

**Satzung Nr. 6  
der Gemeinde Lilienthal  
"Am Mühlenberg "  
über Klarstellung und  
Ergänzung des im  
Zusammenhang bebauten  
Ortsteils  
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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Ziele und Grundlagen	1
2. Lage, Planungsvorgaben	2
3. Inhalt	4
4. Auswirkungen	6
5. Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	8
5.1 Rechtliche und planerische Grundlagen	8
5.2 Bestand und Bewertung der Schutzgüter	8
5.3 Beeinträchtigungsfaktoren sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation	9
6. Verfahrensvermerke	12

## 1. Ziele und Grundlagen

Die Gemeinde Lilienthal bezweckt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung für das unten bezeichnete Gebiet die baurechtliche Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, um für Bauwillige Rechtssicherheit zu schaffen sowie die begrenzte Schaffung von Baurecht für einige Flächen.

Nach dem BauGB können die Gemeinden zu diesem Zweck durch Satzungen für den Innenbereich:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (§ 34 (4) Nr. 1 BauGB "Klarstellungssatzung"),
2. einzelne Außenbereichsflächen zur Ergänzung der Gebiete in die Klarstellungssatzung einbeziehen (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB [in der Neufassung des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S2141)], "Ergänzungssatzung").

Satzungen zu 2. sind nur dann zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Für die Ergänzungsflächen muß die Eingriffsregelung nach BNatSchG berücksichtigt werden.

In der Gemeinde Lilienthal zeigte sich in der Vergangenheit ein Klärungsbedarf nach der Abgrenzung der Bereiche, in denen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und zugelassen werden können. Gleichzeitig soll für die dort lebende Bevölkerung im Rahmen der Eigenentwicklung das Potential an Bauland erweitert werden.

Daher wird für den Bereich "Am Mühlenberg" eine Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt..

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 Satzungsbereich 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 neben Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf noch einige Bereiche im Geltungsbereich der Satzung als "Fläche für die Landwirtschaft" darstellt sind.

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

## **2. Lage, Planungsvorgaben**

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Lilienthal, im Ortsteil Seebergen. Der Geltungsbereich liegt an der Gemeindestraße "Am Mühlenberg" südlich der ehemaligen Mühle und grenzt an das vorhandene Wohngebiet der Ortslage Seebergen. Die genaue Abgrenzung ist aus der Karte der Satzung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Satzungsbereiches beträgt ca. 3,5 ha.

Der Geltungsbereich wird durch die Wohnbebauung im Nordosten (Siedlungsbereich ehemalige Mühle) und durch die Baufläche an der "Seeberger Landstraße" im Süden begrenzt. Die derzeitige bauliche Nutzung im Satzungsbereich besteht aus überwiegend Wohnbebauung, einer Schule sowie einer Gärtnerei. Diese Nutzungszusammensetzung entspricht dem angrenzenden Bereich im Nordosten. Die Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Mühle ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt und bereits bebaut. Der Siedlungsstreifen nordwestlich der Gemeindestraße "Am Mühlenberg" gegenüber der Gärtnerei (0,55 ha) ist ebenso als Wohnbaufläche dargestellt. Hier besteht derzeit noch keine Bebauung. Nordöstlich dieser Fläche grenzt die Schule an, die im FNP als "Fläche für Gemeinbedarf" dargestellt ist. Der überwiegende Teil (1,8 ha) des Geltungsbereichs ist demnach bereits im FNP als Siedlungsbereich dargestellt. Die darüber hinaus festgesetzten Flächen schließen alle an einen Siedlungsbereich an und ergänzen diesen sinnvoll. Die Satzung Nr. 6 "Am Mühlenberg" erfüllt daher die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Im Bereich der ehemaligen Mühle wird der Siedlungsbereich vorwiegend durch die 5 Wohnhäuser geprägt. Nach Südwesten schließt sich zum einen das ortsbildprägende Schulgebäude sowie die Gärtnerei mit einem weiteren Wohngebäude an.

Landwirtschaftliche Betriebe sind weder im Satzungsbereich noch in der direkten Nachbarschaft vorhanden. Die vorhandenen Nebengebäude haben dem Wohnen untergeordnete Funktionen.

### **Dorferneuerung**

Die wesentlichen Grundlagen für die Satzung Nr.6 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 der Satzungsbereich als wesentlicher Entwicklungsbereich für die Ortslage Seebergen gesehen. Hier soll entlang der vorhandenen Straße die Konzentration der wohnbaulichen Entwicklung erfolgen.

