der Worphauser Landstraße ist eine Grünfläche, die aktuell für eine Pferdehaltung (2 Pferde) genutzt wird. Es befindet sich, nach Aussagen der Grundstückseigentümer, ein kleiner sonstiger Gewerbebetrieb auf dem Grundstück.

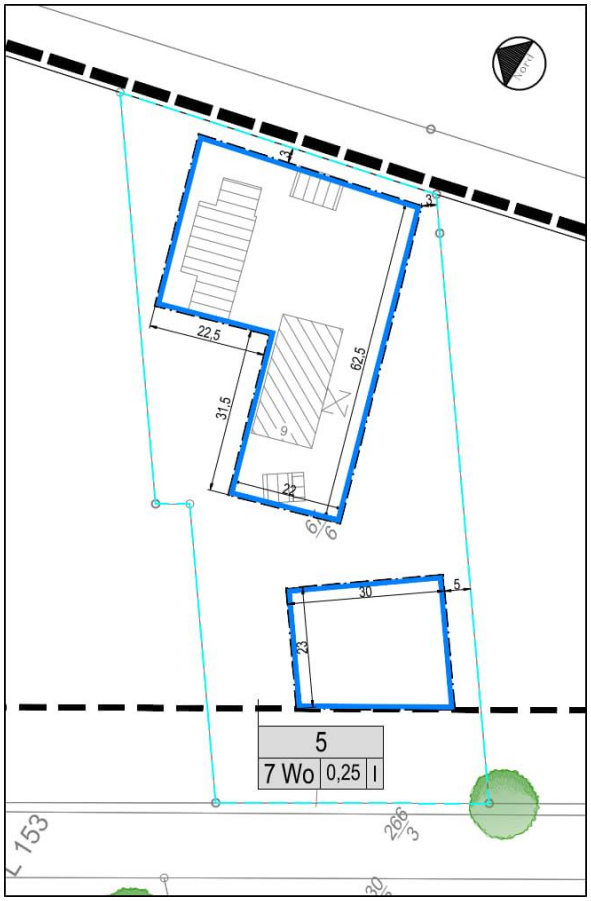


Abb. 13 Entwicklungsbereich 5 - Lageplan (o. M.)

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Bestandsgebäude werden durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert, so dass innerhalb dieser Gebäude Entwicklungspotenziale und Umnutzungspotenziale weiterhin gesichert werden können. Vorgesehen ist weiterhin, die vorhandene Hofstruktur durch weitere Baumöglichkeiten zu ergänzen, um weitere Wohnungen schaffen zu können. So soll die Möglichkeit eingeräumt werden, dass neben dem Hauptgebäude weitere Gebäude errichtet werden können. Weiterhin soll auf der südwestlich gelegenen Freifläche (aktuell eine Grünfläche) eine weitere Baumöglichkeit geschaffen werden. Diese folgt dem baulichen Bestand im Geltungsbereich der giebelständigen Bebauung entlang der Worphauser Landstraße.

Die grünräumlichen Strukturen bleiben erhalten, so dass die Baugrenzen vorrangig auf Freiflächen herangezogen werden.

7.2.6 Entwicklungsbereich 6 – Hsnr. 7 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück ist aktuell nur mit einem zur Worphauser Landstraße giebelständigen eingeschossigen Wohngebäude besetzt. Alle weiteren baulichen Strukturen auf dem Grundstück bestehen aus Gewächshäusern oder kleineren Nebengebäuden. Der Geltungsbereich grenzt rückwärtig an das Grundstück und wird durch den Tuschendorf-Worphauser-Graben begrenzt. Das Grundstück wird, nach Angaben der Grundstückseigentümer, lediglich für Wohnzwecke genutzt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Als Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück werden die bereits bebauten Flächen genutzt. Des Weiteren wird eine Erweiterung für das bestehende Wohngebäude ermöglicht. Die grünräumlichen Strukturen sollen erhalten bleiben. Insbesondere stehen größere Bäume mittig auf dem Grundstück, vor dem nicht in der Baugrenze enthaltenden Nebengebäude. Sie sind in der Bestandsaufnahme als nicht so hochwertig klassifiziert worden, dass sie als zum Erhalt aufgenommen werden müssen, können aber aufgrund der Definition der Baugrenze dennoch grundsätzlich gesichert werden.

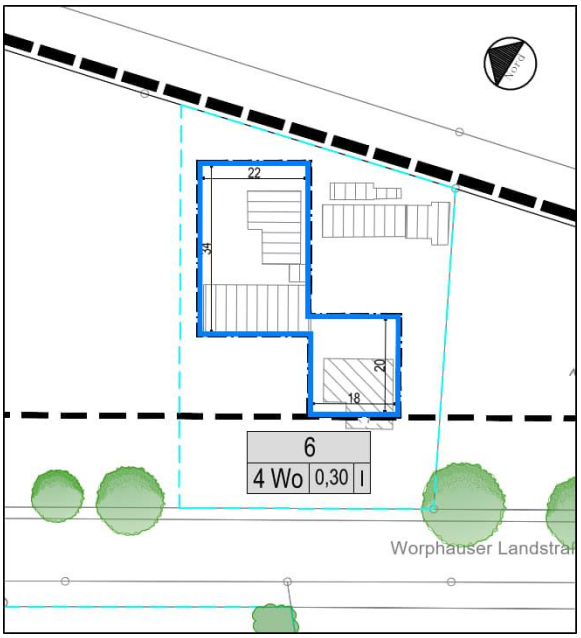


Abb. 14 Entwicklungsbereich 6 – Lageplan (o.M.)

7.2.7 Entwicklungsbereich 7 – Hsnr. 16 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Beim Entwicklungsbereich 7 handelt es sich um eine große Hofanlage, die durch ein großes giebelständiges Haupthaus für Wohnzwecke und weiteren größeren Nebengebäuden geprägt ist. Aktuell handelt es sich weiterhin um einen landwirtschaftlich genutzten Hof, der auch eine Pferde- (3) und Ziegenhaltung (2) im rückwärtigen Bereich beinhaltet. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein weiteres eingeschossiges Wohngebäude, welches sich auf einem eigenen Flurstück (142/6) befindet. Im westlichen Bereich des Grundstücks hin zum Innenbereich Worphausen sind dichte Gehölzstrukturen vorhanden. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt zur Worphauser Landstraße. Auf der Fläche wird, nach Angaben der Grundstückseigentümer, Landwirtschaft im Nebenerwerb sowie eine Solaranlage betrieben.

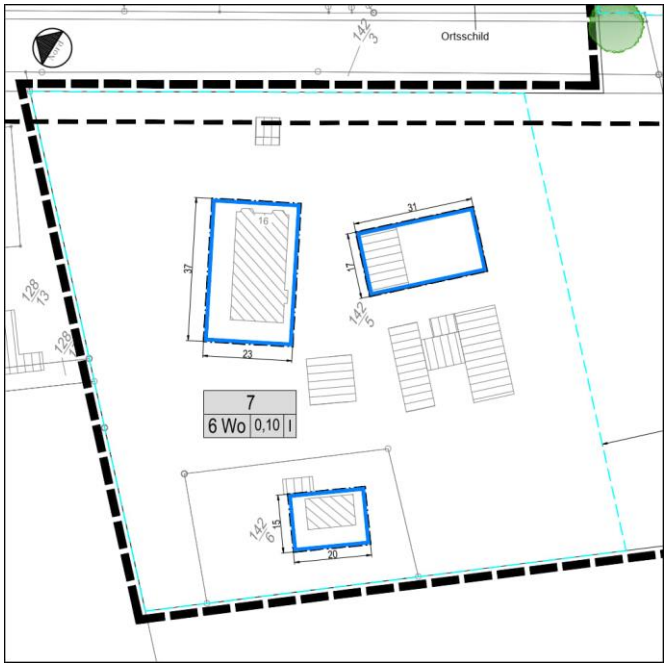


Abb. 15 Entwicklungsbereich 7 - Lageplan (o.M.)

Entwicklungsmöglichkeiten

Da es sich bereits im Bestand um ein großes Gehöft handelt, hat es die Qualität auch weitere ergänzende Strukturen aufzunehmen, ohne dabei neue negative Auswirkungen auf das Umfeld zu erzeugen.

Die vorhandenen Wohngebäude sollen durch eine Baufläche ergänzt werden, so dass weitere Wohnungen errichtet werden können. Den Bestandsgebäuden wird dabei Spielraum für mögliche bauliche Erweiterungen eingeräumt. Eine weitere Fläche soll zur Straße gerichtet den Bestand arrondieren und wird somit südöstlichen Bereich der bestehenden Bebauung planungsrechtlich gesichert. Dabei wird die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sowie die Schaffung eines neuen Gebäudes möglich gemacht. Die Platzierung des Baufensters ist so gewählt, dass der hintere Bereich weiterhin durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb genutzt werden kann, ohne die Wohnnutzung zu beeinträchtigen.

7.2.8 Entwicklungsbereich 8 – Hsnr. 14 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Es handelt sich um ein Grundstück mit einem ortsbildprägenden reetgedeckten giebelständigen Hallenhaus. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein kleines eingeschossiges Nebengebäude. Der rückwärtige Bereich zum landwirtschaftlich genutzten Raum sowie der zur Straße gewandten Bereich sind durch dichte Gehölzstrukturen eingerahmt. Die südliche Gehölzfläche ist im Flächennutzungsplan als „Waldfläche“ gekennzeichnet. Um die Gebäude herum sind, wie auf fast allen Betrachtungsbereichen, grünräumliche Strukturen zu finden.

Das Grundstück wird, nach Angaben der Grundstückseigentümer, für Wohnzwecke genutzt.

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt zur Worphauser Landstraße.

Entwicklungsmöglichkeiten

Aufgrund des dichten Gehölzbestandes ist eine Ausweisung neuer Bauflächen nur auf der Grünfläche möglich, ohne in die gegeben Grünstrukturen einzugreifen. Aufgrund des gewünschten Abstands zur Straße unter Berücksichtigung möglicher Lärmimmissionen der L 153 wird das neue Baufeld in die rückwärtige Fläche positioniert. Die grünräumlichen Strukturen bleiben erhalten.

Des Weiteren wird der Gebäudebestand durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert und eine Umnutzung des Nebengebäudes möglich gemacht.

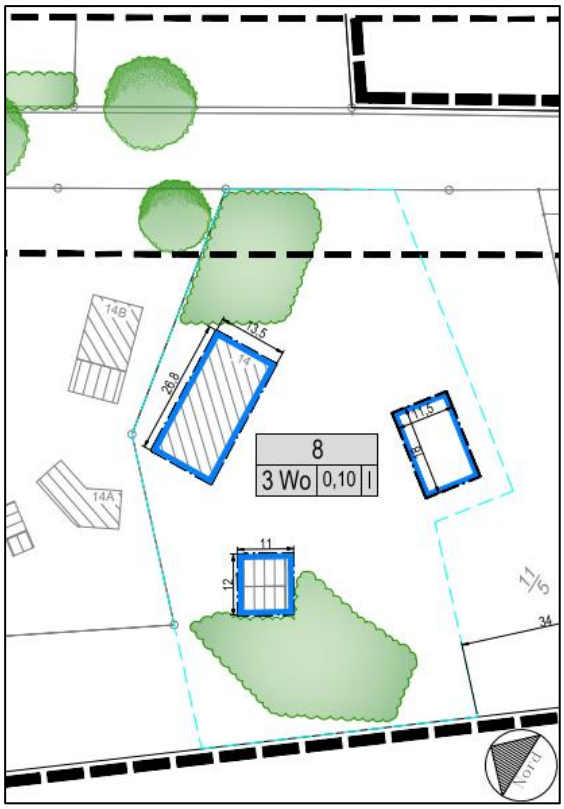


Abb. 16 Entwicklungsbereich 8 - Lageplan (o. M.)

