Entwurf

Satzung Nr. 16

Mittelbauer

(Außenbereichssatzung)

Begründung

Gemeinde Lilienthal

Stand: 17.06.2022

Sweco GmbH

Karl-Wiechert-Allee 1 B
30625 Hannover

T +49 511 3407-0
F +49 511 3407-199
E hannover@sweco-gmbh.de
W www.sweco-gmbh.de

Impressum

Auftraggeber:	Gemeinde Lilienthal
Auftragnehmer:	**Sweco GmbH** Karl-Wiechert-Allee 1 B 30625 Hannover
Bearbeitung:	M. Brinschwitz
Bearbeitungszeitraum:	August 2021 – Mai 2022

Seite

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass und Ziele der Satzung**	**1**
2	**Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung**	**1**
3	**Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung**	**3**
4	**Rechtsgrundlagen**	**3**
5	**Lage und Geltungsbereich**	**4**
5.1	Lage	4
5.2	Geltungsbereich	5
6	**Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen**	**5**
6.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Osterholz (2011)	5
6.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz	6
6.3	Flächennutzungsplan	8
6.4	Bebauungspläne	9
6.5	Sonstige Planungen / Schutzausweisungen	9
6.5.1	Hochwasserrisiko	9
7	**Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**	**10**
7.1	Nutzungen	11
7.2	Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Straße Mittelbauer	12
7.2.1	Grundstück 1 – Mittelbauer 1	12
7.2.2	Grundstück 2 – Mittelbauer 2	13
7.2.3	Grundstück 3 – Mittelbauer 10	14
7.2.4	Grundstück 4 – Mittelbauer 11	15
7.2.5	Grundstück 5.1 und 5.2 – Wührden 14	16
8	**Städtebauliche Konzeption**	**17**
9	**Allgemeiner Klimaschutz**	**18**
10	**Auswirkung der Planung**	**18**
10.1	Eingriffsregelung	18
10.2	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung	18

		Seite
10.2.1	Beschreibung des Gebietes	19
10.2.2	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG	20
10.2.3	Vögel	21
10.2.4	Fledermäuse	22
10.2.5	Sonstige Säugetiere	22
10.2.6	Fische	22
10.2.7	Amphibien	23
10.2.8	Reptilien	23
10.2.9	Schmetterlinge	23
10.2.10	Libellen	23
10.2.11	Käfer	23
10.2.12	Weichtiere	23
10.2.13	Blütenpflanzen und Farne	24
10.2.14	Ergebnis der artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	24
10.2.15	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen	24
11	**Hinweise**	**25**
11.1	Bodenschutz	25
11.2	Baumschutz	25
11.3	Altlasten	25
11.4	Denkmalschutz	26
11.5	Immissionsschutz	26
11.6	Artenschutz	27
11.7	Kampfmittel	27
11.8	Entwässerung	27
11.9	Landwirtschaftliche Nutzungen	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	29
12.3	Verkehr	30
12.4	Ver- und Entsorgung	30
12.5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	30
12.6	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31

		Seite
13	**Auswirkungen**	**31**
14	**Literaturverzeichnis**	**33**
15	**Verfahrensvermerke**	**34**

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage der Außenbereichssatzung Nr. 16 „Mittelbauer“ (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 (Datengrundlage LGLN 2022)	10
Abb. 9	Mittelbauer 1 - Lageplan (o.M.)	13
Abb. 10	Mittelbauer 2 - Lageplan	14
Abb. 11	Mittelbauer 10 - Lageplan	15
Abb. 12	Mittelbauer 11 - Lageplan	16
Abb. 13	Würden 14 - Lageplan	17
Abb. 14	Ausschnitt aus der Planzeichenverordnung mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke 1 bis 6 und Darstellung der geplanten Bereiche für Um- und Neubauten	19
Abb. 15	Luftbildausschnitt mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke (Luftbildausschnitt google earth)	20
Abb. 16	Darstellung der vorhandenen und geschützten Wurten im Geltungsbereich (unmaßstäbliche Darstellung)	26

1 Anlass und Ziele der Satzung

Die Gemeinde hat das Ziel im Ortsteil St. Jürgen für die Hofstellen nördlich und südlich der Straße Mittelbauer 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 aufgeben. Oftmals bleibt nur die Wohnnutzung bestehen und die Nebengebäude stehen leer und verfallen. Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum vorhanden, der innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung geschaffen werden kann. Dabei sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten, gleichzeitig aufgrund geänderter Nutzungen weiterzuentwickeln und ein lebendiges Dorfleben zu gewährleisten. Die Besonderheit entlang der Straße Mittelbauer sind die vorhandenen Wurten, die unter denkmalrechtlichen Aspekten, zu schützen und zu erhalten sind.

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.

<u>Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)</u>

§ 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 St. Jürgen der Gemeinde Lilienthal. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngrundstücke nördlich sowie südlich der Straße Mittelbauer bzw. der Straße Wührden im Osten. Es handelt sich dabei um die Kreisstraße 8. Dabei handelt es sich nicht um eine beidseitige Straßenrandbebauung, sondern die Außenbereichssatzung liegt im westlichen Teilbereich südlich der Straße und wechselt im östlichen Teilbereich auf die nördliche Straßenseite. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

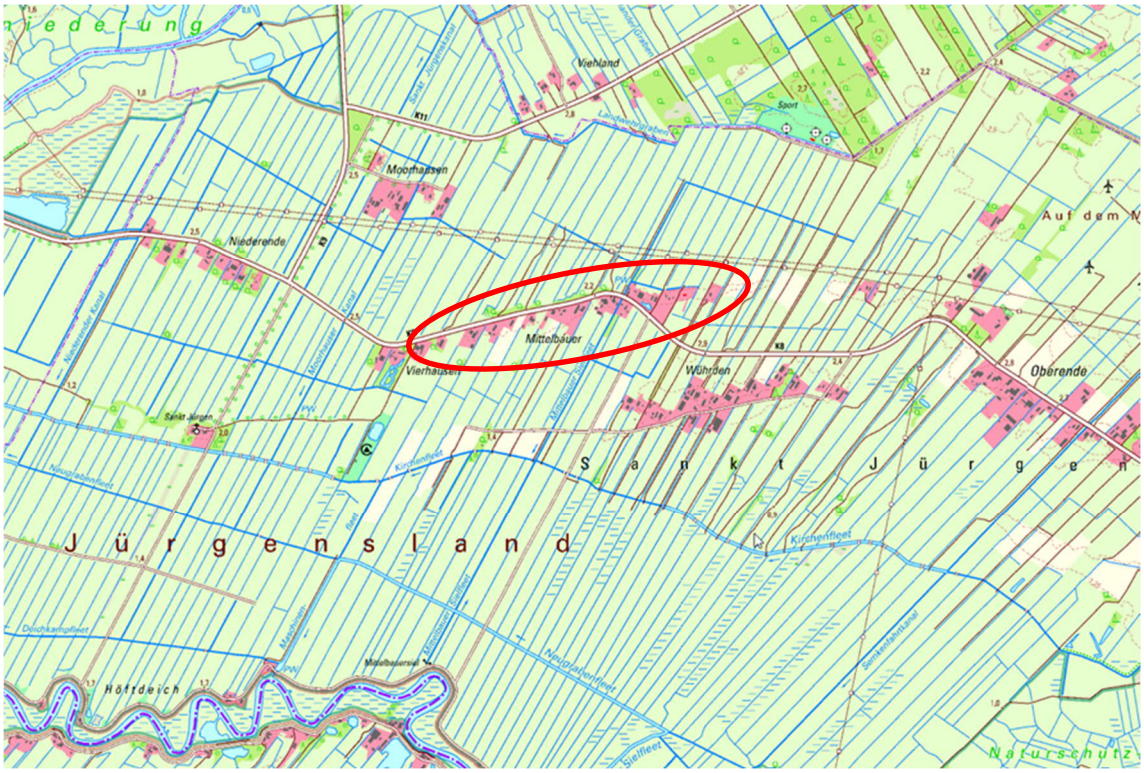

Abb. 1 Lage der Außenbereichssatzung Nr. 16 „Mittelbauer“ (Quelle https://navigator.landkreis-osterholz.de/)

5.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich Mittelbauer im Westen des Ortsteils St. Jürgen. Die Fläche des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung umfasst ca. 169.783 m². Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Straße Wührden 14, 17 und 18 sowie das Flurstück 173/1, sowie Mittelbauer 1, 2, 3, 3A, 3B, 4, 4A, 5, 6, 7, 9, 9A, 10, 10A, 11, und 12.

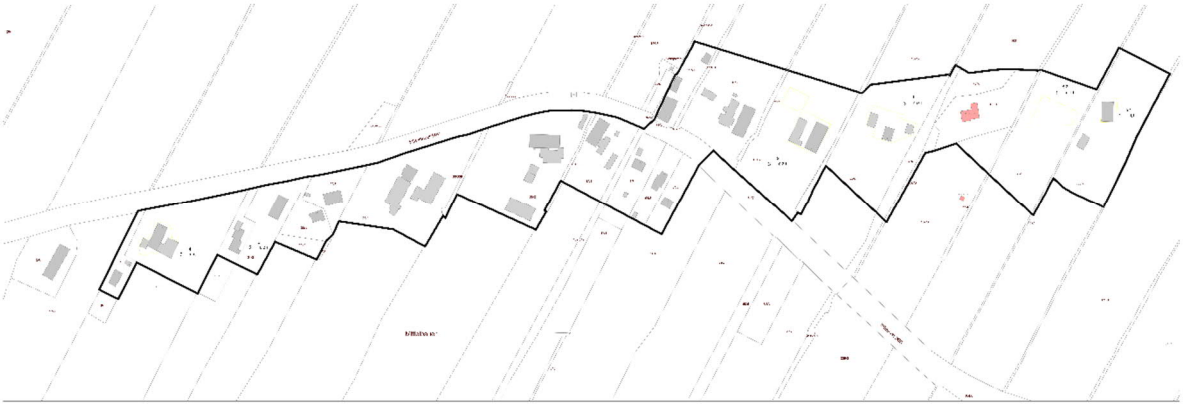

Abb. 2 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab)

6 Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

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

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz liegt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zwischen den Grundzentren Lilienthal im Osten und Ritterhude im Westen. Die K 8 verbindet diese beiden Grundzentren. Er ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Erholung sowie Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Südlich des Betrachtungsgebietes befindet sich ein Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung. Die K8 ist als Hauptverkehrsachse im Regionalplan dargestellt. Diese stellt weiterhin eine Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr dar.

Bewertung:

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

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

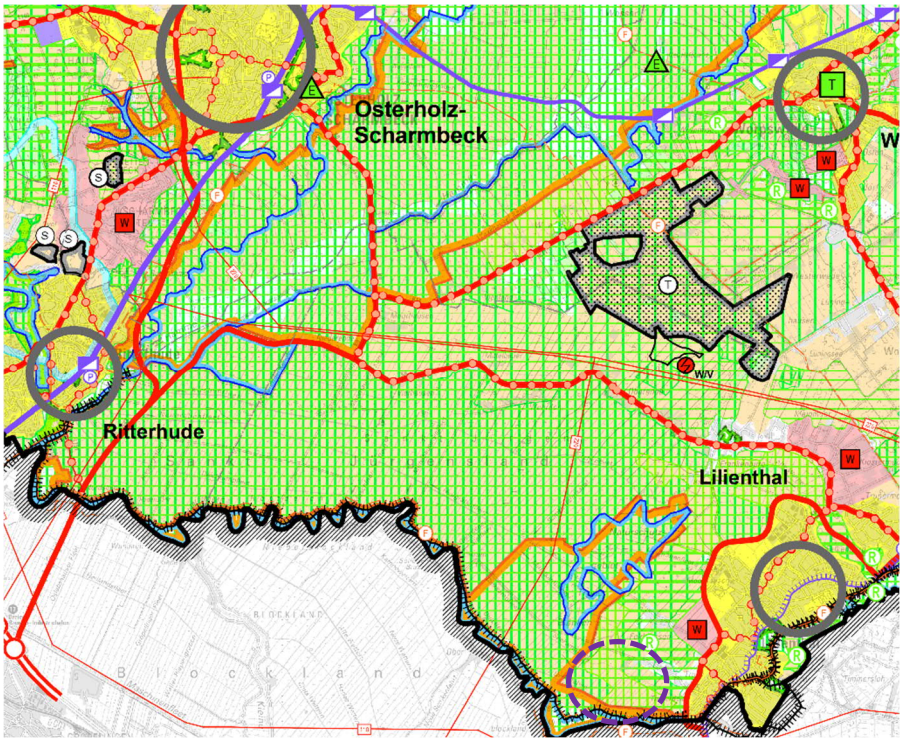

Abb. 3 Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Stand 2011)

6.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz

Der Betrachtungsraum ist in seiner Qualität des Landschaftsbildes (Abb. 4) zweigeteilt. Während der westliche Bereich südlich der Straße Mittelbauer der Qualität hoch zugeordnet ist, so ist der Bereich nördlich der Straße Wührden als bedeutend in der Qualität des Landschaftsbildes eingestuft. Der Bereich südlich der Straße Mittelbauer wird weiterhin als Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild bewertet. Das Betrachtungsgebiet befindet sich im Naturraum 6 „Hamme-Wümmemarsch“.

Zwischen Wümmefluß und Hamme-Oste-Niederung erstreckt sich ein offenes Grünlandgebiet, das in seiner Entstehung maßgeblich durch den Gezeiteneinfluß an Hamme, Wümme und Wörpe geprägt war und somit zum Naturraum Wesermarschen zu stellen ist.[1]

Der Landschaftsrahmenplan definiert im Betrachtungsgebiet keine Maßnahmen des besonderen Artenschutzes. Es sind nachrichtliche Darstellung der „für Arten und Lebensgemeinschaften wichtigen Bereiche“. Südlich der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Mittelbauer schließt sich ein schutzwürdiger Bereich gemäß der Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen über 3 ha an. Westlich an der Straße Mittelbauer sowie nördlich der Straße sind schutzwürdige Bereiche für den Naturschutz unter 3 ha vorzufinden. Nördlich der Bebauung an der Straße Wührden ist ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften über 3 ha dargestellt. (Abb. 5)

Das Betrachtungsgebiet stellt weiterhin einen Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung dar.

[1] Landschaftsrahmenplan 2000 des Landkreises Osterholz

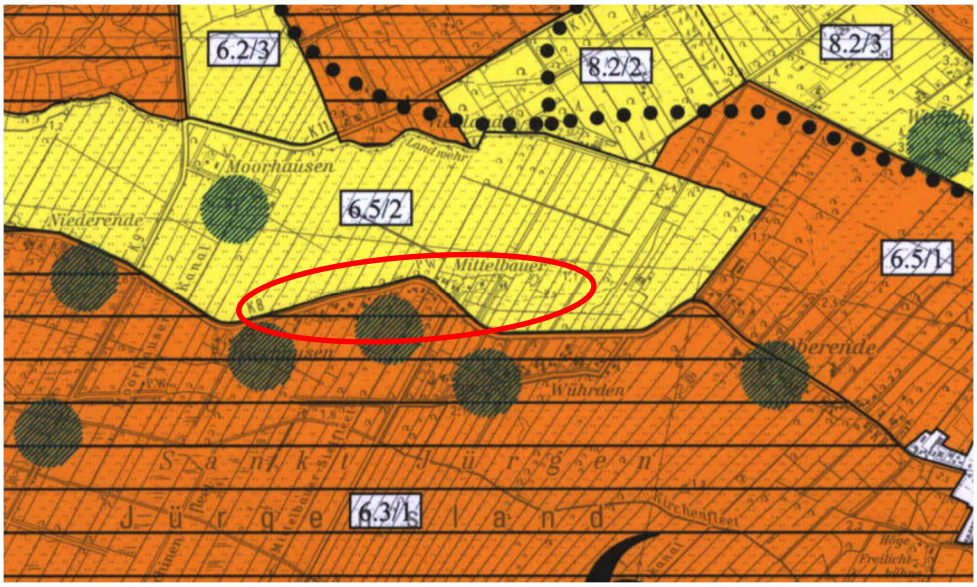

Abb. 4 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft – wichtige Bereiche (Stand 2000)

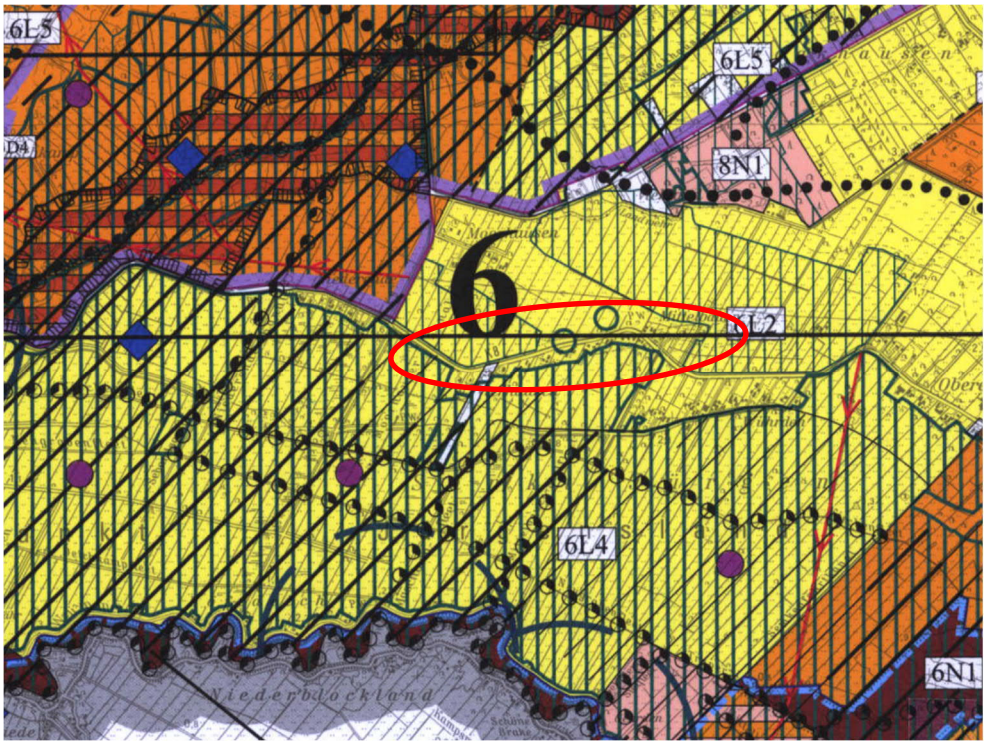

Abb. 5 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz – Karte Entwicklungs- und Maßnahmenkarte (Stand 2000)

Bewertung

Es handelt sich beim Betrachtungsgebiet der Außenbereichssatzung um ein bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen geprägten Bereich. Im Zuge der Außenbereichssatzungen sollen kleinräumige

Arrondierungen und Erweiterungen der vorhandenen Hofstellen ermöglicht werden. Dabei stellen die vorhandenen Wurten das maximale Maß von Erweiterungsoptionen dar, so dass die räumlichen Ausdehnungen sehr stark begrenzt sind. Zusätzliche Auswirkungen auf die wichtigen Bereiche und Darstellungen aus dem Landschaftsrahmenplan sind nicht zu erwarten. Zusätzlich können andere, noch nicht berührte Bereiche geschützt werden, da hier keine neuen Gebiete entwickelt werden müssen, da mit der Außenbereichssatzung im Bereich des vorhandenen Bestandes Nachverdichtungsoptionen ermöglicht werden können.

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.

Es werden weiterhin die Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. Es handelt sich dabei um die vorhandenen Wurten. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass für das Gebiet eine Darstellung mit aufgenommen ist, die aufzeigt, dass langfristig keine Abwasserbeseitigung vorgesehen ist.

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

6.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

6.5 Sonstige Planungen / Schutzausweisungen

Für den Betrachtungsbereich liegen weiterführende Planungen oder Schutzausweisungen nicht vor.

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. 16 entlang der Straße „Mittelbauer“ befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN innerhalb eines Risikogebietes HQ extrem (siehe Abbildung 7). Die Siedlungsbereiche der einzelnen Wurten werden dabei deutlich hervorgehoben.

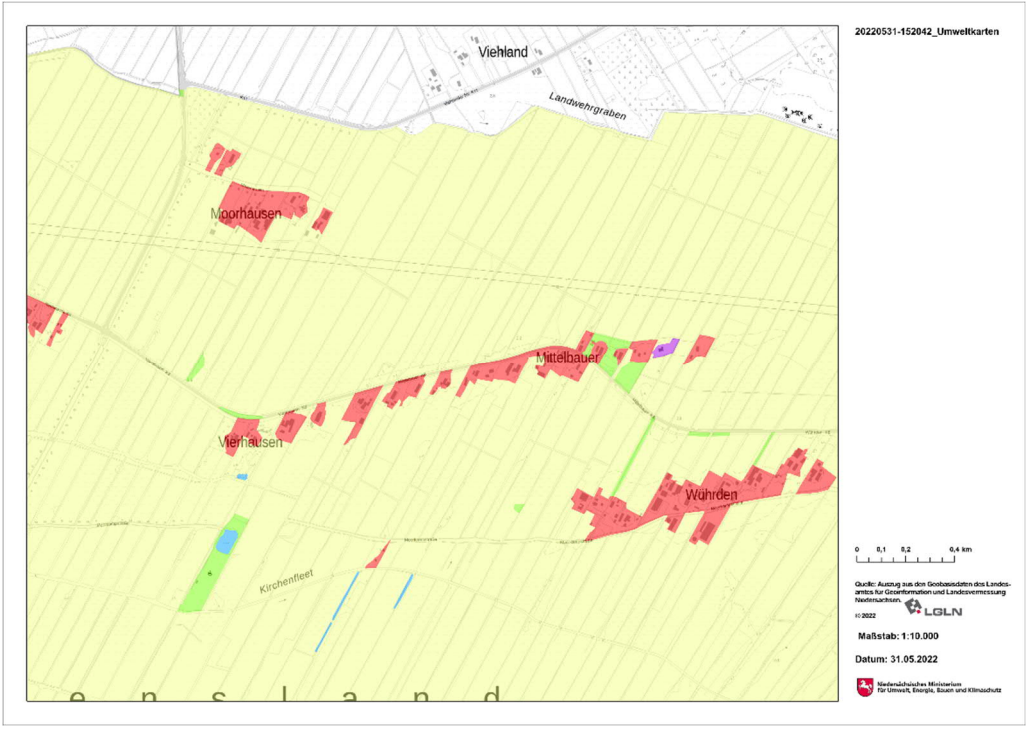

Abb. 7 Abgrenzung Risikogebiet HQ Extrem (NLKWN-Kartenserver, ohne Maßstab)

Dieser Sachverhalt ist zur Kenntnis zu nehmen und gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass die Wurten, auf die sich die Entwicklungsmöglichkeiten der Außenbereichssatzung beschränken, für diesen entsprechenden Tatbestand, angelegt wurden.

Für den Betrachtungsbereich liegen weiterführende Planungen oder Schutzausweisungen nicht vor.

7 Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Abb. 8 Luftbild mit einem Auszug des Geltungsbereiches (Datengrundlage LGLN 2022)

Im Betrachtungsgebiet ist eine einseitige Straßenrandbebauung vorhanden. Entlang der Straße Mittelbauer im Westen des Geltungsbereiches befindet sie sich südlich der Straße. An der Straße Wührden im Osten des Geltungsbereiches befindet sich die Bebauung nördlich der Straße. Die vorhandenen Höfe befinden sich auf Wurten, Aufschüttungen, die die Höfe vor Überschwemmungen schützen. Lässt man die K8 unberücksichtigt, so sind die Höfe bzw. Wurten nahezu in einer Linie angelegt.

Die Grundstücke und Höfe bestehen zum überwiegenden Teil aus mehreren Gebäuden, die vor allem aus der historischen und landwirtschaftlichen Nutzung resultieren. Nur wenige Grundstücke sind nur mit einem Gebäude besetzt.

Es handelt sich beim größten Teil der Grundstücke um sehr tiefe Grundstücke. Diese sind gerade im Bereich der baulichen Anlagen durch grünräumliche Strukturen gegliedert. Nördlich der Straße Mittelbauer, der nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist, befinden sich weitere grünräumliche Strukturen. Diese Strukturen prägen das Erscheinungsbild der Straßen Mittelbauer und Wührden.

7.1 Nutzungen

Die überwiegende Nutzung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist dem Wohnen zuzuordnen. Im östlichen Bereich befindet sich weiterhin ein Kindergarten (Wührden Nr. 17). In Mittelbauer Nr. 7 befindet sich ein Antik und Trödel Geschäft. Landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb sind innerhalb des Betrachtungsbereiches vorhanden:

- Mittelbauer 1 – Pferdehaltung in kleiner Anzahl (6-8)
- Mittelbauer 2 – Ackerbau/Weidewirtschaft – keine Tierhaltung
- Mittelbauer 3 – Pferdehaltung in kleiner Anzahl (genehmigte Anzahl an Tieren nicht bekannt)

Weitere intensive landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht bekannt. Auf einigen Grundstücken werden ggf. ein paar Pferde oder Ponys gehalten.

