

**Satzung Nr. 4
der Gemeinde Lilienthal
"Grasdorfer Damm I"
Außenbereichssatzung
für Flächen im Bereich Heidberg
in der Gemeinde Lilienthal**

Begründung

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz
Bundesland Niedersachsen

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

ABSCHRIFT



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Winkenbach
(Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum: 4/97-2/98

Bremen, 23. Februar 1998

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele und Grundlagen	1
2. Lage, Planungsvorgaben	2
3. Inhalt	4
4. Auswirkungen	6
5. Verfahrensvermerke	8

1. Ziele und Grundlagen

Ziel der Gemeinde ist für den unten bezeichneten bebauten Bereich im Außenbereich eine Außenbereichssatzung gemäß §4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG bzw. § 35 Abs. 6 BauGB[in der Neufassung des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S2141)]aufzustellen. Das Satzungsgebiet bleibt hierdurch Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Vorhaben die Wohnzwecken dienen, sollen in diesem Bereich ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe oder Räume für Freiberufler in diesem Bereich möglich sein. Die Vorhaben werden in § 3 dieser Satzung genau dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, daß die Grundstücke im Satzungsgebiet zum Großteil bereits bebaut sind, soll mit der Satzung sowohl der Erhalt und die Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch die Schließung von Baulücken in diesem Bereich zulässig werden.

Im Flächennutzungsplan von 1981 der Gemeinde Lilienthal sind diese Nutzungen nur bedingt zu ermöglichen, da dieser in diesem Bereich "Fläche für die Landwirtschaft" darstellt.

Im Rahmen des Dorferneuerungsplanes Seebergen, Heidberg, Dannenberg wurden die Ziele der Siedlungsentwicklung für den Bereich Heidberg dargestellt.

Für Außenbereichssatzungen ist die Anwendung der Eingriffsregelung erst im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen.

2. Lage, Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Lilienthal, im Ortsteil Heidberg. Der Geltungsbereich liegt an dem Kreuzungsbereich der Kreisstraße K27 "Alte Reihe" und der Gemeindestraße "Grasdorfer Damm". Die genaue Abgrenzung ist aus der Karte der Satzung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Satzungsbereiches beträgt ca. 0,92 ha.

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1981 ist dieser Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Städtebaulich wird der Satzungsbereich durch 5 Wohnhäuser geprägt, die für das Landschaftsbild unter anderem durch die homogene Bepflanzung eine Einheit bilden. Die Baustruktur und auch die Freibereiche der Wohngebäude ist eher in die Kategorie "städtisch" einzuordnen. Auch die vorhandenen Nebengebäude sind lediglich in einem Maße vorhanden, wie es für städtische Einfamilienhausgebiete typisch ist.

Landwirtschaftliche Betriebe sind weder im Satzungsbereich noch in der direkten Nachbarschaft vorhanden. Die Nutzung im Geltungsbereich der Satzung wird überwiegend durch das Wohnen bestimmt. Es bestehen 5 Wohngebäude wobei eines der Grundstücke zudem durch einen Gartenbaubetrieb genutzt wird.

Entlang der K27 und dem "Grasdorfer Damm" ist der Geltungsbereich durch die bestehenden Emissionen der Straße vorbelastet.

Dorferneuerung

Die wesentlichen Grundlagen für die Satzung Nr. 4 sind aus den Entwicklungszielen und der Bestandsbewertung der Dorferneuerung abgeleitet. Demnach wird als oberstes Ziel die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter (Neben-) Gebäude zu Wohnen, Ferienwohnen (...) und gewerblichen Nutzungen genannt. Über dieses Ziel hinaus soll sich die Siedlungsentwicklung auf einzelne Baulücken, wenige zusammenhängende Grundstücke und die Entwicklung kleinerer Baugebiete beschränken. In der Dorferneuerung wird für den Satzungsbereich der Satzungen Nr.4 eine "kleinteilige Entwicklung" vorgeschlagen. Einzelne Grundstücke sollen demnach hier für Wohnbebauung vorgesehen werden, wobei sich die Entwicklung entlang der Erschließungsstraße (Grasdorfer Damm) und in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung orientieren soll. Der Bedarf an Wohnbauflächen des Ortsteils Heidberg ist ebenfalls in der Dorferneuerung begründet, wobei bei der Flächenauswahl die Kriterien

- keine Beeinträchtigung der Landwirtschaft
- öffentliche Einrichtung / Versorgungsinfrastruktur vorhanden
- geringe Empfindlichkeit gegen Eingriffe (Landschaft)
- geringe Immissionsbelastungen (z.B. Verkehr)
- Einfügung in Siedlungsstruktur / Siedlungsschwerpunkte vorhanden

mitberücksichtigt wurden.