Für die einzelnen Flächen der Satzung werden in der Dorferneuerung folgende Ziele aufgestellt:

1. Bereich der Gärtnerei:  
Gemischte Baufläche, Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbereiches.
2. Unbebaute Fläche gegenüber der Gärtnerei  
Vorhandene Baufläche, unbebaut, Siedlungsentwicklung sinnvoll.
3. Fläche nordöstlich der Gärtnerei  
Wohnbaufläche, Änderung des FNP von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche.
4. Bereich Grundschule  
Wohnbaufläche, Änderung des FNP von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche.

Außenbereichsflächen sollen demnach hier für Wohnbebauung vorgesehen werden, wobei sich die Entwicklung entlang der Erschließungsstraße ("Am Mühlenberg") und in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung orientieren soll. Der Bedarf an Wohnbauflächen des Ortsteils Seebergen 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 Seebergen wurde ein Bedarf von 2,0 - 2,5 ha Wohnbaufläche ermittelt.

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

### **3. Inhalt**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Satzungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 3,5 ha. Entsprechend der Bestandsanalyse ist der Bereich durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in Ergänzung des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, nach den Festsetzung § 2 Abs. 1 der Satzung.

Demnach sind im hier festgesetzten ländlichen Wohngebiet nur Wohngebäude, Räume für freie Berufe und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen zulässig.

Durch diese Festsetzungen werden im Satzungsbereich Nutzungen zulässig, die in das bestehende Nutzungsgefüge integrierbar sind.

#### **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). Hierdurch wird gewährleistet, daß die bestehende Siedlungsdichte erhalten und auf den neuen Bauflächen übernommen wird.

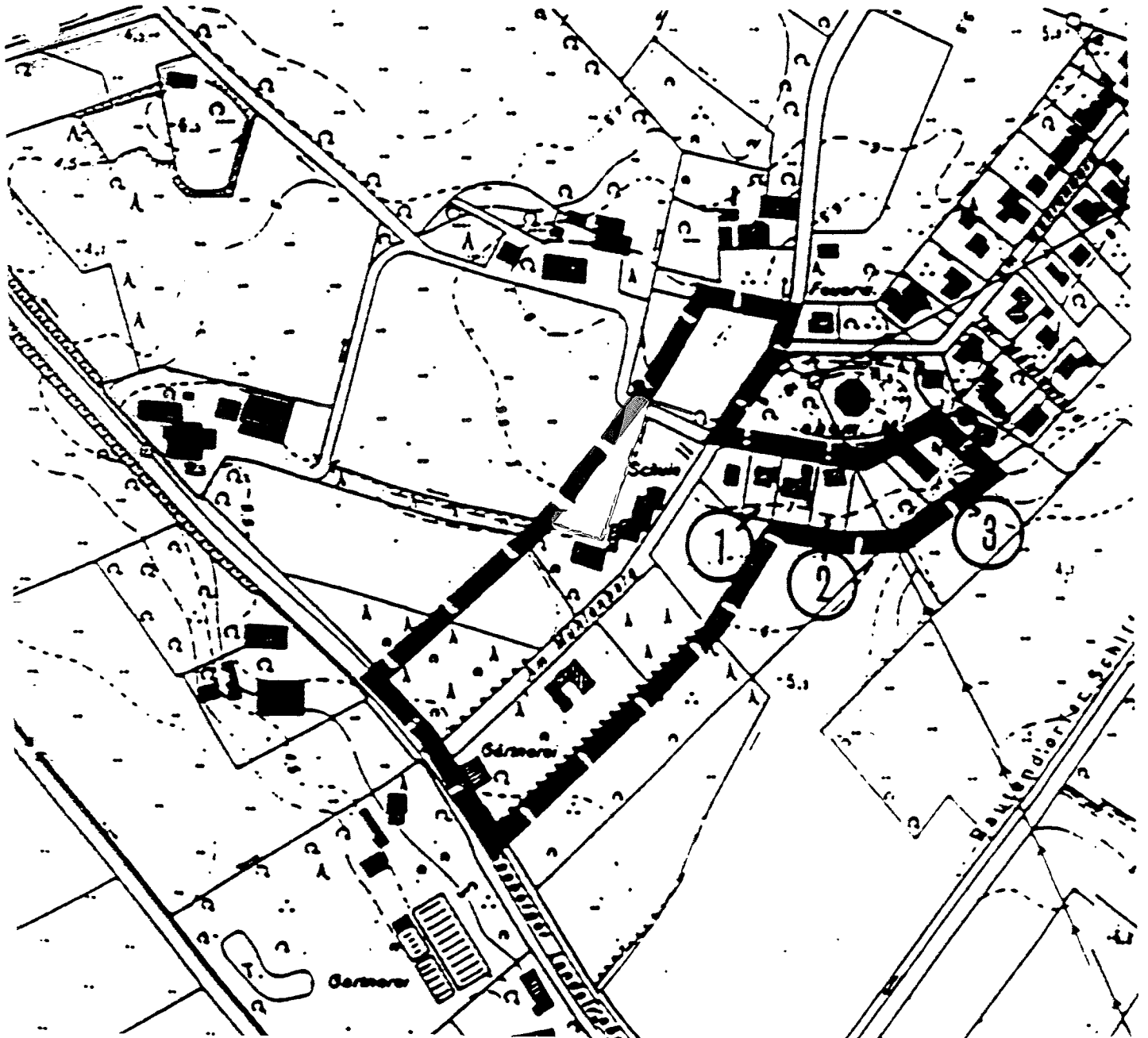
Aufgrund der Einbindung in das Landschaftsbild, und um den Charakter des bestehenden Wohnbereiches bzw. des Ortsbildes zu erhalten, ist bei der Errichtung von Gebäuden maximal ein Vollgeschoß zulässig. Des weiteren sind die Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 20 m zulässig.

Aufgrund der historischen Siedlungsstruktur der Ortslage Seebergen, wie sie im Dorferneuerungsplan beschrieben ist, soll sich die Siedlung entlang der Gemeindestraße "Am Mühlenberg" entwickeln. Aus der historischen Siedlungsstruktur wurde die mögliche Bautiefe und der Geltungsbereich der Satzung entwickelt.

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 <sup>2</sup> )	Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )	GRZ
1	650	140	0,21
2	700	110	0,16
3	1050	200	0,19

Karte ohne Maßstab





## **4. Auswirkungen**

Für das Satzungsgebiet wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude, Räume für freie Berufe und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig sind.

Durch die Festsetzung eines ländlichen Wohngebietes wird der Lage des Gebietes im landwirtschaftlich geprägten Umfeld Rechnung getragen.

Um den Charakter des bestehenden Wohnbereiches und des Ortsbildes zu erhalten, werden Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bautiefe, der Bauweise und der Geschossigkeit getroffen.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt.

### **Verkehr**

Der Geltungsbereich der Satzung ist so gewählt, daß eine Erschließung des Satzungsgebietes über die L154 nicht notwendig ist. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße "Am Mühlenberg".

Folgende Hinweise sind bei der Bebauung im Satzungsgebiet zu beachten:

- Gemäß § 24 NStrG besteht entlang der Landesstraße 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 Landstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

### **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. Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

### **5.1 Rechtliche und planerische Grundlagen**

Aufgrund § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ergänzt durch den gemeinsamen Runderlaß des MS und des MU vom 20.04.1995 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im geplanten Satzungsgebiet auf die Flächen anzuwenden, die als Außenbereichsflächen in die Satzung einbezogen werden. Im folgenden werden diese Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht beschrieben und bewertet die zur erwartenden Eingriffe dargestellt sowie die aus fachlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen dargestellt. Die Bearbeitungsmethodik orientiert sich an den vom Nds. Landesamt für Ökologie herausgegebenen Hinweisen (Breuer, 1994). Danach werden die naturschutzfachlichen Aspekte aufgliedert in die Schutzgüter, Arten und Lebensgemeinschaften, Umweltmedien (Boden, Wasser, Klima, Luft) und Landschaftsbild und mit einer dreistufigen Skala bewertet (Wertstufe 1 entspricht der höchsten, Wertstufe 2 der mittleren und Wertstufe 3 der geringsten Wertigkeit).

### **5.2 Bestand und Bewertung der Schutzgüter**

#### **a) Arten und Lebensgemeinschaften**

Das zwischen der *Seeberger Landstraße* und dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Seebergen liegende Plangebiet umfaßt überwiegend landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Flächen (s. Bestandskarte der Biotoptypen). Die Landwirtschaftsflächen werden als Acker (vor allem Maisanbau) intensiv genutzt und sind daher für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nur von geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Ebenso von geringer Bedeutung sind die auf den bebauten Grundstücken angelegten neuzeitlichen Ziergärten sowie die stellenweise im Plangebiet vorhandenen Gebüsche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten. Die gartenbaulich genutzten Flächen entlang der Straße *Am Mühlenberg* dienen der hier ansässigen Gärtnerei als Produktions- und Verkaufsstandort. Stellenweise sind ältere größere Einzelbäume (überwiegend Obstbäume) sowie kleinflächig Gebüsche und Ruderalflächen vorhanden. Aufgrund der offensichtlich nicht sehr intensiven Nutzung und der vorhandenen Vielfalt an Kleinstrukturen haben diese Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eine mittlere Bedeutung. Ebenso einzustufen sind auch die übrigen nur bedingt naturfernen Biotoptypen im Plangebiet: die halbruderal Brache am östlichen Gebietsrand, das mesophile Grünland, der Graben, die Gehölzbestände aus heimischen Gehölzarten sowie die Ruderalflur hinter der Schule bzw. dem Kindergarten. Von höchster Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind im Plangebiet die überwiegend aus Buchen bestehende Baumhecke entlang des aufgelassenen Fußweges am Kindergarten, die Lindenreihe entlang der Straße *Am Mühlenberg* sowie einzelne ältere Großbaumbestände (s. Bestandskarte).

b) Schutzgüter Umweltmedien (Boden, Wasser, Klima/Luft)

Nach Aussage der geologischen Übersichtskarte (Landschaftsplan Lilienthal, 1982) sind im Plangebiet ausschließlich aus eiszeitlichen Flußsanden entwickelte Podsol-Böden. Da diese Böden heute durch kulturtechnische Maßnahmen überprägt sind, haben sie für den Naturhaushalt nur noch eine allgemeine Bedeutung.

Für das Schutzgut Wasser ist nur der Aspekt Grundwasser von Bedeutung, da abgesehen von einem flachen, nur selten wasserführenden Graben keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden sind. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen (Verkehrsiedlung, Landwirtschaft und Gartenbau) ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen und für dieses Schutzgut eine mittlere Wertigkeit anzunehmen. Beachtet werden sollte bei der weiteren Siedlungsentwicklung, daß die überplanten Flächen nach Aussage des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Osterholz (Vorentwurf, 1995) großteils zu einem Bereich mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung gehören.

Das Schutzgut Klima/Luft ist als wenig beeinträchtigter Bereich mit positiver Frischluftbilanz insgesamt für den Naturhaushalt von Bedeutung.

c) Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Planungsgebiet geprägt durch den Wechsel einzelner Siedlungsflächen mit landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzflächen. Aufgrund dieser Überformung der naturräumlichen Eigenart ist das Landschaftsbild insgesamt als von mittlerer Bedeutung einzustufen. Hochwertig für das Ortsbild sind vor allem die durch die älteren heimischen Laubbaumbestände geprägten Bereiche (Straße, Kindergarten, Schule).

### **5.3 Beeinträchtigungsfaktoren sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation**

Die vorgesehene Festsetzung des Gebietes als ländliches Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 kann zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes führen. Die einzelnen Beeinträchtigungsfaktoren sind in der folgenden Tabelle aufgelistet und die detaillierten Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Kompensation gegenübergestellt.

## Eingriffe und Kompensation

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktor	Maßnahmen zur Vermeidung	Maßnahmen zur Kompensation
Arten und Lebensgemeinschaften	Beseitigung von bedeutsamen Biotopen bzw. Vegetation (Wertstufe 1)	Erhaltung durch Festsetzung (s. § 3)	Pflanzgebot zur Anlage von Gehölzbeständen (s. § 3)
	Beseitigung von Biotopen und Vegetation (Wertstufe 2)		
Boden	Bodenauftrag: Bodenabtrag: Bodenversiegelung (insges. ca. 30% der Grundstücksfläche)	Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,2 (s. § 2)	Pflanzgebot entsprechend Entsiegelungsfaktor 0,3 für ca. 10% der Grundstücksfläche
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken (s. § 2)	
Klima/Luft	-	-	-
Landschaftsbild	Bebauung	Festsetzung einer einheitlichen hinteren Baugrenze und eines geringen Maßes der baulichen Nutzung	Pflanzgebot für einheimische Gehölzarten entlang der Grundstücksränder zur freien Landschaft und zur Seeberger Landstraße

Mit Durchführung der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Plangebiet weitestgehend minimiert. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben und die Belange von Natur- und Landschaft ausreichend Berücksichtigung finden.

## 6.            **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Entwurf der Satzung "Am Mühlenberg" wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den 23.02.1998

gez. Winkenbach  
(Planverfasser)

### **Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 02.09.1997 die Aufstellung der Satzung Nr. 6 beschlossen und dem Entwurf zugestimmt.

Lilienthal, den 07.07.1998

gez. Stormer  
(Gemeindedirektor)

### **Beteiligung**

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB mit Schreiben vom 10.09.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die betroffenen Bürger sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.09.1997 zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lilienthal, den 07.07. 1998

gez. Stormer  
(Gemeindedirektor)

### **Satzungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Satzung Nr. 6 "Am Mühlenberg" in seiner Sitzung am 14.05.1998 beschlossen.

Lilienthal, den 07.07.1998

gez. Röhr  
(Bürgermeisterin)

LS

gez. Stormer  
(Gemeindedirektor)

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein. Lilienthal, den ..... Der Gemeindedirektor Im Auftrage:
--