Nach aktueller Informationslage kann die Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen oder die Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft durch heranrückende Wohnbebauung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es sind im Zuge der Inaugenscheinnahme keine intensiven Tierhaltungsbetriebe mehr aktiv, dies bedeutet aber nicht, dass nicht entsprechende Genehmigung für eine intensive Tierhaltung vorliegen und eine entsprechende Wiedernutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Gemeinde Lilienthal hat sich intensiv mit den Eigentümer*innen ausgetauscht, die sich an der Außenbereichssatzung teilnehmen und die Nutzungen in der Nachbarschaft abgefragt. Hier kamen ebenfalls keine intensiven Tierhaltungen zum Vorschein. Gleichzeitig haben Gespräche mit dem Landkreis Osterholz (28.04.2021, 31.05.2021), mit der Landwirtschaftskammer (28.04.2021), dem Veterinäramt des Landkreises (30.04.2021) und dem Niedersächsischen Landvolk (30.04.2021) stattgefunden, um Aussagen zu genehmigten Tierhaltungszahlen zu erhalten. Entweder es liegen keine derartigen Informationen vor oder sie dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht herausgegeben werden.

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

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

Bei einer Ergänzung durch neue Gebäude soll die Erschließung über die vorhandenen Hofzufahrten erfolgen. So können zusätzliche Versiegelungen vermieden und der Eingriff möglichst minimiert werden.

Die K8 ist als Kreisstraße ausgebaut und für eine geringe Zunahme des Anwohnerverkehrs ausreichend dimensioniert.

An der K8 in der Nähe des Kindergartens befindet sich eine Bushaltestelle „Wührden Alte Schule“ so dass eine Erschließung mit dem ÖPNV gewährleistet ist.

7.2 Betrachtung der einzelnen Grundstücksbereiche an der Straße Mittelbauer

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.

Für alle teilnehmenden Grundstücke sind die vorhandenen Wurten vermessen und die Nutzungsmöglichkeiten dieser Wurten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden.

Unter intensiver Einbindung und Kommunikation mit den vorhandenen Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümer*innen werden Entwicklungsmöglichkeiten für lediglich 6 Grundstücksbereiche in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen. Alle weiteren Grundstücke innerhalb der Außenbereichssatzung bleiben von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen unberührt.

Die 6 Grundstücksbereiche werden im Folgenden kurz beschrieben.

7.2.1 Grundstück 1 – Mittelbauer 1

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen kleineren Wohngebäude und zwei Nebengebäuden westlich und östlich des Hauptgebäudes besetzt. Zum Straßenraum befindet sich eine dichte grünräumliche Struktur. Die Wurt ist durch grünräumliche Strukturen gerahmt. Die Eigentümer*in betreibt eine kleine Pferdehaltung von 6-8 Pferden.

Die Bestandsgebäude und baulichen Strukturen, die aktuell vorhandenen sind, bilden den Rahmen für die definierte Baugrenze. Weiterhin dient das vorhandene Plateau der Wurt als Orientierungsrahmen.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der K8. Eine weitere vorhandene Zufahrt ist über den Parkplatz Wührden 17 vorhanden.

Abb. 9 Mittelbauer 1 - Lageplan (o.M.)

7.2.2 Grundstück 2 – Mittelbauer 2

Der Hof besteht aus einem langgezogenen Hauptgebäude und einem parallel angeordneten Nebengebäude. Diese beiden Gebäude werden sehr eng am Bestand verlaufend, durch eine Baugrenze gesichert. Um eine ergänzende Bebauung und Nachverdichtung auf dem Grundstück zuzulassen wird das Wurtplateau als Rahmen herangezogen und von dessen Ausdehnungen und den vorhandenen baulichen Strukturen eine großzügige überbaubare Fläche definiert. Eine flexible Nutzung der Wurt für mögliche bauliche Ergänzungen wird somit ermöglicht und die Stellung der Gebäude kann flexibel, auch im Hinblick auf die Nutzung von PV-Anlagen, ausgerichtet werden.

Mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist im Rahmen eines Ortstermins am 17.05.2022 die Größe der Wurt abgestimmt und auch die Besonderheit dieser großen Wurt von den Teilnehmer*innen des Termines bestätigt worden. Die festgesetzte Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich an einer Skizze, die durch die Untere Denkmalschutzbehörde nach dem Termin als mitgetragene Ausdehnung zugeleitet wurde.

Die Gebäude sind durch grünräumliche Strukturen vom Straßenraum der Straße Mittelbauer abgegrenzt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der K8.

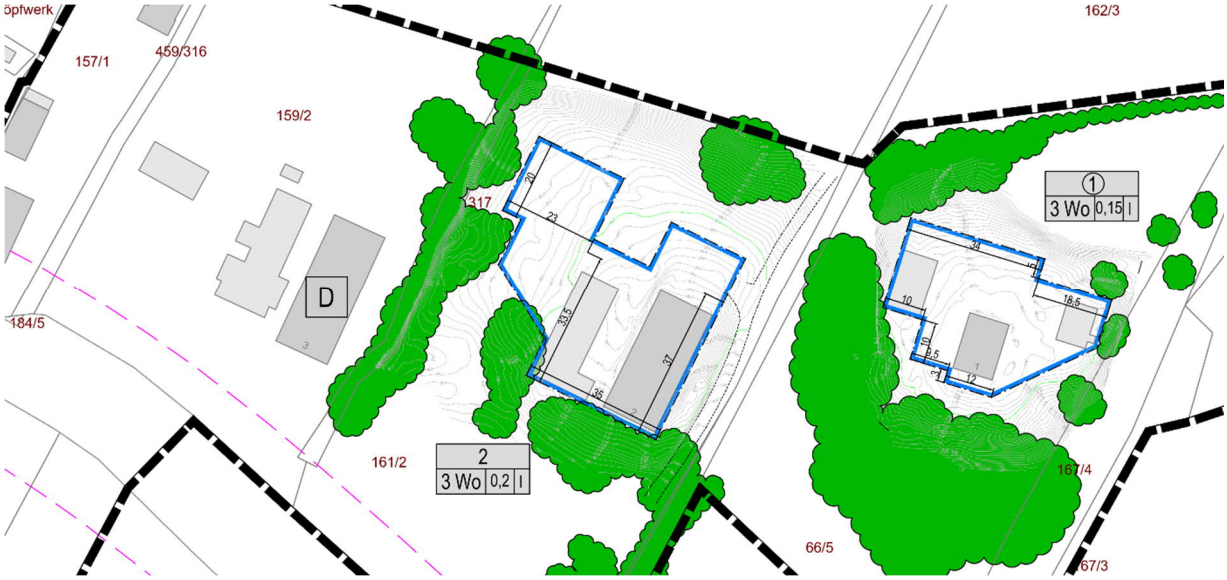

Abb. 10 Mittelbauer 2 - Lageplan

7.2.3 Grundstück 3 – Mittelbauer 10

Beim Grundstück 3 handelt es sich um ein eingeschossiges Hauptgebäude auf einer kleinen Wurt und westlich liegend ein kleines Nebengebäude, dass sich bereits im Böschungsbereich der Wurt befindet.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich zum überwiegenden Teil an den Ausdehnungen des Bestandsgebäudes und lassen unter Berücksichtigung des vorhandenen Wurtplateaus geringfügige Erweiterungen im direkten Umfeld des Gebäudes zu. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der K8.

Das Nebengebäude wird, aufgrund der Lage im Böschungsbereich der Wurt nur zu einem kleinen Anteil in die Baugrenze mit eingebunden.

Das Bestandsgebäude ist um die Wurt herum grünräumlich eingefasst.

Abb. 11 Mittelbauer 10 - Lageplan

7.2.4 Grundstück 4 – Mittelbauer 11

Das Grundstück ist mit einem giebelständigen eingeschossigen Hauptgebäude und zwei direkt an das Hauptgebäude heranrückende Nebengebäude (westlich und östlich) besetzt. Die Bestandsgebäude nutzen die Ausmaße des vorhandenen Plateaus der Wurt aus. Im östlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine Garage direkt im Wurtkörper unter dem bestehenden Gebäude.

Das Bestandsgebäude und zwei Nebengebäude sollen durch eine Baugrenze gesichert werden. Geringfügige Erweiterung sind in südwestlicher und nordöstlicher Richtung möglich, da hier noch ein geringfügiger Spielraum auf der Wurt besteht.

Die Grünstrukturen im westlichen Bereich der Wurt werden dabei berücksichtigt und erhalten.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der K8.

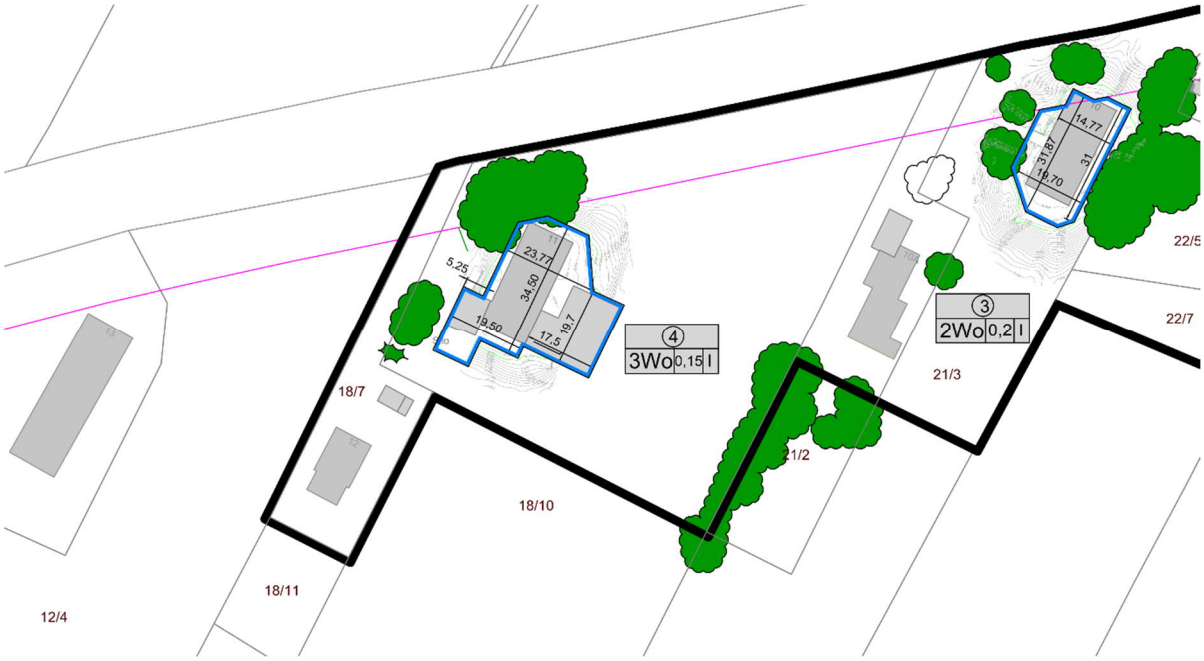

Abb. 12 Mittelbauer 11 - Lageplan

7.2.5 Grundstück 5.1 und 5.2 – Wührden 14

Die Stellung des Gebäudes innerhalb des Grundstücks 5.1 befindet sich in einer großen Entfernung zur erschließenden Straße Wührden. Mit Blick auf die historischen Strukturen reiht sich das Bestandgebäude aber in die vorhandenen bauliche Linienstruktur von West nach Ost ein. Weiterhin befindet sich etwas südlich vom Hauptgebäude gelegen ein Nebengebäude. Auf dem Grundstück 5.2 ist aktuell kein Gebäude vorhanden.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück 5.1 wird durch ein Baufenster in seinem Bestand gesichert und kleinere Erweiterungsoptionen im nördlichen Bereich mit aufgenommen, die sich innerhalb der Wurt befinden. Das Nebengebäude wird auf dem Grundstück 5.1 nicht bei der Festsetzung von Baufenstern berücksichtigt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt von der K8.

Auf dem Grundstück 5.2 wird eine Baugrenze in Ergänzung der vorhandenen räumlichen Strukturen der Bestandsgebäude mit aufgenommen. Dabei wird der noch vorhandene Rest einer Wurt in der Ausgestaltung mitberücksichtigt. Hier soll die Möglichkeit einer Nachnutzung des freien Grundstücks erfolgen und eine Baugrenze definiert werden, die auch mit Blick auf die Berücksichtigung von energetischen Themen (PV-Anlagen, Solarthermie) eine möglichst optimale Stellung eines neuen Gebäudes innerhalb der „Hofreihe“ ermöglicht. Die Erschließung ist über die bereits vorhandene Zufahrt, die direkt parallel zur Zufahrt des Nachbargrundstücks verläuft zu erschließen.

