

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Edenbüttel II“****Vorschläge zur Stellungnahme**

Entwurf Stand 13.02.2018

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit nach Auslegung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Zu Bürgereinwendungen 1-73 gegen Edenbüttel II, Schreiben v. April 2013 und Juli 2014 (Nr. 54-56, 58-60, 63-70) .....	3
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	6
1.2	Zu Bürger 01, Schreiben v. 05.04.2013 und 10.06.2014.....	11
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	16
1.3	Zu Bürger 12, Schreiben v. 05.04.2013, Bürger 55, Schreiben v. 07.07.2014 (Zusätzlich zur Bürgerinitiative).....	18
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	18
1.4	Zu Bürger 18, Schreiben v. 09.04.2013 (Zusätzlich zur Bürgerinitiative) .....	19
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	19
1.5	Zu Bürger 19, Schreiben v. 12.04.2013 .....	19
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	19
1.6	Zu Bürger 21, Schreiben v. 10.04.2013 .....	20
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	20
1.7	Zu Bürger 24, Schreiben v. 11.04.2013 .....	21
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	21
1.8	Zu Bürger 25, Schreiben v. 11.04.2013 .....	22
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	22
1.9	Zu Bürger 29, Schreiben v. 10.04.2013, Bürger 61, Schreiben v. 08.07.2014.....	22
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	23
1.10	Zu Bürger 37, Schreiben v. 11.04.2013 .....	23
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	23
1.11	Zu Bürger 43, Schreiben v. 11.04.2013 (Zusätzlich zur Bürgerinitiative) .....	24
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	24
1.12	Zu Bürger 49, Schreiben v. 10.04.2013 (zusätzlich zur Bürgerinitiative).....	24
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	24
1.13	Zu Bürger 58, Schreiben v. 11.04.2013 (Zusätzlich zur Bürgerinitiative) .....	24
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	24
1.14	Zu Bürger 54, Schreiben v. 08.07.2014 .....	24
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	24
1.15	Zu Bürger 59, Schreiben v. 09.04.2013 (zusätzlich zur Bürgerinitiative).....	25
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	25
1.16	Zu Bürger 62, Schreiben v. 09.07.2014 .....	25
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	25
1.17	Zu Bürger 75, Schreiben v. 11.04.2013 .....	26
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	26
1.18	Zu Bürger 76, Schreiben v. 12.03.2013 .....	27
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	28
1.19	Zu Bürger 77, Schreiben v. 10.04.2013; Bürger 57, Schreiben v. 08.07.2014.....	28
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	31
1.20	Zu NABU, Berne, Schreiben v. 11.04.2013 und 07.07.2014 .....	34
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	38
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>42</b>
2.1	Keine Hinweise und Anregungen haben:.....	42
	Stellungnahme der Gemeinde .....	43
2.2	E-on, Schreiben v. 15.03.2013 .....	43
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	43
2.3	Kabel Deutschland, Schreiben v. 05.04.2013.....	43

	Stellungnahme der Gemeinde: .....	43
2.4	Entwässerungsverband Stedingen, Brake, Schreiben v. 11.04.2013 u. v. 30.06.2014 .....	43
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	44
2.5	EWE Netz, Varel, Schreiben v. 11.04.2013 u. v. 24.06.2014 .....	44
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	44
2.6	Kreislandvolkverband Wesermarsch e.V., Schreiben v. 09.04.2013.....	44
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	45
2.7	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, Schreiben v. 08.04.2013 u. v. 27.06.2014 .....	45
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	46
2.8	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg, Schreiben v. 19.03.2013 und 17.07.2014 ...	46
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	47
2.9	OOVV, Brake, Schreiben v. 02.04.2013 u. v. 05.06.2014 .....	47
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	47
2.10	Polizeiinspektion Cuxhaven/Wesermarsch, Cuxhaven, Schreiben v. 19.03.2013 .....	47
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	47
2.11	Nds. Landesbehörde für Straßenbau & Verkehr, Oldenburg, Schreiben v. 12.04.2013 u. v. 11.07.2014 .....	48
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	48
2.12	Landkreis Wesermarsch, Schreiben v. 15.04.2013 .....	49
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	50
2.13	LGLN, Katasteramt Brake, Schreiben v. 13.03.13 u. v. 30.06.2014.....	52
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	52
2.14	ExxonMobil, Schreiben v. 12.03.2013 u. v. 03.06.2014 .....	53
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	53
2.15	Avacon, Schreiben v. 28.06.2014 .....	53
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	53
2.16	zvbv Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Schreiben v. 11.04.2013 ..	53
	Stellungnahme der Gemeinde: .....	53
3	Vorlagen der Verwaltung .....	54
3.1	Seeadlerhorst Deichshausen .....	54
	Empfehlung der Verwaltung.....	56