Für Heidberg wurde ein Bedarf von 1,0 - 1,5 ha Wohnbaufläche ermittelt.

Mit der Aufstellung dieser Satzung werden die Ziele der Dorferneuerungsplanung planungsrechtlich umgesetzt. Die Maßnahme dient dazu, die Eigenentwicklung des Ortsteiles Heidberg zu sichern.

3. Inhalt

Art der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 0,92 ha. Entsprechend der Bestandsanalyse ist der überwiegende Bereich durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Sofern sich die Neubauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung (Ländliches Wohngebiet) einfügen, richten sich folgende Vorhaben nach §35 Abs. 6 BauGB (§4 Abs. 4 BauMaßnahmenG):

1. Wohnzwecken dienende Vorhaben:
 - a) Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen.
 - b) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten bleibt.
2. Vorhaben, die nicht störenden Handwerks-, Gewerbebetrieben oder Freiberuflern dienen:
 - a) Errichtung von Gebäuden, Erweiterung vorhandener Gebäude einschließlich, der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen.
 - b) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu handwerklichen oder gewerblichen Zwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten bleibt.

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

Maß der baulichen Nutzung

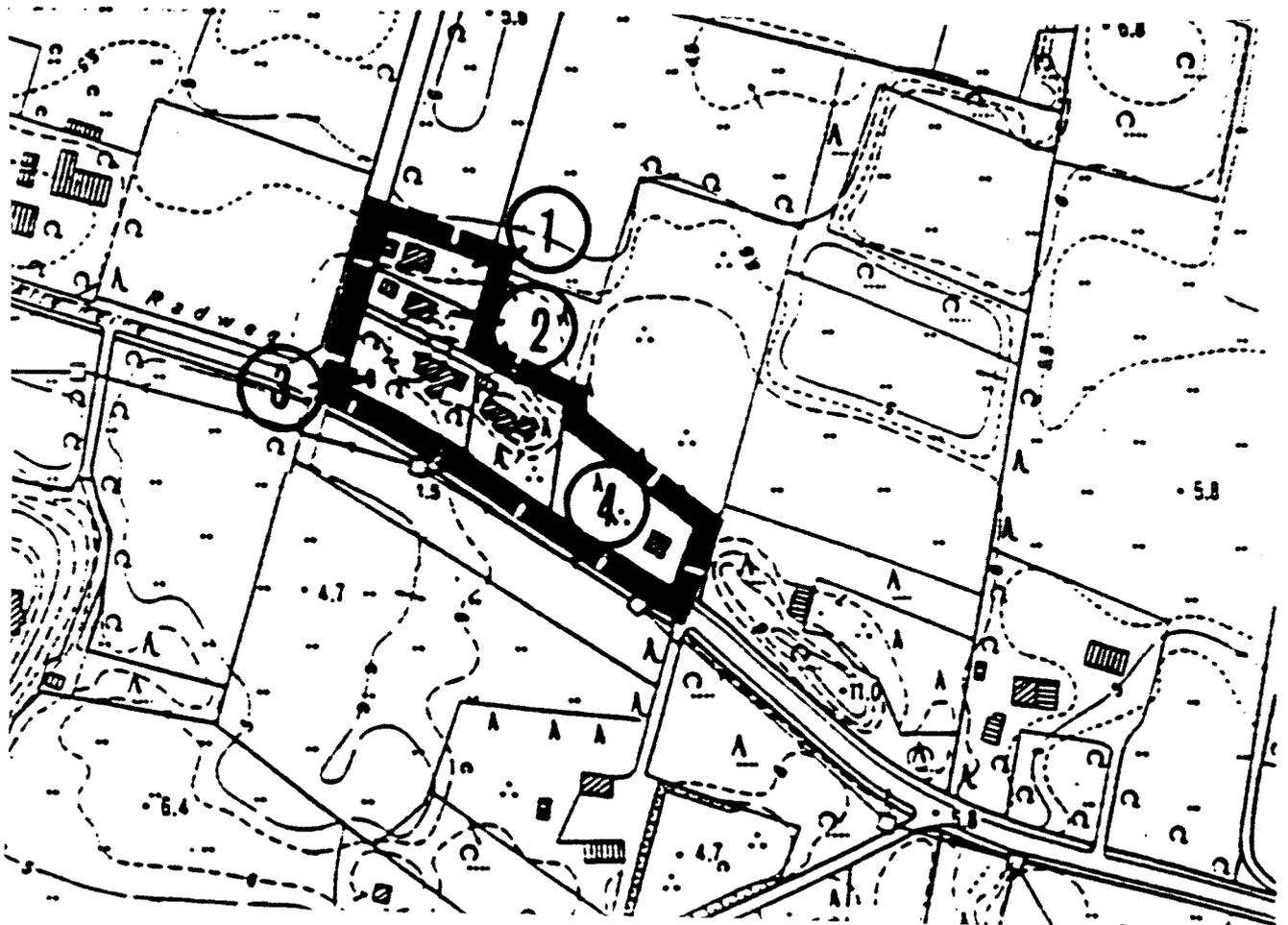
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für alle Vorhaben 0,2. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt. Betrachtet man einzelne Grundstücke, so wird deutlich, daß im Einzelfall nur geringe Entwicklungsspielräume vorhanden sind. (vgl. Tabelle und Plan unten)

