

Satzung Nr. 15
Westerweder Straße
(Außenbereichssatzung)
Begründung
ABSCHRIFT

Gemeinde Lilienthal

Stand: 12.08.2024

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Karl-Wiechert-Allee 1 B
30625 Hannover

Bearbeitung: M. Brinschwitz

Bearbeitungsstand: August 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Satzung	1
2	Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung	1
3	Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung	3
4	Rechtsgrundlagen	3
5	Lage und Geltungsbereich	4
5.1	Lage	4
5.2	Geltungsbereich	5
6	Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen	6
6.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Osterholz (2011)	6
6.2	Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	7
6.2.1	Hochwasserschutz – Retentionskataster Niedersachsen	9
6.3	Bundesbedarfsplanungsgesetz - Trassenplanung	10
6.4	Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz	11
6.5	Flächennutzungsplan	12
6.6	Bebauungspläne	13
6.7	Sonstige Planungen / Schutzausweisungen	13
7	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	13
7.1	Nutzungen	14
7.2	Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Westerweder Straße	15
7.2.1	Entwicklungsbereich 1 – Hsnr. 25 Westerweder Straße	16
7.2.2	Entwicklungsbereich 2 – Flurstück 94/9	17
7.2.3	Entwicklungsbereich 3 – Hsnr. 31 Westerweder Straße	18
7.2.4	Entwicklungsbereich 4 – Hsnr. 30, 30a Westerweder Straße	19
7.2.5	Entwicklungsbereich 5 – Hsnr. 32, 32a Westerweder Straße	20
7.2.6	Entwicklungsbereich 6 – Hsnr. 34 Westerweder Straße	21
7.2.7	Entwicklungsbereich 7 – Hsnr. 36 Westerweder Straße	22
7.2.8	Entwicklungsbereich 8 – Hsnr. 38 Westerweder Straße	23
7.2.9	Entwicklungsbereich 9 – Hsnr. 40 Westerweder Straße	24
7.2.10	Entwicklungsbereich 10 – Hsnr. 42, 44 Westerweder Straße	25

	Seite
7.2.11	Entwicklungsbereich 11 – Hsnr. 48 Westerweder Straße
7.2.12	Entwicklungsbereich 12 – Teilbereich Flurstück 56/4
7.2.13	Entwicklungsbereich 13 – Hsnr. 50 Westerweder Straße
7.2.14	Entwicklungsbereich 14 – Hsnr. 56 Westerweder Straße
7.2.15	Entwicklungsbereich 15 – Hsnr. 58 Westerweder Straße
7.2.16	Entwicklungsbereich 16 – Hsnr. 60 Westerweder Straße
8	Städtebauliche Konzeption
9	Allgemeiner Klimaschutz
10	Auswirkung der Planung
10.1	Eingriffsregelung
10.2	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
10.2.1	Beschreibung des Gebietes
10.3	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG
10.3.1	Vögel
10.3.2	Fledermäuse
10.3.3	Sonstige Säugetiere
10.3.4	Fische
10.3.5	Amphibien
10.3.6	Reptilien
10.3.7	Schmetterlinge
10.3.8	Libellen
10.3.9	Käfer
10.3.10	Weichtiere
10.3.11	Blütenpflanzen und Farne
10.4	Ergebnis der artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
10.5	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen
11	Hinweise
11.1	Bodenschutz
11.2	Baumschutz / Gehölzstrukturen
11.3	Altlasten
11.4	Denkmalschutz
11.5	Immissionsschutz
11.6	Artenschutz
11.7	Kampfmittel

	Seite
11.8	Oberflächenentwässerung 53
11.9	Landwirtschaftliche Nutzungen 53
11.10	Gewässer 53
11.11	Brandschutz 53
12	Begründung der Außenbereichssatzung 54
12.1	Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung 54
12.1.1	Art der baulichen Nutzung 54
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung 54
12.2	Stellplätze und Nebenanlagen 56
12.3	Verkehr 56
12.4	Ver- und Entsorgung, Brandschutz 57
12.4.1	Ver- und Entsorgung 57
12.4.2	Brandschutz 57
12.5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich 58
12.6	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 58
12.6.1	Waldthematik 58
13	Auswirkungen 58
14	Literaturverzeichnis 60
15	Verfahrensvermerke 61

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage der Außenbereichssatzung Nr. 15 „Westerweder Straße“ (Quelle https://navigator.landkreis-osterholz.de/) unmaßstäbliche Darstellung	4
Abb. 2	Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (unmaßstäbliche Darstellung)	5
Abb. 3	Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Stand 2011) – Plangebiet ist mit blauer gestrichelter Linie markiert	7
Abb. 4	Umweltkarten Niedersachsen – Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	8
Abb. 5	Umweltkarten Niedersachsen – Suchräume verschnitten mit der Landnutzung für Retentionsflächen	10

Abb. 6	Lage der Korridore für die Trassenplanung (Quelle Tennet, eigene Überlagerung)	Seite 10
Abb. 7	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft – wichtige Bereiche (Stand 2000)	11
Abb. 8	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Entwicklungs- und Maßnahmenkarte (Stand 2000)	12
Abb. 9	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 (Stand Februar 2020, ohne Maßstab)	13
Abb. 10	Luftbild mit einem Auszug des Geltungsbereiches (Datengrundlage LGLN 2022)	14
Abb. 11	Entwicklungsbereich 1 - Lageplan (o.M.)	17
Abb. 12	Entwicklungsbereich 2 - Lageplan (o.M.)	18
Abb. 13	Entwicklungsbereich 3 - Lageplan (o.M.)	19
Abb. 14	Entwicklungsbereich 4 - Lageplan (o.M.)	20
Abb. 15	Entwicklungsbereich 5 - Lageplan (o.M.)	21
Abb. 16	Entwicklungsbereich 6 - Lageplan (o.M.)	22
Abb. 17	Entwicklungsbereich 7 - Lageplan (o.M.)	23
Abb. 18	Entwicklungsbereich 8 - Lageplan (o.M.)	24
Abb. 19	Entwicklungsbereich 9 - Lageplan (o.M.)	25
Abb. 20	Entwicklungsbereich 10 - Lageplan (o.M.)	26
Abb. 21	Entwicklungsbereich 11 - Lageplan (o.M.)	27
Abb. 22	Entwicklungsbereich 12 - Lageplan (o.M.)	28
Abb. 23	Entwicklungsbereich 13 - Lageplan (o.M.)	29
Abb. 24	Entwicklungsbereich 14 - Lageplan (o.M.)	30
Abb. 25	Entwicklungsbereich 15 - Lageplan (o.M.)	31
Abb. 26	Entwicklungsbereich 16 - Lageplan (o.M.)	32
Abb. 27	Ausschnitt aus der Planzeichnung und Darstellung der geplanten Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken	35
Abb. 28	Auszug aus dem Denkmalatlas Niedersachsen LGLN (unmaßstäbliche Darstellung)	51
Abb. 29	Nordost- und Nordwestfassade (2021) (Albert Gerdes)	52

1 Anlass und Ziele der Satzung

Die Gemeinde hat das Ziel im Ortsteil Worphausen für die Hofstellen nördlich und südlich der Westerweder Straße eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Das Gebiet der Satzung bleibt Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Einzelne Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, sollen im Gebiet der Satzung ermöglicht werden. Zusätzlich sollen Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässig sein. Die zulässigen Vorhaben sind in § 3 der Satzung beschrieben.

Da die Grundstücke im Gebiet der Satzung überwiegend bereits eine Bebauung aufweisen, soll durch die Aufstellung der Satzung sowohl die Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch eine sinnvolle Ergänzung durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ermöglicht werden. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können und werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen.

Die Nutzungsstruktur des ländlichen Raumes wandelt sich. Ehemals landwirtschaftliche Betriebe werden aufgegeben. Oftmals bleibt nur die Wohnnutzung bestehen und die Nebengebäude stehen leer und verfallen. Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum vorhanden, der innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung geschaffen werden kann. Dabei sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten, gleichzeitig aufgrund geänderter Nutzungen weiterzuentwickeln und ein lebendiges Dorfleben zu gewährleisten und in diesen Bereichen auch zu sichern.

Hierfür soll die Außenbereichssatzung aufgestellt werden, um klar definierte Entwicklungsmöglichkeiten an Bestandsgebäuden, aber auch einer gewissen Arrondierung der bestehenden baulichen Strukturen, zu ermöglichen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat am 13.06.2017 und konkret am 07.07.2020 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Westerweder Straße beschlossen. Dazu haben am 11.06.2018 eine allgemeine Informationsveranstaltung zum Thema „Außenbereichssatzung“, diverse Gespräche mit dem Landkreis Osterholz (z. B. am 27.09. 2018, 10.01.2019) und eine Anwohnerbeteiligung am 05.05.2022 stattgefunden. Nach zahlreichen Gesprächen mit den GrundstückseigentümerInnen wurden – nach Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (Juni 2023) - am 29.09.2023 alle teilnehmenden GrundstückseigentümerInnen aus der Westerweder Straße aufgefordert, ihren Bedarf bzw. Wünsche für ihr Grundstück darzustellen.

Für Außenbereichssatzungen erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung erst im Baugenehmigungsverfahren (§ 21 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

2 Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung

Es wird zwischen dem räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB und dem Erfordernis der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie weiteren Voraussetzungen § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB unterschieden.

Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)

§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass die Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, erlassen wird. Des Weiteren kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Tatsache einer bereits vorhandenen Bebauung sowie nicht privilegierten Nutzungen im Plangebiet, führt dazu, dass der baurechtlich zu beurteilende Außenbereich schon jetzt seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben, nicht mehr erfüllen kann. Das Plangebiet stellt faktisch ein bebautes Gebiet im Außenbereich dar, das nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, sondern durch eine jahrzehntelang bestehende Wohnbebauung geprägt ist. Dadurch kann aus städtebaulicher Sicht von einer Bebauung von einigem Gewicht ausgegangen werden.

Geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB)

Durch den Erlass dieser Satzung wird eine eindeutige bauplanungsrechtliche Grundlage zur rechtssicheren Bewertung zukünftiger Bauvorhaben geschaffen und klargestellt, dass eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung in die unbebauten Randbereiche hinein nicht möglich ist.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange liegt nicht vor:

- Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht nicht.
- Es besteht kein Widerspruch zu Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts.
- Das Vorhaben ruft keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervor oder wird ihnen ausgesetzt.
- Das Vorhaben erfordert keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben.
- Das Vorhaben beeinträchtigt keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes und des Denkmalschutzes. Die natürliche Eigenart der Landschaft, ihr Erholungswert oder das Orts- und Landschaftsbild werden nicht verunstaltet.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur werden nicht beeinträchtigt und die Wasserwirtschaft oder der Hochwasserschutz wird nicht gefährdet.
- Die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen wird nicht gestört.

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB).

Durch die Satzung darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet werden.

Das Vorhaben ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG.

Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3 Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht. Sie erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Dadurch wird die Zulässigkeit von ansonsten nicht privilegierten Vorhaben unterstützt. Des Weiteren werden in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB getroffen.

Die Satzung bezieht sich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich; die Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebes bleibt unberührt. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich.

Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligungen durchgeführt. Die Satzung ist nicht genehmigungsbedürftig. Sie tritt mit der Bekanntmachung oder Ersatzbekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch 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
- Baunutzungsverordnung 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.07.2023
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2022) geändert durch die Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl S. 521)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2011 Landkreis Osterholz in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

5 Lage und Geltungsbereich

5.1 Lage

Das Gebiet der Satzung liegt im Norden des Ortsteiles Worphausen der Gemeinde Lilienthal. Der Geltungsbereich umfasst Wohngrundstücke nördlich sowie südlich der Westerweder Straße. Die Straße ist heterogen zu beiden Straßenseiten mit Gebäuden und Gehöften besetzt. Der südliche Bereich ist dabei durchgehend mit baulichen Anlagen besetzt und der nördliche Bereich der Straße weist Lücken auf, wo landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind. Der Schwerpunkt des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ist auf der südlichen Straßenseite zu finden. Nördlich der Straße finden sich deutlich weniger Grundstücke wieder, die in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen werden.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

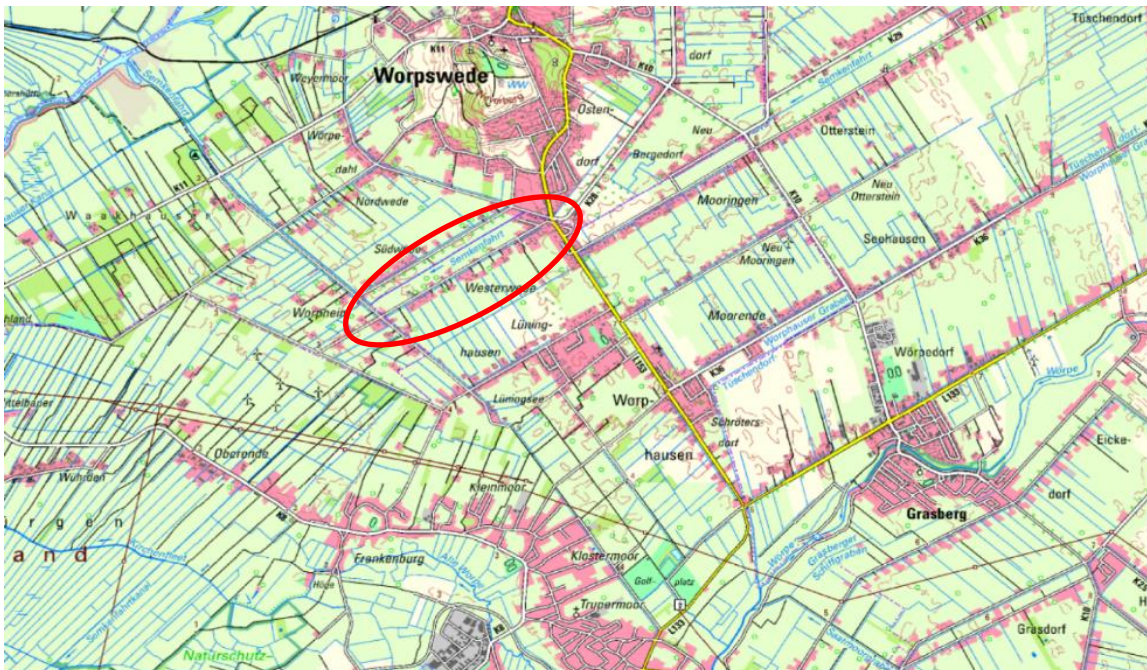


Abb. 1 Lage der Außenbereichssatzung Nr. 15 „Westerweder Straße“ (Quelle <https://navigator.landkreis-osterholz.de/>) unmaßstäbliche Darstellung

5.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Worphausen. Die Fläche des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung umfasst ca. neu 178.161 m². Die Abgrenzung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Rahmenbedingungen, der planungsrechtlichen Vorgaben und den planungsrechtlichen und stadtplanerischen Zielen, die die Kommune mit, in diesem Fall der Außenbereichssatzung, erreichen möchte sowie der Einbindung der Grundstückseigentümerinnen. Ein Bebauungszusammenhang gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauG muss vorhanden sein.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich in der Gemarkung Worphausen, der Flur 9 und umfasst die Grundstücke der Westerweder Straße mit den Flurstücken:

Südliche Straßenseite

Teilfläche 172/2 (Hsnr. 30, 30a); 152/6 (32, 32a); 152/9; 151/2; Teilfläche 151/3 (Hsnr. 34); Teilfläche 129/1 (Hsnr. 36); Teilfläche 128/1 (Hsnr. 38); Teilfläche 110/2 (Hsnr. 40); Teilfläche 109/1 (Hsnr. 42, 44); 83/3 (Hsnr. 46); 76/6 (Hsnr. 48); Teilfläche 56/4; 56/3 (Hsnr. 50); 56/5; 53/2 (Hsnr. 52); 53/3 (Hsnr. 54); 53/4 (Hsnr. 58); 53/5 (Hsnr. 56); 41/2 (Hsnr. 60)

Nördliche Straßenseite

139/5 (Hsnr. 27); Teilfläche 139/4 (Hsnr. 25); Teilfläche 94/8; Teilfläche 94/7; 94/9; 94/2 (Hsnr. 31)