### **Hinweis**

Die den Stellungnahmen vorangestellten Zusammenfassungen der Eingaben geben die Inhalte der originalen Eingaben nur verkürzt und nicht vollständig wieder. Maßgeblich sind die originalen Eingaben, die in der Anlage beigefügt sind.

# 1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach Auslegung

## 1.1 Zu Bürgereinwendungen 1-73 gegen Edenbüttel II, Schreiben v. April 2013 und Juli 2014 (Nr. 54-56, 58-60, 63-70)

### Anregung/Bedenken:

Einwendung 1: Es liegt kein Bedarf für weitere Gewerbeansiedlungen vor. Die Planung erfüllt die gesetzliche Vorgabe einer gerechten Abwägung nicht, weil ohne Bedarf gleichwohl den Belangen der Bürger und der Umwelt schwerwiegende Nachteile zugemutet werden.

Einwendung 2: In Altenesch und Deichshausen-Süd liegen ungenutzte Gewerbeflächen als Alternative vor. Mit der Osttangente ist vor allem das Gebiet Deichshausen-Süd als annähernd gleichwertig hinsichtlich der Zentrumsanbindung zu bewerten. Der theoretische Lagenachteil wiegt nicht die Belastungen für Bürger und Umwelt auf, die durch den jetzt vorgesehenen Standort ausgelöst werden.

Einwendung 3: Ziel und Zweck der Planung sind in sich widersprüchlich. Für die geplanten Betriebe ist die Zentrumsnähe unwichtig, auf die Nähe zum Zentrum angewiesene Einzelhändler sind nicht zugelassen.

Einwendung 4: Die Planung verfolgt keine Teile des Flächennutzungsplanes 2005. Der Hinweis auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes 2025 ist irreführend, da dort Änderungen vorgestellt werden, die mit dem vorliegenden Verfahren nichts zu tun haben.

Einwendung 5: Das Vorhaben widerspricht den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs.5 BauGB. Berücksichtigt man, dass die Gemeindeentwicklung der nächsten Jahre noch ungewiss ist, erscheint die Planung zu voreilig. Eine Fläche, die für die Wohnbebauung geeignet ist, wird als Gewerbegebiet verplant.

Einwendung 6: Die Belange der Verkehrsplanung und Veränderungen der Verkehrswege B212 und Osttangente werden nicht beachtet.

Einwendung 7: Ein weiteres geplantes Gewerbegebiet macht die Planung von Edenbüttel 2 schwer nachvollziehbar.

Einwendung 8: Brachliegende Flächen werden nicht genutzt, der durch §1a Abs.2 BauGB festgelegte sparsame Umgang mit Grund und Boden wird nicht garantiert.

Einwendung 9: Da kein Bedarf für ein Gewerbegebiet besteht, wird nach §1a Abs.2 Satz 2 BauGB die landwirtschaftlich genutzte Fläche unnötig umgenutzt.

