

**Satzung Nr. 5  
der Gemeinde Lilienthal  
"Grasdorfer Damm II"  
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	7
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 durch die Satzung sowohl der Erhalt und die Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch einer sinnvollen Ergänzung des Bestandes in diesem Bereich zulässig werden. Gleichzeitig sollen die schützenswerten Gehölzbestände auf den Baugrundstücken soweit wie möglich erhalten bleiben.

Im Flächennutzungsplan von 1981 der Gemeinde Lilienthal sind diese Grundstücksnutzungen 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 der Gemeindestraße "Grasdorfer Damm" südlich der Gemeindestraße "Auf dem Moorlande" und grenzt an das vorhandene Wohngebiet "Bei den Eichen". Die genaue Abgrenzung ist aus der Karte der Satzung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Satzungsbereiches beträgt ca. 1,62 ha.

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1981 ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das direkt nördlich des Satzungsbereiches bestehende Wohnbaugelände wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Städtebaulich wird der Satzungsbereich durch 4 Wohnhäuser geprägt, die sich aus ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen entwickelten. Die Struktur der Gehöfte ist unter anderem aufgrund der Gebäudestellungen und der Nebengebäude noch erkennbar. In der Dorferneuerung wurden 3 der vorhandenen Gebäude als "Ortsbildprägend mit starken baulichen Veränderungen" dargestellt. Unterstützt wird dieser dörfliche Charakter durch die Gehölzbestände, die mit den Gebäuden den Siedlungsbereich eingrenzen. Hierdurch entsteht ein in sich abgeschlossener Bereich, der in seiner Substanz zu erhalten ist.

Landwirtschaftliche Betriebe sind weder im Satzungsbereich noch in der direkten Nachbarschaft vorhanden. Die Nutzung im Geltungsbereich der Satzung wird ausschließlich durch das Wohnen bestimmt. Es bestehen 4 Wohngebäude. Die Nebengebäude haben dem Wohnen untergeordnete Funktionen.

### **Dorferneuerung**

Die wesentlichen Grundlagen für die Satzung Nr. 5 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 einzelnen Baulücken, wenige zusammenhängende Grundstücke und die Entwicklung kleinerer Baugebiete beschränken. In der Dorferneuerung wird für den Satzungsbereich der Satzungen Nr. 5 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 1,62 ha. Entsprechend der Bestandsanalyse ist der 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 0,15. 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. Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Gehölzbestände, wird die bauliche Entwicklung durch die festgesetzten privaten Grünflächen beschränkt.

### **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich ortsbildprägende Gehölzstrukturen. Neben größeren Obstbaumbeständen befinden sich auch für das Ortsbild erhaltenswerte Baumreihen. In der Satzung wurden die Bereiche mit den erhaltenswerten Gehölzbeständen als private Grünflächen dargestellt. Entsprechend der Festsetzung für diese Grünflächen sind die vorhandenen Gehölzbestände und die Obstwiese zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



#### **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**

Die Erschließung des Satzungsbereiches erfolgt über die Gemeindestraße "Grasdorfer Damm".

#### **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.5, "Grasdorfer Damm II " wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den 23.02.1998

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. 5 "Grasdorfer Damm II" 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: