

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Satzung Nr. 14
Lüninghauser Straße
(Außenbereichssatzung)
Begründung
Gemeinde Lilienthal

Stand: 01.08.2022

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Karl-Wiechert-Allee 1 B
30625 Hannover

Bearbeitung: M. Brinschwitz

Bearbeitungszeitraum: Januar 2021 – Juli 2022

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	4
6	Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen	5
6.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (2011)	5
6.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz	6
6.3	Flächennutzungsplan	8
6.4	Bebauungspläne	8
6.5	Sonstige Planungen / Schutzausweisungen	8
6.5.1	Hochwasserrisiko	8
7	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	10
7.1	Nutzungen	11
7.2	Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Lüninhauser Straße	11
7.2.1	Grundstück 1	12
7.2.2	Grundstück 2	13
7.2.4	Grundstück 3	14
7.2.6	Grundstück 4	15
7.2.8	Grundstück 5	16
8	Städtebauliche Konzeption	16
9	Allgemeiner Klimaschutz	17
10	Auswirkung der Planung	17
10.1	Eingriffsregelung	17

		Seite
10.2	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung	17
10.2.1	Beschreibung des Gebietes	18
10.2.2	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG	19
10.2.3	Vögel	20
10.2.4	Fledermäuse	21
10.2.5	Sonstige Säugetiere	21
10.2.6	Fische	22
10.2.7	Amphibien	22
10.2.8	Reptilien	22
10.2.9	Schmetterlinge	22
10.2.10	Libellen	22
10.2.11	Käfer	22
10.2.12	Weichtiere	23
10.2.13	Blütenpflanzen und Farne	23
10.2.14	Ergebnis der artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	23
10.2.15	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen	23
11	Hinweise	24
11.1	Bodenschutz	24
11.2	Baumschutz	24
11.3	Altlasten	25
11.4	Denkmalschutz	25
11.5	Immissionsschutz	25
11.6	Gewässer	25
11.7	Artenschutz	27
11.8	Kampfmittel	27
11.9	Entwässerung	27
12	Begründung der Außenbereichssatzung	28
12.1	Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung	28
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	28
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung	28
12.2	Stellplätze und Nebenanlagen / Zufahrten	29
12.3	Verkehr	30
12.4	Ver- und Entsorgung	30
12.5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	30

		Seite
12.6	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
13	Auswirkungen	31
14	Literaturverzeichnis	33
15	Verfahrensvermerke	34

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage der Außenbereichssatzung Nr. 14 „Lüninghauser Straße“ “ (Quelle https://navigator.landkreis-osterholz.de/)	4
Abb. 2	Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab)	5
Abb. 3	Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Stand 2011)	6
Abb. 4	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft – wichtige Bereiche (Stand 2000)	7
Abb. 5	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Entwicklungs- und Maßnahmenkarte (Stand 2000)	7
Abb. 6	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 (Stand Februar 2020, ohne Maßstab)	8
Abb. 7	Abgrenzung Risikogebiet HQ Extrem (NLKWN-Kartenserver, ohne Maßstab)	9
Abb. 8	Luftbild mit einem Auszug des Geltungsbereiches	10
Abb. 9	Hausnummer 25 - Foto	12
Abb. 10	Hausnummer 25 - Lageplan (o.M.)	12
Abb. 11	Hausnummer 37 - Foto	13
Abb. 12	Hausnummer 37 - Lageplan (o.M.)	13
Abb. 13	Hausnummer 41 - Foto	14
Abb. 14	Hausnummer 41 - Lageplan (o.M.)	14
Abb. 15	Hausnummer 43 – Foto	15
Abb. 16	Hausnummer 43 - Lageplan (o.M.)	15
Abb. 17	Hausnummer 47 - Foto	16
Abb. 18	Hausnummer 47 - Lageplan (o.M.)	16
Abb. 19	Ausschnitt aus der Planzeichenverordnung mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke 1 bis 5 und Darstellung der geplanten Bereiche für Um- und Neubauten.	18

		Seite
Abb. 20	Luftbildausschnitt mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke (Luftbildausschnitt Umweltkarten LGLN, o.M.)	19
Abb. 21	Gewässerlageplan des GLV Teufelsmoor (Quelle GLV Teufelsmoor, unmaßstäbliche Darstellung)	26

1 Anlass und Ziele der Satzung

Die Gemeinde hat das Ziel im Ortsteil Worphausen für die überwiegend ehemaligen Hofstellen einer Findorff-Siedlung nördlich der Lüninghauser 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, vor allem mit Blick auf die kulturhistorisch bedeutsame Findorffsche Siedlungsstruktur zu erhalten, gleichzeitig aufgrund geänderter Nutzungen weiterzuentwickeln und ein lebendiges Dorfleben zu gewährleisten. Hierfür soll die Außenbereichssatzung aufgestellt werden, um klar definierte Entwicklungsmöglichkeiten an Bestandsgebäuden, aber auch einer gewissen Arrondierung der bestehenden baulichen Strukturen, zu ermöglichen.

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 (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 10.11.2020 (GVBl. S. 384).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 - letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) i. d. F. vom 19.02.2010 - letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. S. 477)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540)

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378), in Kraft getreten am 06. Oktober 2017
- 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 Westen des Ortsteiles Worphausen der Gemeinde Lilienthal. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngrundstücke nördlich der Lüningshauser Straße. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

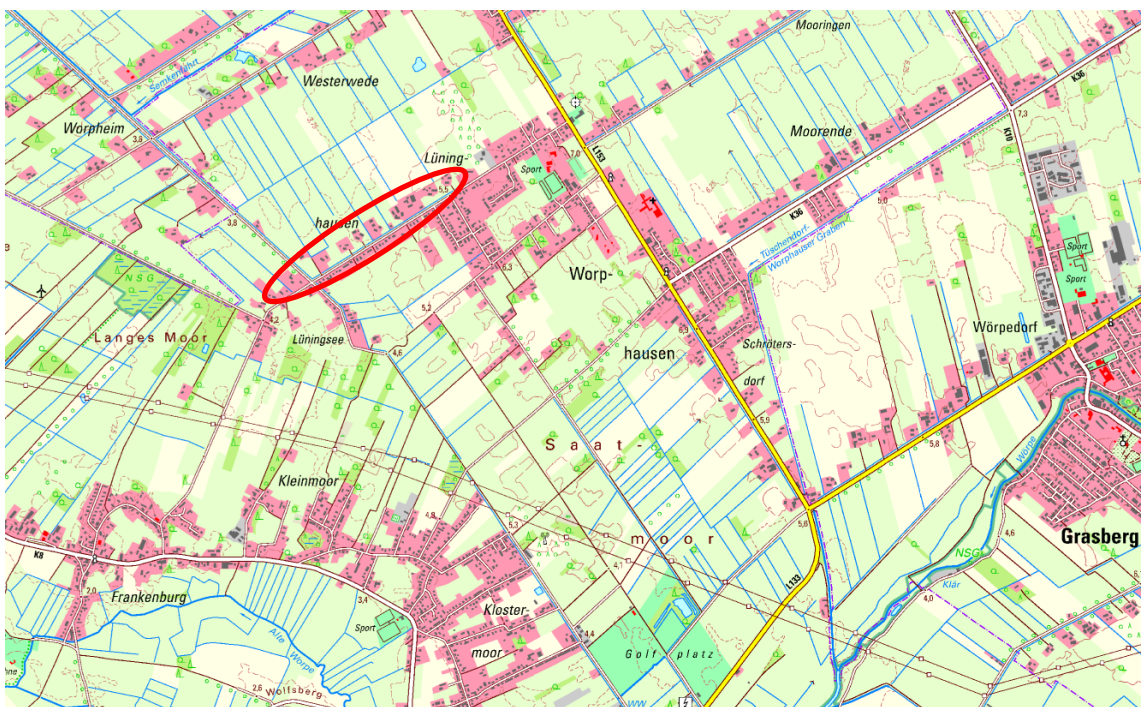


Abb. 1 Lage der Außenbereichssatzung Nr. 14 „Lüningshauser Straße“ (Quelle <https://navigator.landkreis-osterholz.de/>)

5.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteiles Worphausen. Die Fläche des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung umfasst ca. 134.000 m². Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Lüningshauser Straße 25, 27, 29, 31, 33, 33A, 35, 37, 39, 41, 43, 47 und 47A.



Abb. 2 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab)

6 Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

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

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz liegt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mittig der drei Grundzentren Worswede, Grasberg und Lilienthal. Er ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung für Torf. Das westlichste Grundstück, südlich des Lüninghauser Schiffgrabens, befindet sich in einem dargestellten Vorbehaltsgebiet Erholung.

Im Osten verläuft die Worphäuser Landstraße. Diese ist als Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr bzw. Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Da das Plangebiet nach wie vor Außenbereich ist, ist die Außenbereichssatzung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Bewertung:

Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie der kleine Teilbereich eines Vorbehaltsgebietes 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.

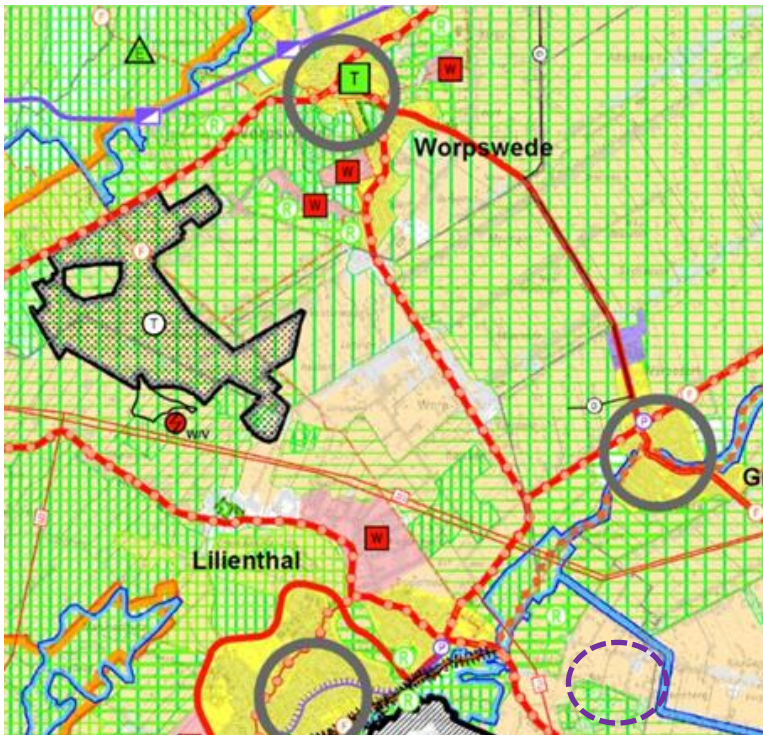


Abb. 3 Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Stand 2011)

6.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz

Die Grundstücke der Lünghauser Straße 47 und 47A auf den Flurstücken 19/6 und 19/7, welche nördlich der Lünghauser Straße liegen, sind gemäß Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2000 als Gebiet der Kategorie C für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft mit Bedeutung für das Landschaftsbild gekennzeichnet (siehe Abb. 4). Das restliche Plangebiet wird davon ausgenommen. Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß Landschaftsrahmenplan in der Form eingeordnet, dass es die fachlichen Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet über 3 ha erfüllt – es ist aber nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. (siehe Abb. 5). Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Worpswede“, das sich in der Nachbarschaft zur Außenbereichssatzung im westlichen Bereich befindet, sind aufgrund der geringen Maßnahmen nicht zu erwarten.

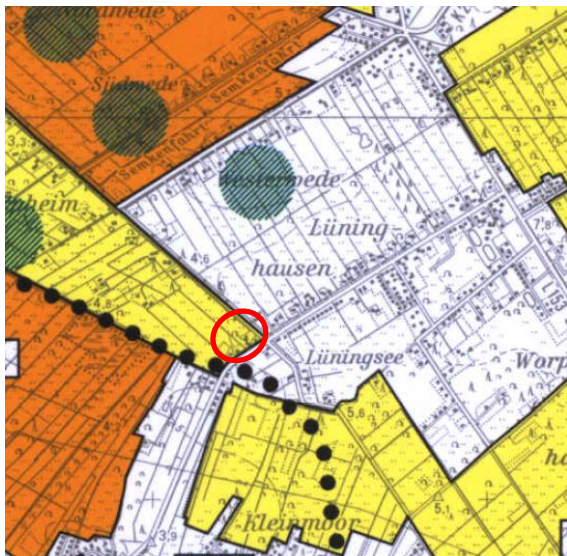


Abb. 4 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft – wichtige Bereiche (Stand 2000)

