

---

**Begründung  
zur Satzung  
für bebaute Bereiche im Außenbereich  
gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG**

**Gemeinde Lilienthal  
Bereich: Heidberg**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
2.	GELTUNGSBEREICH .....	3
3.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / BEURTEILUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN .....	4
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	5
6.	INHALT DER PLANUNG .....	7
6.1	Bauflächen .....	7
6.2	Verkehrliche Erschließung .....	8
6.3	Ver- und Entsorgung .....	8
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	8
7.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	8
7.2	Belange der Landwirtschaft .....	9
7.3	Belange des Immissionsschutzes .....	11
8.	SONSTIGE HINWEISE .....	11

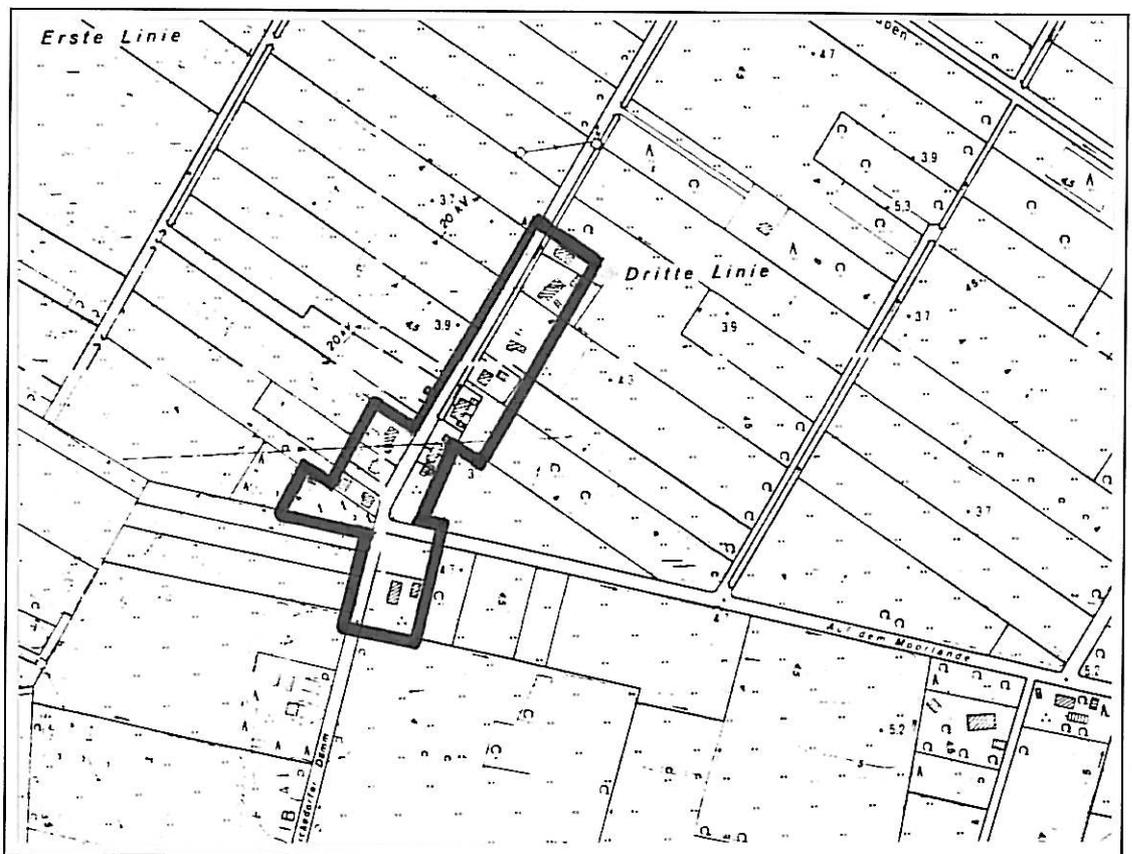
## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf Grund des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG vom 28.04.1993 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 18.02.1993 die Aufstellung einer Außenbereichs-satzung "Eickedorfer Damm" für den Bereich Heidberg beschlossen. Der Aufstellungsbe-schluß ist durch Aushang bekanntgemacht worden.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Lilienthal und umfaßt die Bebauung am "Eickedorfer Damm" in Höhe der Einmündung der Straße "Auf dem Moorlande".