7.2.9 Entwicklungsbereich 9 – Hsnr. 12 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück ist durch ein großes wohnbaulich genutztes Hallenhaus, welches etwas zurückgesetzt von der Worphauser Landstraße giebelständig errichtet wurde, geprägt. Grünräumliche Strukturen rahmen das Bestandsgebäude und einen kleinen Schuppen ein. Außerdem ist das Grundstück von beiden Seiten durch geschützte Biotope (siehe Kap. 6.6) eingerahmt.

Die Erschließung erfolgt zur Worphauser Landstraße über eine längere Zufahrt.

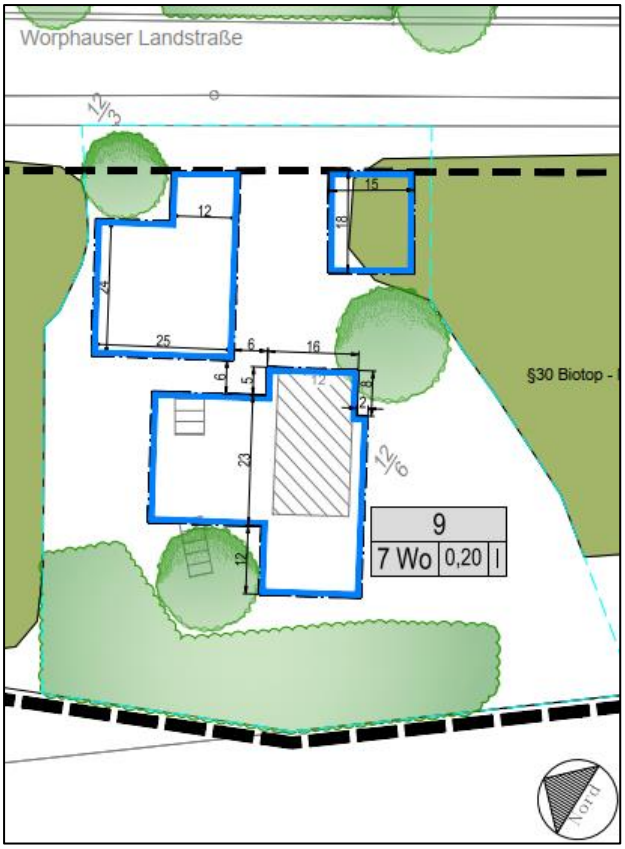


Abb. 17 Entwicklungsbereich 9 - Lageplan (o. M.)

Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungsmöglichkeiten werden durch den Grünbestand und die Biotope auf dem Grundstück im zur Straße gerichteten sowie im rückwärtigen Bereich eingeschränkt ermöglicht.

Dafür werden vorhandene Freiflächen und eine Fläche, auf der ein abgängiger Baum steht, herangezogen. Die westliche Baugrenze, die die vorhandenen baulichen Strukturen beinhaltet, lässt gleichzeitig noch ausreichend Entwicklungsspielraum für Erweiterungsmöglichkeiten. Es wird ein neues Baufeld in die vordere Fläche des Biotops Nr. 1665 entlang der Worphauser Straße positioniert. Nach Aussage des Grundstückseigentümers hat der Landkreis am 10.07.2025 ein Baufenster im vorderen Bereich des Biotops Nr. 1665 im Entwurf der Satzung vorerst zugelassen, da die Ausdehnung/Größe und Wertigkeit des Biotops hier zeitnah überprüft werden soll. Das Baufenster verbleibt zunächst im randlichen Bereich der Biotopfläche Nr. 1665. Durch einen Satzungsbeschluss wird jedoch kein Baurecht für ein Baufenster im nördlichen Randbereich der Biotopfläche Nr. 1665 geschaffen. Sofern die Kartierung ergibt, dass dort weiterhin eine Biotopfläche vorliegt, kann das Baufenster im nördlichen Randbereich der Biotopfläche Nr. 1665 nicht genutzt werden, da bei Bestand des Biotops eine entsprechende Baugenehmigung nicht in Aussicht stehen wird.

Das Biotop 1530 und Großteile der Fläche von Biotop 1665 und schützenswerte Grünstrukturen bleiben bei dieser Entwicklung unberührt und das Erscheinungsbild hin zu Worphauser Landstraße wird nicht grundsätzlich geändert oder negativ beeinflusst.

7.2.10 Entwicklungsbereich 10 – Hsnr. 10 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück ist durch ein kleines giebelständiges Wohngebäude und mehrere kleine Nebengebäude besetzt. Im rückwärtigen Bereich sowie entlang der Worphauser Landstraße ist das Grundstück durch dichte Gehölzstrukturen eingerahmt. Das Flurstück grenzt im südlichen und westlichen Bereich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 129, der den vorhandenen Golfplatz planungsrechtlich sichert.

Die Erschließung erfolgt zur Worphauser Landstraße.

Entwicklungsmöglichkeiten

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung soll im rückwärtigen Bereich des Grundstücks stattfinden. Dabei wird eine Baufläche aufgespannt, die eine flexible Erweiterung möglich macht und die Flucht des bestehenden Gebäudes aufnimmt und die Grenze des Flurstücks und vorhandene Grünstrukturen berücksichtigt. Die Entwicklung kann somit im Zusammenhang der bereits bestehenden Bebauung erfolgen.

Die Erschließung soll weiterhin über die vorhandene Zufahrt zum Grundstück von der Worphauser Landstraße aus erfolgen.

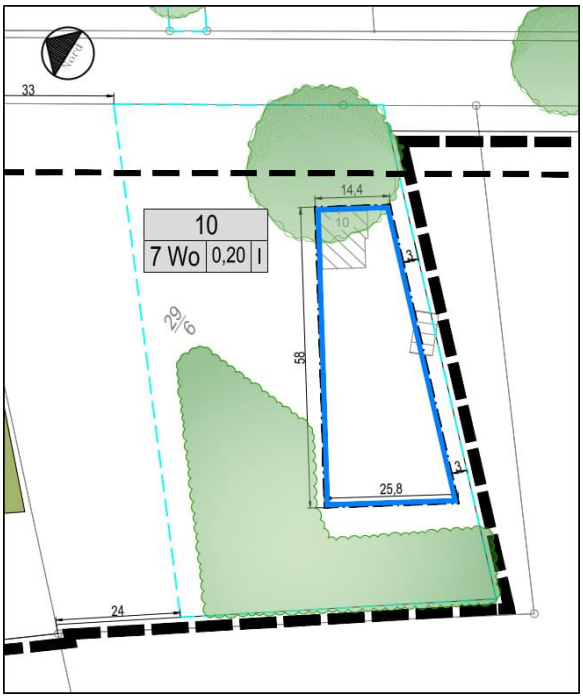


Abb. 18 Entwicklungsbereich 10 - Lageplan (o. M.)

7.2.11 Entwicklungsbereich 11 – Hsnr. 6 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Gebäude. Das Wohngebäude steht traufständig zur Worphauser Landstraße, liegt jedoch im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Es ist an ein größeres Nebengebäude angeschlossen, welches giebelständig zur Straße steht. Parallel dazu steht ein etwas kleineres Scheunengebäude. Im rückwärtigen Bereich ist ein weiteres Nebengebäude vorhanden. Das Grundstück wird, nach Angaben der Grundstückseigentümer, lediglich für Wohnzwecke genutzt.

Im vorderen Bereich zur Straße ist eine Grünfläche vorhanden, die durch kleine Bäume gesäumt ist. Im Norden und Süden ist das Grundstück durch einen dichten Baumbewuchs hin zur landwirtschaftlichen Fläche bzw. zum Nachbargrundstück begrenzt.

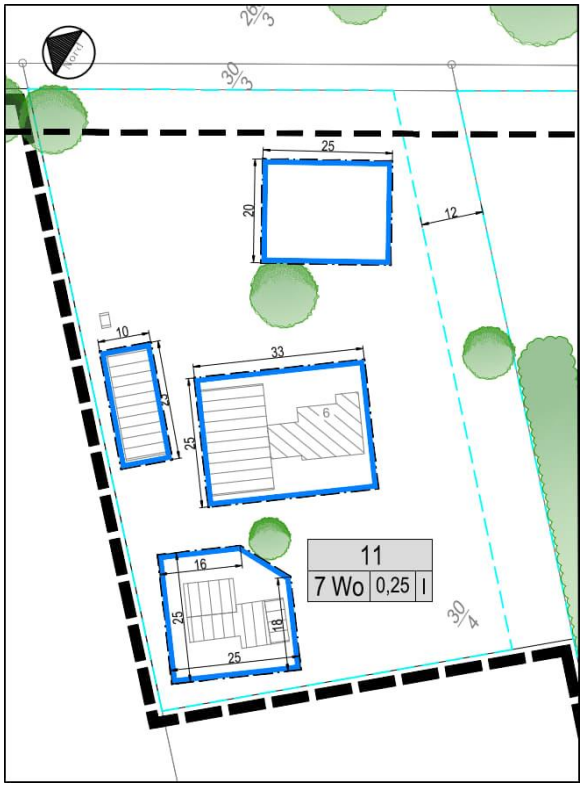


Abb. 19 Entwicklungsbereich 11 - Lageplan (o. M.)

Entwicklungsmöglichkeiten

Die weitere wohnbauliche Entwicklung soll im Wesentlichen innerhalb des bebauten Bestandes des zuvor erwähnten Hauptgebäudes und den zwei Nebengebäuden stattfinden. Die Fläche orientiert sich an den Gebäudegrenzen, lässt jedoch eine geringe Ausdehnung zur Erweiterung zu. Ein weiteres Baufenster wird auf der Grünfläche entlang der Worphauser Landstraße ermöglicht. Die Lage des Baufenster (etwas abseits der Hofzufahrt) wird durch bestehende Leitungen (Kanalisation, Strom und Gas) begründet, die vom Hauptgebäude Richtung Straße verlaufen und nicht überbaut werden dürfen.

Die Erschließung soll weiterhin über die eine vorhandene Zufahrt zum Grundstück von der Worphauser Landstraße aus erfolgen.

7.2.12 Entwicklungsbereich 12 – Hsnr. 4 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Der Entwicklungsbereich 12 ist bereits durch eine hohe Versieglung geprägt. Diese begründet sich durch größere Hallenbauten und -häusern, die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden bzw. wurden. Die Fläche ist demnach derzeit mit einem Wohngebäude und dazugehörigen Hofgebäuden bebaut, welche giebelständig zur Worphauser Landstraße ausgerichtet sind. Auf der Fläche wird, nach Angaben der Grundstückseigentümer, Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben. Auf dem Hof werden keine Tiere gehalten.

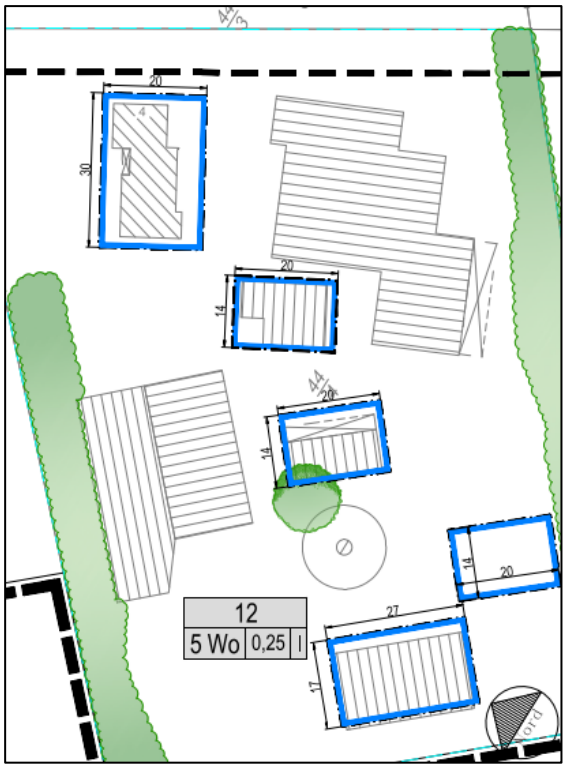


Abb. 20 Entwicklungsbereich 12 - Lageplan (o. M.)

Entwicklungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits stark bebauten Ausgangslage werden bis auf eine Ausnahme lediglich Baufenster festgesetzt, die eine Umnutzung bzw. neue Nutzung des bereits bebauten Bereiches oder Gebäude möglich machen. Dies umfasst das Wohngebäude sowie die Nebengebäude ohne Einbezug der Anbauten und Überdachungen. Der bestehende Hofcharakter kann somit erhalten bleiben und eine weitere Versiegelung des Grundstücks verringert werden.

Auf dem Grundstück befindet sich ebenfalls im rückwärtigen Bereich ein Güllebehälter. Es wird ein neues Baufenster im rückwärtigen Bereich des Grundstücks westlich eines Gehölzstreifens und des Güllebehälters positioniert. Im Rahmen der Baugenehmigung muss geprüft werden, inwieweit Immissionen in Bezug auf Geruch weiterhin bestehen. Gegeben falls muss dafür der Grundstückseigentümer ein Gutachten erstellen lassen bzw. nachweisen, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Die vorhanden Grünstrukturen, die das Grundstück einrahmen bleiben von der Entwicklung unbetroffen.

Die Erschließung soll weiterhin über die Zufahrt zum Grundstück von der Worphauser Landstraße aus erfolgen.

7.2.13 Entwicklungsbereich 13 – Hsnr. 2 Worphauser Landstraße

Bauliche Struktur und Nutzung

Der Entwicklungsbereich 12 umfasst den nordöstlichen Bereich des Flurstücks 51/4, der innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung liegt. Die Fläche ist derzeit mit einem Wohngebäude und dazugehörigen Hofgebäuden wie Scheunen und Stallungen bebaut.

Auf der Fläche wird, nach Aussagen der Grundstückseigentümer, Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben. Es findet eine kleine Tierhaltung auf dem Grundstück statt.

Das Wohngebäude liegt im hinteren Bereich traufständig zur Worphauser Landstraße wohingegen die Scheunengebäude giebelständig stehen. Das Grundstück wird durch Obstbäume im zur Straße gewandten Bereich geprägt. In rückwärtigen Bereich sind größere Baumstrukturen vorhanden und auch im südlichen Bereich befindet sich eine dichte Gehölzstruktur, die das Grundstück zum landwirtschaftlichen Raum abgrenzt.

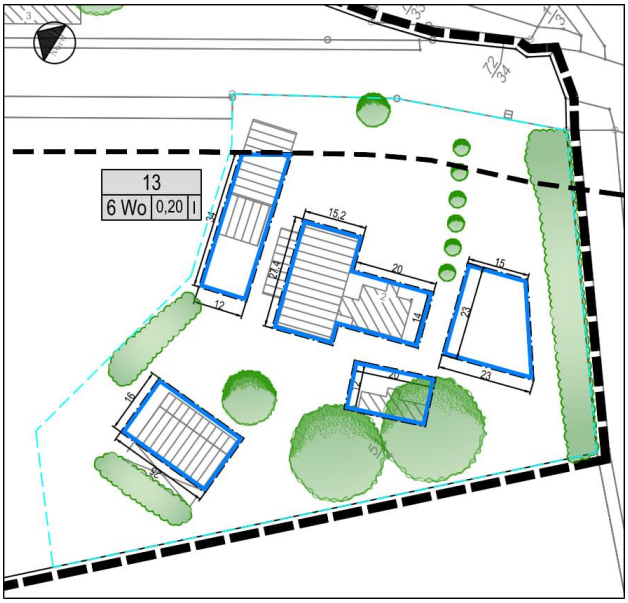


Abb. 21 Entwicklungsbereich 13 - Lageplan (o. M.)

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Baugrenze sind um alle bestehenden Gebäudestrukturen festgesetzt, um eine Umnutzung der Bestandsgebäude durch kleinere Erweiterungen möglich zu machen. Somit kann der vorhandene Hofcharakter erhalten bleiben. Eine ergänzende Erweiterungsmöglichkeit besteht südlich des vorhandenen Wohngebäudes auf einer Grünfläche. Das Baufenster greift dabei die Flucht der vorhandenen Gebäude auf und schafft einem respektvollen Abstand zum Bestand.

Die Erschließung soll weiterhin über die vorhandene Zufahrt zum Grundstück von der Worphauser Landstraße aus erfolgen.

8 Städtebauliche Konzeption

Grundsätzliche Zielsetzung ist der Erhalt der vorhandenen örtlichen Struktur entlang der Worphauser Landstraße. Gleichzeitig kann ein Erhalt der historischen Hofstrukturen nur gelingen, wenn Möglichkeiten zur Umnutzung oder bei Bedarf die Schaffung neuer Baumöglichkeiten im Umfeld der bestehenden Strukturen geschaffen werden.

Im Vordergrund der Außenbereichssatzung steht die Sicherung des vorhandenen Bestandes, so dass hier ergänzende Maßnahmen, auch außerhalb der privilegierten Nutzungen im Außenbereich ermöglicht werden können. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümer*innen sollen ergänzend noch neue Baumöglichkeiten mit in die Außenbereichssatzung aufgenommen werden, um neue Entwicklungsmöglichkeiten – Neubauten – zu schaffen bzw. Wohnraum für mehrere Generationen auf dem Grundstück entwickeln zu können.

Der Außenbereichssatzung ist dabei ein intensiver Abstimmungsprozess mit den Grundstückseigentümer*innen vorausgegangen, da das Ziel der Gemeinde nicht die Festsetzung einer großen überbaubaren Fläche entlang der Straße ist, sondern gut ausgelotete festgesetzte überbaubare Flächen, die die Grundzüge der Siedlungsstruktur sichern, und die geplanten Ergänzungen in die bestehende Struktur einfügen. Die Ausrichtung ist so vorgegeben, dass neue Baukörper innerhalb der vorhandenen Hofstruktur bzw. in direkter Nachbarschaft errichtet werden können. Zudem wurde die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Entwicklungsbereich festgelegt, um so die Intensität der Wohnnutzung zu begrenzen und das Siedlungsbild zu erhalten. Ansonsten gehören die von der Satzung erfassten Flächen weiterhin zum Außenbereich.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen sind vorhandene schützenswerte Grünstrukturen berücksichtigt worden, um diese und den damit verbundenen Charakter zu erhalten. Sollte aufgrund von Bodenverhältnissen die Einrichtung an der geplanten Stelle nicht möglich sein oder zu unverhältnismäßig hohem Aufwand führen, so ist eine geringfügige Verschiebung des Baufeldes (siehe § 4 Abs. 5 der Außenbereichssatzung) möglich. Sollten dabei Grünstrukturen weichen müssen, so sind diese entsprechend auszugleichen. Vorrangig wurden die Baufelder aber so platziert, dass die Grünstrukturen erhalten werden können.

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 bzw. gem. § 32a NBauO für Dachflächen von Neubauten größer als 50 m² vorgeschrieben.

Durch die Nachverdichtung von bestehenden Grundstücken und der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur können, bei gleichzeitiger Sicherung von benötigtem neuem Wohnraum, Beeinträchtigungen für das Klima minimiert werden. Weiterhin sind die Baugrenzen so definiert, dass die grünräumlichen Strukturen auf den Grundstücken erhalten bleiben und im Zuge der Nachverdichtungsoptionen auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen ist.

Der Umbau von Bestandsgebäuden trägt ebenfalls dazu bei Ressourcen zu schonen und vorhandene Strukturen weiter zu nutzen.

Die Außenbereichssatzung versteht sich auch als solche und will den ländlichen Raum schützen, gleichzeitig ist es wichtig zur Sicherung der ländlichen Strukturen auch zukunftsgerichtet Nachverdichtungspotenziale zuzulassen. Um den Flächenbedarf aber auf ein für die Entwicklung notwendigen Bedarf zu beschränken, erfolgen viele Festsetzungen von Baufenstern auf bereits bestehenden Gebäuden und es findet eine Steuerung über die Grundflächenzahl (GRZ) statt, die mit Blick auf die Inhalte der Außenbereichssatzung sehr gering angesetzt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den eigenen Grundstücken versickert werden, so dass Lösungen für den Verbleib des Oberflächenwasser vor Ort entwickeln werden müssen. Die Versickerung auf dem Grundstück selbst, trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Klimarelevant sind ebenso die Vorgaben, dass Grünstrukturen im Betrachtungsraum erhalten werden sollen. Entsprechende grünräumliche Strukturen sind in der Außenbereichssatzung enthalten und der Hinweis Nr. 4 verdeutlicht nochmal die Bedeutung des Schutzes der Bäume und Gehölze.

10 Auswirkung der Planung

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

10.1 Boden

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 nur in kleinerem Umfang statt. Dies ist auch durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

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.

Somit werden auch die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsens in Bezug auf die Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes und dem Bodenschutz Rechnung getragen, in dem unter 3.1.1 Punkt 4:

„Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende

Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“[3]

Informationen zu den Bodenverhältnissen können auf dem NiBiS Kartenserver eingesehen werden. Diese Informationen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung /Untersuchung des Baugrundes. Zu berücksichtigen ist hier die DIN EN 1997-1a -2 in Verbindung mit der DIN 4020.

10.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung gem. § 13 und § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht anzuwenden, sondern erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) vermieden bzw. minimiert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Maßnahmen zum Naturschutz ausgeglichen werden.

Die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden daher erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und sind von den Grundstückseigentümern umzusetzen (siehe Hinweis 3).

11 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Die Gemeinde Lilienthal hat im Ortsteil Worphausen für die Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchführen lassen.

Die Gebiete der Satzung bleiben Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren (§ 21 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG) und ist nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse. Für ein Teilgebiet entlang der Worphauser Landstraße im Ortsteil Worphausen wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt und in diesem Zusammenhang ist eine Abschätzung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1-4 BNatSchG durch die Planung vorbereitet werden, durchgeführt worden. Ebenso wurden ergänzend erhaltenswerte Grünstrukturen erfasst und in die Planzeichnung aufgenommen.

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgte im Mai 2025 durch die Sweco GmbH. Grundlage bildete eine 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 Grundlage der Ergebnisse der Ortsbegehung sowie der Auswertung von verfügbaren faunistischen Informationen wird in der vorliegenden Ausarbeitung das Vorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützter Arten und Brutvogelarten sowie mögliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planung eingeschätzt. Sofern notwendig, werden artenschutzrechtliche

[3] Quelle Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

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

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum „Worpsweder Moore“ (siehe Kap. 6.3).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich im Untersuchungsgebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen vorfinden lassen (siehe auch Kap. 11.3 und 11.4).

11.1 Beschreibung des Gebietes

11.1.1 Naturschutzfachliche Potenziale

Im Folgenden werden die potenziellen Lebensräume (Biotoptypen)[4], Habitatstrukturen und planungsrelevante Tierartengruppen benannt. Die baurechtlichen Sicherungen von Bauerweiterungen finden auf Grundstücken an der Worphauser Landstraße auf insgesamt 13 Entwicklungsbereichen statt.

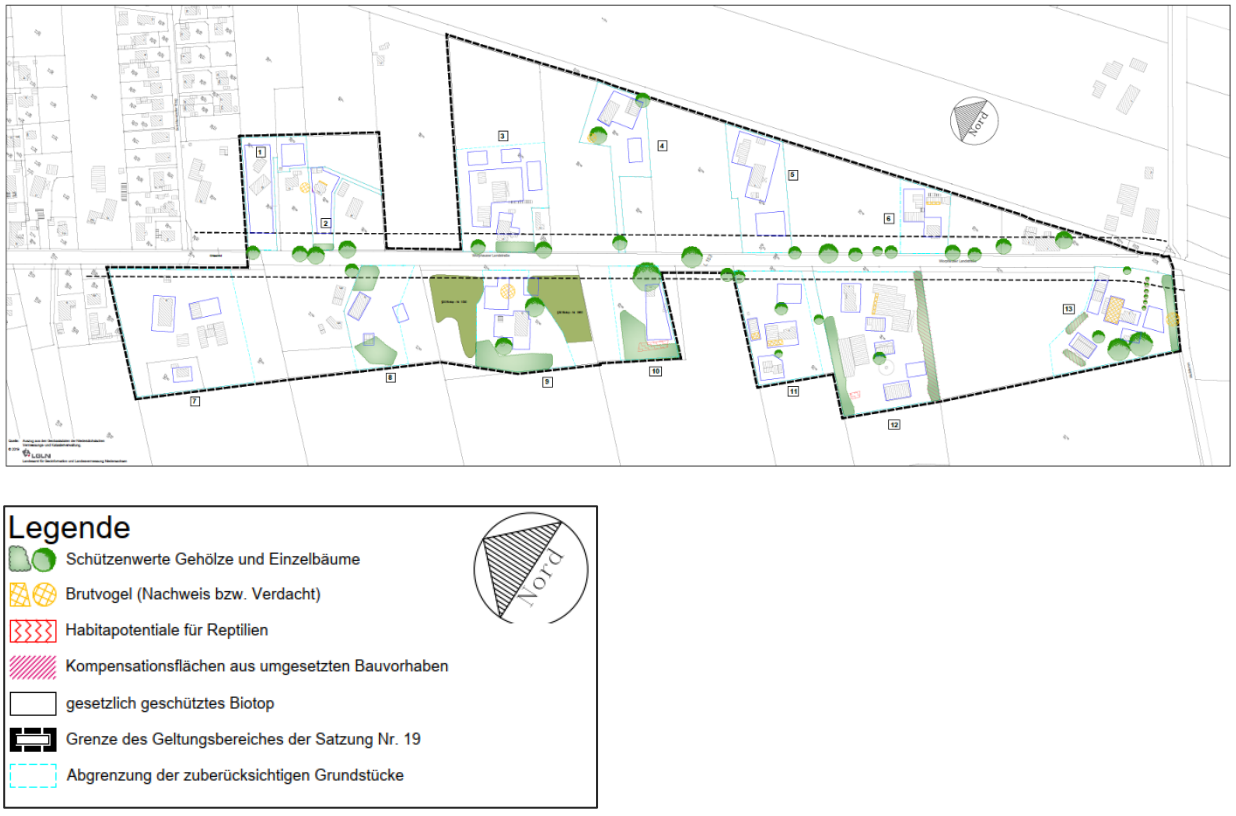


Abb. 22 Übersicht des Plangebiets und deren naturschutzfachlichen Potenziale und Legende (o. M.)

Für alle betroffenen Grundstücke, für die eine Bauerweiterung geplant ist, sind folgende potenzielle Lebensräume und Habitatstrukturen artenschutzrelevant:

[4] NLWKN 2021: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (aktualisiert März 2023)

- Alte Einzelbäume
- Baumreihen und -alleen (HB) z. T. mit Baumhöhlen
- naturnahe Feldgehölze (HN)
- hofnahes Grünland, welches überwiegend intensiv genutzt wird (GI)
- teilweise extensiv genutztes Feuchtgrünland (GEF).

11.1.2 Geschütze Biotope / Wald

Geschütze Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befindet sich zwei nach § 30 BNatschG geschützte Biotope. Dabei handelt es sich die Ordnungsnummern 1530 und 1665. Diese befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Entwicklungsbereich 9 mit der Hausnummer 12.

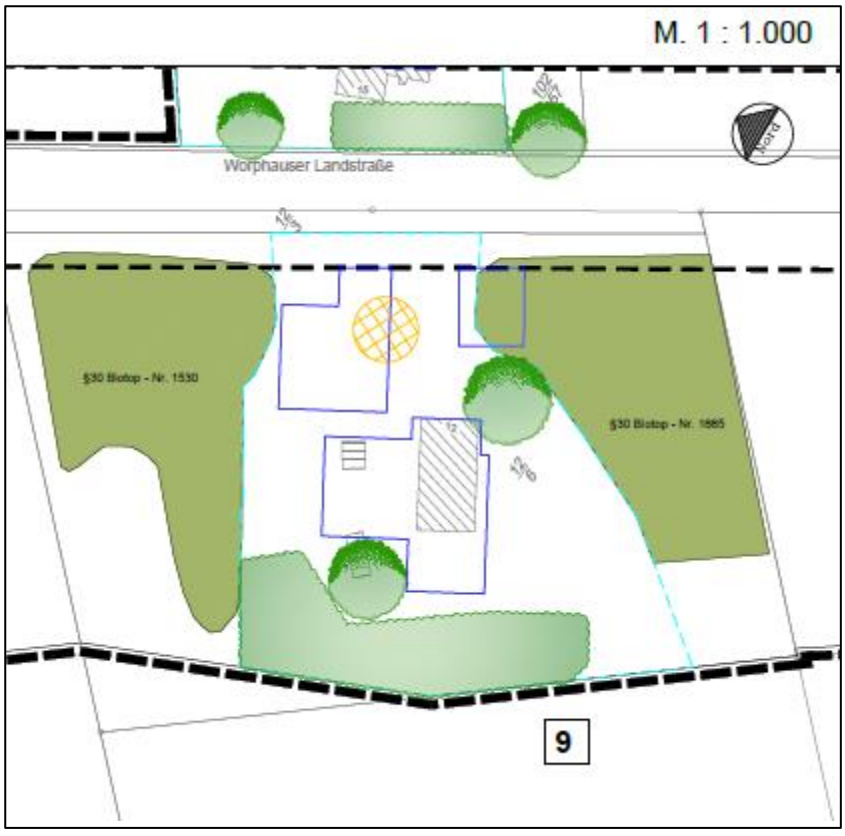


Abb. 23 Darstellung des Umfeldes Entwicklungsbereich 9 mit den beiden dunkelgrün dargestellten Biotopen (o. M.)

Die geschützten Biotope sind im Zuge der Erarbeitung der Außenbereichssatzung berücksichtigt worden. Nach Aussagen des Grundstückseigentümers finden aktuell mit der Unteren Naturschutzbehörde Gespräche statt, ob das geschützte Biotop Nr. 1665 in seiner festgesetzten Ausdehnung so überhaupt noch vor Ort zu finden ist oder zumindest Teilbereiche aus der Kategorisierung herausgenommen werden können. Unter Voraussetzung einer positiven Abstimmung in diese Richtung wird in der Variantendarstellung (siehe Planzeichnung) eine kleine Baufläche im nördlichen Bereich der Fläche definiert.

Wald

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal stellt im nördlichen Bereich der Außenbereichssatzung eine Fläche für Wald dar. Dieser liegt im Bereich der Worphauser Landstraße 14 und 14a. Somit befindet sich der Wald im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, wobei ein Teilbereich auf einer planungsrechtlich nicht zu betrachtenden Fläche liegt (Worphauser Landstraße 14a) und ein Teilbereich im Bereich der Entwicklungsfläche 8 (Worphauser Landstraße 14) an der westlichen Grundstücksgrenze außerhalb der Baufenster zu verorten ist.

Da auf den Grundstücken, die keine planungsrechtlichen Inhalte aufweisen, auf eine Darstellung der grünräumlichen Strukturen verzichtet wurde, wird der Wald im Umfeld der Worphauser Landstraße 14a in der Außenbereichssatzung nicht dargestellt. Für den Entwicklungsbereich 8 ist der Baum- und Gehölzbestand zeichnerisch dargestellt und wird über den Hinweis 4 geschützt.

Durch die Festsetzungen in der Außenbereichssatzung lassen sich grundsätzlich keine neuen Einwirkungen oder Restriktionen in Bezug auf den Waldbestand ableiten, da sich die Baufenster, im näheren Umfeld zum Wald, an den bereits bestehenden Gebäuden orientieren.

11.1.3 Gräben / Gewässer

Nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung aber in einem Teilbereich, unmittelbar der Grenze folgend, befindet sich östlich des Betrachtungsbereiches der Tuschendorf-Worphauser-Graben, ein Gewässer der 2. Ordnung. Unmittelbare Auswirkungen auf die zu betrachtenden Bereiche lassen sich nicht ableiten, da sich die Baugrenzen an den aktuell bestehenden Gebäuden orientieren.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die Satzung des Gewässer-und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor bei Entwicklungen und Maßnahmen entlang des Grabens zu berücksichtigen ist.

Längs der Worphauser Landstraße L153 verläuft rechts in Richtung Lilienthal der Graben Worphausen. Dieser ist als Gewässer III. Ordnung von den Anliegern zu unterhalten und unterliegt einer jährlichen Gewässerschau, welche jeweils im Herbst eines Jahres durchgeführt wird.

11.2 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Die einzelnen Entwicklungsflächen stellen sich wie folgt dar:

Entwicklungsbereich 1

<u>Lebensraum- und Habitatstrukturen</u>

Der Entwicklungsbereich 1 ist durch ein modernisiertes Haus mit Obst- und Gemüsegarten, Ackerland, einen neuzeitlichen Ziergarten und landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude charakterisiert.



Abb. 24: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 1

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Vorhaben: Mehrere Neubauten, ggf. Gebäuderückbau sowie Umbau

Habitatpotenzial der Gebäude für Brutvögel (Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere) in den Nebengebäuden sowie für Gehölzbrüter in den Hecken und Gehölzen sind gegeben.
Fazit: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist **nicht auszuschließen.**

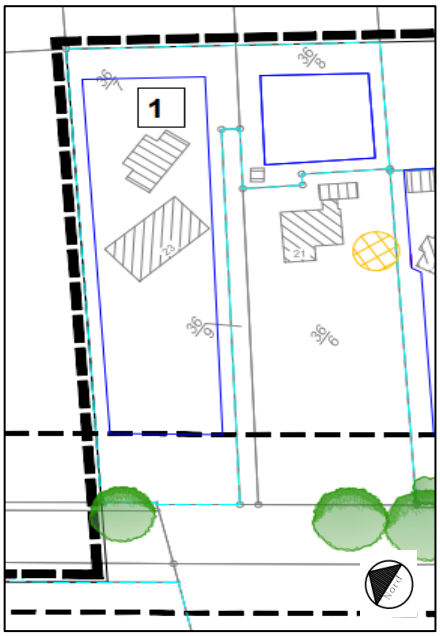


Abb. 25: Entwicklungsbereich 1 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 2

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 2 ist durch einen Neubau mit neuzeitlichem Ziergarten und teilweise älteren Haselnussbeständen charakterisiert.



Abb. 26: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 2

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Vorhaben: Neubau auf der Rasenfläche mit älteren Gehölzen und Einzelbäumen, ggf. Gebäudeerweiterung.

Habitatpotenzial der randlichen Gehölze für Brutvögel sowie für Gebäudebrüter ist gegeben. Nach Rücksprache mit der Eigentümerin gibt es ein regelmäßiges (auch aktuell) Brutvögel-Vorkommen in den Rollokästen des Gebäudes und im Baumbestand außerhalb der aktuellen Planfläche.

