



Verfahrensvermerke	
<b>PRÄAMBEL</b> 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 <b>Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße"</b> bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen. Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.	
Lilienthal, den .....	(Bürgermeister)
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Am ..... wurde folgende Bekanntmachung: Aufstellungsbeschluss Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" unter <a href="http://www.lilienthal.de">www.lilienthal.de</a> (Aktuelles/Bekanntmachungen) unter "ortsüblich Bekanntmachungen" veröffentlicht. Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.	
Lilienthal, den .....	(Bürgermeister)
<b>Planunterlagen</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 <b>LGLN</b> Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osterndorf	
<b>Planverfasser</b> Der Entwurf der Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" wurde ausgearbeitet von der <b>SWECO GmbH</b> . Hannover, den ..... (Planverfasser)	
<b>Öffentliche Auslegung</b> 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 beschließen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... durch die Wörmme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße" mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal <a href="http://www.lilienthal.de">www.lilienthal.de</a> (Bau(Planungs)aufende 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)
<b>Satzungsbeschluss</b> 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)

## 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 von 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

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

**Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)** 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 eingetragene Gebiet.

**§ 2 Rechtsfolgen**  
Im Geltungsbereich dieser Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie  
• einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder  
• der Entstehung und Verfestigung einer Siedlungsfläche bedürftig sind.  
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 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) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.  
II. Nutzungen, 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:

- Entwicklungsfäche 01 – GRZ 0,35
- Entwicklungsfäche 02 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfäche 03 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfäche 04 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfäche 05 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfäche 06 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfäche 07 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfäche 08 – GRZ 0,10
- Entwicklungsfäche 09 – GRZ 0,20
- Entwicklungsfäche 10 – GRZ 0,20
- Entwicklungsfäche 11 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfäche 12 – GRZ 0,25
- Entwicklungsfäche 13 – GRZ 0,20

Bei der Berechnung der GRZ ist die Fläche des Grundstückes maßgebend, die innerhalb der Abgrenzung der Bezugsgrenze 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 Grundstückflächen ist die folgende Anzahl an Wohneinheiten maximal zulässig:

- Entwicklungsfäche 01 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 02 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 03 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 04 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 05 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 06 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 07 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 08 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 09 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 10 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 11 (7 Wo) maximal sieben Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 12 (6 Wo) maximal sechs Wohneinheiten
- Entwicklungsfäche 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 Grundstückflächen zulässig.

(5) Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche 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 Grundstückfläche 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 Worphauser 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 Grundstückfläche zulässig. Ausgeschlossen ist dabei der Bereich in der Anbauverbotszone sowie in den zum Erhalt festgesetzten Bereichen für schützenswerten Gehölzen 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 in die öffentliche Straßeninfrastruktur ist nicht zulässig.  
Ausnahmsweise ist für eine bessere Organisation der Entwicklungsfäche die Anlage einer neuen Zufahrt planungsrechtlich zulässig, wenn dafür die bestehende Zufahrt vollständig durch den Grundstückseigentümer zurückgebaut wird.

**Hinweis**  
**§ 19 Immissionsschutz**  
Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.

**(2) Denkmalschutz**  
Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist in der Nachbarschaft zum vorhandenen Denkmal die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes im Baugenehmigungsantrag durch den Antragsteller nachzuweisen. Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesrat für Denkmalfolge anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

**(3) Ausgleichsmaßnahmen**  
Werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Eingriffsatbestände ermittelt, so sind diese vorrangig auf dem Eingriffsgrundstück 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 Kronenbereich) zu unterbinden.  
Bei Baumaßnahmen sind diese zu schützen und vor Baubeginn mit festen Schutzgittern vor Fremdnutzungen als Bauteileinrichtungsgittern und Lagerflächen abzugrenzen. Zum Schutz von Bäumen und deren Wurzelbereich sind weiterhin während der Bauphase die R SBB und DIN 18520 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 § 19 BNatSchG (Voraussetzungen, Unzulässigkeit von Eingriffen) erfüllt sind. Wer ohne Genehmigung einen Eingriff in Natur und Landschaft vornimmt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, welche gem. § 68 Abs. 7 BNatSchG mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

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

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

**Fledermäuse**  
Zur Vermeidung von Individuenverlusten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ist der (Teil-)Absatz bei Geläuten im Vorfeld mit einem Fledermausgutachter abzustimmen und Untersuchungsanforderungen zu definieren und bei einem Nachweis von Fledermäusen eine Beratung und Begleitung von Abreis- bzw. Baumaßnahmen durchzuführen. Zur Vermeidung von Individuenverlusten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ist insbesondere der alte Baumbestand zu erhalten. Bei der Notwendigkeit von Fällungen sind die Bäume im September/Oktober zunächst auf Quartersporenholz von einem Fledermausgutachter zu untersuchen. Geeignete Winterquartiere (Baumhöhlen-spalten) sind danach auf Besatz zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Quartiere sofort verschlossen. Die Bäume sind in dem Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar zu fällen.

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

**(8) Oberflächenentwässerung**  
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 Tierhaltung in größerer Zahl, sind Güterhöfen (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)

Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche

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

z.B. 3 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

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

z.B. 0,30 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Nachrichtliche Darstellung

z.B. 1 Nummerierung der Entwicklungsfächen

Abgrenzung der Bezugsgrenze für die GRZ-Berechnung

Kenzeichnung der Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand gem. § 9 Abs. 1 FStBG

## Baum- und Gehölzbestand

gesetzlich geschütztes Biotop mit Kennung

## ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10.000



Gemeinde Lilienthal Landkreis Osterholz	
<b>Bauvorhaben:</b> Satzung Nr. 19 "Worphauser Landstraße"	
über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für Flächen im Bereich Worphauser Landstraße des Ortsteiles Worphausen (Außenbereichssatzung)	
<b>Planstand:</b> Entwurf	<b>Datum:</b> 01.10.2025
<b>AUFGESETZT DURCH GEMEINDE LILIENTHAL DER BÜRGERMEISTER</b>	
<b>Planverfasser:</b> Projektierung: M. Bräschwitz, Bearb.: P. Thies, CAD-Ges.: W. Borchers, geprüft: S. Grottel, Projekt-Nr.: 0310-17-010, Projekt-Datum: 2025-10-01, Datei: Satzung Nr. 19 Worphausen.dwg	
<b>SWECO</b> Team Stadtplanung und Regionalentwicklung D-30559 Bremen, Karl-Weber-Strasse 10 - Telefon +49 421 2032-4 D-30559 Hannover, Karl-Weber-Allee 1 B - Telefon +49 511 3607-0	