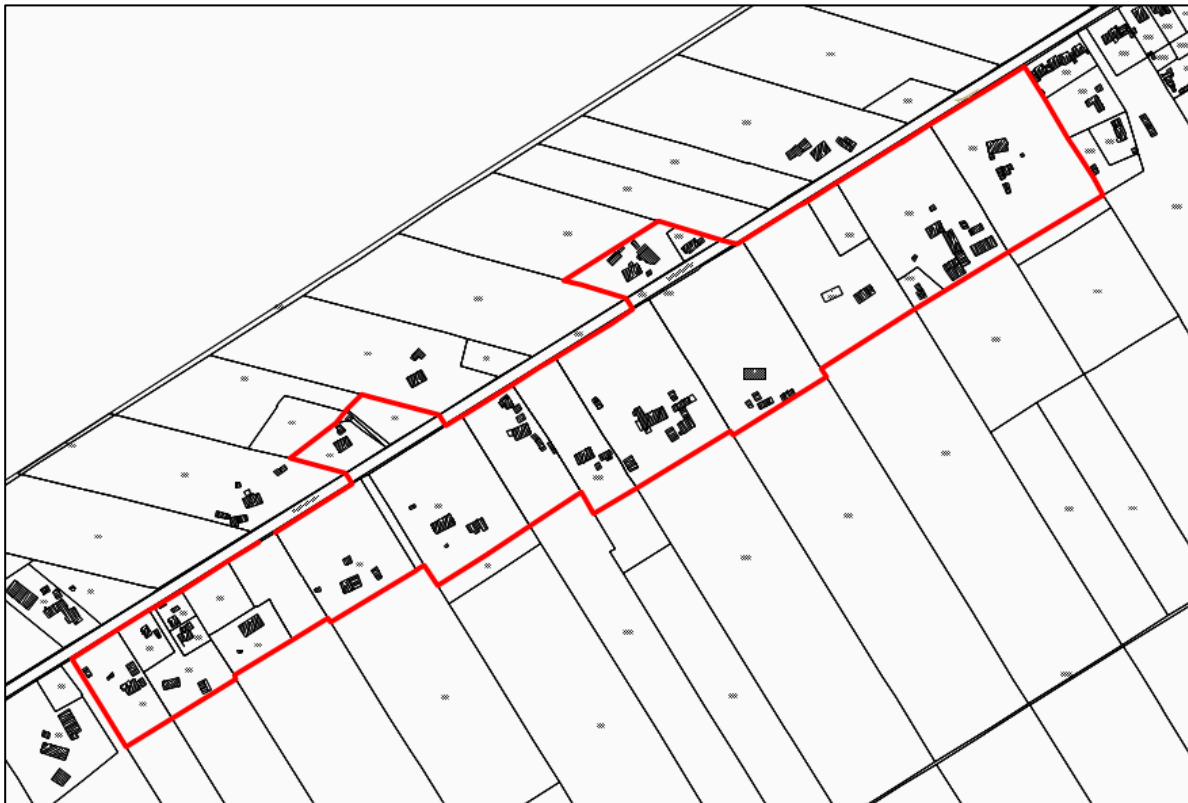


Abb. 2 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (unmaßstäbliche Darstellung)

Folgende Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden in der Außenbereichssatzung aufgrund der Anmeldung von Entwicklungsoptionen durch die Grundstückseigentümerinnen und

Grundstückseigentümer behandelt und mit entsprechenden Festsetzungen für bauliche Entwicklungsmaßnahmen versehen:

Südliche Straßenseite

Teilfläche 172/2 (Hsnr. 30, 30a); 152/6 (32, 32a); 152/9; Teilfläche 151/3 (Hsnr. 34); Teilfläche 129/1 (Hsnr. 36); Teilfläche 128/1 (Hsnr. 38); Teilfläche 110/2 (Hsnr. 40); Teilfläche 109/1 (Hsnr. 42, 44); 76/6 (Hsnr. 48); Teilfläche 56/4; 56/3 (Hsnr. 50); 53/4 (Hsnr. 58); 53/5 (Hsnr. 56); 41/2 (Hsnr. 60)

Nördliche Straßenseite

Teilfläche 139/4 (Hsnr. 25); 94/9; 94/2 (Hsnr. 31)

6 Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

6.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Osterholz (2011)

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz liegt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zwischen den Grundzentren Lilienthal im Süden und Worpswede im Norden. Die L153 verbindet diese beiden Grundzentren, über die die beiden Grundzentren aus dem Betrachtungsgebiet gut erreichbar sind.

Er ist als **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** dargestellt. Der Bereich nördlich der Westerweder Straße ist ergänzend noch dem **Vorbehaltsgebiet Erholung** zuzuordnen. Südlich der Westerweder Straße ist im südlichen Teilbereich noch ein **Vorranggebiet Rohstoffgewinnung – Torf** dargestellt.

Gem. RROP 2011 Kap. 2.3 Ziffer 04 sind die kulturhistorisch bedeutsamen Findorffsiedlungen in ihrer Eigenart zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Bewertung:

Die Zielsetzung zur Sicherung der Findorffsiedlungen in der Region wird gefolgt und unter anderen die wichtigen und prägenden Vorweiden dieser Siedlungsform berücksichtigt.

Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie das Vorbehaltsgebiet Erholung werden durch die vorgesehenen Planungen nicht zusätzlich eingeschränkt. Es handelt sich bei den Flächen, die sich innerhalb der Außenbereichssatzung befinden, um bereits bebaute Grundstücke, so dass die entsprechenden Vorbehaltsfunktionen insofern für die Flächen nicht mehr ergänzend abzuleiten sind, sondern hier eine Wohnfunktion zu definieren ist. Die vorgesehenen Möglichkeiten einer baulichen Ergänzung auf dem Grundstück selbst, ändern an diesem Tatbestand nichts. Hinzu kommt, dass sich neue bauliche Anlagen in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen müssen und somit auch Fremdkörper, die ggf. negative Auswirkungen auf das Umfeld haben könnten nicht entstehen können.

Weiterhin trägt die Außenbereichssatzung und die Nutzung der vorhandenen Grundstücke dazu bei, keine neuen Flächen in den entsprechenden Vorbehaltsgebieten ausweisen zu müssen, sondern den vorhandenen Bestand lediglich geringfügig zu ergänzen.

Das Vorrang Rohstoffgewinnung wird durch die Inhalte der Außenbereichssatzung negativ beeinflusst, da sich die planungsrechtlichen Möglichkeiten auf einen engen Zusammenhang zu den bereits bestehenden baulichen Anlagen und Gebäuden entlang der Westerweder Straße beziehen. Die bereits heute vorhandenen siedlungstechnischen Grenzen, die durch die vorhandenen Gebäudestrukturen definiert werden, werden durch die Planungen nicht weiter ausgeweitet. Auswirkungen sollten sich somit auf die Flächen zur Rohstoffgewinnung nicht ableiten lassen.

Die Außenbereichssatzung definiert grundsätzlich keine neuen Wohngebäude, sondern definiert lediglich einen eng gesteckten Bereich, in dem eine Wohnbebauung im engen räumlichen Zusammenhang zu bereits bestehenden Wohngebäuden, errichtet werden kann. Die genaue Ausgestaltung und Lage von neuen Wohngebäuden wird erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weiterführend betrachtet.

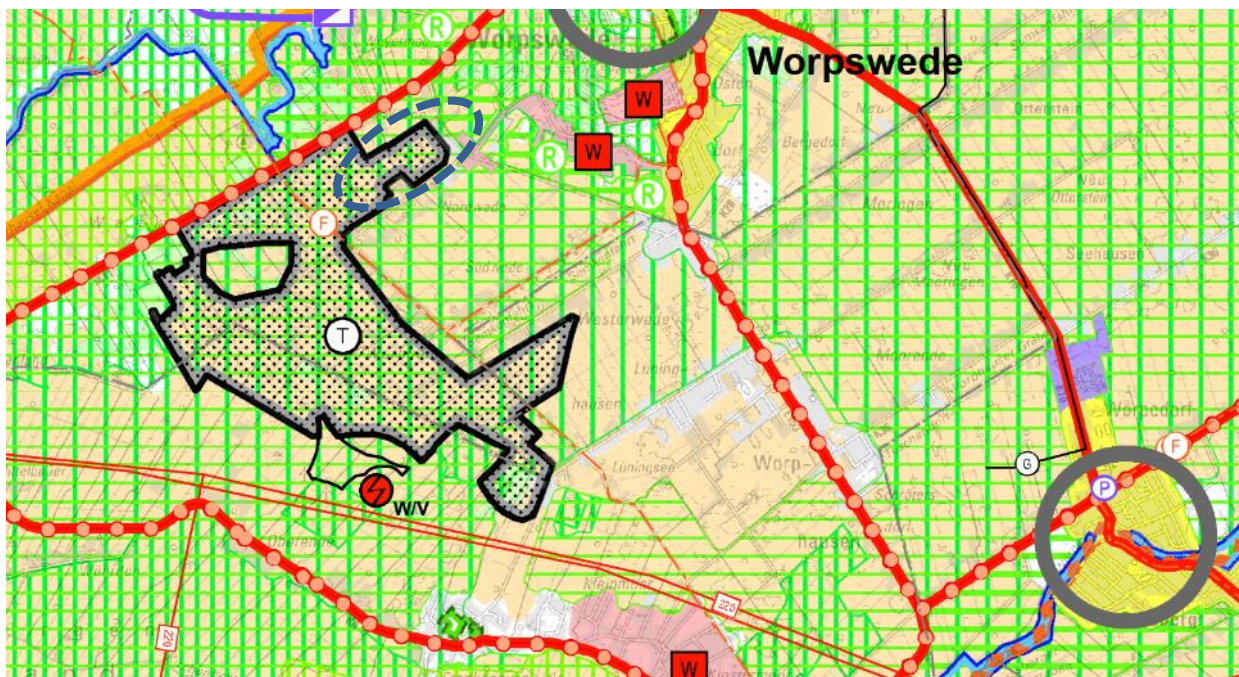


Abb. 3 Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Stand 2011) – Plangebiet ist mit blauer gestrichelter Linie markiert

6.2 Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Bewertung:

Das Plangebiet der Außenbereichssatzung Nr. 15 entlang der Westerweder Straße befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN in keinem Hochwasserrisikogebiet, in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Risikogebiet für ein Überschwemmungsgebiet. Weitere Aspekte in diesem Zusammenhang sind somit nicht zu berücksichtigen.

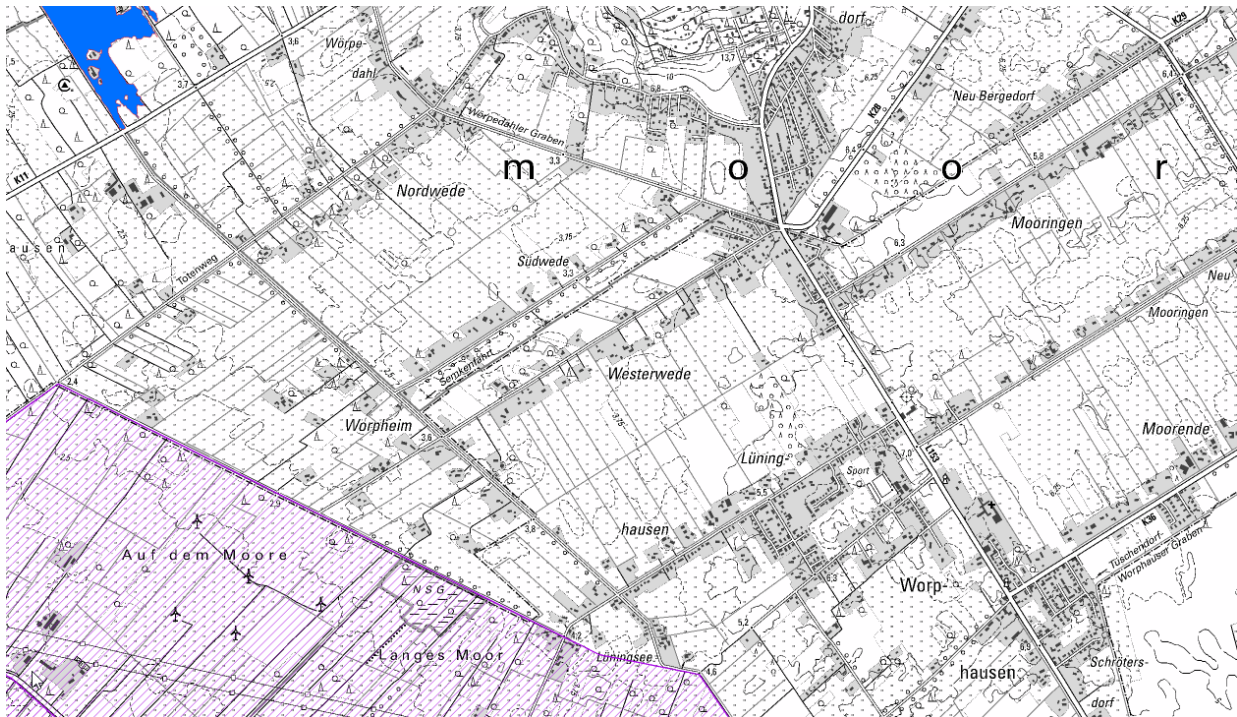


Abb. 4 Umweltkarten Niedersachsen – Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Bewertung:

Die Ableitung des Oberflächenwassers kann durch die bestehenden Strukturen sichergestellt werden bzw. die Möglichkeiten das Wasser auf dem Grundstück zu belassen, sind ausreichend. Der Versiegelungsgrad wird mit einer GRZ festgesetzt, der sich maximal bei 0,25 bewegt und in Teilbereichen deutlich drunter liegt. Somit liegen die Werte deutlich unterhalb des Orientierungswertes der BauNVO von 0,4, so dass eine Versiegelung auf ein für die Entwicklung eines ansprechenden Nachverdichtungsareals begrenzt wird und somit Freiflächen auf den Grundstücken gesichert werden, wo eine Versickerung möglich ist.

Das Plangebiet der Außenbereichssatzung Nr. 15 entlang der Westerweder Straße befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN in keinem Hochwasserrisikogebiet oder in einem

Überschwemmungsgebiet oder einem Risikogebiet für ein Überschwemmungsgebiet. Weitere Aspekte in diesem Zusammenhang sind somit nicht zu berücksichtigen.

Grenzüberschreitende Koordinierung

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 (Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz) auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

Bewertung:

Das Gebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Fließgewässer, noch in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze oder einer kommunalen Grenze, so dass weder Hochwasserschutzanlagen in direkter Nachbarschaft vorgesehen noch diese in ihrer Entwicklung weiterführend abzustimmen sind.

6.2.1 Hochwasserschutz – Retentionskataster Niedersachsen

Um potentielle Retentionsflächen für den Hochwasserschutz zu ermitteln, wird vom NLWKN ein Retentionskataster erstellt. Das Retentionskataster zeigt Gebiete auf, welche aufgrund ihrer hydraulischen Eigenschaften als Retentionsflächen dienen könnten, so genannte Suchräume. In einer ersten Phase wurden Suchräume für die 42 Risikogewässer nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie ermittelt. Es wird angestrebt noch weitere Gewässer zu untersuchen und das Retentionskataster entsprechend zu erweitern. Das Retentionskataster stellt die Suchräume für aktivierbare Retentionsflächen den zuständigen Akteuren und Maßnahmenträgern als Planungsgrundlage zur Verfügung. Im Fokus des Katasters liegen Bereiche, welche durch Linienbauwerke oder Geländeerhebungen vom Gewässer getrennt, jedoch topographisch geeignet sind, um an das Gewässer angebunden zu werden.

Die Ermittlung der Suchräume erfolgt für einen Hochwasserabfluss der statistisch gesehen einmal in 100 Jahren erreicht wird (HQ100). Die hierzu genutzten Daten stammen aus Modellierungen der Risiko- und Überschwemmungsgebietsgewässer. Um erste Hinweise auf die tatsächliche Nutzbarkeit der Suchräume zu erhalten, wird die Landnutzung der Fläche berücksichtigt.

Bei Verwendung der Daten wird darauf hingewiesen, dass den ermittelten Suchräumen keine Detailuntersuchungen zu Grunde liegen. Die Suchräume dienen dem Ziel einen Überblick über potentielle Retentionsflächen zu geben und sollen Grundlage für weitere Planungen sein.¹

Der folgende Kartenauszug aus dem Umweltkarten Niedersachsen stellt die Suchräume mit Berücksichtigung der Landnutzung dar und es wird deutlich, dass der Bereich der Außenbereichssatzung entlang der Westerweder Straße davon nicht betroffen oder berührt ist.

¹ Quelle: <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/retention/retentionskataster-203875.html>



Abb. 5 Umweltkarten Niedersachsen – Suchräume verschnitten mit der Landnutzung für Retentionsflächen

6.3 Bundesbedarfsplanungsgesetz - Trassenplanung

Im Südwesten des Gebietes verlaufen zwei Untersuchungskorridore für die Stromleitung Conneforde nach Sottrum (Bundesbedarfsplangesetz BBPIG) Vorhaben 38 / Netzentwicklungsplan – DC 25. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens sind vom ArL Lüneburg als Träger des Raumordnungsverfahrens keine weiterführenden Informationen zugeleitet worden.

Die unten aufgeführten Trassenkorridore liegen in einem Abstand von 1.400 m Entfernung, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte abzuleiten sind. Weiterhin ist zu erkennen, dass die Planung der Außenbereichssatzung keine neuen Planungen im Außenbereich grundsätzlich definieren, sondern der Bereich bereits entwickelt ist und die Trassenplanungen diese Rahmenbedingungen mitberücksichtigen müssen.