Fazit: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch in Gehölzen brütende Vogelarten ist **nicht auszuschließen.**

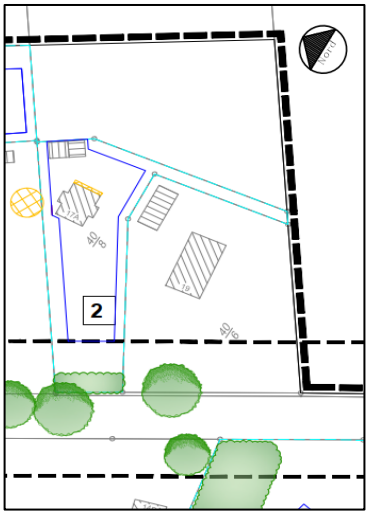


Abb. 27: Entwicklungsbereich 2 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 3

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 3 ist durch ein Altgebäude mit diversen teilweise offenen Nebengebäuden, Baum- und Gehölzbeständen unterschiedlicher Altersstrukturen und einem älteren Eichenbestand parallel zur Landstraße charakterisiert.



Abb. 28: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 3

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Vorhaben: Mehrere Neubauten. Rückbau sowie Umbau.

Ein Habitatpotenzial der Gehölze und der Gebäude für Brutvögel (Gehölz- und Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere) ist gegeben.

Fazit: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist **nicht auszuschließen**.

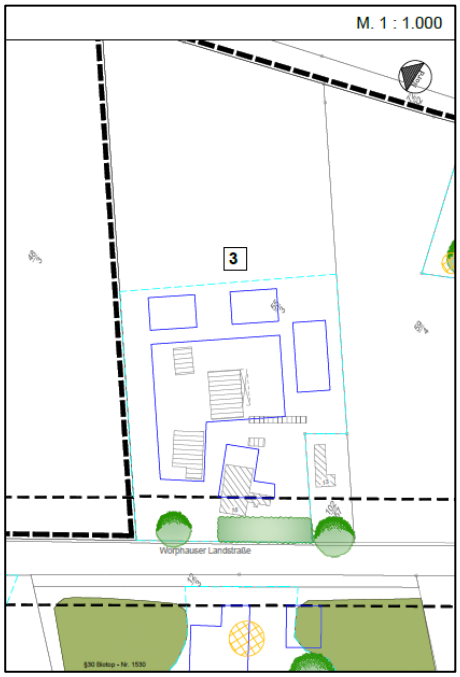


Abb. 29: Entwicklungsbereich 3 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 4

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 4 ist durch ein Altgebäude in Sanierung mit kleinerem Nebengebäude und Carpot charakteristiert. Das Grundstück ist umgeben von älteren Birken, teilweise alten Stieleichen. Es besteht ein verwilderter neuzeitlicher Garten sowie ein südwestlich gelegener jungerer Gehölzbestand mit Resten einer Brandruine.



Abb. 30: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 4

Artenschutzrechtliche Betroffenheit
Vorhaben: Neubau im jungen Gehölzbestand (Brandruine) sowie Umbau und Gebäudeerweiterung.

Ein Habitatpotenzial der Gehölze (u.a. Einzelbaum mit potenziellen Bruthöhlen, außerhalb geplanter Neubaufläche) für Brutvögel (Gehölzbrüter) ist gegeben.

Fazit: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist im Bereich der Neubaufläche durch Gehölzbrüter nicht **auszuschließen**.

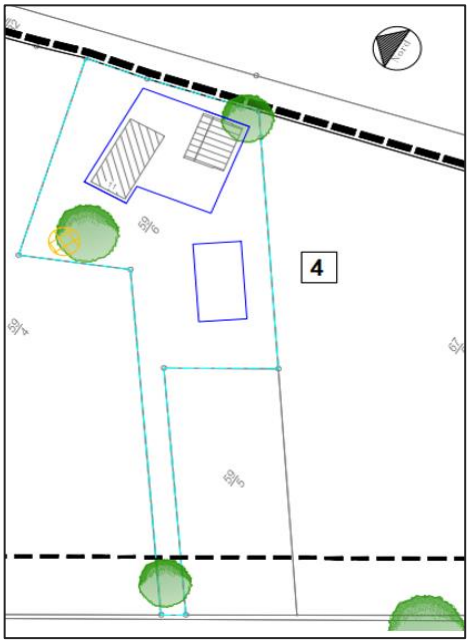


Abb. 31: Entwicklungsbereich 4 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o.M.)



Abb. 32: Potenzieller Habitatbaum für Höhlenbrüter außerhalb des Eingriffsbereichs

Entwicklungsbereich 5

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 5 ist durch ein modernisiertes Haus mit Nebengebäuden, Rasenflächen, einer Birkenallee und Einzelbäumen sowie einer Pferdekoppel charakterisiert.



Abb. 33: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 5

Artenschutzrechtliche Betroffenheit
Vorhaben: Gebäudeerweiterung und Neubauten, ggf. Umbau.

Ein Habitatpotenzial der Gebäude für Brutvögel (Siedlungsbrüter) liegt vor.

Fazit: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit **nicht auszuschließen.**

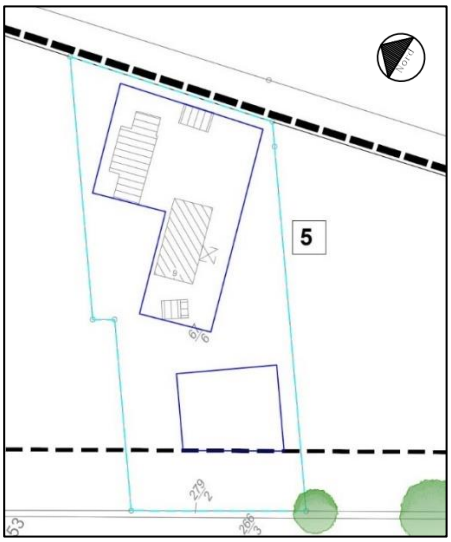


Abb. 34: Entwicklungsbereich 5 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 6

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 6 ist durch ein modernisiertes Haus mit mehreren größeren Gewächshäusern, einem neuzeitlichen Ziergarten, Gemüsegarten und Hecken und teilweise ortsfremden Einzelbäumen charakterisiert.



Abb. 35: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 6

Artenschutzrechtliche Betroffenheit
Vorhaben: Gebäudeerweiterung und Umbau.

Ein Habitatpotenzial der Gebäude für Brutvögel (Siedlungsbrüter) liegt vor.

Fazit: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist **nicht auszuschließen**.

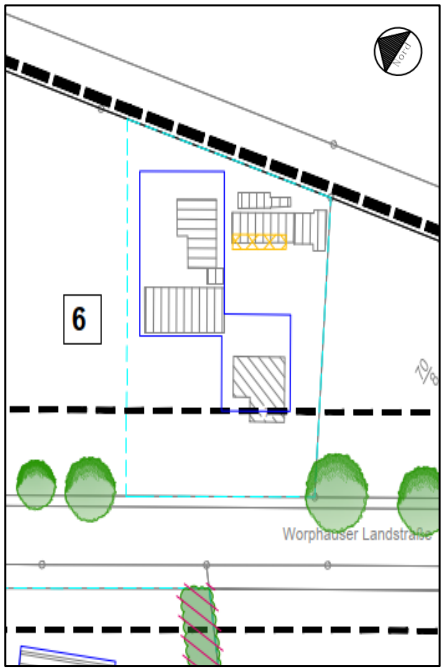


Abb. 36: Entwicklungsbereich 6 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 7

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 7 ist durch einen Hof mit mehreren Nebengebäuden und modernisierten Wohngebäuden, neuzeitlicher Ziergärten mit Rasenfläche und im Süden / Südosten durch Grünlandeinsaat und Intensivgrünland charakterisiert.



Abb. 37: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 7

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Vorhaben: Rück-, Umbau und Neubau/ Erweiterung.

Das südlich / südöstlich gelegene Grünland bietet nur bedingt Habitatpotenzial für Bodenbrüter, da es sich um Intensivgrünland handelt.

Fazit**:** Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist im Bereich der aktuellen Planung nicht anzunehmen.

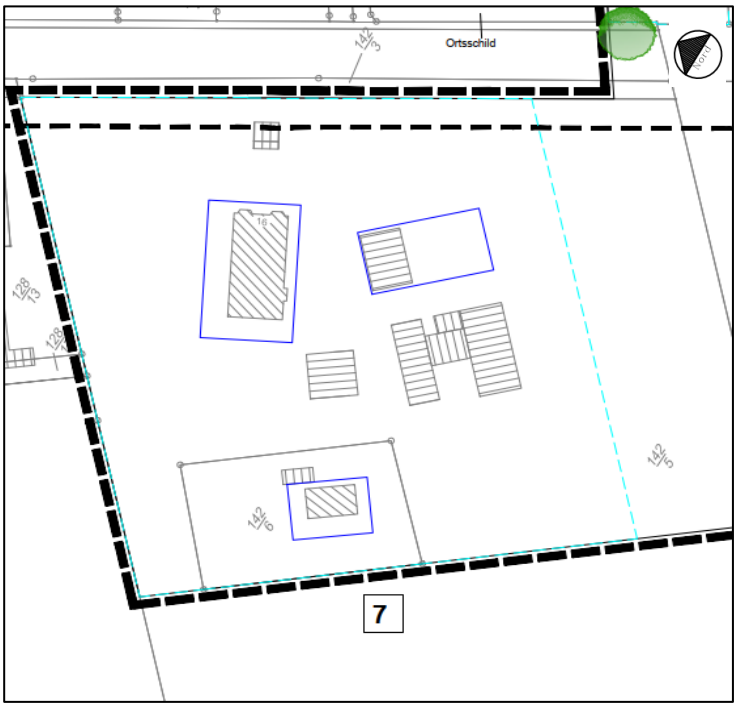


Abb. 38: Entwicklungsbereich 7 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 8

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 8 ist durch ein Altgebäude mit altem Stieleichenbestand, einem neuzeitlichen Ziergarten im Übergang zum Naturgarten sowie einem neu angelegten Obstgarten, einem größeren Gehölzsaum mit teilweise ortsfremden Arten aus Ziergärten charakterisiert. Im Süden der Entwicklungsfläche befindet sich feuchtes Extensivgrünland (GEF), wo auch ein geplanter Neubau vorgesehen ist.



Abb. 39: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 8

Artenschutzrechtliche Betroffenheit
Vorhaben: Rück-, Um- und Neubau außerhalb von Gehölzen.

Die Entwicklungsfläche besitzt Habitatpotenzial der Gehölze und der Gebäude für Brutvögel (Gehölz- und Siedlungsbrüter) sowie für Bodenbrüter im Bereich des südlichen Extensivgrünlands. Ergänzend ist festzuhalten, dass für den südlichen Bereich des Grundstücks der Flächennutzungsplan eine Fläche für Wald darstellt.

Für das Neubauvorhaben im östlichen Bereich der Entwicklungsfläche besteht ein Habitatpotenzial für Bodenbrüter im Bereich des Extensivgrünlands.

Fazit: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist **nicht auszuschließen**.

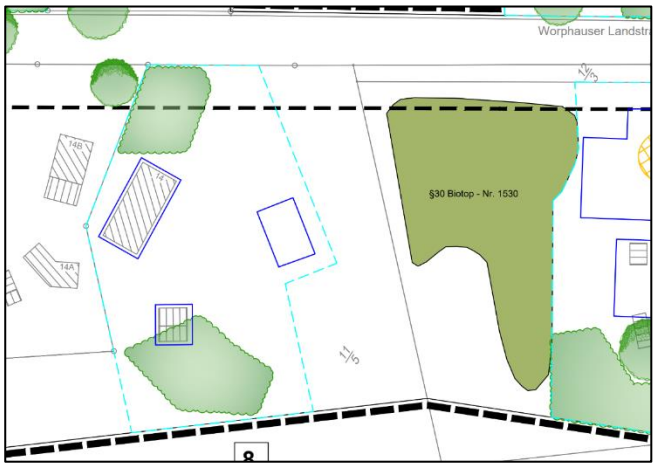


Abb. 40: Entwicklungsbereich 8 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 9

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 9 ist durch ein modernisiertes Altgebäude mit Rasen und altem Baumbestand aus Kastanie und Stieleichen sowie kleineren Nebengebäuden (Holzschuppen) charakterisiert.



Abb. 41: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 9

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Vorhaben: Gebäudeerweiterung und Neubau.

Der Entwicklungsbereich 9 ist umgeben von zwei gesetzlich geschützten Biotopen (Nr. 1530 und Nr. 1665). Weiterhin befinden sich angrenzend an den Betrachtungsraum eine Kompensationsfläche vom Bebauungsplan Nr. 128 im Westen sowie ein weiteres Schutzgebiet gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz im Westen innerhalb des benannten Bebauungsplanes. Die Entwicklungsfläche wird westlich durch eine Heckenstruktur abgegrenzt, welche eine Kompensationsmaßnahme darstellt.

Die Entwicklungsfläche besitzt Habitatpotenzial der Gehölze und des Gebäudes für Brutvögel (auch Höhlenbrüter).

Fazit 1: Für die Gebäudeerweiterung ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Gebäudebrüter **nicht auszuschließen**.

Im Bereich des geplanten Neubaus befindet sich eine ältere Birke mit Totholzanteilen und diversen Spechtlöchern sowie potenziellen Bruthöhlen.

Fazit 2: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Gehölz-, bzw. Höhlenbrüter ist hier **nicht auszuschließen**.

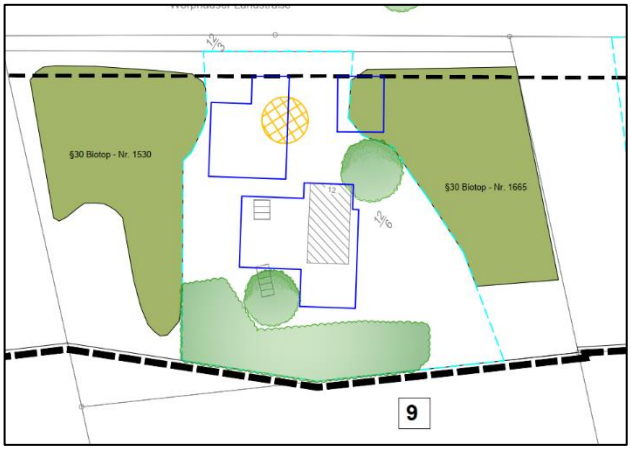




Abb. 43: Potenzieller Habitatbaum für Höhlenbrüter im Eingriffsbereich des Neubaus

Abb. 42: Entwicklungsbereich 9 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 10

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 10 ist durch ein kleines Wohngebäude mit Garten und Carport, altem Eichenbestand und im nördlichen Bereich durch feuchtes Intensivgrünland (GIF) charakterisiert. Die Entwicklungsfläche wird westlich und südlich durch eine Heckenstruktur abgegrenzt, welche eine Kompensationsmaßnahme vom Bebauungsplan Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ darstellt.



Abb. 44: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 10

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Vorhaben: Neubau und Gebäuderückbau.

Die Entwicklungsfläche besitzt Habitatpotenzial für Gehölzbrüter. Die Habitateignung für Gebäude- und Bodenbrüter ist eher gering. Eine größere Steinschüttung besitzt Habitatpotenzial für Reptilien. Da jedoch weitere wichtige Habitatstrukturen, wie offene Sandflächen fehlen, ist ein Vorkommen zwar nicht auszuschließen, jedoch wenig Wahrscheinlich. Das nordwestlich gelegene Grünland sowie das angrenzende §30-Biotop besitzen ein Habitatpotenzial für Bodenbrüter, die bauzeitlich durch nichtstoffliche Wirkungen (u.a. Lärm und visuelle Reize) beeinträchtigt werden können, indem eine Schreckwirkung verursacht wird und störungsempfindliche Arten den Bereich meiden.

Fazit: Für das Vorhaben ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Gehölz- und Bodenbrüter sowie Reptilien **nicht auszuschließen**.

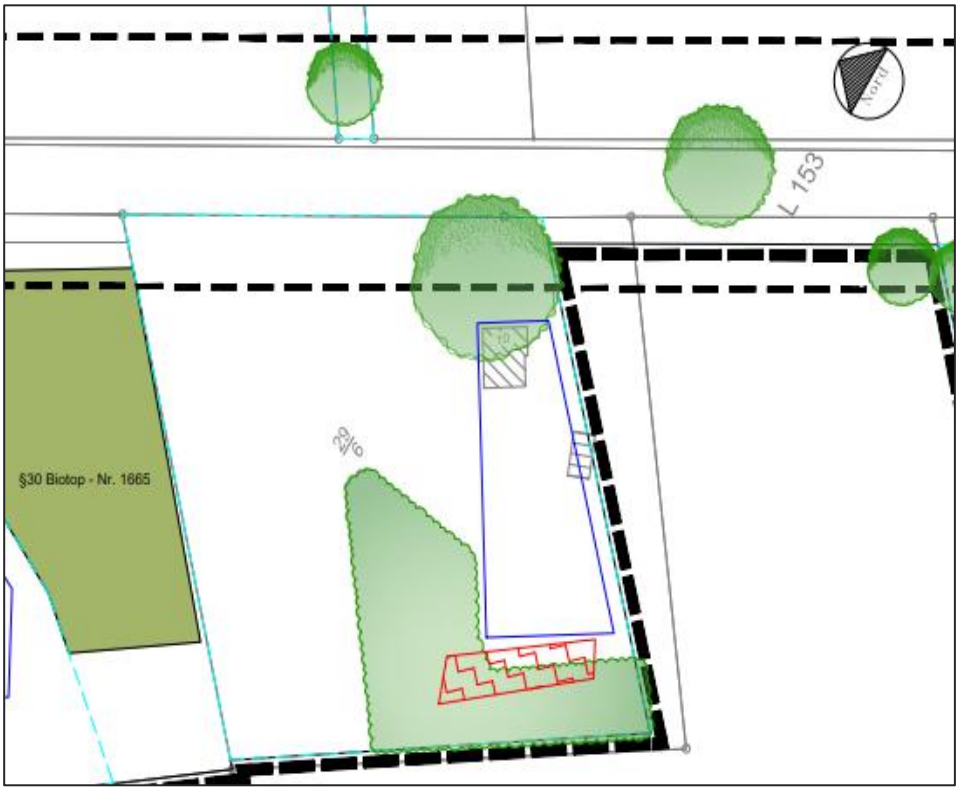


Abb. 45: Entwicklungsbereich 10 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 11

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 11 ist durch eine ältere Hofstelle mit Nebengebäuden, älterem Baumbestand mit Kastanien und Stieleichen, einer Weidefläche, Heckenstrukturen und einem Hausgarten mit Großbäumen charakterisiert.

Die Entwicklungsfläche wird westlich und nördlich durch eine Heckenstruktur abgegrenzt, welche eine Kompensationsmaßnahme vom Bebauungsplan Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ darstellt.



Abb. 46: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 11

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Vorhaben: Neubau, Gebäudeerweiterung, ggf. Rückbau. Im Osten der Entwicklungsfläche befindet sich Grünland.

Fazit 1: Für den Neubau im Osten der Entwicklungsfläche ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Bereich der Weide **nicht zu erwarten**.

Für den nordwestlich befindlichen Ziegenstall sowie das Haupthaus sind Gebäudebrüter (Schwalbe) nachgewiesen. Nach Information der Eigentümerin werden die Gebäude regelmäßig und wiederkehrenden zur Brut genutzt. Ebenso liegt ein Habitatpotenzial für Fledermäuse (Quartiere) vor.

Fazit 2: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Gebäudebrüter und Fledermäuse ist **nicht auszuschließen.**

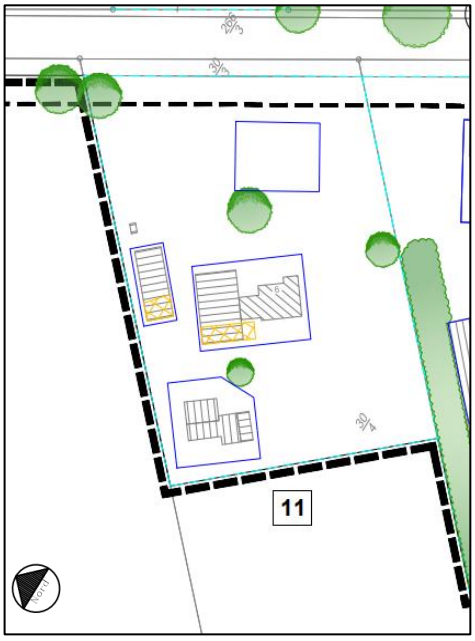


Abb. 47: Entwicklungsbereich 11 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)



Abb. 48: Gebäudebrüter im Eingriffsbereich von Gebäudeerweiterung / -umbau

Entwicklungsbereich 12

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 12 ist durch eine alte Hofstelle mit mehreren größeren Nebengebäuden, einem altem Stieleichenbestand, Heckenstrukturen und einer größeren Abstellfläche für außerbetrieb genommene Fahrzeuge, einem Güllebehälter und Materiallagerflächen charakterisiert.

Im Nahbereich des Neubauvorhabens befindet sich ein Vorkommen des invasiven Japanischen Staudenknöterichs (Fallopia japonica). Hier ist eine weitere Ausbreitung der Art durch geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen zu verhindern.

Die Entwicklungsfläche wird westlich durch eine Heckenstruktur abgegrenzt, welche eine Kompensationsmaßnahme vom Bebauungsplan Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ darstellt.



Abb. 49: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 12

Artenschutzrechtliche Betroffenheit
Vorhaben: Neubau außerhalb von Gehölzen sowie Gebäudeerweiterung.

Die Entwicklungsfläche besitzt Habitatpotenzial der Gehölze sowie der Gebäude für Brutvögel und Fledermäuse (Quartiere). Die größeren Lagerflächen für Baumaterialien bieten Habitatpotenzial für Reptilien. Da jedoch weitere wichtige Habitatstrukturen, wie offene Sandflächen fehlen, ist ein Vorkommen zwar nicht auszuschließen, jedoch wenig wahrscheinlich, zudem liegt das potenzielle Habitat nicht im Eingriffsbereich. Das nordöstlich gelegene Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung mit sechs Schwalbennestern besetzt.

Fazit: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Gebäudebrüter und Fledermäuse ist **nicht auszuschließen.**

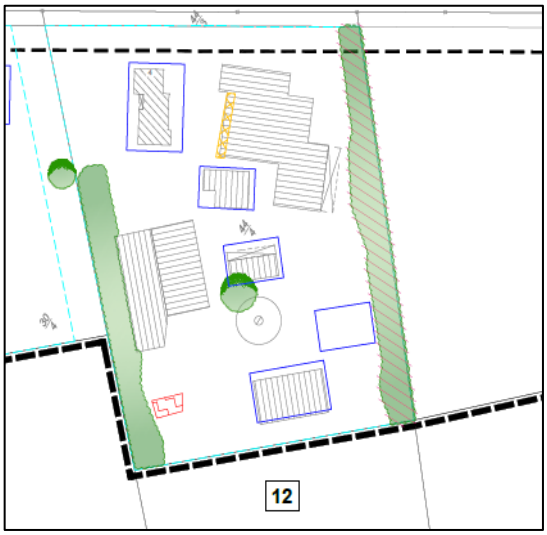




Abb. 51: Schwalbennester außerhalb des Eingriffsbereich

Abb. 50: Entwicklungsbereich 12 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)

Entwicklungsbereich 13

Lebensraum- und Habitatstrukturen

Der Entwicklungsbereich 13 ist durch einen Hof mit Stallungen und weiteren Nebengebäuden, jungem Obstbaumbestand sowie zwei Heckenpflanzungen, einem älteren Baumbestand aus vorwiegend Stieleichen und einem südwestlich gelegenen Grünland charakterisiert.



Abb. 52: Habitatstrukturen Entwicklungsbereich 13

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Vorhaben: Neubau bzw. Gebäudeerweiterung und ggf. Rückbau.

Im Teilbereich liegt ein Habitatpotenzial im Gehölzbestand (inkl. Totholz) für Brutvögel (mit Höhlenbrütern) und einzelne Fledermäuse (Tagesquartier) vor. Nach Aussage der Eigentümer brüten Schwalben regelmäßig im zentralen Hauptgebäude. Im südlichen Bereich der Entwicklungsfläche befindet sich Intensivgrünland. Dies ist für Bodenbrüter weniger geeignet als Extensivgrünland, ein Vorkommen ist jedoch nicht vollständig auszuschließen. Die Neubaufläche befindet sich im Bereich von Intensivgrünland.

Fazit: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Gebäude-, Gehölz- und Bodenbrüter sowie für Fledermäuse ist **nicht auszuschließen**.

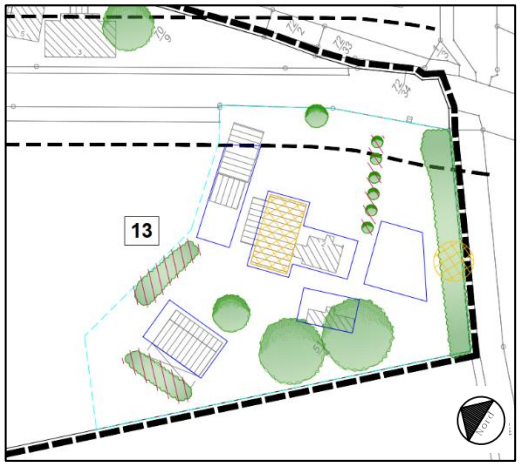


Abb. 53: Entwicklungsbereich 13 – Artenschutzrechtliche Betroffenheit (o. M.)



Abb. 54: Totholz mit Habitatpotenzial für Höhlenbrüter im Nahbereich des Neubauvorhabens

11.3 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 BNatSchG]
- 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 BNatSchG].
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte infolge der Eingriffe nicht mehr erfüllt ist [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG]
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG].

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung werden für die Worphauser Landstraße folgende Unterlagen herangezogen (vgl. auch Literaturverzeichnis):

- Ergebnisse der Übersichtsbegehung im Mai 2025 mit Feststellung der wertgebenden 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 16.05.2025: 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)

11.3.1 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 den betrachteten Grundstücken sind alte Baumbestände und Gartengehölze zu finden. Diese können in Bezug auf die Inhalte der Außenbereichssatzung, punktuell für Baumaßnahmen entfernt oder durch diese Maßnahmen beeinträchtigt werden. Die Altbäume bieten Brutraum für Höhlenbrüter (z. B. Specht, Star). In den eher strukturarmen Zier- und Nutzgärten sind jedoch „Allerweltsarten“ vorherrschend. Bei der Entfernung von Gehölzen im Zuge der Baumaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten.

Brutvogelarten der Gebäude und Siedlungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere alte landwirtschaftliche Neben- und Wohngebäude mit Einflugmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Als Brutvögel der Gebäude und Siedlungen können hier z. B. die Rauchschwalbe oder der Turmfalke den Bereich besiedeln. Aber auch die Beherbergung von nachaktiven Greifvögeln (z. B. die Schleiereule) sind in den Dachstühlen der alten Gebäude nicht auszuschließen.

Bodenbrüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere, teils nach §30 BNatSchG geschützte, Grünland-Biotoptypen, die von Bodenbrüter (z.B. Feldlerche, Kiebitz) besiedelt werden können.

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Insbesondere soll der alte Baumbestand erhalten bleiben, weil dieser mehr diversere Habitatstrukturen aufweist als jüngere Gehölzstrukturen.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] sind die Verbote für Gehölzrodungen und (Teil)-Abrisse von Gebäuden, sowie Baufeldfreimachungen im Grünland 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, Bodenbrüter und Gehölzbrüter nur im Ausnahmefall erforderlich, weil für die meisten Arten die lokale Population durch einen möglichen Verlust der Brutstätten nicht gefährdet ist. Durch die Neubauten und die Gebäudeerweiterungen werden nur in Ausnahmefällen Bruthabitate in Gebäuden und Brutgehölze beansprucht. Insgesamt stehen den Brutvogelpopulationen ausreichend Ausweichmöglichkeiten aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Worphauser Landstraße und im Gehölzsaum im Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft zur Verfügung.

Des Weiteren bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang etwaige Ausweichmöglichkeiten für potenziell vorkommende Gebäudebrüter in den noch vorhandenen alten Gebäuden. Generell sind Umbauten möglichst außerhalb der Brutvogelzeit vom 15. März bis 15. Juli vorzunehmen oder vor Beginn der Brutzeit zur Verhinderung von Nestbauten und als Vergrämungsmaßnahme. Auf Nachfrage bei den Anwohnern sind die Entwicklungsflächen 6, 11, 12 und 13 regelmäßige Bruthabitate für Vögel. Ein Vorkommen von Schleiereulen ist in den vorhandenen Gebäuden nicht bekannt.

Für die Stabilisierung und Entwicklung vorhandener Populationen sollten bei den Neubauten oder Umbauten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter beibehalten und/oder mit eingeplant werden.

Die ortsgebundenen Vögel nutzen geräumige, dunkle, störungsarme Nischen mit freiem Anflug im Innern von Gebäuden (Scheunen, Dachböden von Bauernhäusern, Kirchtürme). Die Eulen sind nachtaktiv und ganzjährig in Siedlungen. Die Brutzeit ist von März bis Dezember mit ein bis zwei Jahresbruten.

Fazit artenschutzrechtliche Maßnahmen - Vögel:

Für die Stabilisierung und Entwicklung vorhandener Populationen sollten bei den Neubauten oder Umbauten und Gebäudeerweiterungen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter beibehalten und/oder mit eingeplant werden.

11.3.2 Fledermäuse

Innerhalb der Plangebiete können artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten vorkommen.

Die alten Landwirtschafts- und Wohngebäude sind Lebensraum für Gebäudebewohner wie die Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) und die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus). Die potenziellen Habitatstrukturen der Gebäude mit Einflugmöglichkeiten, Zwischenräumen in den Wänden und Dachböden oder Keller bieten die Beherbergung der Fledermäuse während ihres gesamten Lebenszyklus als Wochenstube, Balz- und Winterquartier und Zwischenquartier in den Sommermonaten.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] 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.).

Auch baumbewohnende Arten wie das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) und die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) könnten den Bereich als Winterquartier sowie als Jagd- oder Transferfluggebiet nutzen.

Fazit artenschutzrechtliche Maßnahmen - Fledermäuse:

Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] ist primär insbesondere der alte Baumbestand zu erhalten. Bei der Notwendigkeit von Fällungen sind die Bäume im September/Oktober zunächst auf Quartierspotenzial 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.

11.3.3 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.

11.3.4 Fische

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

11.3.5 Amphibien

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

11.3.6 Reptilien

Von den neun 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.

11.3.7 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.

11.3.8 Libellen

Ergebnis der Potenzialabschätzung ist, dass keine der acht 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.

11.3.9 Käfer

Ergebnis der Potenzialabschätzung ist, dass für keine der neun artenschutzrechtlich relevanten Käferarten ein Vorkommen im Plangebiet zu erwarten ist. Der Goldstreifige 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, Vierzähniger Mistkäfer). Die Artengruppe der Käfer ist somit nicht prüfrelevant.

11.3.10 Weichtiere

Bei den vier 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.

11.3.11 Blütenpflanzen und Farne

Von den 28 artenschutzrechtlich relevanten Blütenpflanzen und Farnen 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.

11.4 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.

11.5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Vögel

- Generell soll insbesondere der alte Baumbestand erhalten bleiben.

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] sind die Verbote für Gehölzrodungen, (Teil)-Abrisse von Gebäuden sowie die Baufeldfreimachung auf Grünland 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 potenziell 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 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] 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 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] ist primär insbesondere der alte Baumbestand zu erhalten. Bei der Notwendigkeit von Fällungen sind die Bäume im September/Oktober zunächst auf Quartierspotenzial von einem Fledermausgutachter zu untersuchen. Geeignete Winterquartiere (Baumhöhlen/-spalten) sind danach auf Besatz zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Quartiere sofort verschlossen. Bäume sind im Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar zu fällen.

12 Hinweise

12.1 Immissionsschutz

Emissionen in Form von Schall entstehen in vernachlässigbarer Form durch die An- und Abfahrt von privaten Fahrzeugen auf die Grundstücke. Im Einzelfall kann bei vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen eine gutachterliche Bewertung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden. 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 (siehe Hinweis H1 und H9 der Außenbereichssatzung).

12.2 Denkmalschutz

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet (siehe Hinweis 2 der Außenbereichssatzung).

12.3 Ausgleichsmaßnahmen

Werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Eingriffstatbestände ermittelt, so sind diese vorrangig auf dem Eingriffsgrundstück selbst auszugleichen. Sollte eine Umsetzung dort 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 Bauvorhabens durchzuführen (siehe Hinweis 3).

12.4 Baumschutz / Gehölzstrukturen

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstrukturen und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Hinweis 4 der Außenbereichssatzung).

Bei der Errichtung von Baukörpern sind Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände (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 R SBB und DIN 18920 anzuwenden.

Die Beseitigung von Gehölzen, unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren, kann einen Eingriff nach § 17 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen. Für diesen ist schriftlich eine Genehmigung bei der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu beantragen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Anforderungen des § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) erfüllt sind. Wer ohne Genehmigung einen Eingriff in Natur und Landschaft vornimmt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, welche gem. § 69 Abs. 7 BNatSchG mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

12.5 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend der Landkreis Osterholz zu informieren (siehe Hinweis 5 der Außenbereichssatzung).

12.6 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen (siehe Hinweis 6 der Außenbereichssatzung).

Bei baulichen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch eine gutachterliche Begleitung (Fledermausgutachten, Berücksichtigung von Brutvögeln, u.a.) auszuschließen und bei der Ableitung von artenschutzrechtlichen Eingriffen das Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises herzustellen und Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen, u.a.) zu definieren und umzusetzen.

12.7 Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder durch das LGLN wurde am 21.10.2025 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass im Geltungsbereich kein Handlungsbedarf besteht.



12.8 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung der Flächen hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen (siehe Hinweis 8 der Außenbereichssatzung).

12.9 Landwirtschaftliche Nutzungen

Im Zuge der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass ein „gesundes Wohnen“ sichergestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Antragsstellung vorhandenen aktiven Landwirtschaft und einer Tierhaltung in größerer Zahl, sind ggf. Gutachten (Lärm, Geruch, Staub) im Zuge des Baugenehmigungsantrags durch den Grundstückseigentümer beizubringen (siehe Hinweis 9 der Außenbereichssatzung).

12.10 Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes muss ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb eines Radius von maximal 300 Metern zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Baugenehmigung sind durch den Eigentümer bei fehlender Grundversorgung mit Löschwasser Maßnahmen (z.B. durch den Bau weiterer Löschwasserbrunnen oder die Installation zusätzlicher Hydranten), auf dem Grundstück sicherzustellen.

13 Begründung der Außenbereichssatzung

13.1 Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung

13.1.1 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 die Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe, 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 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 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.

13.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO wird für die Entwicklungsflächen individuell festgesetzt, da sich die im Betrachtungsraum befindlichen Grundstücksgrößen deutlich unterscheiden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster und der Sicherung der Errichtung von im Außenbereich privilegierten Vorhaben werden für die GRZ folgende Festsetzungen getroffen:

- Entwicklungsfläche 01 – GRZ 0,35
- Entwicklungsfläche 02 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfläche 03 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfläche 04 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfläche 05 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfläche 06 – GRZ 0,30
- Entwicklungsfläche 07 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfläche 08 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfläche 09 – GRZ 0,20
- Entwicklungsfläche 10 – GRZ 0,20
- Entwicklungsfläche 11 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfläche 12 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfläche 13 – GRZ 0,20

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt (siehe gestrichelte Abgrenzung der Bezugsgrenze für die GRZ-Berechnung in der Planzeichnung). Durch diese Festsetzung wird geregelt und gewährleistet, dass nur ein ortsübliches Maß überbaut werden kann und auf die jeweiligen vorhandenen Rahmenbedingungen auf den Grundstücken selbst eingegangen wird (siehe Tabelle 1, Kap. 14).

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

Die vorhandene Siedlungsstruktur soll in seiner Struktur enthalten bleiben. Deshalb sind Neubauten nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Diese von Baugrenzen umschlossenen Flächen orientieren sich im direkten Umfeld der Bestandsbebauung und passen sich den aktuellen Gegebenheiten der einzelnen Entwicklungsflächen an.

Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und einer damit verbunden Kostensteigerung von mehr als 30 % gegenüber den Kosten einer Verschiebung auf dem Grundstück realisierbar sein, so kann ausnahmsweise eine räumliche Verschiebung von maximal 5 m der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beibehaltung der festgesetzten Größe innerhalb des jeweiligen Grundstückes im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Sämtliche Festsetzungen der Außenbereichssatzung müssen dabei berücksichtigt werden. Ein Verschieben in Richtung der Worphauser Landstraße und damit in den Bereich der Anbauverbotszone ist unzulässig (siehe § 4 (5) der Satzung).

Um die Intensität der Wohnnutzung zu begrenzen, das Siedlungsbild zu erhalten, die Kapazitäten der Erschließungsstraße nicht zu überfordern und die sonstige vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten, werden die Zahlen der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück begrenzt:

- Entwicklungsfläche 01 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten

- Entwicklungsfläche 02 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 03 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 04 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 05 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 06 (4 Wo) maximal vier Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 07 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 08 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 09 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 10 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 11 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 12 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 13 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten

Durch diese Regelung wird einerseits eine Umnutzung ehemaliger Stall- oder Nebengebäude und der großvolumigen Wohnwirtschaftsgebäude, andererseits aber auch der Um- bzw. Neubau eines separaten Wohngebäudes ermöglicht, so dass für jede Generation auf der Hofstelle ein eigener Bereich zur Verfügung steht.

13.2 Stellplätze und Nebenanlagen

In Außenbereichssatzungen ist § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der GRZ i.H.v. 50 %) nur anwendbar, wenn die Satzung es explizit regelt. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Aufgrund der Begrenzung der Festsetzung der überbaubaren Flächen, hin zu einer eher baukörperscharfen Abgrenzung wird ergänzend festgesetzt, dass überdachte Stellplätze und Stellplätze mit einer Grundfläche von max. 24 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausgeschlossen ist dabei der Bereich in der Anbauverbotszone sowie in den zum Erhalt festgesetzten Bereichen für schützenswerten Gehölzen und Grünstrukturen.

Die Errichtung von zulässigen Vorhaben nach § 35 BauGB und nach § 35 Abs. 4 BauGB wird im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Somit können z.B. bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen (z.B. Wetterunterstände für Tiere) außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zusätzlich errichtet werden.

Härten bei der Errichtung derartiger Nebenanlagen soll damit vermieden und gleichzeitig eine Begrenzung der Größe der Fläche erfolgen, um zu große Nebenanlagen in Bezug auf die Wohnbebauung zu unterbinden, die nicht im direkten räumlichen Bezug zu den Bereichen der überbaubaren Flächen stehen.

Weiterführende bauliche Entwicklungen auf den Grundstücken sind nur über die bereits vorhandenen Zufahrten zu erschließen. Das Anlegen neuer Zufahrten an die öffentliche Straßeninfrastruktur ist nicht zulässig. Zusätzliche Versiegelungen können damit verhindert werden.

Ausnahmsweise ist für eine bessere Organisation der Entwicklungsflächen die Anlage einer neuen Zufahrt planungsrechtlich zulässig, wenn dafür die bestehende Zufahrt vollumfänglich durch den Grundstückseigentümer zurückgebaut wird.

13.3 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes der Satzung erfolgt über die Worphauser Landstraße. Das Gebiet ist somit bereits erschlossen.

13.4 Ver- und Entsorgung / Brandschutz

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

Das Gebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Entwässerung der Flächen hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz.

Leitungen und Anlagen (Ver- und Entsorgung) sind in ihren Trassen und Standorten zu erhalten und dürfen wieder beschäftigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet bzw. beeinträchtigt werden (Verantwortung des Grundstückseigentümers).

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung ergeben sich im Bestand für die Feuerwehr zunächst keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Erreichbarkeit der Grundstücke. Die Zufahrten bleiben erhalten und es werden keine neuen Zufahrten geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem neuen Bauvorhaben die Erreichbarkeit der Grundstücke und eine ausreichende Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu gewährleisten ist.

Eine notwendige Bewertung hierzu ist erst dann erforderlich und möglich, wenn es konkrete Bauvorhaben gibt. Insofern führt die Feuerwehr hierzu im Rahmen der Stellungnahmen von Baugenehmigungsverfahren, für jedes einzelne Vorhaben, eine Prüfung durch. Daher ist die Feuerwehr bei jedem Bauvorhaben zu beteiligen. Hierbei wird dann bewertet, ob eine Erreichbarkeit der Gebäude, auf der Grundlage der DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr, sichergestellt ist. Ferner wird ein objektbezogener Löschwasserbedarf nach DVGW Arbeitsblatt W405 ermittelt und die Verfügbarkeit geprüft.

13.5 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 durch die Grundstückseigentümer*innen nach Innutzungnahme des ersten Bauvorhabens durchzuführen (siehe Kap. 10.2 und Hinweis 3 der Außenbereichssatzung).

Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte sind in Kapitel 11 dargestellt.

13.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden und in der Planzeichnung dargestellten Grünstrukturen innerhalb der Grundstücksteile im Geltungsbereich der Satzung sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Somit wird die ökologische Wertigkeit der Flächen erhalten und kann weiterhin eine Funktion als Lebens- und Nahrungsraum für z.B. Vögel, Fledermäuse und Insekten übernehmen (siehe Hinweis 4 der Außenbereichssatzung).

Bei Baumaßnahmen sind die Baum- und Vegetationsbestände zu schützen und vor Baubeginn mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen. Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich (Wurzel- und Kronentraufbereiche) sind weiterhin während der Bauphase die R SBB und DIN 18920 anzuwenden. Bei der Errichtung von Baukörpern sind Beeinträchtigung der vorhandenen Baum- und Vegetationsbestände ebenfalls zu unterbinden.

Die Beseitigung von Gehölzen, unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren, kann einen Eingriff nach § 17 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen. Für diesen ist schriftlich eine Genehmigung bei der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu beantragen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Anforderungen des § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) erfüllt sind. Wer ohne Genehmigung einen Eingriff in Natur und Landschaft vornimmt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, welche gem. § 69 Abs. 7 BNatSchG mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden kann (Hinweis 4).

14 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. Ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Umfeld vorhanden, so sind die Immissionen 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.

In der nachfolgenden Übersicht (Tab. 1) sind je Grundstück die Auswirkungen und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Satzung und ihrer Festsetzungen zusammenfassend dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden und der aktuellen Bebauung sind Baufenster für die Errichtung neuer Baukörper definiert worden, um neuen Wohnraum schaffen zu können. Somit können mit möglichst wenig Flächenaufwand im direkten Umfeld von bereits baulich vorgeprägten Bereich Entwicklungspotenziale gesichert werden. Gleichzeitig kann durch dieses Vorgehen der Eingriff in Natur und Landschaft in der Gesamtbetrachtung

geringgehalten werden. Die Eingriffe sind auszugleichen und dieser Ausgleich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entwicklungs-fläche	Haus-Nr.	Grundstücks-fläche im Geltungs-bereich in m²	aktuell bebaut (Haupt- und Neben-gebäude) in m²	GRZ aktuelle Bebauung	GRZ I neu laut Satzung	überbaubare Fläche gesamt gem. GRZ in m²	Baugrenzen gem. Plan-zeichnung
1	23	4.904	361	0,07	0,35	1.716	2.892
2	17A	2.391	184	0,08	0,25	598	1.280
3	15	9.536	969	0,10	0,25	2.384	3.697
4	11	5.553	450	0,08	0,25	1.388	1.482
5	9	7.010	633	0,09	0,25	1.753	2.865
6	7	3.609	692	0,19	0,30	1.083	1.106
7	16	16.090	1.386	0,09	0,10	1.609	1.678
8	14	5.964	370	0,06	0,10	596	701
9	12	8.362	418	0,05	0,20	1.672	2.141
10	10	5.509	128	0,02	0,20	1.102	1.167
11	6	8.011	775	0,10	0,25	2.003	2.149
12	4	15.528	3.192	0,21	0,25	3.882	1.900
13	2	10.396	1.265	0,12	0,20	2.079	2.204

Tabelle 1: Flächenübersicht

15 Literaturverzeichnis

LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN - basierend auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) 2011 Landkreis Osterholz in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

BFN (2019): Verbreitungskarten mit den Verbreitungsgebieten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie, https://ffh-anhang4.bfn.de, aufgerufen am 08.11.2023.

DGHT E.V. (HRSG. 2018): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, auf Grundlage der Daten der Länderfachbehörden, Facharbeitskreise und NABU Landesfachausschüsse der Bundesländer sowie des Bundesamtes für Naturschutz. (Stand: 1. Aktualisierung August 2018), http://www.feldherpetologie.de/atlas/maps.php, aufgerufen am 05.05.2025.

16 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Satzung Nr. 19 „Worphauser Landstraße“ wurde ausgearbeitet von der Sweco GmbH.

Hannover, den 28.01.2026 gez. i.V. M. Brinschwitz
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 dem Entwurf der Satzung Nr. 19 „Worphauser Landstraße“ 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 30.10.2025 durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2025 bis 05.12.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de (Bauleitplanung/laufende Verfahren) veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Lilienthal öffentlich aus.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat nach Prüfung der Stellungsnahmen die Satzung Nr. 19 „Worphauser Landstraße“ sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2026 beschlossen.

Inkrafttreten

Am Donnerstag, den 19.03.2026 wurde das Amtsblatt Nr. 04/2026 mit dem Inhalt Satzungsbeschluss: Außenbereichssatzung Nr. 19 „Worphauser Landstraße“ unter www.lilienthal.de (Aktuelles/Bekanntmachungen) unter „elektronisches Amtsblatt“ veröffentlicht.

Die Außenbereichssatzung Nr. 19 „Worphauser Landstraße“ ist damit am 19.03.2026 in Kraft getreten.

Lilienthal, den 17.03.2026 und 23.03.2026

Gez. K. Fürwentsches

Der Bürgermeister