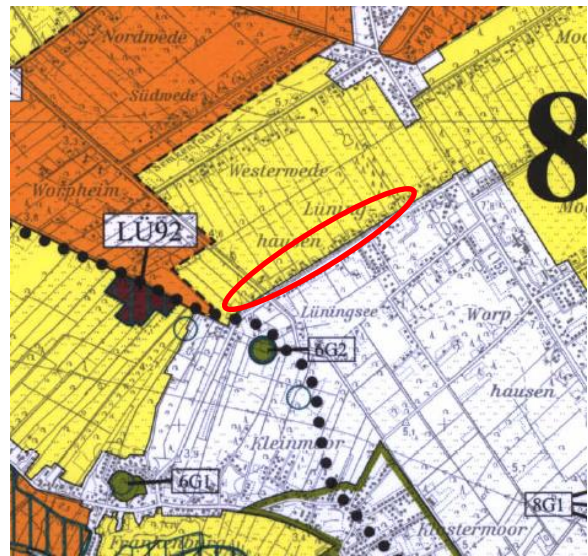


Abb. 5 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Entwicklungs- und Maßnahmenkarte (Stand 2000)

6.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 stellt für das Gebiet der Satzung Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 6). An der Darstellung muss sich in Bezug auf die Außenbereichssatzung nicht ändern, da der Bereich weiterhin als Außenbereich einzustufen ist und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft dem nicht entgegensteht.

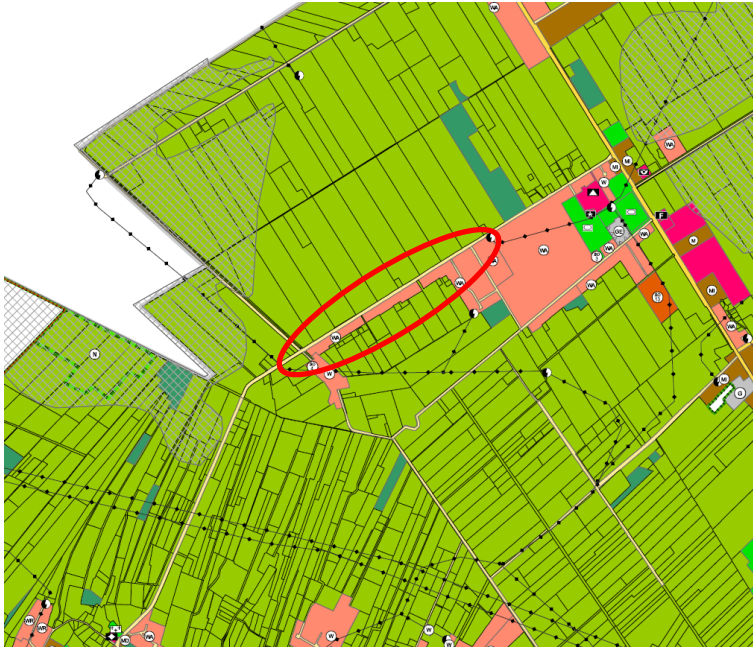


Abb. 6 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 (Stand Februar 2020, ohne Maßstab)

6.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im näheren Umfeld sind südwestlich des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 117 „Lüningseer Straße“, im Südosten der Bebauungsplan Nr. 93 „Lüninghausen“ der Gemeinde Lilienthal zu verorten.

6.5 Sonstige Planungen / Schutzausweisungen

6.5.1 Hochwasserrisiko

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach der als Interpretationshilfe heranzuziehende Mitteilung des MU vom 20.04.2018 gehören dazu nicht die Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Als überwiegend tidebeeinflusst im Sinne dieser

Vorschrift sind in Niedersachsen u.a. die Risikogebiete an der Küste. Diese Gebiete entsprechen den festgesetzten deichgeschützten Gebieten.

Das Plangebiet der Außenbereichssatzung Nr. 14 entlang der Lüninhauser Straße befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN weder im Bereich eines Küstengebietes noch innerhalb eines Risikogebietes HQ extrem (siehe Karte). Die Grenze des Gebietes verläuft weiter im südlichen Bereich. Der Bereich befindet sich auch nicht in einem Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b WHG.