Einwendung 10: Durch die Erhaltung der Möglichkeit der zukünftigen Umwidmung von Teilen des Gewerbegebietes wird die Planung im Gemeinderat nicht mehr kritisch diskutiert.

Einwendung 11: Es ist mit einem Wertverlust der benachbarten Wohnimmobilien zu rechnen.

Einwendung 12: Die ungerechte Abwägung der Planung widerspricht auch der Eigentumsgarantie des Artikels 14, Grundgesetz.

Einwendung 13: Die Gemeinde erweckt den Anschein, dass die Gewerbesteuer wichtiger sei als das Wohl ihrer Bürger. Dies wirke sich auch auf den Zuzug von Bürgern aus.

Einwendung 14: Die Belange des aktuell die Fläche bestellenden Landwirts werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 15: Der Mindestabstand zwischen Gewerbe- und Wohngebiet sowie das Gebot der Trennung von sich widersprechenden Nutzungen werden nicht eingehalten.

Einwendung 16: Das Gebot der Rücksichtnahme (auf das Wohngebiet) wird nicht eingehalten.

Einwendung 17: Es ist mit einer hohen Beeinträchtigung durch Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen, welche trotz direkter Angrenzung an ein Wohngebiet nicht begrenzt werden.

Einwendung 18: Die Planung widerspricht dem RROP, demnach sind nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Einwendung 19: Die Nummerierungen der Planunterlagen unterscheiden sich, die Begrenzungen sind nicht nachvollziehbar.

Einwendung 20: Der Vergleich der Planung mit dem Bau des AWO-Heimes ist unzutreffend.

Einwendung 21: Die Annahme, es gäbe in Edenbüttel I keine Konfliktlagen, in dem Fall Geruchsemissionen, ist falsch.

Einwendung 22: Ein Wohnhaus wird überplant und an drei Seiten von Gewerbebetrieben umgeben. Abermals wird das Gebot der Rücksichtnahme nicht eingehalten.

Einwendung 23: Die Planung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Erholungswertes für die Anwohner dar, da deren Ausblicke in die Landschaft durch die Planung getrübt werden.

Einwendung 24: Das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens ist nicht zutreffend, es ist mit einer deutlich höheren Lärmbelastung zu rechnen.

Einwendung 25: (betr.24) Die Vorbelastung durch Verkehrslärm wird im Lärmschutzgutachten außer Acht gelassen.

Einwendung 26: (betr. 24) Die tatsächlich vorherrschenden Windverhältnisse werden im Lärmschutzgutachten nicht berücksichtigt.

Einwendung 27: (betr. 24) Im Lärmschutzgutachten wird unzulässigerweise eine Toleranz von 1dBA zum Nachteil der Bürger angesetzt.

Einwendung 28: Anstelle der Lärmemissionswerte für reine Wohngebiete werden höhere Werte für allgemeine Wohngebiete für das Gutachten herangezogen.

Einwendung 29: Es ist unklar, wie die „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ eingehalten werden sollen. Konkrete Maßnahmen wie Lärmschutzwände fehlen.

Einwendung 30: Der Abwägungsprozess entspricht in vielen Punkten nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen.

Einwendung 31: Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist ungerecht, die Belange der Bürger stehen hinter dem öffentlichen Belang der Gemeinde, Gewerbeflächen für Angebotsplanungen auszuweisen.

Einwendung 32: Die Bedeutung des Landschaftsbildes für die Bürger und den Ort wird verkannt. Die Kompensationsmaßnahmen sind nicht ausreichend.

Einwendung 33: Das Ortsbild kann nicht erhalten werden und wird durch hohe und lange Gewerbebauten erheblich gestört. Die Negativfolgen wurden nicht ermittelt.

Einwendung 34: Die Bedeutung des Gebietes für den Schutz der Grünen Mosaikjungfer wird übergangen, das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan des LK Wesermarsch von 1992 als „Bereich mit besonderer Bedeutung als Lebensraum der Lebensgemeinschaft der bedrohten Arten Krebschere und Grüne Mosaikjungfer“ definiert.