Die vorhandenen grünräumlichen Strukturen sind auf beiden Grundstücken möglichst zu erhalten.

Abb. 13 Würden 14 - Lageplan

8 Städtebauliche Konzeption

Grundsätzliche Zielsetzung ist der Erhalt der vorhandenen örtlichen Struktur entlang der Straße Mittelbauer und Würden. 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.

Weiterhin ist die Struktur der Wurten zu erhalten und zu sichern, so dass die Baugrenzen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei den denkmalgeschützten Wurten im Vorfeld intensiv abgestimmt wurden. Dazu fanden Ortstermine auf allen Wurten statt.

Im Vordergrund der Außenbereichssetzung steht die Sicherung des vorhandenen Bestandes, so dass hier ergänzende Maßnahmen, auch außerhalb der privilegierten Nutzungen im Außenbereich möglich sind. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümer*innen 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 Grundstückseigentümer*innen vorausgegangen, da das Ziel der Gemeinde nicht die Festsetzung einer großen überbaubaren Fläche entlang der Straße ist, sondern sehr eng festgesetzte überbaubare Flächen, die die Grundzüge der Siedlungsstruktur sichern, und die geplanten Ergänzungen in die bestehende Struktur einfügen. Die Ausrichtung ist so vorgegeben, dass neue Baukörper innerhalb der vorhandenen Hofstruktur bzw. in direkter Nachbarschaft errichtet werden können. Die Baufenster dürfen nur auf den Wurtplateaus liegen

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 Wurten werden dabei gesichert.

10.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht anzuwenden, sondern erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

10.2 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Die Gemeinde Lilienthal hat das Ziel für die überwiegend ehemaligen Hofstellen an der Straße Mittelbauer und der Straße Wührden (siehe Abb. 8), 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 am 28.10.2021 durch die Sweco GmbH durchgeführt.

Danach sind im Untersuchungsgebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Informationen bekannt. Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum „Hamme-Wümmemarsch“.

Für die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgte im Oktober 2021 eine Ortsbegehung durch die Sweco GmbH 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, um zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sein können.

10.2.1 Beschreibung des Gebietes

Mittelbauer ist eine Straßensiedlung entlang der K 8 mit ehemaligen Hofstellen auf Wurten. Die Wurten sind durch kulissenwirksamen Großbaumbestand und dorftypischen Mischgärten mit geringem Versiegelungsgrad geprägt. Es sind insgesamt 6 Wurten-Grundstücke von Um- und Neubauten betroffen (Abb. 14).

Abb. 14 Ausschnitt aus der Planzeichenverordnung mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke 1 bis 6 und Darstellung der geplanten Bereiche für Um- und Neubauten

Potenzielle Lebensraumkomplexe und Habitatstrukturen: Alter Baumbestand und Baumreihen (HB) auf den Wurten und entlang deren Zuwegungen mit z. T. Baumhöhlen und Stammspalten und hofnahen Wiesen.

Abb. 15 Luftbildausschnitt mit Nummerierung der betroffenen Grundstücke (Luftbildausschnitt google earth)

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 folgende Unterlagen herangezogen (vgl. auch Literaturverzeichnis):

- Ergebnisse der Übersichtsbegehung im Oktober 2021 mit Feststellung der wertgebenden 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

Im Randbereich der geplanten Baufenster überwiegt z. T. alter Baumbestand, der durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnte oder gar zum Teil entfernt werden muss. Die Bäume bieten Brutraum für Höhlenbrüter (z. B. Specht, Star), aber auch für anspruchslosere Gehölzbrüter.

Brutvogelarten der Gebäude und Siedlungen

Innerhalb des Plangebietes können sich in den alten reetgedeckten Fachwerkhäusern und Nebengebäuden Einflugmöglichkeiten für Gebäudebrüter befinden. Als Brutvögel der Gebäude und Siedlungen können hier z. B. die Rauchschwalbe oder der Turmfalke den Bereich besiedeln. Aber auch die Beherbergung von nachaktiven Greifvögeln (z. B. die Schleiereule) sind in den Dachstühlen der alten Hofgebäude 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 („continous 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 anderen 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 der Plangebiete 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 im Dachboden oder Keller bieten sich für die Beherbergung der Fledermäuse während ihres gesamten Lebenszyklus als Wochenstube, Balz- und Winterquartier und Zwischenquartier in den Sommermonaten an.

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 Fledermausbesatz: Beratung und Begleitung der Abrissarbeiten (Zeitplan und Vorgehensweise etc.) durch qualifizierte Sachverständige (Fledermausgutachter).

Auch baumbewohnende Arten wie der Abendsegler (Nyctalus noctula) und die Rauhautfledermaus (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/Oktober zunächst auf Quartierspotenzial von einem Fledermausgutachter zu untersuchen. Geeignete Winterquartiere (Baumhöhlen/-spalten) sind danach auf Besatz zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz müssen die potenziellen Quartiere sofort verschlossen werden. 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 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-Kammmolch und Kammmolch 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 Reptilien (Schlingnatter, Kroatische Gebirgseidechse, Zauneidechse, Westliche Smaragdeidechse, Östliche Smaragdeidechse, Würfelnatter, Mauereidechse, Europäische Sumpfschildkröte und Äskulapnatter) treten im Naturraum gemäß Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2018) keine dieser Arten auf.

10.2.9 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 (Gekielte Smaragdlibelle, Grüne Flussjungfer, Asiatische Keiljungfer) sind im Gebiet nicht verbreitet bzw. es fehlen geeignete Lebensräume. 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, Vierzähniger 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 („continous 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.) durch qualifizierte Sachverständige (Fledermausgutachter).

- 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/Oktober zunächst auf Quartierspotenzial von einem Fledermausgutachter zu untersuchen. Geeignete Winterquartiere (Baumhöhlen/-

spalten) sind danach auf Besatz zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz müssen die potenziellen Quartiere sofort verschlossen werden. Die Bäume sind in dem Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar zu fällen.