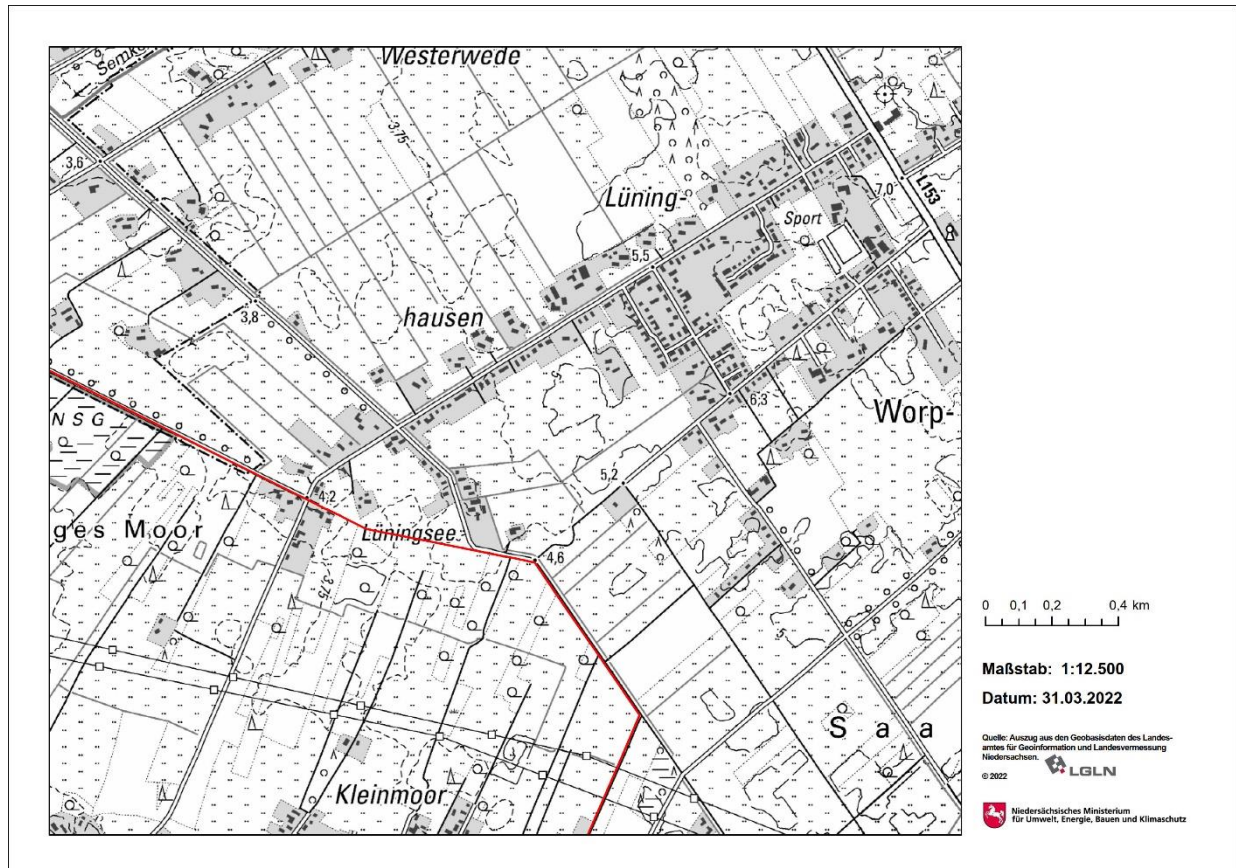


Abb. 7 Abgrenzung Risikogebiet HQ Extrem (NLKWN-Kartenserver, ohne Maßstab)

Für den Betrachtungsbereich liegen weiterführende Planungen oder Schutzausweisungen nicht vor.

7 Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

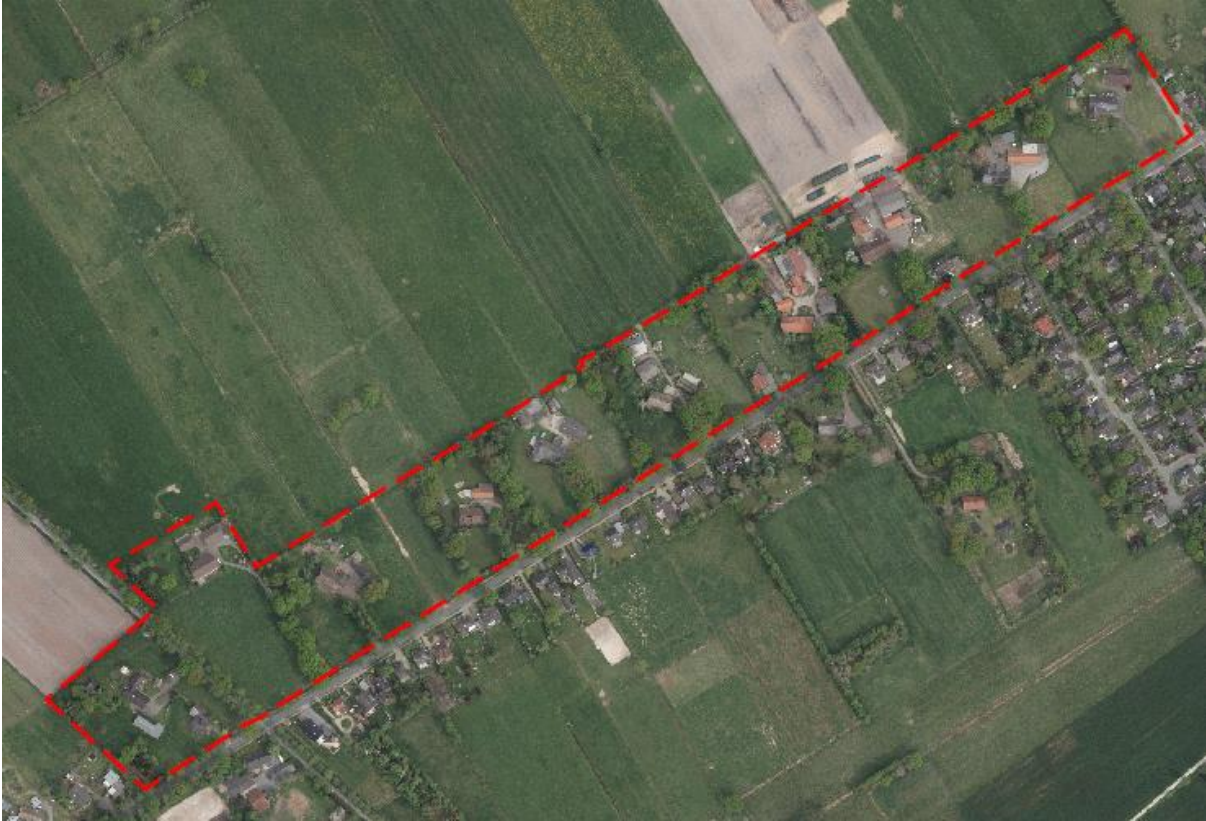


Abb. 8 Luftbild mit einem Auszug des Geltungsbereiches

Das gesamte Gebiet östlich und nördlich von Lilienthal bis nach Gnarrenburg ist gekennzeichnet von Moorreihensiedlungen, die im 18. und 19. Jahrhundert, zu Zeiten der hannoverschen Moorkolonisation unter Jürgen Christian Findorff, angelegt wurden. Lüningshausen wurde zwischen 1760 und 1769 als Findorff-Siedlung angelegt. Die Landschaft wird geprägt von langen, gerade verlaufenden Straßendörfern mit Birkenalleen und Kanälen.

Für die Besiedlung musste das Land entwässert werden. Das dadurch entstandene Grabensystem diente abgesehen von der Entwässerung auch dem Transport von Torf und landwirtschaftlichen Produkten.

Die südlich des Gebiets verlaufende „Lüningshauser Straße“ dient als Erschließungsstraße für die im Plangebiet liegenden Grundstücke. Die Umgebung weist den charakteristischen streifenartigen Aufbau mit hohem Anteil an Landwirtschafts- und Freiflächen, die zu großen Teilen durch Gehölze geprägt sind, auf. Im Plangebiet sind die historischen Hofgebäude der Findorffschen Siedlung zumeist Richtung Süden ausgerichtet und stehen häufig im ca. 45° Winkel zur Erschließungsstraße. Die Höfe sind zum großen Teil abgerückt von der Lüningshauser Straße und vor den Höfen spannt befinden sich die findorfftypischen Vorweiden. Auf einigen Grundstücken fand eine Errichtung von Gebäuden, auch unmittelbar an der Erschließungsstraße statt.

