



Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal die **Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße"** bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Lilienthal, den (Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss
Am wurde folgende Bekanntmachung:
Aufstellungsbeschluss Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" unter www.lilienthal.de (Aktuelles/Bekanntmachungen) unter "ortsüblich Bekanntmachungen" veröffentlicht.
Die Satzung ist damit am in Kraft getreten.

Lilienthal, den (Bürgermeister)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oterndorf

Planverfasser
Der Entwurf der Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" wurde ausgearbeitet von der **SWECO GmbH**.
Hannover, den (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 und § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am durch die Wümm-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de (Bauleitplanung/laufende Verfahren) veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf der Satzung Nr. 19 mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Lilienthal öffentlich aus.

Lilienthal, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Am den wurde das Amtsblatt Nr. 2025 mit dem Inhalt: Satzungsbeschluss Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" unter www.lilienthal.de (Aktuelles/Bekanntmachungen) unter "elektronisches Amtsblatt veröffentlicht".
Die Satzung ist damit am in Kraft getreten.

Lilienthal, den (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den (Bürgermeister)

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) 2022
geändert durch Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521)

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

Baunutzungsverordnung (BaunVO) Verordnung über die **bauliche Nutzung der Grundstücke**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788),
die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über **Naturschutz und Landschaftspflege**
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (NWVG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße"

Außenbereichssatzung
für Flächen im Bereich der Worphauser Landstraße des Ortsteiles Worphausen der Gemeinde Lilienthal (Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 6 BauGB).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das in der beiliegenden Karte mit der Geltungsbereichsgrenze eingefasste Gebiet.

§ 2 Rechtsfolgen
Im Geltungsbereich dieser Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie
• einer Darstellung im Flächenutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
• die Erhaltung und Verfestigung einer Spillarsiedlung beruhen lassen.
Im Geltungsbereich dieser Satzung bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt. Die Belange des § 35 Abs. 3 BauGB dürfen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB bleibt unberührt.

§ 3 Vorhaben
Vorhaben im Sinne des § 2 sind
I. Wohnzwecken dienende Vorhaben:
a) Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen in § 4 entsprechen.
b) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.
II. Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen:
a) Errichtung von Gebäuden und Erweiterung vorhandener Gebäude einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen in § 4 entsprechen.
b) Zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
c) Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen zu den zulässigen handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

§ 4 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
(1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO wird für die Entwicklungsflächen 1 bis 13 individuell festgesetzt:
• Entwicklungsfläche 01 – GRZ 0,35
• Entwicklungsfläche 02 – GRZ 0,25
• Entwicklungsfläche 03 – GRZ 0,25
• Entwicklungsfläche 04 – GRZ 0,25
• Entwicklungsfläche 05 – GRZ 0,25
• Entwicklungsfläche 06 – GRZ 0,30
• Entwicklungsfläche 07 – GRZ 0,10
• Entwicklungsfläche 08 – GRZ 0,10
• Entwicklungsfläche 09 – GRZ 0,20
• Entwicklungsfläche 10 – GRZ 0,20
• Entwicklungsfläche 11 – GRZ 0,25
• Entwicklungsfläche 12 – GRZ 0,25
• Entwicklungsfläche 13 – GRZ 0,20

Bei der Berechnung der GRZ ist die Fläche des Grundstückes maßgebend, die innerhalb der Abgrenzung der Bezugsgröße liegt.
(2) Für die Errichtung von Gebäuden ist maximal ein Vollgeschoss i.S.d. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig.

(3) Für die zeichnerisch festgesetzten und nummerierten überbaubaren Grundstücksflächen ist die folgende Anzahl an Wohneinheiten maximal zulässig:
• Entwicklungsfläche 01 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 02 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 03 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 04 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 05 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 06 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 07 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 08 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 09 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 10 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 11 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 12 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
• Entwicklungsfläche 13 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten

(4) Die Errichtung von Neubauten im Sinne des § 3 Nr. I und II dieser Satzung ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(5) Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und einer damit verbundenen 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 Werpasauer Landstraße und damit in den Bereich der Anbauverbotszone sowie in die geschützten Bereiche ist unzulässig.