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen; der Gel-tungsbereich ist im einzelnen in der Planzeichnung dargestellt.



### 3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / BEURTEILUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN

Der Planbereich liegt im Außenbereich, d. h. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal ist der Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Danach sind im Außenbereich in erster Linie *privilegierte* Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 - 6 zulässig (Vorhaben für einen landwirtschaftlichen Betrieb, Wohnhäuser für ehemalige Landwirte, Landarbeiterstellen, Vorhaben für ortsgebundene Betriebe, Vorhaben, die nur im Außenbereich auszuführen sind, kerntechnische Anlagen), wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. *Sonstige Vorhaben*, wozu auch Wohnhäuser zählen, können nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Wohnhäuser als nicht privilegierte Vorhaben sind daher meist unzulässig, denn deren Errichtung beeinträchtigt i. d. R. öffentliche Belange (z. B. Zersiedelung der Landschaft, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder Aufgabe als Erholungsgebiet).

Nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit der Satzung sind geplante Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen. Allerdings können diesen Bauvorhaben bestimmte öffentliche Belange nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG nicht entgegengehalten werden: Den beantragten Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, daß die Baugrundstücke im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt sind oder eine Bebauung die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten läßt. Alle anderen Belange des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB sind zu prüfen. Insbesondere dürfen auch Wohnbauvorhaben nicht die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Zu prüfen ist ferner die Frage der Erschließung, die Vereinbarkeit mit Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der Gefahr, daß die Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden kann.

Durch die Aufstellung der gegenständigen Satzung wird die Möglichkeit geschaffen, auf den noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich der Satzung Wohnhäuser zu errichten. Somit wird das Bauen im Außenbereich, das sich nach § 35 BauGB richtet, erleichtert, denn es sind nunmehr nicht in erster Linie nur Vorhaben zulässig, die im Zusammenhang mit der Landwirtschaft stehen, sondern durch die Außenbereichssatzung werden zusätzliche Baurechte, nämlich Wohnzwecken dienende Vorhaben, begründet. Baurechte nach § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnG bleiben unberührt.

#### 4. STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bereich, für den die gegenständige Satzung aufgestellt wird, weist eine bandartige Bebauung entlang der Straße "Eickedorfer Damm" auf, die von einigen Grundstücken bzw. Grundstücksbereichen, die noch nicht bebaut sind, unterbrochen wird. Auf den anderen Grundstücken wurden freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser (Hausnummer 36 und 38) errichtet. Es handelt sich um eine reine Wohnbebauung städtisch geprägter Struktur mit z. T. sehr kleinen Grundstücken (Doppelhäuser). Die Mehrzahl der Gebäude stehen in einer Entfernung von bis 10 m von der Straße entfernt und sind parallel zur Straße hin ausgerichtet. Größere Nebengebäude, eine typische Struktur im ländlichen Raum, treten hier nur vereinzelt auf. Die Gebäude sind überwiegend neueren Datums; eine Beeinträchtigung einer gewachsenen Siedlungsstruktur wird durch die Aufstellung der Satzung nicht verursacht.

An den Geltungsbereich der Satzung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen und Weiden) an. Etwa 100 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Weitere Hofstellen befinden sich an der Kreisstraße 27 "Alte Reihe" im Süden.

Die noch unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche werden als Gärten oder als Grünland genutzt und weisen z. T. einen Obstbaumbestand auf. Für Naturschutz oder Landschaftspflege wichtige Bereiche, die einer Bebauung der Flächen entgegenstehen - ausgenommen die zwei Obstwiesen auf dem Flurstück 361/1 - treten nicht auf. Die Flächen unterliegen einer starken anthropogenen Beeinflussung.