7.1 Nutzungen

Die überwiegende jetzige Nutzung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist dem Wohnen zuzuordnen. Landwirtschaftliche Betriebe sind, in Bezug auf die Bestandsaufnahme des Gebietes am 13.07.2021, innerhalb des Betrachtungsbereiches vorhanden:

- Hausnummer 31 Landwirtschaftlicher Betrieb (Viehwirtschaft)
- Hausnummer 33 Ackerbau
- Hausnummer 37 Gemüseanbau

Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft durch heranrückende Wohnbebauung kann an dieser Stelle ausgeschlossen werden, da die neuen Entwicklungsoptionen nicht unmittelbar in der Nachbarschaft zum Viehhaltungsbetrieb entstehen. Einwirkungen aus der landwirtschaftlichen Arbeit zur Bewirtschaftung der Flächen, sind in einem Außenbereich hinzunehmen, so dass die landwirtschaftlichen Betriebe ohne Viehhaltung mit den ergänzenden baulichen Möglichkeiten nicht tangieren. Das Gebiet der Satzung ist über die Lüningshauser Straße an die Landesstraße 153 („Worphauer Landstraße“) angebunden. Diese Straße stellt die äußere Erschließung des Gebietes der Satzung dar.

Bei einer Ergänzung durch neue Gebäude soll, hat die Haupteinschließung von der Lüningshauser Straße über die bereits vorhandenen Hofzufahrten zu erfolgen. So können zusätzliche Versiegelungen vermieden und der Eingriff möglichst minimiert werden. Gestalterische Sachverhalte lassen sich dahingehend ableiten, dass neue Zufahrten auch die Gefahr besitzen, dass das Erscheinungsbild der Findorffschen Siedlungsstruktur dadurch beeinträchtigt werden könnte.

Die Fahrbahn ist ca. 6 m breit und somit für eine Zunahme des Anwohnerverkehrs in geringem Maß ausreichend dimensioniert.

In der „Lüningshauser Straße“ befinden sich im Umfeld des Betrachtungsraumes zwei Bushaltestellen, so dass eine Erschließung mit dem ÖPNV gewährleistet ist.

7.2 Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Lüningshauser 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, die entsprechende Sachverhalte formuliert haben, 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.

Unter intensiver Einbindung und Kommunikation mit den vorhandenen Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen werden Entwicklungsmöglichkeiten für lediglich 5 Grundstücksbereiche in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen. Alle weiteren Grundstücke innerhalb der Außenbereichssatzung bleiben von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen unberührt.

Die 5 Grundstücksbereiche werden im Folgenden kurz beschrieben.

7.2.1 Grundstück 1

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude und einem Nebengebäude im rückwärtigen Bereich besetzt und zum Landschaftsraum im Norden und zur Lünghauser Straße im Süden jeweils durch eine Baumreihe abgegrenzt. Die Gebäude sind diagonal zur Lünghauser Straße ausgerichtet. Das restliche Grundstück ist durch eine Zierrasenfläche geprägt.

Die zwei Bestandsgebäude sollen durch eine Baugrenze gesichert und ergänzend soll eine Möglichkeit für einen Neubau im südwestlichen Bereich, in einer Größenordnung von ca. 437 m² geschaffen werden.

Die Vorweide wird freigehalten und somit im strukturellen Zusammenhang mit den vorhandenen Hofgebäuden gesichert, um die Findorffsche Siedlungsstruktur zu wahren. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Lünghauser Straße.



Abb. 9 Hausnummer 25 - Foto



Abb. 10 Hausnummer 25 - Lageplan (o.M.)

7.2.2 Grundstück 2

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude und mit mehreren Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich besetzt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Lünghauser Straße über eine alleeartige Hofeinfahrt mit altem Baumbestand. Das Wohngebäude und ein Nebengebäude sind diagonal zur Lünghauser Straße ausgerichtet. Das Grundstück ist entlang der Lünghauser Straße und zu den Nachbargrundstücken durch dichte Baumbestände eingerahmt.

Zwei Gebäude sollen hier durch eine Baugrenze gesichert werden. Diese lässt Raum für Erweiterungen, oder einen Neubau der Gebäude.

Die Vorweide wird freigehalten und somit im strukturellen Zusammenhang mit den vorhandenen Hofgebäuden gesichert, um die Findorffsche Siedlungsstruktur zu wahren. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Lünghauser Straße.



Abb. 11 Hausnummer 37 - Foto



Abb. 12 Hausnummer 37 - Lageplan (o.M.)

7.2.4 Grundstück 3

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude und einem Nebengebäude besetzt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Lüninghauser Straße über eine alleeartige Hofeinfahrt. Das Hauptgebäude ist diagonal zur Lüninghauser Straße ausgerichtet. Das Grundstück ist im Südwesten zum Nachbargrundstück durch dichten Baumbestand und entlang der Lüninghauser Straße durch eine Baumreihe begrenzt.

Das Bestandsgebäude soll durch eine Baugrenze gesichert werden. Ergänzend soll eine größere überbaubare Fläche im nordwestlichen Bereich Bestandsgebäudes geschaffen werden. In einer Ausdehnung von 55 m mal 50 m bietet es ausreichend Möglichkeiten zur Errichtung von neuen baulichen Anlagen und der Beachtung von Themen der solareffizienten Ausrichtung der Gebäude. Hierbei wird eine größere überbaubare Fläche festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität für Neubautätigkeiten zu erzielen.

Die Vorweide wird freigehalten und somit im strukturellen Zusammenhang mit den vorhandenen Hofgebäuden gesichert, um die Findorffsche Siedlungsstruktur zu wahren.



Abb. 13 Hausnummer 41 - Foto

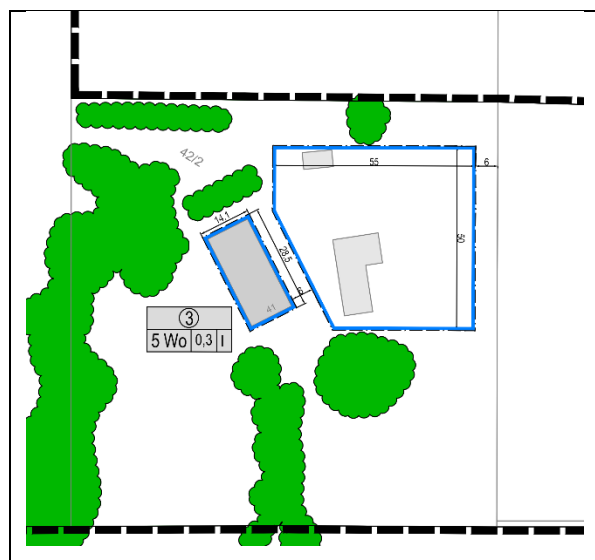


Abb. 14 Hausnummer 41 - Lageplan (o.M.)