(6) Die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 3 Nr. I und II dieser Satzung mit einer Grundfläche von max. 24 m² sowie bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen, sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgeschlossen ist dabei der Bereich in der Anbauverbotszone sowie in den zum Erhalt festgesetzten Bereichen für schützenswerten Gehölz und Grünstrukturen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleibt im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, auch die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
(7) Weiterführende bauliche Entwicklungen auf den Grundstücken sind nur über die bereits vorhandenen Zufahrten zu erschließen. Das Anlegen neuer Zufahrten an die öffentliche Straßeninfrastruktur ist nicht zulässig. Ausnahmeweise ist für eine bessere Organisation der Entwicklungsfläche die Anlage einer neuen Zufahrt planungsrechtlich zulässig, wenn dafür die bestehende Zufahrt vollständig durch den Grundstückseigentümer zurückgebaut wird.

Hinweis
(1) Immissionschutz
Die Belange des Immissionserschutzes werden im Rahmen des Baurechtsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.

(2) Denkmalerschutz
Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist in der Nachbarschaft zum vorhandenen Denkmal die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes im Baugenehmigungsantrag durch den Antragsteller nachzuweisen. Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei deren Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass es Kulturdenkmale (Bodendenkmale) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalchutzgesetz). Zur Anzeige von Bodendenkmalen ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

(3) Ausgleichsmaßnahmen
Werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Eingriffstatbestände ermittelt, so sind diese vorrangig auf dem Eingriffgrundstück selbst auszugleichen. Sollte eine Umsetzung dort nicht möglich sein, so sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen möglichst im Umfeld des Eingriffs umzusetzen. Die Umsetzung der von der Genehmigungsbehörde vorgegebenen Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen ist durch die Grundstückseigentümer nach Inbetriebnahme des ersten Bauvorhabens durchzuführen.

(4) Baumschutz / Gehölzstrukturen
Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstrukturen und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Errichtung von Baukörpern sind Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände (Wurzel- und Kronenaufreicherung) zu unterbinden. Bei Baumaßnahmen sind diese zu schützen und vor Baugriffen mit festen Schutzzaunen vor Fremdzugriffen als Baustelleneinrichtungsfleichen und Lagerflächen abzugrenzen. Zum Schutz 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 gemäß § 69 Abs. 7 BNatSchG mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

(5) Altlasten
Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altabtragungen und Altlasten nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllabtragungen, Altabtragungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwassercontaminierungen festgestellt werden, so ist der Landkreis Osterholz als Untere Bundesbehörde sofort zu benachrichtigen.

(6) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verantwortlichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Fledermäuse
Zur Vermeidung von Individuenverlusten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) und der Zerstörung von Fortflanzungsstätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sind die Tiere bei Gebäuden im Vorfeld mit einem Federmausgatter abzusichern und Untersuchungsnotwendigkeiten zu definieren und bei einem Nachweis von Fledermäusen eine Beratung und Begleitung von Art- bzw. Baumaßnahmen durchzuführen. Zur Vermeidung von Individuenverlusten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) und der Zerstörung von Fortflanzungsstätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ist insbesondere der alte Baumbestand zu erhalten. Bei der Notwendigkeit von Fällungen sind die Bäume im September/Oktober zunächst auf Quartierspotenzial von einem Federmausgatter 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.

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

(8) Oberflächenwässerung
Die Entwässerung der Flächen hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

(9) Landwirtschaftliche Nutzungen
Im Zuge der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass ein „gesundes Wohnen“ sichergestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Antragstellung vorhandenen aktiven Landwirtschaft und einer Teilhabung in größerer Zahl, sind Güterheiten (Lärm, Geruch, Staub) im Zuge des Baugenehmigungsantrags durch den Grundstückseigentümer beizubringen.

Planzeichenerklärung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Nachrichtliche Darstellung

Abgrenzung der Bezugsgröße für die GRZ-Berechnung

Kennzeichnung der Bauverbotszone, 20 m vom Fahrband gem. § 9 Abs. 1 FStBG

Baum- und Gehölzbestand

gesetzlich geschütztes Biotop mit Kennung

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10.000



Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bauvorhaben: **Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße"**

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

Planstand: Entwurf Datum: 01.10.2025

AUFGESTELLT DURCH GEMEINDE LILIENTHAL DER BÜRGERMEISTER

Planverfasser: Projektierung: M. Brunschwitz, P. Thies; Bearb.: W. Brochmann; CAD/Zeichn.: S. Grottel; papArt: 2010-17-010; Projekt-Nr.: 2010-17-010; Projekt-Datum: 2010-17-010; Team Stadtplanung und Regionalentwicklung; SWECO; Team: SWECO; Adresse: D-30852 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B; Telefon: +49 51 3607-0