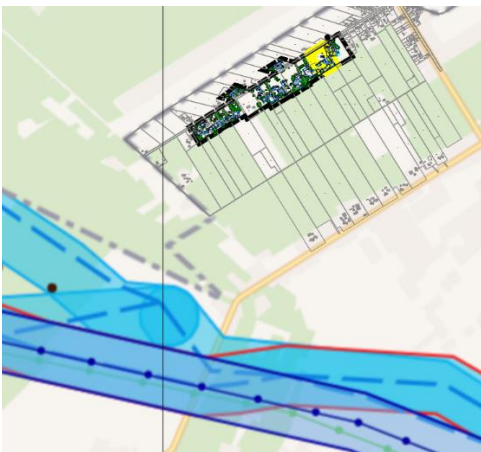


Abb. 6 Lage der Korridore für die Trassenplanung (Quelle Tennet, eigene Überlagerung)

6.4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz

Der Betrachtungsraum ist in seiner Qualität des Landschaftsbildes (Abb. 4) zweigeteilt. Während der Bereich nördlich der Westerweder Straße der Qualität hoch zugeordnet ist, so ist der Bereich südlich der Westerweder Straße keiner zu beachtender Qualität zuzuordnen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der nordwestliche Bereich der Westerweder Straße in einem „wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ mit hoher Qualität des Landschaftsbildes. Südöstlich der Westerweder Straße liegt die Satzung in einem Bereich, der gemäß Landschaftsrahmenplan zumindest die fachlichen Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Die Westerweder Straße ist mit Fokus auf den südlichen Bereich als Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild aufgenommen. Das Betrachtungsgebiet befindet sich im Naturraum 8 „Worpsweder Moore“.

Das großflächig kultivierte Hochmoorgebiet der Worpsweder Moore bildet den südöstlichen Teilraum der Hamme-Oste-Niederung und grenzt im Osten (außerhalb des Landkreises) an die naturräumliche Haupteinheit Zevenener Geest. Die Kreisgrenze umfährt den kultivierten und besiedelten Teil dieser Moorlandschaft, die sich im Landkreis Rotenburg/Wümme unbesiedelt und teilweise nichtkultiviert fortsetzt.²

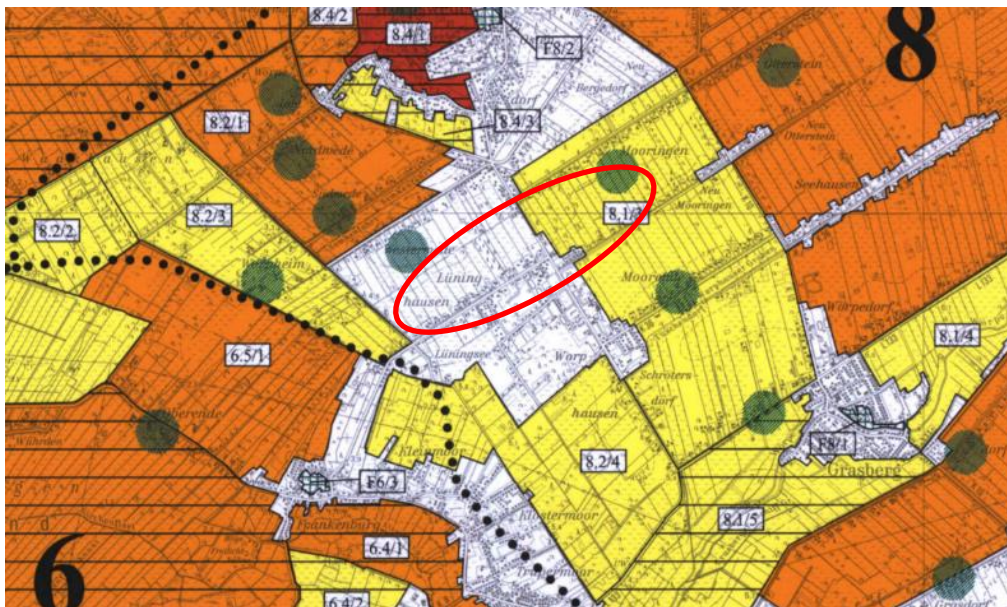


Abb. 7 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft – wichtige Bereiche (Stand 2000)

Der Landschaftsrahmenplan definiert im Betrachtungsgebiet keine Maßnahmen des besonderen Artenschutzes. Die Fläche erfüllt mit Blick auf die Qualitäten den Prüftatbestand eines Landschaftsschutzgebietes über 3 ha, welches allerdings nicht als solches rechtlich definiert ist. Laut Landschaftsrahmenplan handelt es sich um ein vorgeschlagenes LSG „Worpsweder Moorkulturlandschaft“ 8L1. (Abb. 5)

² Landschaftsrahmenplan 2000 des Landkreises Osterholz

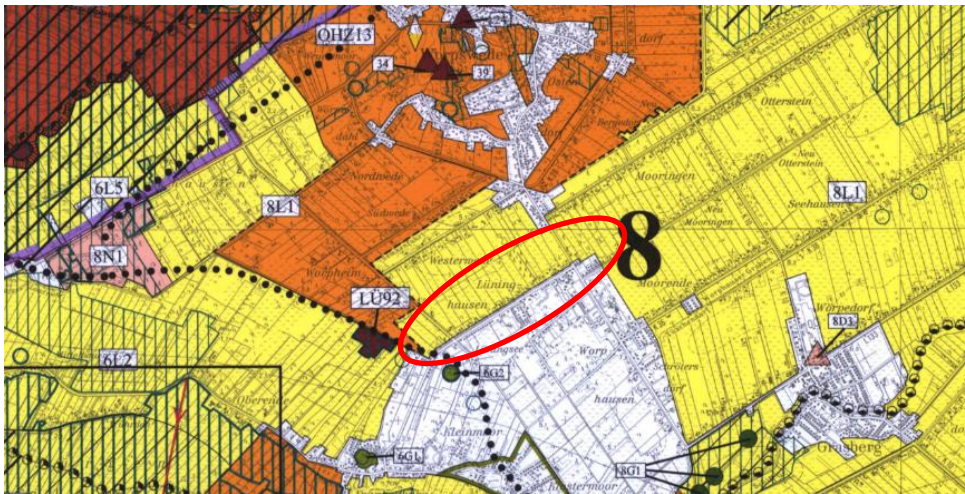


Abb. 8 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Entwicklungs- und Maßnahmenkarte (Stand 2000)

Bewertung

Es handelt sich beim Betrachtungsgebiet der Außenbereichssatzung um ein bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen geprägten Bereich. Im Zuge der Außenbereichssatzungen sollen kleinräumige Arrondierungen und Erweiterungen der vorhandenen Hofstellen ermöglicht werden. Die Grenzen geben die aktuell vorhanden baulichen Strukturen vor. Zusätzliche Auswirkungen auf die wichtigen Bereiche und Darstellungen aus dem Landschaftsrahmenplan sind nicht zu erwarten.

Andere, noch nicht berührte Bereiche, können durch die Nachverdichtungspotenziale entlang der Westerweder Straße geschützt werden, da hier keine neuen Gebiete entwickelt werden müssen.

6.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 stellt für das Gebiet der Satzung Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 7). An der Darstellung muss sich in Bezug auf die Außenbereichssatzung nichts ändern, da der Bereich weiterhin als Außenbereich einzustufen ist und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft dem nicht entgegensteht.

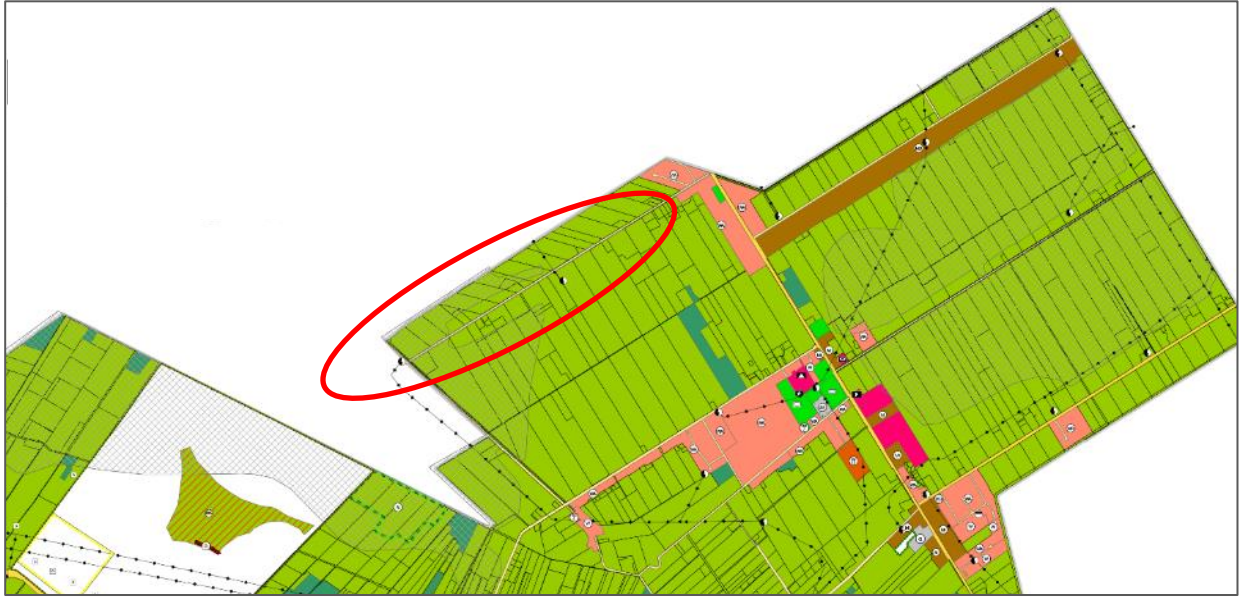


Abb. 9 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 (Stand Februar 2020, ohne Maßstab)

6.6 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

6.7 Sonstige Planungen / Schutzausweisungen

Für den Betrachtungsbereich liegen weiterführende Planungen oder Schutzausweisungen nicht vor.

7 Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Bei der Westerweder Straße handelt es sich um eine schmale öffentliche Gemeindestraße, die zwischen der Worpheimer Straße im Westen und der Worphäuser Landstraße (L153) verläuft. Der asphaltierte Bereich ist im Durchschnitt mit 4,5 m anzusetzen. Die Erschließung der vorhandenen Strukturen und auch möglicher Entwicklungspotenziale ist mit der Straße gesichert.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bezieht Grundstücksflächen nördlich und südlich der Westerweder Straße mit ein. Beide Seiten der Straße sind dabei sehr unterschiedlich strukturiert. Während im Süden eine durchgängige Nutzung der Grundstücke für wohnbauliche Zwecke vorhanden ist, sind im nördlichen Bereich deutliche Lücken in den baulichen Strukturen entlang der Straße vorhanden. So lässt sich auch ableiten, warum die Außenbereichssatzung nur in einigen Teilbereichen nördlich der Straße abgegrenzt wird und nur wenige Grundstücke nördlich der Westerweder Straße mit einbezogen werden.

Ebenfalls unterscheiden sich beide Straßenseiten deutlich dadurch, dass nördlich die Gebäude nahe an die Straße errichtet wurden und im südlichen Bereich viele Gebäude in einem deutlichen Abstand zur Straße vorzufinden sind. Der Betrachtungsraum ist somit nicht als klassisches Straßendorf zu beschreiben.

Bei den Strukturen ist ein Mix aus größeren Hofstellen mit einigen, auch großen Nebengebäuden und kleineren Bauernhäusern mit nur kleinen Nebengebäuden und Schuppen vorhanden.



Abb. 10 Luftbild mit einem Auszug des Geltungsbereiches (Datengrundlage LGLN 2022)

Bei einem Teil der Grundstücke handelt es sich um sehr tiefe Flurstücke. Diese sind gerade im Bereich der baulichen Anlagen durch grünräumliche Strukturen gegliedert. Es schließen sich dann landwirtschaftliche Nutzflächen in südlicher und auch in nördlicher Richtung an.

Eine Busverbindung führt nicht durch die Westerweder Straße. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Worswede im Osten oder in der nördlich der Westerweder Straße verlaufenden Südweder Straße.

7.1 Nutzungen

Die überwiegende Nutzung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist dem Wohnen zuzuordnen. Intensive landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht bekannt. Auf einigen Grundstücken werden ggf. ein paar Pferde oder Ponys gehalten.

Bei der Hausnummer 32 befindet sich neben der Wohnbebauung ein gewerblicher Betrieb „Auto-scheune Mehrrens“. Hier findet Werkstattbetrieb sowie bestimmte Fahrten mit einem Abschlepper statt. Unter Berücksichtigung auf weitere wohnbauliche Entwicklungen wird hier geraten, dass durch eine entsprechende gutachterliche Bewertung geprüft werden sollte, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können. Im Interesse der eigenen wohnbaulichen Nutzungen und geplanter

Entwicklungsoptionen auf dem Grundstück selbst, wird der GrundstückseigentümerIn daran gelegen sein, entsprechende Rahmenbedingungen sicherzustellen.

Ein weiterer gewerblicher Betrieb (Martin Steinbrecher GmbH) befindet sich bei der Hausnummer 35 der Westerweder Straße. Das Grundstück ist nicht Bestandteil der Außenbereichssatzung, könnte aber Auswirkungen auf die südlich der Westerweder Straße befindlichen Grundstücke haben. Da allerdings in direkter Nachbarschaft bereits neuere Entwicklungen stattgefunden haben und diese entsprechend genehmigt worden sind, ist von negativen Auswirkungen nicht auszugehen.

Die Gemeinde Lilienthal hat sich intensiv mit den EigentümerInnen ausgetauscht, die sich an der Außenbereichssatzung teilnehmen und die Nutzungen in der Nachbarschaft abgefragt. Hier kamen ebenfalls keine intensiven Tierhaltungen zum Vorschein.

Unter Berücksichtigung der Gespräche, der Bestandsaufnahme und der Aussagen der Nachbarschaft und der Hofbesichtigungen wird aktuell abgeleitet, dass keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit einer intensiven Tierhaltung vorliegen und somit auf weiterführende Untersuchungen verzichtet wird.

Da die Datenlage aber keine abschließende Abschätzung zulässt, wird in die Planzeichnung der Hinweis mit aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsantrages gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden müssen und somit eine Darstellung der aktuell umgebenden Nutzungen, mit dem Stand des Baugenehmigungsantrages erfolgen müssen. Sollten hier Betriebe vorhanden sein, so sind entsprechende Gutachten (z.B. Lärm, Geruch, Staub) beizubringen, die die gesunden Wohnverhältnisse nachweisen (Hinweis H 1 und H 10).

Bei einer Ergänzung durch neue Gebäude soll die Erschließung über die vorhandenen Hofzufahrten erfolgen. So können zusätzliche Versiegelungen vermieden und der Eingriff möglichst minimiert werden. In Ausnahmen ist es gestattet, eine neue Zufahrt anzulegen. Dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die alte Zufahrt dafür zurückgebaut wird. Grundsätzlich soll nur eine Zufahrt von der Westerweder Straße zu den einzelnen Entwicklungsbereichen vorhanden sein.

7.2 Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Westerweder Straße

Der Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung ist als eine zusammenhängende Fläche zu definieren. Die Ableitung des Geltungsbereiches erfolgte in Abstimmung mit dem Landkreis und bezieht die vorhandenen baulichen Strukturen mit ein, zu denen die Eigentümer und Eigentümerinnen entsprechende Anregungen zu Entwicklungsoptionen geäußert haben. Gleichzeitig sind zwischen den Grundstücksbereichen Grundstücke vorhanden, die keinen Bedarf für Entwicklungsoptionen angezeigt haben. Die Grundstücke sind Bestandteil der Außenbereichssatzung. Es finden allerdings keine Festsetzungen von überbaubaren Flächen statt, so dass hier keine Entwicklungsoptionen durch die Eigentümer und Eigentümerinnen, mit Ausnahme der privilegierten Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB möglich sind.

Im Zuge der Erarbeitung der Außenbereichssatzung fand eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage der maximalen Anzahl von Wohneinheiten statt. Dabei sind unterschiedliche Aspekte in die Überlegungen und Abwägung mit eingestellt worden. Aus planungsrechtlicher Sicht wird gem. des § 35 BauGB abgeleitet, dass die Hofstelle an sich, als eine Wohneinheit, die Möglichkeit der Errichtung eines Altenteilers als 2. Wohneinheit unabhängig der Ableitung weiterer Wohnungen oder Nachverdichtungen ermöglicht. Im Weiteren wird in § 35 Abs. 4 BauGB von den „nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen“ in der Mehrzahl gesprochen, sodass hieraus 2 Wohneinheiten für als zulässig abzuleiten sind. Ergänzend führt der § 35 Abs. 4 Nr. 1f BauGB aus, dass weitere 5 zusätzliche Wohneinheiten möglich sind.

Somit wird in der Erarbeitung der Außenbereichssatzung von einer maximalen Anzahl von 7 Wohneinheiten als Grundlage bzw. Orientierung herangezogen.

Neben den planungsrechtlichen grundsätzlichen Möglichkeiten sind weiterhin die siedlungsstrukturellen Aspekte und der Erhalt der Grundstruktur der Findorffschen Siedlungen als wichtiger Belang in die Untersuchung mit eingestellt worden. Dabei wurde abgeleitet, dass zur Sicherung der Strukturen vor allem die Definition und Festsetzungen der Baugrenzen von zentraler Bedeutung sind, um unter anderem die Vorweiden zu schützen.

Unter intensiver Einbindung und Kommunikation mit den teilnehmenden Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümer*innen werden Entwicklungsmöglichkeiten für 16 Entwicklungsbereiche in die Außenbereichssatzung definiert. Alle weiteren Grundstücke innerhalb der Außenbereichssatzung bleiben von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen unberührt.

Die 16 Entwicklungsbereiche werden im Folgenden kurz beschrieben. Die Bezeichnungen beziehen sich auf die Nummerierungen innerhalb der Planzeichnung und der zuzuordnenden Hausnummer. Sollte keine Angabe der Hausnummer mit angegeben sein, so handelt es sich um einen aktuell noch nicht entwickelten Bereich.

7.2.1 Entwicklungsbereich 1 – Hsnr. 25 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude und 2 größeren und einigen kleineren Nebengebäuden besetzt. Die Bebauung befindet sich unmittelbar an der Westerweder Straße. Das Haupthaus steht traufständig zur öffentlichen Straße. Das Grundstück wird zum Wohnen genutzt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Bestandsgebäude und baulichen Strukturen, die aktuell vorhandenen sind, bilden den Rahmen für die definierte Baugrenze. Die vorhandenen räumlichen Grenzen werden nur minimal erweitert. Der potenzielle Entwicklungsraum nimmt somit keine naturräumlich genutzten Flächen mit ein. Es handelt sich hier vorrangig um eine Umnutzung von Bestandsgebäuden bzw. es wird die Möglichkeit eingeräumt, vorhandene Baukörper durch neue Entwicklungsideen zu ersetzen. Ein kleinerer, untergeordneter Teilbereich innerhalb des Entwicklungsgebietes ist als bisher unbebauter Bereich zu definieren.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von Westerweder Straße aus.

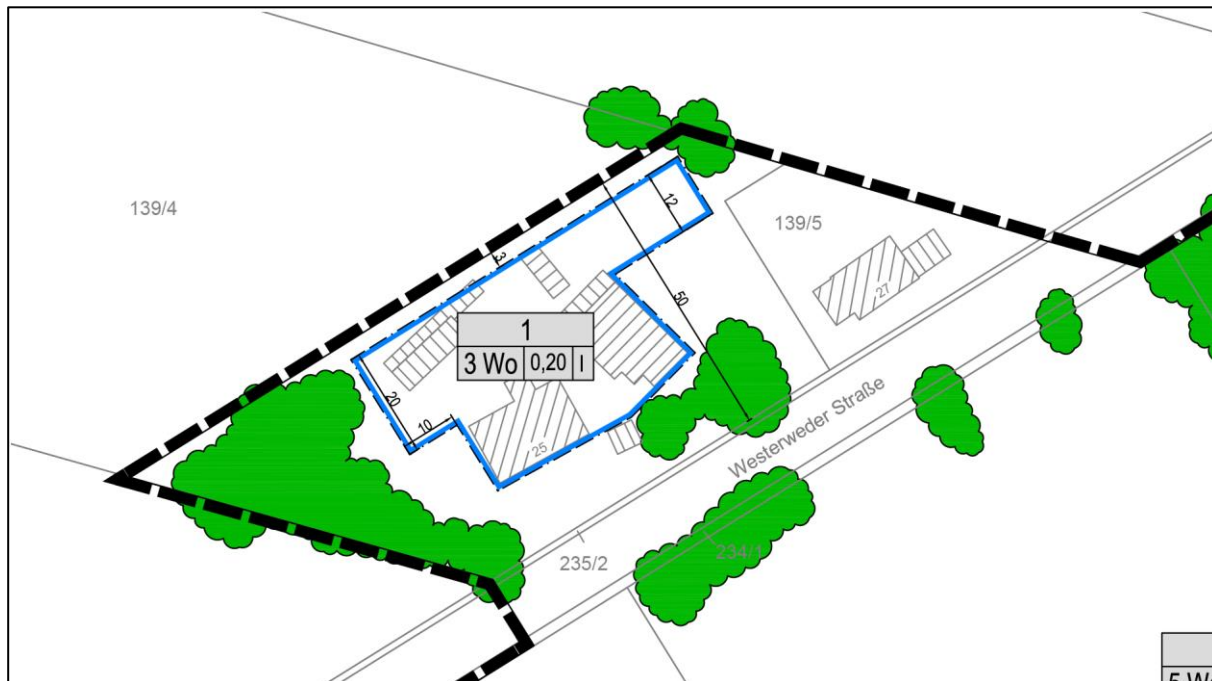


Abb. 11 Entwicklungsbereich 1 - Lageplan (o.M.)

7.2.2 Entwicklungsbereich 2 – Flurstück 94/9

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück besitzt aktuell keine bauliche Nutzung und wird momentan als Weidefläche genutzt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Das vorhandene Grundstück befindet sich zwischen dem Gebäude Hsnr. 31 und Hsnr. 29, so dass es im Zuge der Nachverdichtung die kleine Lücke zwischen den beiden Gebäuden füllt und die Straßenrandbebauung in dem zu betrachtenden Bereich komplettiert. Aus stadtstruktureller Sicht kann an dieser Stelle ohne wesentlichen Eingriff in die Umgebung, da diese bereits vorgeprägt ist, eine ergänzende Entwicklung durchgeführt werden. Die Maße orientieren sich an der Größe des Grundstücks und den im Umfeld vorhandenen baulichen Strukturen.

Die vorhandenen grünräumlichen Strukturen sollen im Zuge der Entwicklung möglichst geschont werden, so dass die festgesetzten Baugrenzen nur auf der vorhandenen Freifläche festgesetzt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Westerweder Straße.

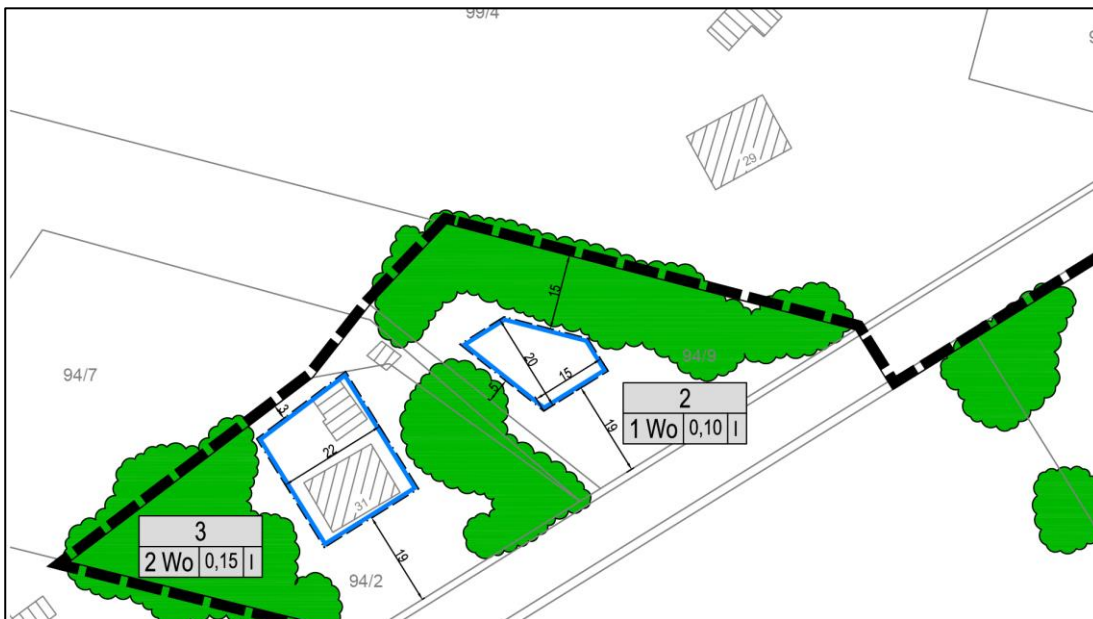


Abb. 12 Entwicklungsbereich 2 - Lageplan (o.M.)

7.2.3 Entwicklungsbereich 3 – Hsnr. 31 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück besitzt ein Hauptgebäude und ein deutlich kleineres Nebengebäude. Der übrige Bereich des Grundstücks ist durch grünräumliche Strukturen geprägt. Das Gebäude steht traufständig zur Westerweder Straße, von der es auch erschlossen wird. Es ist eine Wohnnutzung vorzufinden.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die beiden Bestandsgebäude, die aktuell vorhandenen sind, bilden den Rahmen für die definierte Baugrenze. Die vorhandenen strukturellen Grenzen werden nur minimal erweitert. Der potenzielle Entwicklungsraum nimmt somit keine wesentlichen zusätzlichen Flächen mit ein. Die grünräumlichen Strukturen werden mit der Festsetzung der Baugrenzen nicht berührt. Die Möglichkeiten der Erweiterung des bestehenden Gebäudes werden somit im Wesentlichen gesichert.

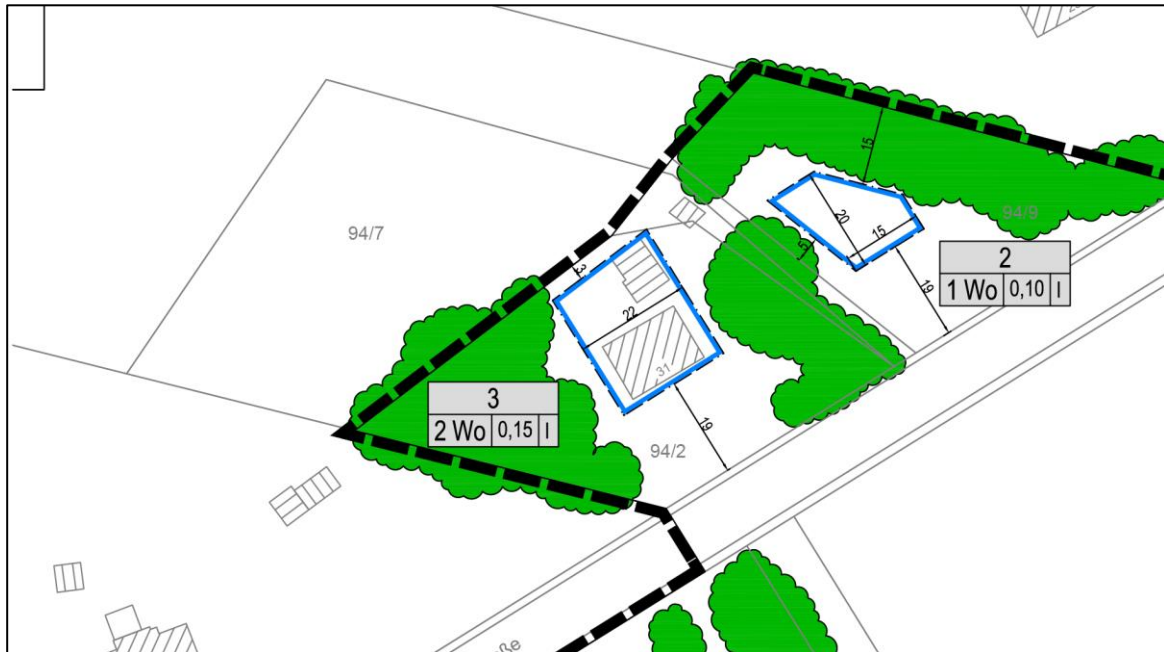


Abb. 13 Entwicklungsbereich 3 - Lageplan (o.M.)

7.2.4 Entwicklungsbereich 4 – Hsnr. 30, 30a Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Beim Flurstück 172/2 handelt es sich um ein Grundstück, auf dem aktuell zwei Parteien eine Haushälfte besitzen. Dabei handelt es sich um die Hausnummern 30 und 30a der Westerweder Straße. Neben dem Doppelhaus befinden sich im südlichen Bereich noch ein größeres Nebengebäude. Das direkte Umfeld des Wohngebäudes sowie entlang der Westerweder Straße sind grünräumlich geprägt und das Grundstück sehr grün eingefasst. Es sind im zentralen Bereich aber noch Freiflächen vorhanden. Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt. Das Doppelhaus befindet sich in etwa 50 m Entfernung zur Westerweder Straße. Das traufständige Gebäude steht nicht unmittelbar parallel zur Erschließungsstraße, es ist ca. 20° in Richtung Osten gedreht.

Die Erschließung findet aktuell über eine Zufahrt zur Westerweder Straße statt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Nachverdichtungsmöglichkeiten ergeben sich durch die vorhandenen Freiflächen westlich des Bestandsgebäudes und im Bereich des aktuell vorhandenen Nebengebäudes.

Die überbaubare Fläche kann sich nicht an möglichen neuen Flurstücksgrenzen orientieren, sondern nimmt für eine Nachverdichtungsoption die vorhandenen Freiflächen und die Bestandsgebäude (Hauptgebäude und Nebengebäude) und die grünräumlichen Strukturen als Orientierungsrahmen. Die Fläche ist so definiert, dass mit einer sinnvollen Grundstücksteilung beide Parteien des Doppelhauses Entwicklungsoptionen, wie oben beschrieben, umsetzen können. Um die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten eindeutig ableiten zu können, findet eine Angrenzung unterschiedlicher Nutzung statt und die entsprechende Aufteilung auf die beiden Entwicklungsbereiche 4a und 4b ist entsprechend definiert.



Abb. 14 Entwicklungsbereich 4 - Lageplan (o.M.)

7.2.5 Entwicklungsbereich 5 – Hsnr. 32, 32a Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Die Gebäude auf dem Entwicklungsbereich 5 liegen mindestens 92 m von der Westerweder Straße entfernt. Es handelt sich um eine große Hofstelle mit einem Hauptgebäude traufständig zur Westerweder Straße. In südlicher Richtung grenzen weitere Gebäudeteile an. Das Hauptgebäude und das unmittelbar angrenzende Gebäude dienen der Wohnnutzung. Die weiteren Nebengebäude auf dem Grundstück sind unter anderem einer gewerblichen Nutzung zuzuordnen. So ist hier unter anderem eine Werkstattservice und Abschleppdienst beheimatet. Gemäß den Aussagen des Grundstückseigentümers handelt es sich um eine Reparaturwerkstatt für Autos und Landmaschinen, kommunale Gartengeräte sowie Agrardienstleistungen. Außerdem gibt es einen Abschlepp- und Bergungsdienst.

Die Nutzungen funktionieren heute bereits zusammen, so dass keine negativen Auswirkungen, auch bei Nachverdichtungsmöglichkeiten zu erwarten sind. Gegebenenfalls ist hier eine gutachtliche Bewertung bei weiterführenden Entwicklungen und im Rahmen des Antrags einer Baugenehmigung notwendig.

Der handwerklich/gewerbliche Nutzung wird gem. der Stellungnahme der Handwerkskammer vom 04.06.2024 wie folgt definiert:

„Den Handwerksbetrieb schätzen wir zwar als atypischen Kfz-Betrieb ein. Das Leistungsangebot des Werkstattbetriebes umfasst keine AU, Lackierarbeiten und Karosseriearbeiten. Dennoch kann der Betrieb nicht als vollkommen störungsfrei für das Schutzniveau in einem Wohngebiet und i.S. der BauNVO betrachtet werden. (...) Der Gewerbebetrieb (...) ist als nicht wesentlich störend einzustufen.“

Der Entwicklungsbereich 5 besteht aus zwei Flurstücken. Zum einen das Flurstück 152/9, ein kleines Flurstück im südwestlichen Teil des Entwicklungsbereiches und dem großen Grundstück 152/6.

Die Erschließung erfolgt zur Westerweder Straße.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Bestandsgebäude werden durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert, so dass innerhalb dieser Gebäude Entwicklungspotenziale weiterhin gesichert werden können. Vorgesehen ist weiterhin, die vorhandene Hofstruktur durch weitere Baumöglichkeiten zu ergänzen, um weitere Wohnungen schaffen zu können. So soll die Möglichkeit eingeräumt werden, dass neben dem Hauptgebäude zwei weitere Gebäude errichtet werden können. Weiterhin soll auf dem südlich gelegenen Flurstück die Baumöglichkeit dahingehend erweitert werden, dass um das vorhandene Nebengebäude ein größeres Baufeld gezogen wird, so dass ein vollwertiges Wohngebäude errichtet werden kann. Alle Baufenster befinden sich in der Nähe der Hofstelle im rückwärtigen Bereich des Grundstücks – innerhalb der Siedlungsstrukturen an der Westerweder Straße.

Da es sich bereits im Bestand um ein großes Gehöft handelt, hat es die Qualität auch weitere ergänzende Strukturen aufzunehmen, ohne dabei neue negative Auswirkungen auf das Umfeld zu erzeugen.

Die grünräumlichen Strukturen sollen möglichst erhalten bleiben, so dass die Baugrenzen vorrangig auf Freiflächen herangezogen werden. Die Vorweide an der Westerweder Straße bleibt erhalten.



Abb. 15 Entwicklungsbereich 5 - Lageplan (o.M.)

7.2.6 Entwicklungsbereich 6 – Hsnr. 34 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück ist aktuell nur mit einem Nebengebäude besetzt, da das Hauptgebäude zerstört wurde und das Grundstück aktuell keine Nutzung aufweist.

Die Erschließung erfolgt zur Westerweder Straße.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Fläche soll wieder mit einer Wohnnutzung belegt werden. Mehrere Wohneinheiten sollen dabei planungsrechtlich ermöglicht werden. Für eine möglichst flexible Nutzung und eine gute Orientierung von mehreren Gebäuden in Bezug auf die energetischen Nutzungen von PV-Anlagen, werden die vorhandenen Freiflächen für die Festsetzung einer großen überbaubaren Fläche genutzt. Die grünräumlichen Strukturen sollen möglichst erhalten bleiben. Insbesondere die ortsbildprägenden Eichen stehen mittig auf dem Grundstück, so dass hier zum Erhalt der Bäume keine überbaubare Fläche festgesetzt wurde.



Abb. 16 Entwicklungsbereich 6 - Lageplan (o.M.)

7.2.7 Entwicklungsbereich 7 – Hsnr. 36 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das vorhandene Wohngebäude liegt mehr als 110 m von der Westerweder Straße entfernt und ist traufständig angeordnet. Das Haus ist zur optimalen Ausrichtung ca. 20° zur Westerweder Straße gedreht. Der kleine Hof wird durch mehrere, kleinere Nebengebäude ergänzt. Während die Vorweide relativ frei von grünräumlichen Strukturen ist, wird der kleine Hof durch grüne Strukturen eingerahmt.

Die Erschließung erfolgt zur Westerweder Straße über eine lange Zufahrt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Das vorhandene Gebäude soll durch weitere Bauflächen ergänzt werden, so dass weitere Wohnungen errichtet werden können. Dem Bestandsgebäude wird dabei deutlich mehr Raum eingeräumt und weitere Flächen sollen nördlich dem Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert werden. Durch die

abgewinkelte Lage des Baufensters an der Hofstelle können die vorhandenen Grünstrukturen (Bäume) auf dem Grundstück erhalten bleiben.

Die Struktur auf dem Grundstück wird dabei zwar ergänzt, aber weitere negative Auswirkungen lassen sich daraus nicht ableiten. Die Vorweide an der Westerweder Straße bleibt erhalten.

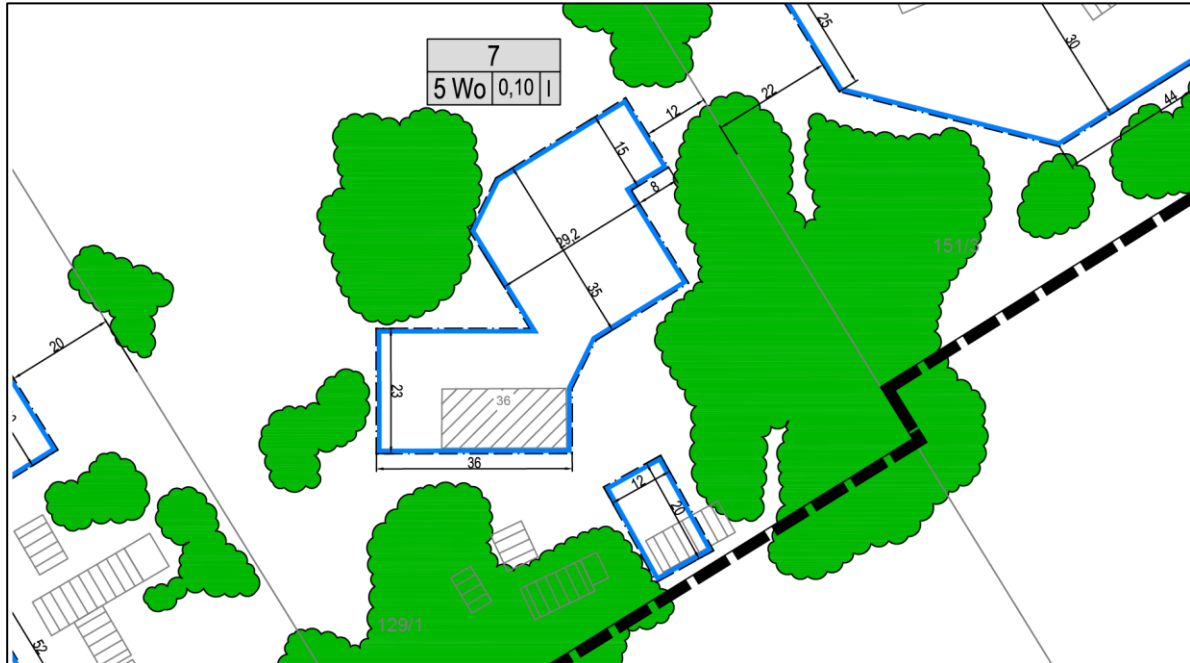


Abb. 17 Entwicklungsbereich 7 - Lageplan (o.M.)

7.2.8 Entwicklungsbereich 8 – HsNr. 38 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Es handelt sich um eine große Hofanlage, die sich in einem großen Abstand zur Westerweder Straße befindet. Die Hofanlage besteht aus einem großen, traufständigen Hauptgebäude und einem weiteren großen Nebengebäude. Einige kleinere Nebengebäude, die sich auf dem großen Grundstück verteilen, runden das Gesamtbild ab. Die Vorweide ist in Teilen durch versiegelte oder gestaltete Elemente geprägt. Sie ist aber noch als solche erkennbar. Um die Gebäude herum sind, wie auf fast allen Betrachtungsbereichen, grünräumliche Strukturen zu finden.

Die Erschließung erfolgt zur Westerweder Straße über eine lange Zufahrt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Zentrale Vorstellung zur ergänzenden Entwicklung des Grundstücks gehen hin zu einer Arrondierung des Hofcharakters in zu einem großen Dreiseitenhof. Das Hauptgebäude im Süden wird durch zwei neue Baukörper im Westen und im Osten ergänzt. Die dann vorhandenen drei Gebäude rahmen dann den nach Norden offenen Hof. Dieser ist als solcher heute schon vorhanden und bildet den wesentlichen Rahmen für die Neuerrichtungen. Dieser Bereich ist auch bereits in einer Nutzung, so dass eine noch vorhandene klassische Vorweide nicht herangezogen wird.

Inwiefern grünräumliche Strukturen oder Baumstandorte für diese Planung weichen müssen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Sachverhalten zu prüfen.



Bauliche Struktur und Nutzung

Die Erschließung erfolgt zur Westerweder Straße über eine lange Zufahrt.

Entwicklungsmöglichkeiten werden auf dem Grundstück in südlicher Richtung ermöglicht. Dafür werden vorhandene Freiflächen herangezogen und eine Baugrenze, die die vorhandenen baulichen Strukturen beinhaltet und gleichzeitig noch ausreichend Entwicklungsspielraum lässt, festgesetzt. Die südliche Grenze orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand auf dem Nachbargrundstück, so dass im südlichen Bereich eine klare „Siedlungsgrenze“ definiert werden kann.

Die Vorweide bleibt bei dieser Entwicklung unberührt und das Erscheinungsbild hin zu Westerweder Straße wird nicht grundsätzlich geändert oder negativ beeinflusst.



Abb. 19 Entwicklungsbereich 9 - Lageplan (o.M.)

7.2.10 Entwicklungsbereich 10 – Hsnr. 42, 44 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden besetzt. Mit wenigen anderen Grundstücken entlang der Westerweder Straße besteht hier die Besonderheit, dass die bauliche Entwicklung sich unmittelbar an der Westerweder Straße befindet. Somit ist auf dem Grundstück keine Vorweide mehr vorhanden. Das historische Gebäude mit einer leicht aus der Flucht der Westerweder Straße herausgedrehten traufständig Stellung liegt etwas abseits von der Straße, aber bei weitem nicht so weit zurückgerückt, wie der Großteil der Gebäude. Eine Ergänzung fand dann voraussichtlich im Rahmen einer Altenteilerlösung unmittelbar zwischen Westerweder Straße und dem alten Gebäudebestand statt.

Die Erschließung erfolgt zur Westerweder Straße.

Entwicklungsmöglichkeiten

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung soll im südlichen Bereich des Grundstücks stattfinden. Dabei wird eine Baufläche, die sich an den Größen der beiden anderen Gebäude orientiert, festgesetzt und orientiert sich mit der Stellung des Gebäudes am heute bereits vorhandenen weit zurückgesetzten Gebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück. So kann auch der alte Baumstand in der Grundstücksmitte erhalten werden.

Die Erschließung soll weiterhin über die eine vorhandene Zufahrt zum Grundstück von der Westerweder Straße aus erfolgen.



Abb. 20 Entwicklungsbereich 10 - Lageplan (o.M.)

7.2.11 Entwicklungsbereich 11 – Hsnr. 48 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt vier Gebäude. Das Hauptgebäude ist traufständig zur Westerweder Straße, liegt jedoch etwa 85 m in südöstlicher Richtung entfernt. Es wird durch einen privaten Weg ab der Westerweder Straße erschlossen, der in einem größeren versiegelten Wendeplatz vor dem Haus mündet. Um diesen Platz befinden sich neben dem Haupthaus zwei kleinere Nebengebäude im Norden und Osten des Haupthauses, die somit ein Cluster bilden. Davon ist lediglich das Gebäude im Osten giebelständig zur Westerweder Straße angeordnet. Das vierte Gebäude fällt deutlich kleiner aus und befindet sich westlich des Haupthauses.

Das Grundstück ist im Norden entlang der Westerweder Straße etwa zur Hälfte durch einen dichten Baumbestand geprägt. Daran folgt in westlicher Richtung entlang der Westerweder Straße eine größere Vorweide. In der Nähe der Gebäude sind weniger Bäume vorhanden, wodurch sich ein offener Blick in Richtung der südöstlich angrenzenden Felder ergibt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die weitere wohnbauliche Entwicklung soll im Wesentlichen innerhalb des zuvor erwähnten Clusters aus dem Hauptgebäude und den zwei Nebengebäuden stattfinden. Die Fläche orientiert sich an den Gebäudengrenzen, lässt jedoch eine geringe Ausdehnung in östlicher und südlicher Richtung zu.

Die Erschließung soll weiterhin über die eine vorhandene Zufahrt zum Grundstück von der Westerweder Straße aus erfolgen.

Das Gebäude mit der Hausnummer 48 steht unter Denkmalschutz. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist in der Nachbarschaft zum vorhandenen Denkmal die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes im Baugenehmigungsantrag durch den Antragssteller nachzuweisen.

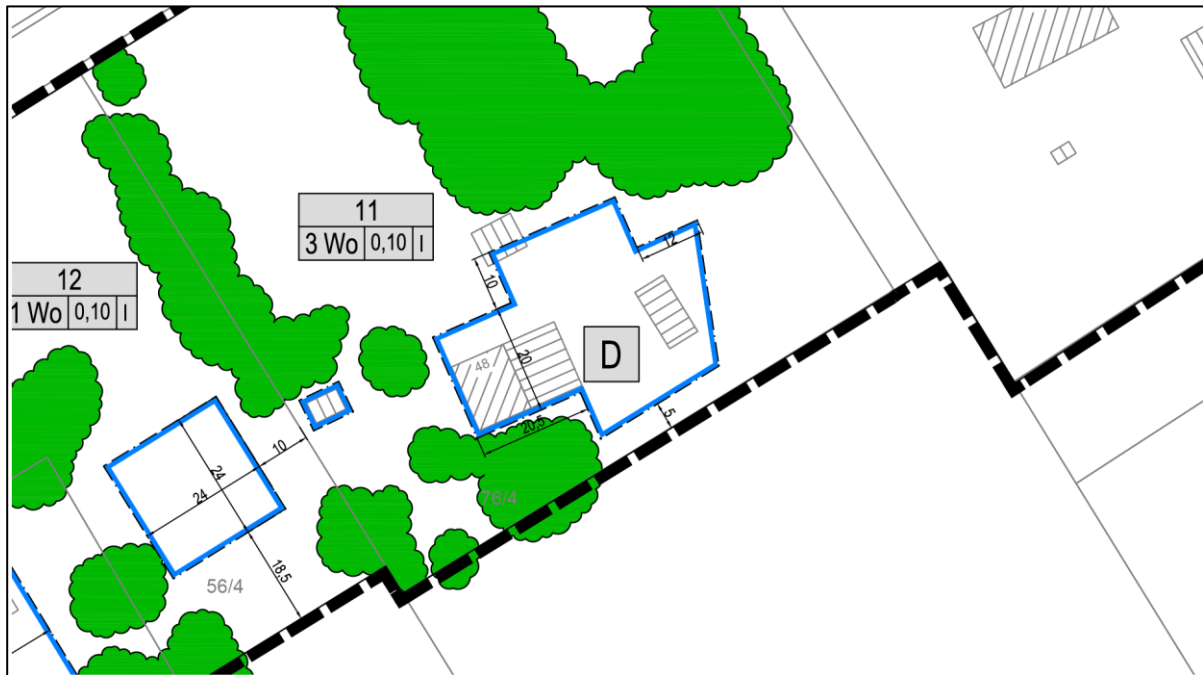


Abb. 21 Entwicklungsbereich 11 - Lageplan (o.M.)

7.2.12 Entwicklungsbereich 12 – Teilbereich Flurstück 56/4

Bauliche Struktur und Nutzung

Der Entwicklungsbereich 12 umfasst den nördlichen Bereich des Flurstücks 56/4, der innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung liegt. Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird als Grünland genutzt. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 56/4) befinden sich im Eigentum des teilnehmenden Vorhabenträgers. Eine Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist damit gegeben bzw. liegt im Interesse des Grundstückseigentümers.

Entwicklungsmöglichkeiten

Durch die Lage an der Westerweder Straße und zwischen zwei bebauten Grundstücken bietet sich das Grundstück für die weitere Bebauung an. Dazu wird eine Baugrenze im Südosten, parallel zur Westerweder Straße, festgesetzt, die sich an der Positionierung der benachbarten Häuser auf den jeweiligen Grundstücken orientiert. Dadurch kann eine Vorweide erhalten bleiben und analog eine Nachverdichtung forciert werden, die zum Erhalt des Charakters der Siedlung beiträgt.

Die Erschließung soll über eine Zufahrt zum Grundstück von der Westerweder Straße aus erfolgen.



Abb. 22 Entwicklungsbereich 12 - Lageplan (o.M.)

7.2.13 Entwicklungsbereich 13 – HsNr. 50 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Der Entwicklungsbereich 13 befindet sich auf dem Flurstück 56/3. Auf dem Grundstück liegt ein Haus, das traufständig zur Westerweder Straße liegt und etwa 70 m von dieser entfernt ist. Dadurch befindet es in ungefähr einer Flucht mit den weiteren Gebäuden entlang der Westerweder Straße. Das Grundstück wird ebenfalls durch eine Vorweide geprägt, die jedoch auf dem Flurstück 56/6 liegt. Die Erschließung verläuft durch den nordöstlichen Teil dieser Vorweide.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Baugrenze orientiert sich an der zur Westerweder Straße ausgerichteten Seite des Wohngebäudes und erstreckt sich bis in etwa 7 m Entfernung zur Flurstücksgrenze im Südwesten. Von dort aus orientiert sich die Baugrenze an der Nebenanlage auf dem Grundstück, wodurch ein Rechteck entsteht, welches sich an der Form des Flurstücks orientiert.

Die Erschließung soll weiterhin über die vorhandene Zufahrt zum Grundstück von der Westerweder Straße aus erfolgen.

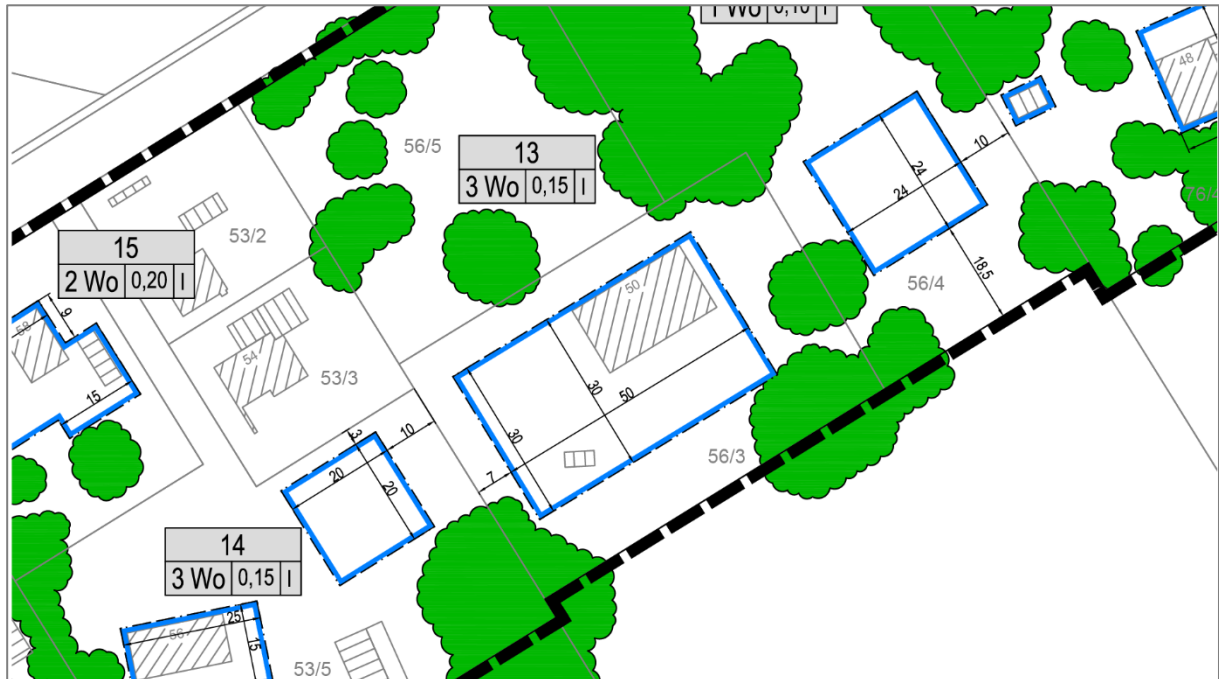


Abb. 23 Entwicklungsbereich 13 - Lageplan (o.M.)

7.2.14 Entwicklungsbereich 14 – Hsnr. 56 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Im Gegensatz zu den zuvor aufgeführten Entwicklungsbereichen, sind die Entwicklungsbereiche 14 und 15 städtebaulich wesentlich dichter geprägt und orientieren sich an einer Stichstraße südlicher Richtung, die der Westerweder Straße entspringt. Der Entwicklungsbereich 14 liegt am südlichen Ende dieser Stichstraße und ist mit einem Haupt- und einem Nebengebäude bebaut. Das Hauptgebäude liegt traufständig annähernd nach Norden und Süden ausgerichtet. Das Nebengebäude liegt weiter östlich und giebelständig zur Westerweder Straße. Der nordöstliche Teilbereich des Grundstücks ist unbebaut und eine Freifläche. Daran folgt in südlicher Richtung eine größere Grünstruktur.

Entwicklungsmöglichkeiten

Auf dem Grundstück werden zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die erste Fläche orientiert sich am vorhandenen Wohngebäude und ermöglicht eine weitere Bebauung in Richtung Süden und Osten. Die zweite überbaubare Grundstücksfläche liegt auf der unbebauten Freifläche im Nordosten des Grundstückes. Die Baugrenze orientiert sich dabei an der Ausrichtung der Wohnhäuser Westerweder Straße 52 und 54. Dadurch kann eine städtebauliche Ergänzung dieser Bauflucht erfolgen.

Die Erschließung soll weiterhin über die vorhandene Zufahrt zum Grundstück von der Westerweder Straße aus erfolgen.



Abb. 24 Entwicklungsbereich 14 - Lageplan (o.M.)

7.2.15 Entwicklungsbereich 15 – Hsnr. 58 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das Grundstück liegt direkt an der Westerweder Straße und die Erschließung erfolgt über die Stichstraße in Richtung Süden. Auf dem Grundstück befinden sich ein Haupt- und ein anknüpfendes Nebengebäude. Beide Gebäude sind giebelständig zur Westerweder Straße angelegt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Auf dem Grundstück wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die im Norden und Osten entlang der Baugrenzen von Haupt- und Nebengebäude verläuft. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich aus der Ausweitung der Baugrenze in südwestlicher Richtung. So verläuft diese parallel zur Westerweder Straße und der Flurstücksgrenze und ermöglicht eine weitere Bebauung in der Nähe der vorhandenen Gebäude.

Die Erschließung soll weiterhin über die vorhandene Zufahrt zum Grundstück von der Westerweder Straße aus erfolgen.



Abb. 25 Entwicklungsbereich 15 - Lageplan (o.M.)

7.2.16 Entwicklungsbereich 16 – Hsnr. 60 Westerweder Straße

Bauliche Struktur und Nutzung

Das weitläufige Grundstück an der Westerweder Straße verfügt über ein Wohngebäude und 4 Nebenanlagen. Das Wohngebäude liegt traufständig zur Westerweder Straße und befindet sich etwa mittig auf dem Grundstück. Es wird durch einen Privatweg erschlossen, der in einem großen versiegelten Platz vor dem Wohngebäude endet. Weiterhin befinden sich nördlich und südlich große Rasenflächen. Entlang der Westerweder Straße und des privaten Erschließungsweg sind größere Baumbestände vorzufinden.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die neu festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Außenbereichssatzung umfasst im Wesentlichen das Wohngebäude und lässt eine städtebauliche Entwicklung in Richtung Süden zu, die sich an der Form des Wohngebäudes orientiert.

Die Erschließung soll weiterhin über die vorhandene Zufahrt zum Grundstück von der Westerweder Straße aus erfolgen.



Abb. 26 Entwicklungsbereich 16 - Lageplan (o.M.)

8 Städtebauliche Konzeption

Grundsätzliche Zielsetzung ist der Erhalt der vorhandenen örtlichen Struktur entlang der Westerweder Straße. Gleichzeitig kann ein Erhalt der historischen Hofstrukturen nur gelingen, wenn Möglichkeiten zur Umnutzung oder bei Bedarf die Schaffung neuer Baumöglichkeiten im Umfeld der bestehenden Strukturen geschaffen werden.

Im Vordergrund der Außenbereichssatzung steht die Sicherung des vorhandenen Bestandes, so dass hier ergänzende Maßnahmen, auch außerhalb der privilegierten Nutzungen im Außenbereich ermöglicht werden können. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümer*innen sollen ergänzend noch neue Baumöglichkeiten mit in die Außenbereichssatzung aufgenommen werden, um neue Entwicklungsmöglichkeiten – Neubauten – zu schaffen bzw. Wohnraum für mehrere Generationen auf dem Grundstück entwickeln zu können.

Der Außenbereichssatzung ist dabei ein intensiver Abstimmungsprozess mit den Grundstückseigentümer*innen vorausgegangen, da das Ziel der Gemeinde nicht die Festsetzung einer großen überbaubaren Fläche entlang der Straße ist, sondern sehr eng festgesetzte überbaubare Flächen, die die Grundzüge der Siedlungsstruktur sichern, und die geplanten Ergänzungen in die bestehende Struktur einfügen. Die Ausrichtung ist so vorgegeben, dass neue Baukörper innerhalb der vorhandenen Hofstruktur bzw. in direkter Nachbarschaft errichtet werden können. Zudem wurde die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Entwicklungsbereich festgelegt, um so die Intensität der Wohnnutzung zu begrenzen und das Siedlungsbild zu erhalten. Die Vorweiden sollen dabei in ihrer Struktur erhalten bleiben.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen sind vorhandene Grünstrukturen berücksichtigt worden, um diese und den damit verbundenen Charakter zu erhalten. Sollte aufgrund von Bodenverhältnissen die Einrichtung an der geplanten Stelle nicht möglich sein oder zu unverhältnismäßig hohem Aufwand

führen, so ist eine geringfügige Verschiebung des Baufeldes (siehe § 4 (5) der Außenbereichssatzung) möglich. Sollten dabei Grünstrukturen weichen müssen, so sind diese entsprechend auszugleichen.

9 Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

Durch die Nachverdichtung von bestehenden Grundstücken und der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur können, bei gleichzeitiger Sicherung von benötigtem neuem Wohnraum, Beeinträchtigungen für das Klima minimiert werden. Weiterhin sind die Baugrenzen so definiert, dass die grünräumlichen Strukturen auf den Grundstücken erhalten bleiben und im Zuge der Nachverdichtungsoptionen auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen ist.

Der Umbau von Bestandsgebäuden trägt ebenfalls dazu bei Ressourcen zu schonen und vorhandene Strukturen weiter zu nutzen.

10 Auswirkung der Planung

Durch die höhere Anzahl von Wohnungen verändert sich das äußere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude bzw. der grundsätzlichen baulichen Struktur nicht. Auch für mögliche Neu- bzw. Ersatzbauten in der Nähe der Bestandsgebäude verändert sich allein durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten nicht das Erscheinungsbild der Siedlung.

10.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung gem. § 13 und § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht anzuwenden, sondern erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) vermieden bzw. minimiert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Maßnahmen zum Naturschutz ausgeglichen werden.

Die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden daher erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und bestimmt und sind von den Grundstückseigentümern umzusetzen (siehe Hinweis 3).

10.2 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Die Gemeinde Lilienthal hat im Ortsteil Worphausen für die Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB durch die Sweco GmbH eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchführen lassen. Die Gebiete der Satzung bleiben Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren (§ 21 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG) und ist nicht

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Nun soll für das Teilgebiet Westerweder Straße im Ortsteil Worphausen eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden. Es erfolgt eine Abschätzung ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1-4 BNatSchG durch die Planung vorbereitet werden.

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde nach Sichtung bekannter artenschutzrechtlicher Informationen mittels einer Ortsbegehung durchgeführt. Danach sind im Untersuchungsgebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Informationen bekannt. Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum „Worpsweder Moore“.

Die Ortsbegehung für die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgte durch die Sweco GmbH im Oktober 2023 mit der Bestandsaufnahme potenzieller Lebensräume und für bestimmte Tierartengruppen relevanten Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten. Planungsrechtlich relevante Artengruppen sind hier insbesondere die Vögel (alle europäischen Vogelarten) und Fledermäuse (streng geschützt gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Ortsbegehung sowie der Auswertung von verfügbaren faunistischen Informationen werden in der vorliegenden Ausarbeitung das Vorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützter Arten und von Brutvogelarten und mögliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (1) bei Umsetzung der Planung eingeschätzt.

Sofern notwendig, werden artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. -verminderung sowie ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt und in die Einschätzung einbezogen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sein können.

10.2.1 Beschreibung des Gebietes

Im Folgenden werden die potenziellen Lebensräume (Biotoptypen)³ nach Habitatstrukturen und planungsrelevanter Tierartengruppen benannt. Die Grundstücke liegen an der Westerweder Straße und sind Teil einer landschaftstypischen Findorffsiedlung. Baurechtliche Sicherungen von Bauerweiterungen finden auf insgesamt 16 Entwicklungsbereichen statt.

³ NLWKN 2021: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

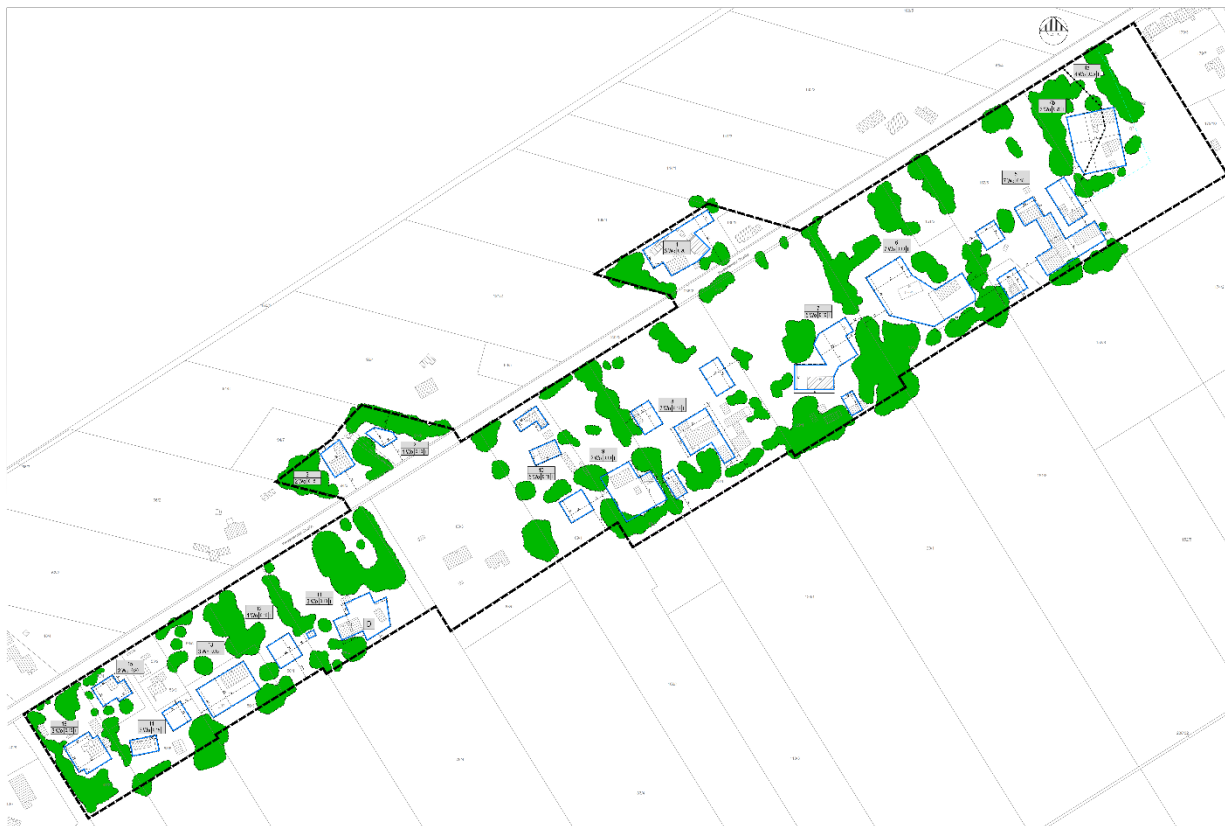


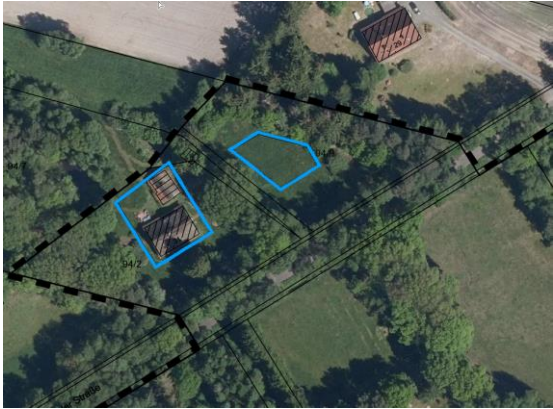
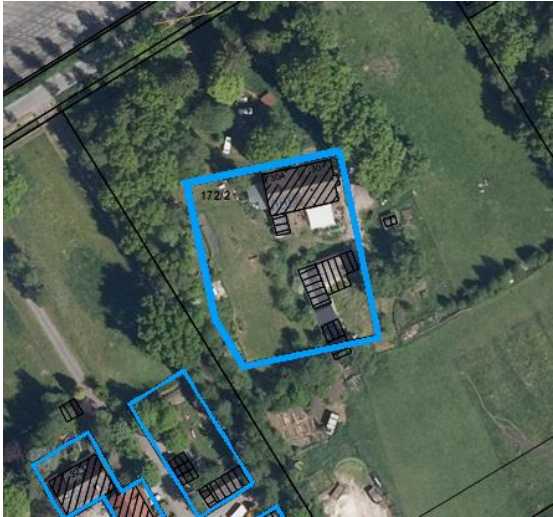
Abb. 27 Ausschnitt aus der Planzeichnung und Darstellung der geplanten Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken

Für alle betroffenen Grundstücke, für die eine Bauerweiterung geplant ist, sind folgende potenzielle Lebensräume und Habitatstrukturen artenschutzrelevant: Alte Einzelbäume und Baumreihen und -alleen (HB) z. T. mit Baumhöhlen und Stammspalten, naturnahe Feldgehölze (HN), Obstwiesen mit Hochstämmen (HO) und hofnahes Grünland überwiegend intensiv genutzt (GI), teilweise standortbedingt auch Feuchtgrünland GIF.

Die einzelnen Grundstücke stellen sich wie folgt dar:

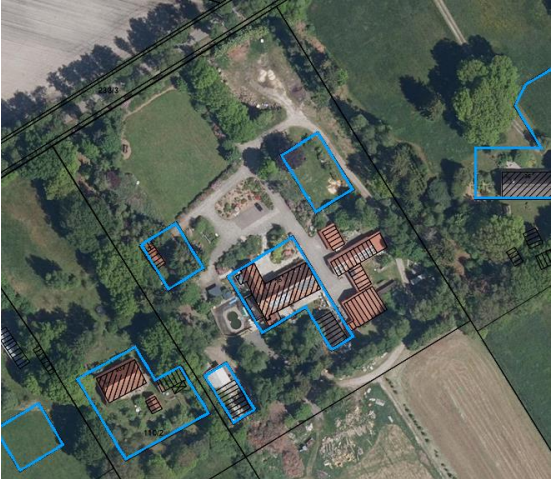
Tabelle 1: Lebens- und Habitatstrukturen und artenschutzrechtliche Betroffenheit

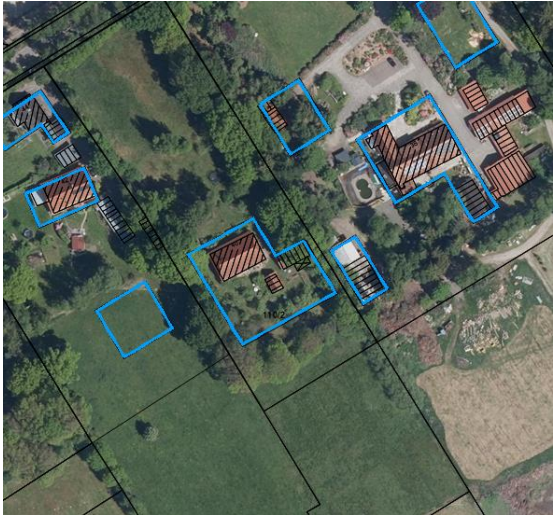
Entwicklungsfläche	Lebensraum- und Habitatstrukturen	Artenschutzrechtliche Betroffenheit
1	 Modernisiertes Haus und Mischgarten mit Gehölzen in den Randbereichen	 Gebäudeerweiterung außerhalb der Gehölze: Habitatpotenzial der Gebäude für Brutvögel (Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere) eher nicht gegeben, artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht anzunehmen
2	 Rasenfläche mit Gehölzbestand aus überwiegend z. T. abgestorbenen Nadelgehölzen	 Neubau auf der Rasenfläche außerhalb der Gehölze: Habitatpotenzial der randlichen Gehölze für Brutvögel (auch Höhlenbrüter) und Fledermäuse (Quartiere) eher nicht gegeben, artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht anzunehmen, da geplanter Neubau außerhalb der Gehölze liegt.