Zahlreiche Gehölzstrukturen 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, bis auf die Ausnahme auf dem Grundstück Nr. 5.2, 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

Innerhalb der Außenbereichssatzungen befinden sich ein Einzeldenkmal, welches nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet wird.

Die vorhandenen Wurten innerhalb der Außenbereichssatzung sind denkmalschutzrechtlich geschützt und in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.

Abb. 16 Darstellung der vorhandenen und geschützten Wurten im Geltungsbereich (unmaßstäbliche Darstellung)

Im Zuge der Bearbeitung der Außenbereichssatzung sind durch die Gemeinde Lilienthal Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu den Festsetzungen der überbaubaren Flächen durchgeführt worden.

Finden im Bereich der Wurten Erdarbeiten statt, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osterholz, durch den Grundstückseigentümer frühzeitig zu beteiligen und mit einzubinden.

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 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 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 6 der Außenbereichssatzung).

11.7 Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder durch das LGLN hat folgendes ergeben: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen (siehe Hinweis 7 der Außenbereichssatzung).

11.8 Entwässerung

Die Entwässerung der Flächen hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen (siehe Hinweis 8 der Außenbereichssatzung).

11.9 Landwirtschaftliche Nutzungen

Im Zuge der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass ein „gesundes Wohnen“ sichergestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Antragsstellung vorhandenen aktiven Landwirtschaft und einer Tierhaltung in größerer Zahl, sind ggf. Gutachten (Lärm, Geruch, Staub) im Zuge des Baugenehmigungsantrags beizubringen (siehe Hinweis 9 der Außenbereichssatzung).

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) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu den zulässigen handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

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

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO wird für die Grundstücke 1 bis 5.2 individuell festgesetzt, da sich die im Betrachtungsraum befindlichen Grundstücksgrößen deutlich unterscheiden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster und der Sicherung der Errichtung von im Außenbereich privilegierten Vorhaben werden für die GRZ folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundstück 1 – GRZ 0,15
- Grundstück 2 – GRZ 0,2
- Grundstück 3 – GRZ 0,2
- Grundstück 4 – GRZ 0,15
- Grundstück 5.1 – GRZ 0,1
- Grundstück 5.2 – GRZ 0,15

Bei der Berechnung der GRZ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt. Durch diese Festsetzung wird geregelt und gewährleistet, dass nur ein ortsübliches Maß überbaut werden kann und auf die jeweiligen vorhandenen Rahmenbedingungen auf den Grundstücken selbst eingegangen wird (siehe Tab. 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.

Die vorhandene Siedlungsstruktur soll in seiner Struktur enthalten bleiben und die Wurten in ihrer Ausgestaltung gesichert werden. Deshalb sind Neubauten nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Diese von Baugrenzen umschlossenen Flächen orientieren sich im direkten Umfeld der Bestandsbebauung und passen sich den eingemessenen Wurten entsprechend an. So werden dabei die Böschungsbereiche von Baugrenzen freigehalten und die vorhandene Ausdehnung der Wurten berücksichtigt. Nur auf dem Wurtplateau sind Baufenster festgelegt worden.

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

- Grundstück 1 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 2 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 3 (2 Wo) maximal zwei Wohneinheiten
- Grundstück 4 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 5.1 (1 Wo) maximal eine Wohneinheit
- Grundstück 5.2 (1 Wo) maximal eine Wohneinheit

12.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Aufgrund der Begrenzung der Festsetzung der überbaubaren Flächen, hin zu einer eher baukörperscharfen Abgrenzung wird ergänzend festgesetzt, dass überdachte Stellplätze und Stellplätze mit einer Grundfläche von max. 24 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Ergänzend wird mit festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nicht in den Böschungsbereichen der Wurten 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 zusätzlich errichtet werden.

Härten bei der Errichtung derartiger Nebenanlagen soll damit vermieden und gleichzeitig eine Begrenzung der Größe der Fläche erfolgen, um zu große Nebenanlagen in Bezug auf die Wohnbebauung zu

unterbinden, die nicht im direkten räumlichen Bezug zu den Bereichen der überbaubaren Flächen stehen.

Weiterführende bauliche Entwicklungen auf den Grundstücken sind nur über die bereits vorhandenen Zufahrten zu erschließen. Das Anlegen neuer Zufahrten an die öffentliche Straßeninfrastruktur ist nicht zulässig. Zusätzliche Versiegelungen können damit verhindert und die Flächen um die Wurten geschützt werden.

12.3 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes der Satzung erfolgt über die Kreisstraße 8 Straße „Mittelbauer“ und Straße „Wührden“. Das Gebiet ist somit bereits erschlossen.

Entlang der Kreisstraße K8 werden die Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG in einer Breit von 20 m vom Fahrbahnrand nachrichtlich übernommen.

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 nicht an das Abwasserkanalnetz angeschlossen, so dass die Entwässerung eigenständig auf den Grundstücken z.B. über eine Hauskläranlage erfolgen muss.

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 von den Grundstückseigentümer*innen einzuplanen, dass Versorgungsstreifen 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.

12.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da die Eingriffs-Ausgleich-Regelung bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht anzuwenden ist, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu behandeln und ein Ausgleich durch die Grundstückseigentümer*innen 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.	Grundstücksfläche im Geltungsbereich (in m²)	aktuell bebaut (Haupt- und Nebengebäude) (in m²)	GRZ (aktuelle Bebauung)	GRZ (laut Satzung)	überbauende Fläche (gesamt gem. GRZ) (in m²)	Baugrenzen gem. Planzeichnung (in m²)
1	1	9.632	350	0,036	0,15	1.445	1.372
2	2	10.901	738	0,068	0,2	2.180	2.318
3	10	3.655	303	0,083	0,2	731	576
4	11	8.093	682	0,084	0,15	1.214	1.017
5.1	W 14	9.729	267	0,027	0,1	973	470
5.2		8.540	0	0	0,15	1.281	1.071

Tabelle 1: Flächenübersicht

14 Literaturverzeichnis

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

Regionales Raumordnungsprogramm 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. 16 „Mittelbauer“ 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. 16 „Mittelbauer“ und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Satzung Nr. 16 „Mittelbauer“ hat vom __.__.____bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat nach Prüfung der Stellungsnahmen die Satzung Nr. 16 „Mittelbauer“ sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen.

Inkrafttreten

Die Satzung Nr. 16 "Mittelbauer" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Wümme-Zeitung bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lilienthal, den __.__.____

_____

Die Bürgermeisterin / Der Bürgermeister/