

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal die **Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße"** bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Lilienthal, den **17.03.2026** **gez. Kim Fürwentsches** (Bürgermeister) **L.S**

Aufstellungsbeschluss
Am **Donnerstag, den 11.09.2025** wurde folgende Bekanntmachung:
"Aufstellungsbeschluss Satzung Nr.19 "Worphauser Landstraße" unter www.lilienthal.de (Aktuelles/Bekanntmachungen) unter "ortsüblich Bekanntmachungen" veröffentlicht.

Lilienthal, den **17.03.2026** **gez. Kim Fürwentsches** (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Planverfasser
Der Entwurf der 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 § 35 Abs. 6 und § 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 der Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauG vom **03.11.2025** bis **05.12.2026** auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de (Bauleitplanung/laufende Verfahren) veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf der Satzung Nr. 19 mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Lilienthal öffentlich aus.

Lilienthal, den **17.03.2026** **gez. Kim Fürwentsches** (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am **24.02.2026** als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den **17.03.2026** **gez. Kim Fürwentsches** (Bürgermeister))

Inkrafttreten
Am **Donnerstag,** den **19.03.2026** wurde das Amtsblatt Nr. **04 /2026** mit dem Inhalt: Satzungsbeschluss Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" unter www.lilienthal.de (Aktuelles/Bekanntmachungen) unter "elektronisches Amtsblatt" veröffentlicht.
Die Satzung ist damit am **19.03.2026** in Kraft getreten.

Lilienthal, den **23.03.2026** **gez. Kim Fürwentsches** (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den ....
(Bürgermeister)

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch **(BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (**LROP**) 2022
geändert durch Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521)

Regionales Raumordnungsprogramm **(RROP)** 2011 Landkreis Osterholz
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)**: *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung **(PlanZV)** in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Straßengesetz **(NStrG)** in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung **(NBauO)** in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz **(NKomVG)**
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)**: *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege*
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz **(NNatSchG)** in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz **(NWG)** in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße"

Außenbereichssatzung
für Flächen im Bereich der Worphauser Landstraße des Ortsteiles Worphausen der Gemeinde Lilienthal (Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 6 BauGB).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das in der beiliegenden Karte mit der Geltungsbereichsgrenze eingefasste Gebiet.

§ 2 Rechtsfolgen
Im Geltungsbereich dieser Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Geltungsbereich dieser Satzung bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt. Die Belange des § 35 Abs. 3 BauGB dürfen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben im Sinne des § 35 Abs.1 BauGB bleibt unberührt.

§ 3 Vorhaben
Vorhaben im Sinne des § 2 sind
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 in § 4 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 in § 4 entsprechen.
b) Zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe.
c) Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen zu den zulässigen handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

§ 4 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
(1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO wird für die Entwicklungsflächen 1 bis 13 individuell festgesetzt:

- 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 GRZ ist die Fläche des Grundstückes maßgebend, die innerhalb der Abgrenzung der Bezugsgrenze liegt.

(2) Für die Errichtung von Gebäuden ist maximal ein Vollgeschoss i.S.d. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig.

(3) Für die zeichnerisch festgesetzten und nummerierten überbaubaren Grundstücksflächen ist die folgende Anzahl an Wohneinheiten maximal zulässig:

- 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

(4) Die Errichtung von Neubauten im Sinne des § 3 Nr. I und II dieser Satzung ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(5) 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 sowie in die geschützten Bereiche ist unzulässig.

(6) Die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 3 Nr. I und II dieser Satzung mit einer Grundfläche von max. 24 m² sowie bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen, sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgeschlossen ist dabei der Bereich in der Anbauverbotszone sowie in den zum Erhalt festgesetzten Bereichen für schutzenswerten Gehölzen und Grünstrukturen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleibt im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, auch der Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

(7) 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.
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.

Hinweise
(1) Immissionsschutz
Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.

(2) Denkmalschutz
Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist in der Nachbarschaft zum vorhandenen Denkmal die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes im Baugenehmigungsantrag durch den Antragsteller nachzuweisen. Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es Kulturdenkmale (Bodenfunde), sind sie gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) 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.

(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 Inanspruchnahme des ersten Bauvorhabens durchzuführen.

(4) Baumschutz / Gehölzstrukturen
Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstrukturen und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.
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.

(5) Altlasten
Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, so ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen ist.

(6) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen
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.

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 und Untersuchungsnotwendigkeiten zu definieren und bei einem Nachweis von Fledermäusen eine Beratung und Begleitung von Abriss- bzw. Baumfällmaßnahmen durchzuführen.
Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] ist 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.

(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.

(8) Oberflächenentwässerung
Die Entwässerung der Flächen hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

(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 Gutachten (Lärm, Geruch, Staub) im Zuge des Baugenehmigungsantrages durch den Grundstückseigentümer beizubringen.

(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.

Planzeichenerklärung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- z.B 3 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B 0,30 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen
- Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

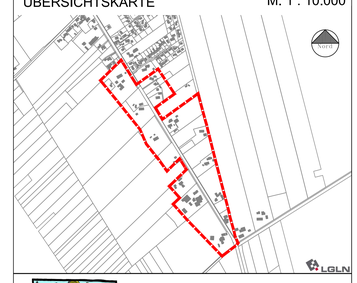
Nachrichtliche Darstellung
- z.B 1 — Nummerierung der Entwicklungsflächen
- Abgrenzung der Bezugsgrenze für die GRZ-Berechnung
- Kennzeichnung der Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand gem. § 24 Abs.1 NStrG

Baum- und Gehölzbestand
- zum Erhalt festgesetzte, schützenwerte Gehölze und Einzelbäume
- §30 Biotop - Nr. 1530 — gesetzlich geschütztes Biotop mit Kennung

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der URSCHRIFT überein.
Lilienthal, den ..... Der Bürgermeister im Auftrage:
.....

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10.000



LILIENTHAL ...LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bauvorhaben: Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße"
über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für Flächen im Bereich Worphauser Landstraße des Ortsteiles Worphausen (Außenbereichssatzung)

Planstand: Abschrift
Datum: 28.01.2026
Maßstab: 1 : 1.000

AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Planverfasser:	Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt_Nr.:	Projekt-Datei:
	M. Brinschwitz	P. Thols	W. Böschen		21151717-0105	21151717-0105_Bplan_Satzung_Nr_19_Worphauser_Landstraße_Abschrift.dwg

SWECO

Sweco GmbH – **Team Stadt- und Bauleitplanung & Regionalentwicklung**
D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-0
– **Team Regionalentwicklung Bremen** –
D-28359 Bremen, Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9 , - Telefon +49 421 2032-6