Entwicklungsfläche	Lebensraum- und Habitatstrukturen	Artenschutzrechtliche Betroffenheit
3	 Altgebäude und Gartengrundstück mit hohem Anteil an Laubgehölzen unterschiedlicher Altersstufen	 Gebäudeerweiterung außerhalb von Gehölzen: Habitatpotenzial der Gehölze und der Gebäude für Brutvögel (Gehölz- und Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist im Bereich der Gebäudeerweiterung nicht auszuschließen
4a und 4b	 Gartengrundstück mit Laubgehölzen in den Randbereichen	 Gebäudeerweiterung eventuell Neubau: Habitatpotenzial der Gehölze und der Gebäude für Brutvögel (Gehölz- und Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere),

Entwicklungsfläche	Lebensraum- und Habitatstrukturen	Artenschutzrechtliche Betroffenheit
		artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht auszuschließen
5	 Grundstück mit Rasenflächen und älteren Laubgehölzen in den Randbereichen	 Gebäudeerweiterung und Neubauten Habitatpotenzial der Gehölze und der Gebäude für Brutvögel (Gehölz- und Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht auszuschließen
6	 Gartenbrache mit Gebäuderesten und Gehölzbestand	 Abriss, Um- und Neubau: Habitatpotenzial der Gehölze und der Gebäude(reste) für Brutvögel und Fledermäuse (Quartiere), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht auszuschließen

Entwicklungsfläche	Lebensraum- und Habitatstrukturen	Artenschutzrechtliche Betroffenheit
7	 Altgebäude und Grundstück mit Großbaumbestand  Feuchtgrünland und Großbaumbestand	 Gebäudeerweiterung: Habitatpotenzial der Gehölze und der Gebäude für Brutvögel (Gehölz- und Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht auszuschließen Neubau auf dem Grünland außerhalb der Gehölze: Habitatpotenzial der Gehölze für Brutvögel (Gehölz- und Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere) außerhalb des Neubaus, artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht anzunehmen

Entwicklungsfläche	Lebensraum- und Habitatstrukturen	Artenschutzrechtliche Betroffenheit
8	 Ziergarten mit standortfremden Gehölzen im vorderen Grundstücksbereich  Laubgehölze im hinteren Grundstücksbereich	 Neubau im vorderen Grundstücksbereich außerhalb von Gehölzen: Habitatpotenzial der Gehölze und der Gebäude für Brutvögel (Gehölz- und Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht anzunehmen Gebäudeerweiterung im hinteren Grundstücksbereich: Habitatpotenzial der Gehölze und des Gebäudes für Brutvögel (auch Höhlenbrüter) und Fledermäuse (Quartiere), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist bei Überbauung von Gehölzen und Gebäudeerweiterung nicht auszuschließen

Entwicklungsfläche	Lebensraum- und Habitatstrukturen	Artenschutzrechtliche Betroffenheit
9	 Gartengrundstück mit Rasen und hohem Anteil an Laubbäumen unterschiedlicher Alterstufen	 Gebäudeerweiterung: Habitatpotenzial der Gehölze und des Gebäudes für Brutvögel (auch Höhlenbrüter) und Fledermäuse (Quartiere), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist bei Überbauung von Gehölzen und Gebäudeerweiterung nicht auszuschließen
10	 Grünlandfläche mit Gehölzbestand vorwiegend in den Randbereichen	 Neubau auf der Grünlandfläche Habitatpotenzial der Gehölze für Brutvögel (auch Höhlenbrüter) und Fledermäuse

Entwicklungsfläche	Lebensraum- und Habitatstrukturen	Artenschutzrechtliche Betroffenheit
		(Quartiere) liegen außerhalb des Neubaus, artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht anzunehmen
11	 Altes Bauernhaus mit Großbaumbestand, Feuchtgrünland mit Binsenverbreitung (GIF) im Vordergrund	 Erweiterung des Gebäudeensembles im Grenzbereich des Großbaumbestandes Habitatpotenzial der Gehölze und der Gebäude für Brutvögel (Gehölz- und Siedlungsbrüter) und Fledermäuse (Quartiere), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht auszuschließen
12	 Feuchtgrünland GIF mit Großbaumbestand in den Randbereichen	 Neubau auf Grünland Habitatpotenzial der randlichen Gehölze für Brutvögel (auch Höhlenbrüter) und

Entwicklungsfläche	Lebensraum- und Habitatstrukturen	Artenschutzrechtliche Betroffenheit
		Fledermäuse (Quartiere) außerhalb des Neubaus, artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht auszuschließen
13	 Grünland teilweise mit Binsen und Großbaumbestand (Eichen)	 Neubau bzw. Gebäudeerweiterung Habitatpotenzial im Gehölzbestand für Brutvögel und einzelne Fledermäuse (Tagesquartier), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht anzunehmen
14	 Mischgarten mit randlichen Gehölzbeständen	 Neubau auf Gartengrundstück Habitatpotenzial im Gehölzbestand und im Gebäude für Brutvögel (Siedlungsbrüter) und einzelne Fledermäuse (Tagesquartier), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht auszuschließen

Entwicklungsfläche	Lebensraum- und Habitatstrukturen	Artenschutzrechtliche Betroffenheit
15	Neubau und Ziergarten	 Geringe Bauerweiterung des vorhandenen Gebäudes: Geringes Habitatpotenzial, artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht anzunehmen
16	 Altes Bauernhaus auf Grundstück mit Großbaumbestand	 Geringfügige Erweiterung des vorhandenen Gebäudes: Habitatpotenzial im Gebäude für Brutvögel (Siedlungsbrüter) und einzelne Fledermäuse (Tagesquartier), artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht auszuschließen

10.3 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG

Bei der vorliegenden artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sind die europarechtlich geschützten Arten zu betrachten. Dazu gehören folgende Arten:

- Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Heimische europäische Vogelarten

In der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG ist für die sog. europarechtlich geschützten Arten abzuschätzen, ob

- Tiere der besonders geschützten Art verletzt oder getötet werden [§ 44 (1), Nr. 1 BNatSchG]
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert [§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG].
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte infolge der Eingriffe nicht mehr erfüllt ist [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG]
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG]

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wird für die Westerweder Straße folgende Unterlagen herangezogen (vgl. auch Literaturverzeichnis):

- Ergebnisse der Übersichtsbegehung im Oktober 2023 mit Feststellung der wertgebende Biotopkomplexe und Habitatstrukturen für einzelne Tierartengruppen
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2018)
- Verbreitungskarten mit den Verbreitungsgebieten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie (aufgerufen am 07.11.2023: <https://ffh-anhang4.bfn.de/>)
- Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Teile 1-3 – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. – Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2011)

10.3.1 Vögel

Auf der Grundlage der potenziellen Lebensraumkomplexe und Habitatstrukturen ist einzuschätzen, dass die Teilgebiete unterschiedlichen Vogelarten einen Lebensraum bieten. Die potenziell vorkommenden Vogelarten lassen sich aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume bestimmten ökologischen „Gilden“ (hier nach Hauptlebensraumtyp) zuordnen. Bezüglich der einzelnen Arten in den ökologischen „Gilden“ kann von einer weitgehenden Übereinstimmung der artspezifischen Argumentationen bezüglich der einzelnen Verbotstatbestände bzw. der möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgegangen werden.

Folgende Artengruppen („Gilden“) können vorkommen und unterschieden werden:

Brutvogelarten der Gehölze

Auf den betrachteten Grundstücken sind alte Baumbestände und Gartengehölze zu finden. Diese können in Bezug auf die Inhalte der Außenbereichssatzung, punktuell durch Baumaßnahmen entfernt oder beeinträchtigt werden. Die Altbäume bieten Brutraum für Höhlenbrüter (z. B. Specht, Star). In den eher strukturarmen Zier- und Nutzgärten sind jedoch „Allerweltsarten“ vorherrschend. Bei der Entfernung von Gehölzen im Zuge der Baumaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten.

Brutvogelarten der Gebäude und Siedlungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere alte landwirtschaftliche Neben- und Wohngebäude womöglich mit Einflugmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Als Brutvögel der Gebäude und Siedlungen können hier z. B. die Rauchschnalbe oder der Turmfalke den Bereich besiedeln. Aber auch die Beherbergung von nachaktiven Greifvögeln (z. B. die Schleiereule) sind in den Dachstühlen der alten Gebäude nicht auszuschließen.

Weitere auf bestimmte ökologische Gilden spezialisierte Brutvogelarten sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Generell sollte insbesondere der alte Baumbestand erhalten bleiben, weil dieser diversere Habitatstrukturen aufweist als jüngere Gehölzstrukturen.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] sind die Verbote für Gehölzrodungen und (Teil)-Abrisse von Gebäuden zwischen 1. März - 30. September nach § 39 BNatSchG zu berücksichtigen.

Aus rechtlicher Sicht sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality“), für die Gebäudebrüter und Gehölzbrüter nur im Ausnahmefall erforderlich, weil für die meisten Arten die lokale Population durch einen möglichen Verlust der Brutstätten nicht gefährdet ist. Durch die Neubauten und die Gebäudeerweiterungen werden nur in Ausnahmefällen Bruthabitats in Gebäuden und Brutgehölze beansprucht. Insgesamt stehen den Brutvogelpopulationen ausreichend Ausweichmöglichkeiten aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Westerweder Straße und im Gehölzsaum im Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft zur Verfügung.

Des Weiteren bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang etwaige Ausweichmöglichkeiten für potenziell vorkommende Gebäudebrüter in den noch vorhandenen alten Gebäuden. Generell sind Umbauten möglichst außerhalb der Brutvogelzeit vom 15. März bis 15. Juli vorzunehmen oder vor Beginn der Brutzeit zur Verhinderung von Nestbauten und als Vergrämungsmaßnahme. Das Vorkommen von Schleiereulen ist in den vorhandenen Gebäuden auf Nachfrage bei den Anwohnern nicht bekannt.

Die ortsgebundenen Vögel nutzen geräumige, dunkle, störungsarme Nischen mit freiem Anflug im Inneren von Gebäuden (Scheunen, Dachböden von Bauernhäusern, Kirchtürme). Die Eulen sind nachtaktiv und ganzjährig in Siedlungen. Die Brutzeit ist von März bis Dezember mit ein bis zwei Jahresbruten.

Für die Stabilisierung und Entwicklung vorhandener Populationen sollten bei den Neubauten oder Umbauten und Gebäudeerweiterungen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter beibehalten und/oder mit eingeplant werden.

10.3.2 Fledermäuse

Innerhalb der Plangebiete können artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten vorkommen.

Die alten Landwirtschafts- und Wohngebäude sind Lebensraum für Gebäudebewohner wie die Breitflügelgedlermaus (*Eptesicus serotinus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die potenziellen Habitatstrukturen der Gebäude mit Einflugmöglichkeiten, Zwischenräumen in den Wänden und in Dachböden oder Keller bieten die Beherbergung der Fledermäuse während ihres gesamten Lebenszyklus als Wochenstube, Balz- und Winterquartier und Zwischenquartier in den Sommermonaten.

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:

- Untersuchung der Gebäude auf Fledermausvorkommen vor dem (Teil-)Abriss
- Beim Nachweis von Fledermäusen Beratung und Begleitung der Abrissarbeiten (Zeitplan und Vorgehensweise etc.).

Auch baumbewohnende Arten wie der Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) könnten den Bereich als Winterquartier sowie als Jagd- oder Transferfluggebiet nutzen.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] ist primär insbesondere der alte Baumbestand zu erhalten. Bei der Notwendigkeit von Fällungen sind die Bäume im September/Okttober 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.

10.3.3 Sonstige Säugetiere

Bei den sonstigen Säugetierarten (ohne Fledermäuse) wird keine Art als prüfrelevant eingestuft. Entweder sind die Arten nicht im Gebiet verbreitet (z. B. Haselmaus, Feldhamster) und/oder es fehlt der geeignete (großflächige) Lebensraum (Wolf, Luchs, Wildkatze). Für den im Naturraum nachgewiesenen Fischotter (*Lutra lutra*) sind im Plangebiet keine geeigneten Habitate (Gewässer und Feuchtwiesen) vorhanden, in denen dieser vorkommen könnte.

10.3.4 Fische

Die Artengruppe ist nicht prüfrelevant. Die 4 artenschutzrechtlich relevanten Fischarten Baltischer Stör, Europäischer Stör, Donau-Kaulbarsch und Schnäpel kommen nicht im Naturraum vor bzw. es sind keine geeigneten Gewässer vorhanden.

10.3.5 Amphibien

Im Naturraum kommt als einzige artenschutzrechtlich relevante Amphibienart der Moorfrosch (*Rana arvalis*) in Feucht- und Nasswiesen, Bruch- und Auenwälder sowie in Moorlandschaften mit hohen Grundwasserständen und Gewässern vor. Im Plangebiet sind diese Lebensräume nicht vorhanden. Gemäß Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2018) sind weitere im Vorhabengebiet artenschutzrechtlich relevante Amphibien wie Rot- und Gelbbauchunke, Geburtshelfer-,

Wechselkröte, Kreuzkröte, Knoblauchkröte, Alpensalamander, Springfrosch, kl. Wasserfrosch, Laubfrosch, Alpen-Kammolch und Kammolch nicht verbreitet. Es befinden sich auch keine potenziellen Lebensräume und Habitatstrukturen wie Stillgewässer innerhalb des Plangebietes.

10.3.6 Reptilien

Von den 9 artenschutzrechtlich relevanten Reptilien (Schlingnatter, Kroatische Gebirgseidechse, Zauneidechse, Westliche Smaragdeidechse, Östliche Smaragdeidechse, Würfelnatter, Mauereidechse, Europäische Sumpfschildkröte und Äskulapnatter) treten im Naturraum gemäß Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2018) keine dieser Arten auf.

10.3.7 Schmetterlinge

Die meisten der 16 artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten sind sehr seltene Habitatspezialisten und gemäß Verbreitungskarte des BfN nicht im Plangebiet verbreitet. Des Weiteren sind auch keine geeigneten Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

10.3.8 Libellen

Ergebnis der Potenzialabschätzung ist, dass keine der 8 artenschutzrechtlich relevanten Libellenarten als prüfrelevant angesehen werden muss. Die Arten der Flüsse sind im Gebiet nicht verbreitet bzw. es fehlen geeignete Lebensräume (Gekielte Smaragdlibelle, Grüne Flussjungfer, Asiatische Keiljungfer). Für die anspruchsvollen Arten der Stillgewässer, die im Naturraum vorkommen (Grüne Mosaikjungfer, Moosjungfer-Arten, Grüne Keiljungfer) gibt es im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen.

10.3.9 Käfer

Ergebnis der Potenzialabschätzung ist, dass für keine der 9 artenschutzrechtlich relevanten Käferarten ein Vorkommen im B-Plangebiet zu erwarten ist. Der Goldstreifiger Prachtkäfer gilt in ganz Deutschland als ausgestorben. Weitere Arten kommen nicht im betroffenen Naturraum vor (Alpenbock, Breitrand, Eremit, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Heldbock, Rothalsiger Düsterkäfer, Scharlachkäfer, Vierzähniiger Mistkäfer). Die Artengruppe der Käfer ist somit nicht prüfrelevant.

10.3.10 Weichtiere

Bei den 4 artenschutzrechtlich relevanten Arten der Weichtiere (Zierliche Tellerschnecke, Banat-Felsenschnecke, Gebänderte Kahnschnecke und Gemeine Flussmuschel) handelt es sich ebenfalls um Arten, die für das Plangebiet ausgeschlossen werden können, weil sie hier nicht verbreitet sind und weil entsprechende Lebensräume fehlen. Sie sind damit nicht prüfrelevant.

10.3.11 Blütenpflanzen und Farne

Von den 28 artenschutzrechtlich relevanten Blütenpflanzen und Farnen wird im Ergebnis der Potenzialabschätzung keine Art als prüfrelevant eingestuft. Die meist sehr seltenen und an spezielle Standorte gebundenen Arten sind im Plangebiet bzw. im Naturraum nicht verbreitet.

10.4 Ergebnis der artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Nach Prüfung der Verbreitung und der Habitatansprüche aller Artengruppen nach Anhang IV FFH-RL kann festgestellt werden, dass im Bereich des Plangebietes streng geschützte Fledermäuse zu erwarten sind.

Unter der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für die Tierartengruppen Vögel und der Fledermäuse sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

10.5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Vögel

- Generell sollte insbesondere der alte Baumbestand erhalten bleiben.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] sind die Verbote für Gehölzrodungen und (Teil-)Abrisse von Gebäuden zwischen 1. März - 30. September nach § 39 BNatSchG zu berücksichtigen.
- Aus rechtlicher Sicht sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality“), für die Gebäudebrüter nur im Ausnahmefall erforderlich, weil für die meisten Arten die lokale Population durch einen möglichen Verlust der Brutstätten nicht gefährdet ist. Des Weiteren bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang etwaige Ausweichmöglichkeiten für potenziell vorkommende Gebäudebrüter in den noch vorhandenen alten Gebäuden.
- Für die Stabilisierung und Entwicklung vorhandener Populationen sollten bei den Neubauten oder Umbauten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter beibehalten und/oder mit eingeplant werden.