Aufgrund der Einbindung in das Landschaftsbild, und um den Charakter des bestehenden Wohnbereiches und des Ortsbildes zu erhalten, ist bei der Errichtung von Gebäuden maximal ein Vollgeschoß zulässig. Des weiteren sind die Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 20 m zulässig.

Übersicht über die Grundstücksgrößen und GRZ-Werte von Grundstücken, die innerhalb der vorgesehenen Geltungsbereiche der Satzungen liegen (ohne Versiegelungsflächen durch Zufahrten, Stellplätze u.ä.).

Nr.	Grundstücksgröße (m ²)	Gebäudefläche (m ²)	GRZ
1	1160	170	0,15
2	950	160	0,17
3	2200	250	0,11
4	2500	100	0,04

Karte ohne Maßstab



4. Auswirkungen

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach §35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB. Das heißt auch, daß durch die Satzung der Charakter des Gebietes nicht verändert wird, er bleibt Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Bezüglich der Immissionen werden daher die gleichen Voraussetzungen bestehen bleiben. Bei landwirtschaftlichen Immissionen wird weiterhin im Einzelfall zu prüfen sein, ob ein Vorhaben einen landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Entwicklungsmöglichkeit einschränkt oder nicht.

Im Rahmen der Baugenehmigung werden für den gesamten Satzungsbereich die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sein. Bei der Prüfung der Zulässigkeit kann allerdings den Vorhaben nicht mehr entgegen gehalten werden, daß sie

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

Verkehr

Der Geltungsbereich grenzt an die Kreisstraße K27, außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebiete erfolgt über die Gemeindestraße "Grasdorfer Damm". In den Bereichen der Satzung die nicht über die Gemeindestraßen erschlossen werden können, werden überwiegend die bestehenden Zufahrten zu der K 27 genutzt. Eine neue Zufahrt zur K 27 ist für den Satzungsbereich nicht vorgesehen. Die Erschließung des östlich gelegenen Grundstücks ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Eine Erschließung über den Grasdorfer Damm ist prinzipiell durch vertragliche Regelungen über die dingliche Sicherung von Geh- und Fahrrechten möglich.

Folgende Hinweise sind bei der Bebauung im Satzungsbereich zu beachten:

- Gemäß § 24 NStrG besteht entlang der Kreisstraße eine 20 m breite Bauverbotszone
- Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. §24 NStrG , d.h. im Abstand bis 40m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen. Das Straßenbauamt Verden ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen rechtzeitig zu beteiligen.
- Im Einmündungsbereich der Gemeindestraßen werden Sichtdreiecke gem. RAS-K1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen von 10m /110m angelegt.
- Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Kreisstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

- Brauch- und Oberflächenwasser aus dem Satzungsbereich darf nicht dem Kreisstraßengelände zugeführt werden.

Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung ist an das bestehende Versorgungsnetz (Trinkwasser, Elektrizität) angeschlossen. Der Anschluß weiterer Wohnbebauung an dieses Netz ist möglich; Kapazitäten sind vorhanden.

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

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz.

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

5. **Verfahrensvermerke**

Planverfasser

Die Satzung Nr.4, "Grasdorfer Damm I " wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den 19.02.1998

gez. Winkenbach
(Planverfasser)

Beteiligung

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.09.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Den betroffenen Bürger ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.09.1997 Gelegenheit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben worden.

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Satzung Nr. 4 "Grasdorfer Damm I" in seiner Sitzung am 14.05.1998 beschlossen.

Lilienthal, den 02. Juli 1998

gez. Röhr
(Bürgermeisterin)

L.S.

gez. Stormer
(Gemeindedirektor)

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor

Im Auftrage: