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. 15 "Westerweder Straße" bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Lilienthal, den ....

....
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am **07.07.2020** die Aufstellung der Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am **12.02.2023** durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den ....

....
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

---

Planverfasser
Der Entwurf der Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße" wurde ausgearbeitet von der **SWECO** GmbH.

Hannover, den ....

....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am **...............** dem Entwurf der Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße" 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 **...............** durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße" mit der Begründung haben vom **...............** bis **...............** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den ....

....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße" sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am **...............** als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den ....

....
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Die Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **...............** in der Wümme-Zeitung bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am **...............** in Kraft getreten.

Lilienthal, den ....

....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße" 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), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (**LROP**) 2022
geändert durch Verordnung von 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),
die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

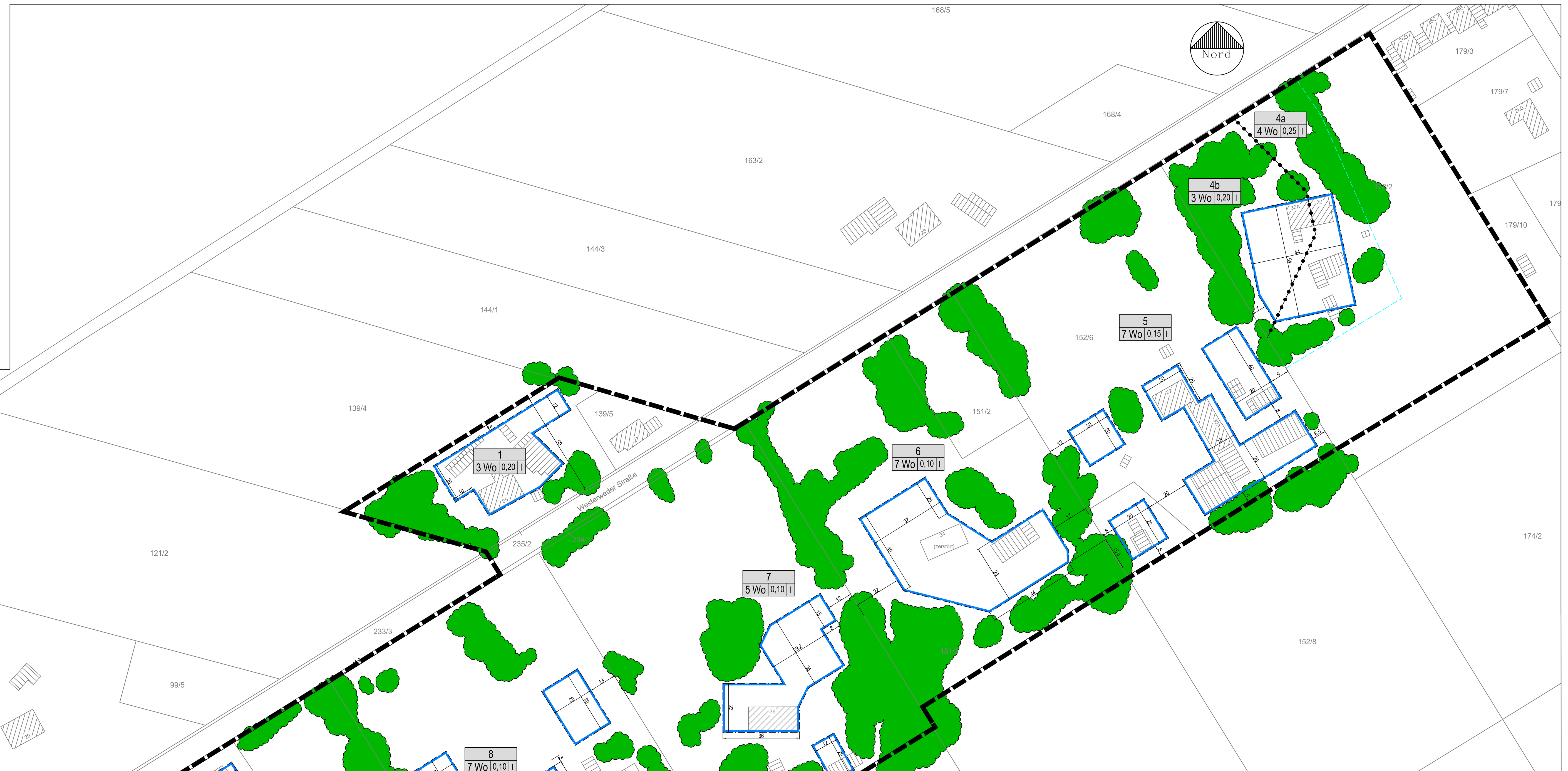
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

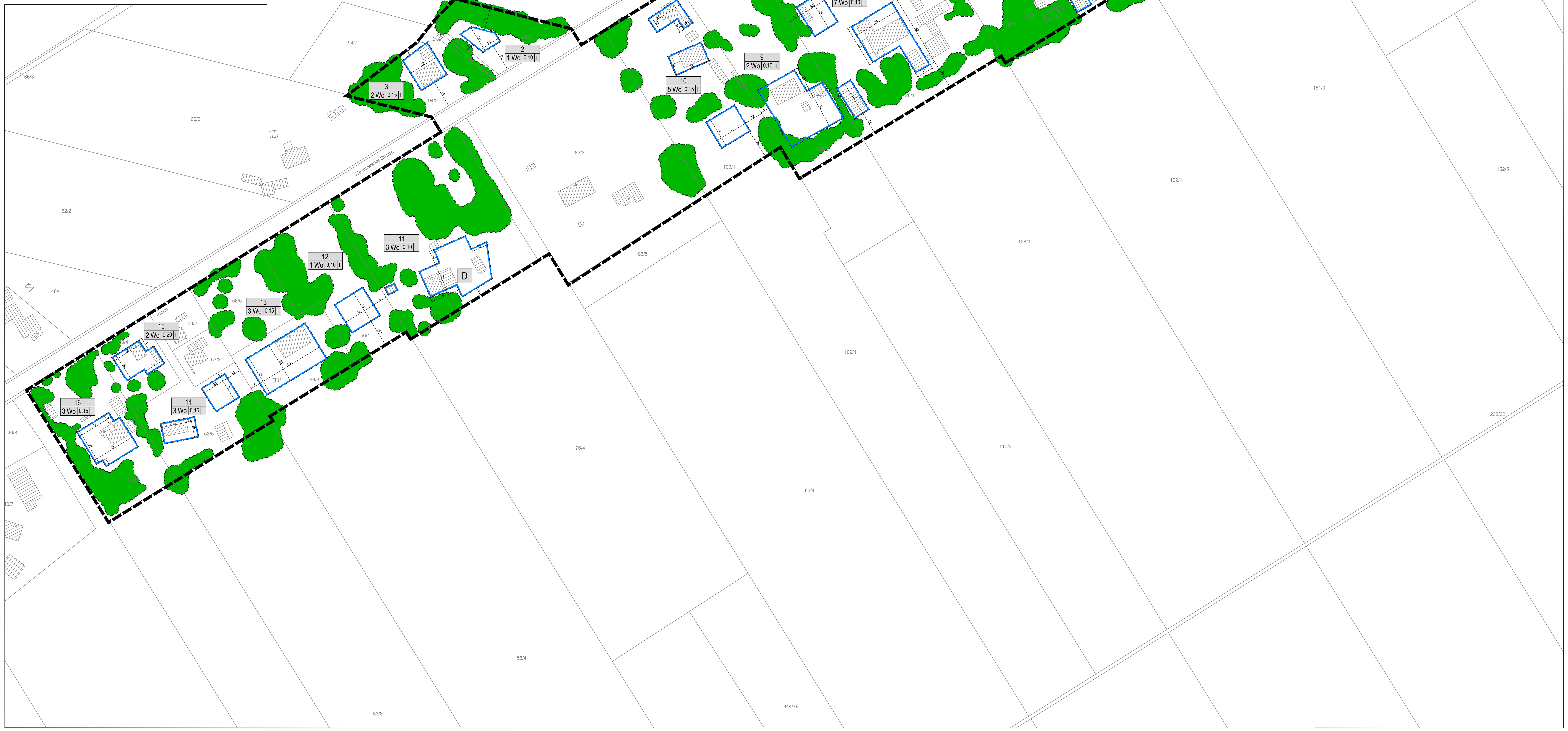
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung





Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße"

Außenbereichssatzung

für Flächen im Bereich der Westerweder Straße 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 störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht 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 16 individuell festgesetzt:

- Entwicklungsfläche 01 – GRZ 0,20
- Entwicklungsfläche 02 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfläche 03 – GRZ 0,15
- Entwicklungsfläche 04a – GRZ 0,25
- Entwicklungsfläche 04b – GRZ 0,20
- Entwicklungsfläche 05 – GRZ 0,15
- Entwicklungsfläche 06 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfläche 07 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfläche 08 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfläche 09 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfläche 10 – GRZ 0,15
- Entwicklungsfläche 11 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfläche 12 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfläche 13 – GRZ 0,15
- Entwicklungsfläche 14 – GRZ 0,15
- Entwicklungsfläche 15 – GRZ 0,20
- Entwicklungsfläche 16 – GRZ 0,15

Bei der Berechnung der GRZ ist die Fläche des Grundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung 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 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 02 (1 Wo) maximal eine Wohneinheit
- Entwicklungsfläche 03 (2 Wo) maximal zwei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 04a (4 Wo) maximal vier Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 04b (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 05 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 06 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 07 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 08 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 09 (2 Wo) maximal zwei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 10 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 11 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 12 (1 Wo) maximal eine Wohneinheit
- Entwicklungsfläche 13 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 14 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 15 (2 Wo) maximal zwei Wohneinheiten
- Entwicklungsfläche 16 (3 Wo) maximal drei 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 Westerweder Straße und damit in den Bereich der Vorweide ist unzulässig.

(6) Die Errichtung von Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 3 Nr. I und II dieser Satzung sind mit einer Grundfläche von max. 24 m² außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgeschlossen ist dabei der Bereich zwischen der Westerweder Straße und der der Straße nächstgelegenen Baugrenze (Vorweidenbereich).

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleibt im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, auch die 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 zulässig, wenn dafür die bestehende Zufahrt vollumfänglich durch den Grundstückseigentümer zurückgebaut wird.

Hinweis

(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 Antragssteller nachzuweisen.

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies 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 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 Innutzungnahme 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) Gewässer

Es befinden sich Verbandsgewässer des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor (GLV Teufelsmoor) innerhalb des Betrachtungsgebietes. Die Satzung des Verbandes ist in Bezug auf die Verbandsgewässer zu berücksichtigen.

(7) 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.

(8) Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder durch das LGLN ist aktuell beauftragt. Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren aufgenommen.

(9) Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung der Flächen hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

(10) Landwirtschaftliche Nutzungen

Im Zuge der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass ein „gesundes Wohnen“ sichergestellt werden kann.

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. 2 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. 0,15 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Darstellung

z.B. 1 — Nummerierung der Entwicklungsfläche

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

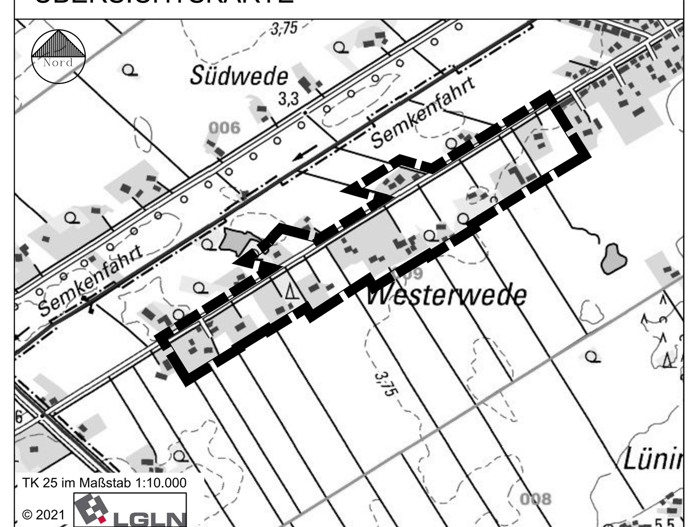
Abgrenzung der Bezugsgrenze für die GRZ-Berechnung

Baum- und Gehölzbestand

Siedlungsgehölz

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10.000



TK 25 im Maßstab 1:10.000
© 2021 LGLN

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

LILIENTHAL ...LEBENDIGE VIELFALT

Bauvorhaben: Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße"

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für Flächen im Bereich Westerweder Straße des Ortsteiles Worphausen (Außenbereichssatzung)

Planstand: ENTWURF zur öffentlichen Auslegung

Datum: 10.04.2024

AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:	Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:
	M. Brinschwitz	M. Brinschwitz	W. Böschen		0310-17-051/ 71000320	240410-Lili-A-Satzung Westerwede-Offenlage.dwg

SWECO
Sweco GmbH
Team Stadtplanung und Regionalentwicklung
Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9, 28359 Bremen - Telefon (0421) 2032-6
D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261