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:
 - Untersuchung der Gebäude auf Fledermausvorkommen vor dem (Teil-)Abriss
 - Beim Nachweis von Fledermäusen Beratung und Begleitung der Abrissarbeiten (Zeitplan und Vorgehensweise etc.).
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] ist primär insbesondere der alte Baumbestand zu erhalten. Bei der Notwendigkeit von Fällungen sind die Bäume im September/Okttober 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.

11 Hinweise

11.1 Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Sicherung und Ergänzung von bereits bestehenden baulichen Strukturen auf bereits bebauten Hofstellen. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der bereits genutzten Grundstücksbereiche findet nur in kleinerem Umfang statt. Dies erfolgt auf der Entwicklungsfläche 2 und der Entwicklungsfläche 12. Bei den Entwicklungsflächen Nr. 5, 6, 7, 8, 10 und 14 werden ebenfalls eigenständige neue Baufelder bzw. Baufelder, die eine eigenständige Bebauung in einem Teilbereich ermöglichen definiert. Diese sind nicht direkt einer bestehenden Hofstruktur zuzuordnen, aber die Entwicklungsbereiche sind bereits entwicklungstechnisch besetzt oder vorgeprägt.

Durch die Planung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind in der Satzung Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Informationen zu den Bodenverhältnissen können auf dem NiBiS Kartenserver eingesehen werden. Diese Informationen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung /Untersuchung des Baugrundes. Zu berücksichtigen ist hier die DIN EN 1997-1a -2 in Verbindung mit der DIN 4020.

11.2 Baumschutz / Gehölzstrukturen

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstrukturen und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Hinweis 4 der Außenbereichssatzung).

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.

11.3 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend der Landkreis Osterholz zu informieren (siehe Hinweis 5 der Außenbereichssatzung).

11.4 Denkmalschutz

Innerhalb der Außenbereichssatzungen befindet sich ein Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG, welches nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet wird.

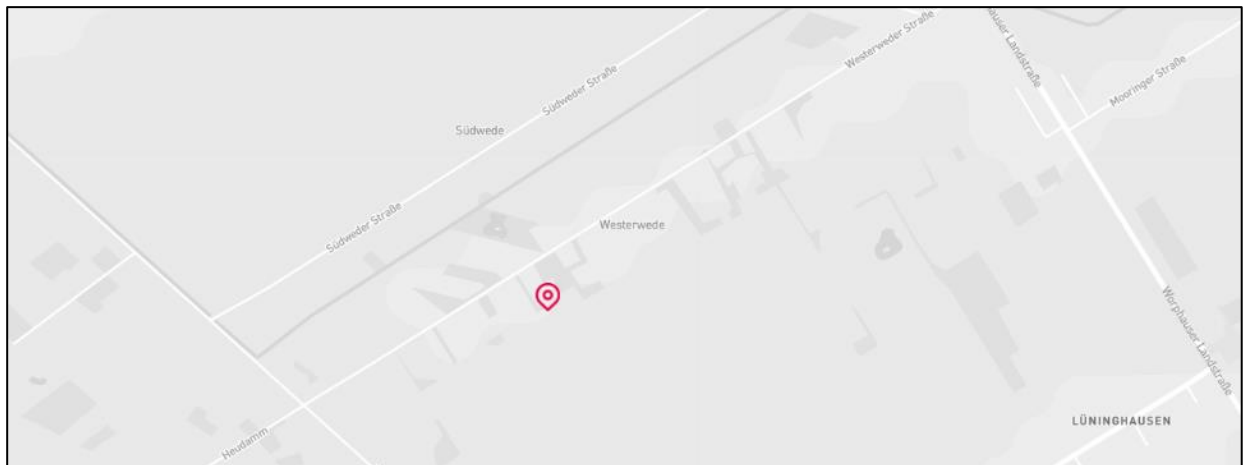


Abb. 28 Auszug aus dem Denkmalatlas Niedersachsen LGLN (unmaßstäbliche Darstellung)

Es handelt sich um das Wohn- und Wirtschaftsgebäude Westerweeder Straße 48 aus dem Jahr 1855. Der Zweistöckerbau in Fachwerk mit Backsteinausfachung und Halbwalmdach in Reetdeckung. Die Diele mit Ständerreihen und Flettdielengrundriss ist erhalten.



Abb. 29 Nordost- und Nordwestfassade (2021) (Albert Gerdes)

Denkmalgründe sind:

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude an der Westerweder Straße 48 in Lilienthal-Westerwede ist ein regionstypisches Hallenhaus in Zweiständerkonstruktion, an dessen Erhaltung aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen wegen des ortsgeschichtlichen, gebäudetypischen und hofbildprägenden Zeugniswerts ein öffentliches Interesse besteht.⁴

Allgemeiner Hinweis:

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 (siehe Hinweis 2 der Außenbereichssatzung).

11.5 Immissionsschutz

Emissionen in Form von Schall entstehen in vernachlässigbarer Form durch die An- und Abfahrt von privaten Fahrzeugen auf die Grundstücke. Im Einzelfall kann bei vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen eine gutachterliche Bewertung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden. Eine erhebliche Änderung der bestehenden Emissionen ist daher nicht zu erwarten.

Die benachbarten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.) aus. Ortsübliche Belastungen durch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind zu tolerieren.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde (siehe Hinweis H1 und H10 der Außenbereichssatzung).

⁴ Aussagen aus dem Steckbrief zum Einzeldenkmal aus dem Denkmalatlas Niedersachsen

11.6 Artenschutz

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 (siehe Hinweis 7 der Außenbereichssatzung).

Bei baulichen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch eine gutachterliche Begleitung (Fledermausgutachten, Berücksichtigung von Brutvögeln, u.a.) auszuschließen und bei der Ableitung von artenschutzrechtlichen Eingriffen das Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises herzustellen und Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen, u.a.) zu definieren und umzusetzen.

11.7 Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder durch das LGLN ist aktuell beauftragt. Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren aufgenommen (siehe Hinweis 8 der Außenbereichssatzung).

11.8 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung der Flächen hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen (siehe Hinweis 9 der Außenbereichssatzung).

11.9 Landwirtschaftliche Nutzungen

Im Zuge der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass ein „gesundes Wohnen“ sichergestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Antragsstellung vorhandenen aktiven Landwirtschaft und einer Tierhaltung in größerer Zahl, sind ggf. Gutachten (Lärm, Geruch, Staub) im Zuge des Baugenehmigungsantrags beizubringen (siehe Hinweis 10 der Außenbereichssatzung).

11.10 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 (siehe Hinweis 6 der Außenbereichssatzung).

11.11 Brandschutz

Die Erreichbarkeit der Grundstücke und die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Feuerwehr ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens weiterführend zu beteiligen.

12 Begründung der Außenbereichssatzung

12.1 Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Innerhalb der in § 1 der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches unberührt.

Der Betrachtungsbereich ist durch die Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe, ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen sowie vorhandener Wohnbebauung geprägt. Sofern sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sind folgende Vorhaben zulässig:

- 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 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 entsprechen.
 - b) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störenden Handwerksbetriebe sowie sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe.
 - c) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu den zulässigen handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

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

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO wird für die Entwicklungsflächen individuell festgesetzt, da sich die im Betrachtungsraum befindlichen Grundstücksgrößen deutlich unterscheiden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster und der Sicherung der Errichtung von im Außenbereich privilegierten Vorhaben werden für die GRZ folgende Festsetzungen getroffen:

- 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 Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt. Durch diese Festsetzung wird geregelt und gewährleistet, dass nur ein ortsübliches Maß überbaut werden kann und auf die jeweiligen vorhandenen Rahmenbedingungen auf den Grundstücken selbst eingegangen wird (siehe Tab. 2, Kap. 13).

Aufgrund der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung des bestehenden Siedlungscharakters ist bei der Errichtung von Gebäuden maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Die vorhandene Siedlungsstruktur soll in seiner Struktur enthalten bleiben. Deshalb sind Neubauten nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Diese von Baugrenzen umschlossenen Flächen orientieren sich im direkten Umfeld der Bestandsbebauung und passen sich den aktuellen Gegebenheiten der einzelnen Entwicklungsflächen an.

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.

Um die Intensität der Wohnnutzung zu begrenzen, das Siedlungsbild zu erhalten, die Kapazitäten der Erschließungsstraße nicht zu überfordern und die sonstige vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten, werden die Zahlen der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück begrenzt:

- 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 (7 Wo) maximal sieben 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

Durch diese Regelung wird einerseits eine Umnutzung ehemaliger Stall- oder Nebengebäude und der großvolumigen Wohnwirtschaftsgebäude, andererseits aber auch der Um- bzw. Neubau eines separaten Wohngebäudes ermöglicht, so dass für jede Generation auf der Hofstelle ein eigener Bereich zur Verfügung steht.

12.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Aufgrund der Begrenzung der Festsetzung der überbaubaren Flächen, hin zu einer eher baukörperscharfen Abgrenzung wird ergänzend festgesetzt, dass überdachte Stellplätze und Stellplätze mit einer Grundfläche von max. 24 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausgeschlossen ist dabei der Bereich zwischen der Westerweder Straße und der der Straße nächstgelegenen Baugrenze (Vorweidenbereich).

Die Errichtung von zulässigen Vorhaben nach § 35 BauGB und nach § 35 Abs. 4 BauGB wird im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Somit können z.B. bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen (z.B. Wetterunterstände für Tiere) außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zusätzlich errichtet werden.

Härten bei der Errichtung derartiger Nebenanlagen soll damit vermieden und gleichzeitig eine Begrenzung der Größe der Fläche erfolgen, um zu große Nebenanlagen in Bezug auf die Wohnbebauung zu unterbinden, die nicht im direkten räumlichen Bezug zu den Bereichen der überbaubaren Flächen stehen.

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. Zusätzliche Versiegelungen können damit verhindert werden.

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.

12.3 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes der Satzung erfolgt über die Westerweder Straße. Das Gebiet ist somit bereits erschlossen.

12.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

12.4.1 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung ist an das bestehende Versorgungsnetz (Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation) angeschlossen. Der Anschluss weiterer Wohnbebauung und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe an dieses Netz ist möglich; Kapazitäten sind vorhanden. Die Netzbetreiber sind während des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Das Gebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

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

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch Vorhaben der Grundstückseigentümer*innen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch ein Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen. Es ist von den GrundstückseigentümerInnen einzuplanen, dass Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Trafostationsstellplätze vorzusehen sind.

Die Betreiber der Netze (Strom, Telekommunikation und andere) sind frühzeitig im Rahmen von baulichen Entwicklungen mit einzubinden.

12.4.2 Brandschutz

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung ergeben sich für die Feuerwehr zunächst keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Erreichbarkeit der Grundstücke und auch nicht in der Löschwasserversorgung.

Eine notwendige Bewertung hierzu ist erst dann erforderlich und möglich, wenn es konkrete Bauvorhaben gibt. Insofern führt die Feuerwehr hierzu im Rahmen der Stellungnahmen von Baugenehmigungsverfahren, für jedes einzelne Vorhaben, eine Prüfung durch. Daher ist die Feuerwehr bei jedem Bauvorhaben zu beteiligen. Hierbei wird dann bewertet, ob eine Erreichbarkeit der Gebäude, auf der Grundlage der DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr, sichergestellt ist. Ferner wird ein objektbezogener Löschwasserbedarf nach DVGW Arbeitsblatt W405 ermittelt und die Verfügbarkeit geprüft.

12.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da die Eingriffs-Ausgleich-Regelung bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht anzuwenden ist, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu behandeln und ein Ausgleich durch die Grundstückseigentümer*innen nach Innutzungnahme des ersten Bauvorhabens durchzuführen (siehe Kap. 10.1 und Hinweis 3 der Außenbereichssatzung).

Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte sind in Kapitel 10.2 dargestellt.

12.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Grünstrukturen innerhalb der Grundstücksteile im Geltungsbereich der Satzung sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Somit wird die ökologische Wertigkeit der Flächen erhalten und kann weiterhin eine Funktion als Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten übernehmen (siehe Hinweis 4 der Außenbereichssatzung).

Bei der Errichtung von Baukörpern sind Beeinträchtigung der vorhandenen Baum- und Vegetationsbestände (Wurzel- und Kronentraufbereiche) zu unterbinden.

Bei Baumaßnahmen sind die Baum- und Vegetationsbestände 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.

12.6.1 Waldthematik

Der Landkreis weist in seiner Stellungnahme vom 14.06.2024 darauf hin, dass an den Planungsbereich zahlreiche Baumbestände grenzen. Hierbei könnte es sich um Waldflächen im Sinne des Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handeln. Eine abschließende Klärung über mögliche Waldbestände kann erst im Einzelbaugenehmigungsverfahren getroffen werden. Sollten die Baufenster an Wald grenzen, wäre im späteren Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen ggf. eine Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen.

13 Auswirkungen

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet der Satzung richtet sich weiterhin nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB. Das bedeutet, dass durch die Satzung der Gebietscharakter nicht verändert wird; er bleibt Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Bezüglich der Immissionen bleiben die bestehenden Voraussetzungen gültig. Ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Umfeld vorhanden, so sind die Immissionen im Einzelfall zu prüfen, ob ein Vorhaben einen landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Entwicklungsmöglichkeit einschränkt oder nicht.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für das Gebiet der Satzung bei Neubauten die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Bei der Prüfung der Zulässigkeit kann allerdings den Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie

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

In der nachfolgenden Übersicht (Tab. 2) sind je Grundstück die Auswirkungen und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Satzung und ihrer Festsetzungen zusammenfassend dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden und der aktuellen Bebauung sind Baufenster für die Errichtung neuer Baukörper definiert worden, um neuen Wohnraum schaffen zu können. Somit können mit möglichst wenig Flächenaufwand im direkten Umfeld von bereits baulich vorgeprägten Bereich Entwicklungspotenziale gesichert werden. Gleichzeitig kann durch dieses Vorgehen der Eingriff in Natur und Landschaft in der Gesamtbetrachtung geringgehalten werden. Die Eingriffe sind auszugleichen und dieser Ausgleich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entwicklungsfläche	Haus-Nr.	Grundstücksfläche im Geltungsbereich in m ²	aktuell bebaut (Haupt- und Nebengebäude) in m ²	GRZ aktuelle Bebauung	GRZ I neu laut Satzung	überbaubare Fläche gesamt gem. GRZ in m ²	Baugrenzen gem. Planzeichnung
1	25	4.792	668	0,14	0,2	958	1.822
2	neu	2.453	-	0,00	0,1	245	298
3	31	3.110	262	0,08	0,15	467	580
4a	30	4.235	335	0,08	0,25	1.059	1.141
4b	30a	3.745	159	0,04	0,2	749	1.199
5	32,32a	17.890	1.355	0,08	0,15	2.684	3.696
6	34	17.913	416	0,02	0,1	1.791	3.360
7	36	19.166	521	0,03	0,1	1.917	2.162
8	38	18.480	1.302	0,07	0,1	1.848	2.683
9	40	8.259	319	0,04	0,1	826	1.784
10	42,44	8.487	660	0,08	0,15	1.273	1.285
11	48	11.640	408	0,04	0,1	1.164	1.437
12	neu	5.349	-	0,00	0,1	535	576
13	50	6.695	309	0,05	0,15	1.004	1.500
14	56	4.523	261	0,06	0,15	678	775
15	58	2.050	120	0,06	0,2	410	591
16	60	5.969	400	0,07	0,15	895	964

Tabelle 2: Flächenübersicht

14 Literaturverzeichnis

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen - basierend auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2011 Landkreis Osterholz in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Landkreis Osterholz (2000): Landschaftsrahmenplan

NLWKN (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

NLWKN (2011): Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Teile 1-3 – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz

BfN (2019): Verbreitungskarten mit den Verbreitungsgebieten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie, <https://ffh-anhang4.bfn.de>, aufgerufen am 08.11.2023.

(DGHT 2018): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, <https://www.dght.de/news/online-atlas-der-amphibien-und-reptilien-deutschlands-aktualisiert>, aufgerufen am 08.11.2023.

15 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Satzung Nr. 15 „Westerweder Straße“ wurde ausgearbeitet von der Sweco GmbH.

Hannover, den 10.08.2024

gez. M. Brinschwitz
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 dem Entwurf der Satzung Nr. 15 „Westerweder Straße“ und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2024 durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung Nr. 15 „Westerweder Straße“ hat vom 30.04.2024 bis zum 05.06.2024 öffentlich ausgelegen.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße" und die Begründung haben vom 25.07.2024 bis 09.08.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut beschränkt öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Satzung Nr. 15 „Westerweder Straße“ sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2024 beschlossen.

Inkrafttreten

Die Satzung Nr. 15 "Westerweder Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2024. in der Wümme-Zeitung bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am 18.12.2024 in Kraft getreten.

Lilienthal, den 18.12.2024

gez. Kim Fürwentsches
Der Bürgermeister