Der im Süden der Satzung gelegene westliche Teil des unbebauten Flurstückes 522/2 stellt sich innerhalb des Geltungsbereiches als Grünlandfläche dar, die vom Landkreis Osterholz - Naturschutzabteilung - mit Schreiben vom 07.06.1994 nicht als nach § 28a NNatG besonders geschütztes Biotop eingestuft ist. Die Fläche ist nördlich und südlich von Wohnbebauung umgeben.

#### 5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Planungsanlaß für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ergibt sich aus dem Interesse mehrerer Grundstückseigentümer an der Errichtung eines Wohnhauses im Bereich der Baulücken bzw. der noch unbebauten Grundstücksbereiche innerhalb dieses Siedlungsplitters.

Die Gemeinde Lilienthal trägt diesen Wünschen durch die Aufstellung einer Satzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG Rechnung. Es ist beabsichtigt, die Baulücken in diesem Bereich zu schließen und damit eine geringfügige bauliche Verdichtung mit Wohngebäuden zuzulassen.

Planungsinstrument für eine der Wohnnutzung dienenden Bebauung im Außenbereich ist die "Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich" gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG vom 17.05.1990. Dieses Gesetz ermöglicht, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die überwiegend von Wohnbebauung geprägt sind, eine Satzung zu erlassen, in deren Geltungsbereich Wohnbauvorhaben auch zugelassen werden können, wenn sie die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB nicht erfüllen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) darf dennoch nicht mit den Bauvorhaben verbunden sein. Eine Beeinträchtigung liegt bei einer Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG im Gegensatz zu den Vorgaben des § 35 BauGB nicht vor, wenn

- das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht oder
- wenn das Vorhaben mit der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung einhergeht.

Der bebaute Bereich am "Eickedorfer Damm" erfüllt die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung, da

- der Gebietscharakter nicht verändert wird,
- mehrere Grundstücke in einem erkennbaren Zusammenhang bebaut sind,
- eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,
- eine ausreichende Erschließung gegeben ist und
- keine Erweiterung einer Splittersiedlung erfolgt.

Ziel dieser Satzung ist somit, innerhalb kurzer Zeit Wohnbauflächen verfügbar zu machen, um einem erheblichen Bedarfsdruck entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung der Satzung kann eine geringfügige bauliche Verdichtung an der Straße "Eickedorfer Damm" erreicht werden.

Die freien Grundstücke bieten sich für eine Bebauung an, da die Erschließung gesichert ist und da in unmittelbarer Umgebung bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Auch unter dem Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes ist es sinnvoll, dem Bedarf nach Baugrundstücken durch die Ausweisung von Bauflächen in einem bereits bebauten Bereich Rechnung zu tragen, um die Beeinträchtigung für Natur und Landschaft zu begrenzen.

## 6. INHALT DER PLANUNG

### 6.1 Bauflächen

Um eine weitergehende Regelung bzgl. der zu errichtenden Bebauung zu treffen, ist es sinnvoll, im Rahmen der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen, wie das bei der gegenständigen Satzung durch folgende Festsetzungen geschaffen wird:

"Wohnzwecken dienende Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der nächsten Umgebung einfügen, d. h. zulässig ist eine einzeilige Bebauung entlang der Straße "Eickedorfer Damm" mit Einzel- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoß."

Diese Festsetzung, die vergleichbar mit den Vorgaben des § 34 BauGB ist, wurde getroffen, um sicherzustellen, daß nur solche Gebäude errichtet werden, die der vorhandenen Bebauung entsprechen. Auf diese Weise wird ausgeschlossen, daß der Gebietscharakter z. B. durch die Errichtung großer, mehrgeschossiger Baukörper negativ verändert wird.

Der Geltungsbereich der Satzung hat entlang der Straße "Eickedorfer Damm" eine Tiefe von 40 m. Auf diese Weise kann nur eine einzeilige Bebauung entlang der Straße geschaffen werden; eine Bebauung in zweiter Reihe wird somit ausgeschlossen.

Eine Erweiterung der Splittersiedlung wird dadurch vermieden, daß der Geltungsbereich direkt hinter den nördlichen und südlichen Gebäuden endet und die Möglichkeit für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf diesen Grundstücken nicht gegeben ist.

Über eine textliche Festsetzung wird die Mindestgrundstücksgröße auf 500 m<sup>2</sup> und die Höchstgrundstücksgröße auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB). Dies verhindert einerseits eine kleinteilige Aufteilung der Grundstücke bzw. Grundstücksfreiflächen - zu der es bereits bei den Gebäuden 36 bis 42 gekommen ist - und entspricht andererseits dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Ausgenommen von der Festsetzung der Höchstgrundstücksgröße sind z. Z. der Aufstellung dieser Satzung bereits vorhandene Baugrundstücke. Auf den Flurstücken 365/4, 522/2 und 361/1 ist jeweils nur noch 1 weiteres Wohngebäude zulässig; die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße entfällt dort. Auf dem Flurstück 361/1 ist das o. definierte Wohngebäude nur mit Mindestabständen zur vorgelagerten Erschließungsstraße ("Eickedorfer Damm") und zur südlichen sowie zur nördlichen Grundstücksgrenze zulässig, wodurch insbesondere den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Sicherung von 2 Obstwiesen auf diesem Grundstück) i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen wird (vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen).

Im Geltungsbereich der Satzung wird die Errichtung von 3 bis 4 neuen Wohnhäusern ermöglicht.

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erfolgt über den "Eickedorfer Damm". Die Anlage von neuen Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

## 6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Satzungsbereiches ist bzw. wird in absehbarer Zeit sichergestellt. Das Plangebiet ist bisher noch nicht an eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat aber am 19.03.1990 das vom Wasserwirtschaftsamt Verden am 01.09.1989 aufgestellte Abwasserbeseitigungskonzept beschlossen. Auf Grundlage dieses Abwasserbeseitigungskonzeptes ist ein Kanalbaustufenprogramm aufgestellt worden, wonach der Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation für die Straße "Eickedorfer Damm" vorgesehen ist. Der Zeitpunkt des Kanalanschlusses ist noch nicht abschließend entschieden. Bis dahin ist dennoch eine ordnungsgemäße Entsorgung des Gebietes - dies kommt durch die bereits bebauten Grundstücke zum Ausdruck - über eine **DIN-gerechte** dezentrale Anlage gesichert. Darüber hinaus können weitere, speziell auf die örtliche Grundstückssituation angepaßte Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder unmittelbar zum Zeitpunkt der Baugenehmigung im Satzungsbereich von der Genehmigungsbehörde angeordnet werden.

## 7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Aufstellung der Satzung werden Maßnahmen vorbereitet, die bei ihrer Realisierung zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen führen und die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Diese Veränderungen stellen einen Eingriff im Sinne des § 7 NNatG dar. Durch eine weitere Bebauung des Siedlungsbereiches kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie, durch die Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushalts. Um den Anforderungen des NNatG, des BauGB und des BauGB-MaßnG gerecht zu werden, werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen festgesetzt:

- (1) Pro neu bebauter Grundstücksfläche bzw. pro neu zu bebauendem Grundstück muß für jede angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein landschaftstypischer, standortgerechter Laubbaum (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Winterlinde, Roßkastanie,

Schwarzerle) oder ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden. An die zu verwendenden Pflanzqualitäten gelten folgende Anforderungen:

Hochstamm, 3 x verpfl., m. B., Stammumfang 12 - 14 cm

Heister, 2 x verpfl., o. B., Höhe 100 - 125 cm

- (2) Pro neu bebauter Grundstücksfläche bzw. pro neu zu bebauendem Grundstück muß für jede angefangene 25 m<sup>2</sup> Fläche ein landschaftstypischer, standortgerechter Strauch (z. B. Weißdorn, Holunder, Heckenrose, Schwarzdorn) gepflanzt werden. Alternativ kann entlang mindestens einer Grundstücksseite eine Hecke aus landschaftstypischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn) gepflanzt werden. Für die Bepflanzung zu verwenden sind Sträucher, 2 x verpfl., o. B., Höhe 80 - 100 cm, oder Heister, 2 x verpfl., o. B., Höhe 100 - 125 cm.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, daß die Grundstücke eine landschaftsgerechte Durchgrünung erhalten und dem ländlichen Charakter dieses Siedlungsbereiches entsprechen wird. Ferner tragen die Gehölzpflanzungen zur Aufwertung der bisher als Grünland genutzten Flächen bei, da Gehölze für Naturschutz und Landschaftspflege eine höhere Bedeutung als Grünlandflächen haben. Die Gehölze in den bisher als Gärten oder Obstwiese genutzten Bereichen, die bei einer Bebauung der Flächen verloren gehen, werden durch das Pflanzgebot wieder ersetzt.

Durch die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann die entsprechende Genehmigungsbehörde speziell auf das örtliche Kompensationsanfordernis zugeschnittene Kompensationsmaßnahmen anordnen.

Den gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung wird Rechnung getragen.

## **7.2 Belange der Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft werden dahingehend berührt, daß auf landwirtschaftlich genutzten Flächen Wohnbebauung ermöglicht wird. Da die Bebauung aber im Interesse der Grundstückseigentümer liegt, werden Schwierigkeiten nicht gesehen.

Durch die geringfügige Weiterentwicklung der Wohnbebauung in diesem Bereich wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt. Die Straße "Eickendorfer Damm" ist mit einer Breite von etwa 10 m breit genug, so daß keine Konflikte zwischen landwirtschaftlichem Verkehr und Anwohnerverkehr zu erwarten sind. Bei der Grundstücksaufteilung in den neu zu bebauenden Bereichen ist darauf zu achten, daß - falls erforderlich - Zufahrten zu den im rückwärtigen Bereich der Bebauung liegenden Grünflächen erhalten bleiben.

### 7.3 **Belange des Immissionsschutzes**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit zeitweiligen Immissionen zu rechnen. Diese, von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen, sind von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen. Darüber hinaus geht die Gemeinde davon aus, daß der ansiedlungswilligen Bevölkerung bewußt ist, daß sie in einen durch die Landwirtschaft geprägten Bereich ziehen. Daher ist von einer größeren Toleranz gegenüber landwirtschaftlichen Emissionen auszugehen.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe, sondern nur Wohngebäude. Erst in einer Entfernung von etwa 100 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle ("Eickedorfer Damm Nr. 19"). Weitere landwirtschaftliche Betriebe liegen an der Straße "Alte Reihe" in einer Entfernung von etwa 400 m. Durch die Entfernung der landwirtschaftlichen Betriebe von den Wohngebäuden ist davon auszugehen, daß keine Immissionskonflikte zu erwarten sind und daß die Landwirtschaft keine Einschränkungen durch die neuen Bauplätze erfährt.

### 8. **SONSTIGE HINWEISE**

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Abschnitts, IV. Teil des Baugesetzbuches als notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Das Erfordernis von Sozialmaßnahmen ist nicht erkennbar, da nachteilige Auswirkungen auf Grund der Aufstellung der gegenständigen Satzung nicht zu erkennen sind.

Mit der Aufstellung der Satzung entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

Im Auftrage der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 05.07.1993 / 05.10.1993 / 11.10.1993 / 18.05.1994 / 11.07.1994

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 • 28309 Bremen

gez. Dr. Hautau

Anerkannt:

Lilienthal, den 18.07.1994

gez. Wesselhöft  
(Wesselhöft)  
Bürgermeister

gez. Stormer  
(Stormer)  
Gemeindedirektor