7.2.6 Grundstück 4

Das Grundstück ist mit einem traufständigen eingeschossigen Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich besetzt. Bis auf Baumbestände im westlichen Bereich ist das Grundstück durch eine großzügige Vorweide geprägt. Das Grundstück ist im Südwesten zum Nachbargrundstück und entlang der abknickenden Lünghauser Straße durch eine Baumreihe begrenzt.

Das Bestandsgebäude und zwei Nebengebäude sollen hier durch eine Baugrenze gesichert werden. Die Baugrenze der beiden Nebengebäude lässt Spielraum für Erweiterungen und eine flexible Anordnung von neuen Gebäuden, um die Möglichkeit einer solareffizienten Ausrichtung der Gebäude zu fördern.

Die Vorweide wird freigehalten und somit im strukturellen Zusammenhang mit den vorhandenen Hofgebäuden gesichert, um die Findorffsche Siedlungsstruktur zu wahren. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Lünghauser Straße.



Abb. 15 Hausnummer 43 – Foto

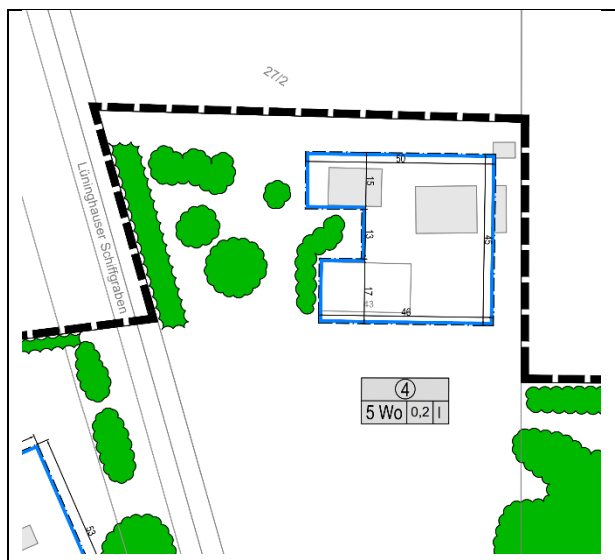


Abb. 16 Hausnummer 43 - Lageplan (o.M.)

7.2.8 Grundstück 5

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden besetzt und zum Landschaftsraum im Norden mit einer dichten Nadelholzreihe sowie zur Lünghauser Straße im Süden durch eine Laubbaumreihe abgegrenzt. Die Gebäude sind diagonal zur Lünghauser Straße ausgerichtet. Bis auf einen dichten Baumbestand im Süden ist das Grundstück durch eine Zierrasenfläche geprägt. Im vorderen Bereich des Grundstücks wird die Vorweide durch ein bestehendes Gebäude an der Lünghauser Straße unterbrochen.

Das Bestandsgebäude wird durch eine Baugrenze, die sich ausgehend vom Gebäude in einer Größe von 42 m mal 53 m in östlicher Richtung ausdehnt, gesichert. Zusätzlich ermöglicht die Baugrenze einen flexiblen Umgang mit der Fläche, so dass neue Baukörper in der Nachbarschaft zum Bestandsgebäude errichtet werden können, aber auch eine solareffiziente Ausrichtung der Gebäude möglich ist. Eine weitere Bebauung der Vorweide wird somit ausgeschlossen. Der Hofcharakter kann damit hinlänglich gesichert werden. Die Zufahrt zum Entwicklungsbereich ist über die vorhandene Zufahrtssituation sicherzustellen.



Abb. 17 Hausnummer 47 - Foto



Abb. 18 Hausnummer 47 - Lageplan (o.M.)

8 Städtebauliche Konzeption

Grundsätzliche Zielsetzung ist der Erhalt der Struktur der Findorff-Siedlung entlang der Lünghauser Straße. Gleichzeitig kann ein Erhalt der historischen Hofstrukturen nur gelingen, wenn Möglichkeiten zur Umnutzung oder bei Bedarf die Schaffung neuer Baumöglichkeiten im Umfeld die 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 möglich sind. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern sollen ergänzend noch neue Baumöglichkeiten mit in die Außenbereichssatzung aufgenommen werden, um neue Angebote zu schaffen bzw. Wohnraum für mehrere Generationen auf dem Grundstück entwickeln zu können.

Der Außenbereichssatzung ist dabei ein intensiver Abstimmungsprozess mit den Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen 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 Findorff-Siedlung erhalten, und die geplante Ergänzung in die bestehende Struktur einfügen. Die Ausrichtung ist so vorgegeben, dass neue Baukörper innerhalb der vorhandenen Hofstruktur bzw. in direkter Nachbarschaft errichtet werden können. Die Vorweiden in Richtung der Lüninhauser Straße sollen dabei von Bebauung freigehalten werden, um die historische Struktur erhalten zu können.

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.

10 Auswirkung der Planung

Durch die höhere Anzahl von Wohnungen verändert sich das äußere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude 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. Die Vorweiden bleiben erhalten.

10.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht anzuwenden, sondern erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens (siehe Hinweis 3 der Außenbereichssatzung).

10.2 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Die Gemeinde Lilienthal hat das Ziel, im Ortsteil Worphausen für die überwiegend ehemaligen Hofstellen der Findorff-Siedlung an der Lüninhauser Straße (siehe Abb. 1), eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Die Gebiete der Satzung bleiben Außenbereich im Sinne des §

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

Davon unabhängig ist abzuschätzen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet werden.

Deshalb erfolgt eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung. Diese wurde nach Sichtung bekannter artenschutzrechtlicher Informationen mittels einer Ortsbegehung (Juli 2021) durchgeführt.

Danach sind im Untersuchungsgebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Informationen bekannt. Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum „Worpsweder Moore“.

Für die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgte im Juli 2021 durch die Sweco GmbH eine Ortsbegehung mit 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. vorgezogene 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)¹ und Habitatstrukturen planungsrelevanter Tierartengruppen benannt.

Das erste Teilgebiet liegt an der Lüninhauser Straße und ist eine landschaftstypische Findorffsiedlung. Bauerweiterungen finden auf insgesamt 5 Grundstücken statt (siehe Abb. 18).



Abb. 19 Ausschnitt aus der Planzeichenverordnung mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke 1 bis 5 und Darstellung der geplanten Bereiche für Um- und Neubauten.

¹ NLWKN 2021: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

Potenzielle Lebensräume und Habitatstrukturen: 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).



Abb. 20 Luftbildausschnitt mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke (Luftbildausschnitt Umweltkarten LGLN, o.M.)

10.2.2 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].
- 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].

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 3] und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte infolge der Eingriffe nicht mehr erfüllt ist [§ 44 (1) Nr. 3].
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie o. ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 4].

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wurden für beide Teilgebiete (Lünin-ghauser Straße und Feldstraße) folgende Unterlagen herangezogen (vgl. auch Literaturverzeichnis):

- Ergebnisse der Übersichtsbegehung im Juli 2021 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 15.07.2021: <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).

10.2.3 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 zu überplanten Grundstücken überwiegt alter Baumbestand, der durch Baumaßnahmen entfernt oder beeinträchtigt werden kann. Die Bäume bieten Brutraum für Höhlenbrüter (z. B. Specht, Star), aber auch für anspruchslosere Gehölzbrüter.

Brutvogelarten der Gebäude und Siedlungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere alte landwirtschaftliche Neben- und Wohngebäude oft 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 nachtaktiven 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.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] 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 potentiell 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.

10.2.4 Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes können artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten vorkommen.

Die alten Landwirtschafts- und Wohngebäude sind Lebensraum für Gebäudebewohner wie die Breitflügelfledermaus (*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 Beherrschung der Fledermäuse während ihres gesamten Lebenszyklus als Wochenstube, Balz- und Winterquartier und Zwischenquartier in den Sommermonaten.

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

10.2.5 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.

10.2.6 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.

10.2.7 Amphibien

Im Naturraum kommt als einzige artenschutzrechtlich relevante Amphibienart der Moorfrosch (*Rana arvalis*) in Feucht- und Nasswiesen, Bruch- und Auenwälder sowie die 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.

10.2.8 Reptilien

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

10.2.9 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.

10.2.10 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.

10.2.11 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.

10.2.12 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.

10.2.13 Blütenpflanzen und Farne

Von den 28 artenschutzrechtlich relevanten Blütenpflanzen und Farne 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.

10.2.14 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.

10.2.15 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Vögel

- Generell sollte insbesondere der alte Baumbestand erhalten bleiben.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] 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 potentiell 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] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] 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] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] 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.
- Zahlreiche Gehölze sind in der Planzeichnung dargestellt. Generell sollte der Baumbestand möglichst erhalten bleiben.

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 nicht statt.

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.

11.2 Baumschutz

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstrukturen und Sträucher sind möglichst 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 RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

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

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist die unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde 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. 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 1 der Außenbereichssatzung).

11.6 Gewässer

Das Planungsgebiet „Lüninghauser Straße“ befindet sich im Bereich des Verbandsgewässer II Ordnung (Lüninghauser Schiffgraben) des GLV Teufelsmoor. Laut Satzung des Verbandes gibt es Beschränkungen bezüglich der Nutzung des Grundeigentums. So ist unter anderem ein 5 Meter Räumstreifen freizuhalten.

Entlang der Lüninghauser Straße verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Dieses unterliegt, einer jährlichen Grabenschau, die Anlieger sind unterhaltungspflichtig (siehe Hinweis 6 der Außenbereichssatzung).

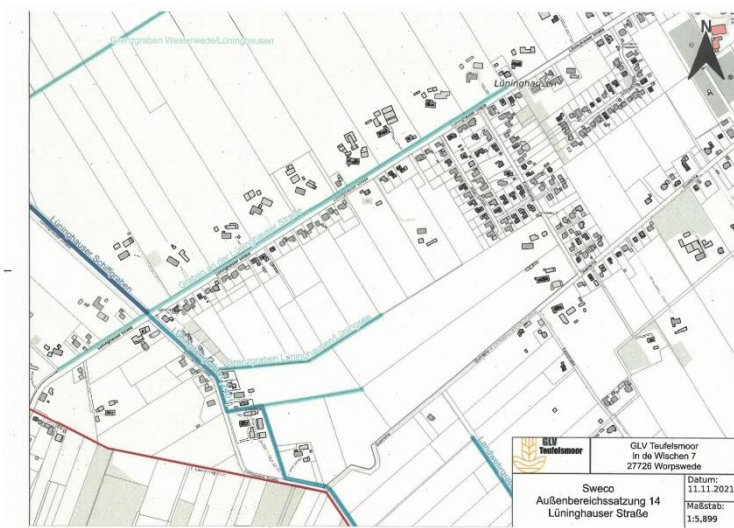


Abb. 21 Gewässerlageplan des GLV Teufelsmoor (Quelle GLV Teufelsmoor, unmaßstäbliche Darstellung)

Ergänzend wird folgend ein Auszug aus der Satzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor mit aufgenommen, so dass die Belange bei weiterführenden Planungen Berücksichtigung finden können:

[...]

§6

Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder

(1) Ufergrundstücke dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Verbandsgewässer nicht beeinträchtigt wird und an diesen kein Schaden entsteht.

(2) Längs der Verbandsgewässer besteht ein beidseitiger Schutzstreifen von 1,0 m Breite, gemessen von der oberen Böschungskante. Die Schutzstreifen dürfen nicht beackert werden.

(3) Die Besitzer der zum Verband gehörenden und an Verbandsgewässern oder -deichen liegenden und als Weide genutzten Grundstücke sind verpflichtet, Einfriedigungen zu erstellen und ordnungsgemäß (viehkehrend) zu unterhalten. Die Einfriedigungen müssen mindestens 1,0 m von der oberen Böschungskante der Gewässer bzw. des Deichfußes entfernt und dürfen nicht höher als 1,10 m sein.

(4) Längs der Verbandsgewässer muss der seitliche Bereich (Räumstreifen) von 5,0 m beidseits befahrbar bleiben und auch bei bestellten Flächen ohne Anspruch auf Entschädigung zu befahren sein. Dieses gilt z.B. für den Anbau von mehrjährigen Früchten, innerhalb von Bebauungsgebieten, bei einzelnen Bauwerken, für Einfriedigungen über 1,10 m Höhe und für Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und dergleichen. Quer zum Fahrstreifen verlaufende Einfriedigungen müssen in Gewässernähe eine mindestens 4,0 m breite Durchfahrtmöglichkeit aufweisen. Anlagen innerhalb des Räumstreifens sind auf Anordnung zu entfernen, sofern keine Ausnahmegenehmigung erteilt wird. .

(5) Seitengräben müssen auf mindestens 5,0 m Fahrbreite an der Einmündung zum Verbandsgewässer verrohrt sein. Die Verrohrungen erfordern regelmäßig eine wasser-rechtliche Genehmigung.

(6) Die Anlage von Viehtränken im und an den Gewässern des Verbandes ist nicht gestattet.

(7) Grundstücke an Verbandsgewässern oder -deichen dürfen grundsätzlich nicht näher als 5,0 m bis an den Schutzstreifen des Gewässers nach Absatz 2 oder den Deich heran bebaut werden.

(8) Jegliche Baumaßnahmen an den Verbandsanlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verbandes.

(9) Ausnahmen von den Beschränkungen dieser Vorschrift kann der Vorstand in begründeten Fällen zulassen. (WVG § 33, Abs. 2) [...]²

11.7 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).

11.8 Kampfmittel

Auf Antrag der Gemeinde Lilienthal wurden für das Plangebiet vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigung die vorhandenen Luftbilder in Bezug auf mögliche Kampfmittel vollständig ausgewertet.

Im Ergebnis zeigt sich hierbei, dass nach der durchgeführten Luftbildauswertung (Stand: 01.06.2022) für das Plangebiet keine Belastung mit Kampfmitteln vermutet wird. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel vorliegen. Sollten daher bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

11.9 Entwässerung

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

² Auszug aus der Satzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor

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 störenden Handwerksbetriebe sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.
 - c) Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung zulässiger handwerklicher oder gewerblicher Zwecke.

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

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO wird für die Grundstücke 1 bis 5 individuell festgesetzt:

- Grundstück 1 – GRZ 0,2
- Grundstück 2 – GRZ 0,2
- Grundstück 3 – GRZ 0,3
- Grundstück 4 – GRZ 0,2
- Grundstück 5 – GRZ 0,3

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 Tabelle 1, 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.

Der Siedlungsbereich nördlich der Lünghauser Straße soll sich nicht zu einem flächig bebauten Wohngebiet entwickeln. Deshalb sind Neubauten nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Diese von Baugrenzen umschlossenen Flächen orientieren sich im direkten Umfeld der Bestandsbebauung, sodass der bauliche Zusammenhang der Hofstelle erhalten bleibt.

Um die Findorffsche Siedlungsstruktur zu bewahren und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass die vorhandenen Wohngebäude und Hauptwirtschaftsgebäude in ihrem Bestand gesichert werden. Zudem wird ein Potenzial für Erweiterungen und Neubauten geschaffen. Durch die Errichtung neuer Gebäude wird somit das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt. Eine Bebauung der Vorweiden ist zum Schutz der Findorffschen Siedlungsstruktur nicht zulässig.

Um die Intensität der Wohnnutzung zu begrenzen, die Kapazitäten der Lünghauser Straße nicht zu überfordern und die vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten, werden die Zahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt:

- Grundstück 1 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Grundstück 2 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 3 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Grundstück 4 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Grundstück 5 (4 Wo) maximal vier Wohneinheiten

12.2 Stellplätze und Nebenanlagen / Zufahrten

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.

Ergänzend wird mit festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nicht innerhalb der Fläche der Vorweiden zwischen der Lünghauser Straße und der der Straße am nächsten zugewandten Baugrenze errichtet werden dürfen.

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 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 und die Vorweidenbereiche geschützt werden.

12.3 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes der Satzung erfolgt über die Gemeindestraße „Lüninghauser Straße“, die im Süden an die Straße „Frankenburg“ anschließt und weiterführend über die Straße „Klostermoor“ in Richtung Lilienthal führt. Im Osten schließt sie an die „Worphauser Landstraße“ (L 153) an. Das Gebiet ist somit bereits erschlossen.

12.4 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.

Das Gebiet der Satzung ist an das Abwassernetz angeschlossen, so dass auch für eine Neubebauung eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen z.B. der EWE NETZ GmbH. 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 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 durch z.B. EWE NETZ. Es ist 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 Stationsstellplätze vorzusehen sind.

Weiterhin sind bei weiteren Entwicklungen auf den Grundstücken die Belange und Leitungen bzw. Kanäle der Telekom sowie der Osterholzer Stadtwerke zu berücksichtigen. Die Betreiber der Netze sind bei weiteren Planungen zu baulichen Umsetzungen frühzeitig mit einzubinden.

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 durchzuführen (siehe Hinweis 3 der Außenbereichssatzung).

Der 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 möglichst 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 RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

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 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 sowie vergleichend die festgesetzte überbaubare Fläche inkl. der Betrachtung der sich außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Gebäude, dass bei der Sicherung entsprechender Flächen Entwicklungspotenziale gesichert, sich gleichzeitig aber der Eingriff in der Gesamtbetrachtung gering darstellt. So können mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Zuge von neuen Flächennutzungen auch auszugleichen sind, neuer Wohnraum geschaffen werden.

Bau- feld	Haus- Nr.	Grundstücksflä- che im Gel- tungsbereich (in m²)	aktuell bebaut (Haupt- und Ne- bengebäude) (in m²)	GRZ (aktuelle Bebau- ung)	GRZ (laut Satzung)	zusätzlich zu überbauende Fläche (gesamt gem. GRZ) (in m²)	Baugrenzen gem. Planzeich- nung (in m²)
1	25	12.804	764	0,06	0,2	1.797	1.391
2	37	12.977	1.173	0,09	0,2	1.422	1.221
3	41	13.352	559	0,04	0,3	3.447	2.889
4	43	15.720	708	0,05	0,2	2.436	1.987
5	47	12.161	817	0,07	0,3	2.831	2.226

Tabelle 1: Flächenübersicht

14 Literaturverzeichnis

Regionales Raumordnungsprogramm 2011 – Der Landkreis Osterholz (05.07.2011)

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

aufgerufen am 15.07.2021: <https://ffh-anhang4.bfn.de/>)

aufgerufen am 15.07.2021: <https://www.dght.de/news/online-atlas-der-amphibien-und-reptilien-deutschlands-aktualisiert>

15 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Satzung Nr. 14 „Lüninghauser Straße“ wurde ausgearbeitet von der Sweco GmbH.

Hannover, den 01.08.2022

gez. M. Brinschwitz
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 dem Entwurf der Satzung Nr. 14 „Lüninghauser Straße“ und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2021 durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung Nr. 14 „Lüninghauser Straße“ hat vom 09.11.2021 bis zum 09.12.2021 öffentlich ausgelegen.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" und die Begründung haben vom 18.05.2022 bis 24.06.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Satzung Nr. 14 „Lüninghauser Straße“ sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2022 beschlossen.

Inkrafttreten

Die Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2022 in der Wümme-Zeitung bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am 22.12.2022 in Kraft getreten.

Lilienthal, den 23.12.2022

Gemeinde Lilienthal
Der Bürgermeister

gez. Kim Fürwentsches
Bürgermeisterin / Bürgermeister