Einwendung 35: Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan als schutzwürdiger Bereich definiert und liegt angrenzend an ein Naturschutzgebiet.

Einwendung 36: Die durchgeführten Feldbegehungen im Zuge der Ermittlung der Umweltwirkungen sind unzureichend.

Einwendung 37: Die Umweltprüfung entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, der Landschaftsrahmenplan wurde nicht herangezogen.

Einwendung 38: Die negative Beeinflussung von im Plangebiet lebenden Tierarten ist im Rahmen der Umweltprüfung nicht untersucht worden, auch wurden keine Naturschutzverbände bezüglich der Untersuchung befragt.

Einwendung 39-49: geschützte Tierarten, die mit negativen Eingriffsfolgen rechnen müssen, aber nicht näher untersucht wurden: Großer Brachvogel, Fledermaus, Weißstorch (Nahrungssuche), Maulwurf, Feldhasen und Rehe (Nahrungssuche), Kiebitz, Feldlerche, Mehl- und Rauchschnalben (Nahrungssuche, Überflug, Nistung), Wacholderdrossel, Star (Rast, Nahrungssuche), Haussperling / Kuckuck / Buntspecht / Fasan / Graureiher / Höckerschwan / Feldspitzmaus / Igel / Erdkröte / Teichfrosch / Schwarze Wegschnecke; zudem zwei nahe gelegene Waldgebiete / Gehölze, in denen weitere nicht betrachtete Arten vorkommen können.

Einwendung 50: Es liegt ein besonders strenger Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung vor, der nicht ausreichend beachtet wird. Eingriffe sind demnach nur zulässig, wenn die nachteiligen Auswirkungen unerheblich sind.

Einwendung 51: Besonderer Schutz der Grünen Mosaikjungfer nach europäischer FFH-Richtlinie und §19 Abs.2 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Einwendung 52: Es werden in der Planbegründung falsche Aussagen bezüglich Umweltwirkungen und bedeutender Eingriffe in Natur und Landschaft gemacht.

Einwendung 53: Die Aussage, dass Nester während der Bauzeit des Gewerbegebietes umgesetzt werden können, ist falsch. Vorgaben dazu fehlen im Bebauungsplan.

Einwendung 54: Die Planung verschwendet Steuergelder, da bereits für das Gewerbegebiet Deichshausen-Süd gezahlt, die Planung aber nicht umgesetzt wurde.

Einwendung 55: Die Haushaltsprinzipien, die einen sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit den Geldern vorsehen, werden verletzt, da ein neues Gewerbegebiet geplant wird, während die Vermarktung eines gleichwertigen Gewerbegebietes eingestellt wird.

Einwendung 56: Für Deichshausen-Süd geplante Betriebe sollen sich nun in Edenbüttel ansiedeln, was eine Zweckverfehlung der erhaltenen Fördermittel darstellt.

Einwendung 57: Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung fehlt.

Einwendung 58: Eine geplante schrittweise Bebauung des Plangebietes ist nicht möglich und auch im Haushaltsplan noch nicht eingeplant.

Einwendung 59: Gelder für den Kauf der Grundstücke von den privaten Grundstückseigentümern fehlen.

Einwendung 60: Die Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde von der Gemeindeverwaltung erschwert.

Einwendung 61: Der Beschluss des Bebauungsplanes im Rahmen des Parallelverfahrens ist nach § 8, Abs. 4 BauGB nur in dringenden Fällen zulässig, in diesem Fall also unzulässig.

Einwendung 62: Die Zulässigkeit des betriebsnahen Wohnens ist nicht anzustreben, da Edenbüttel I zeigt, dass Wohnhäuser anstelle der Gewerbebetriebe die Hauptnutzung darstellen werden.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Zu Einwendung 1, 2 und 7: Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Den Belangen der benachbarten Misch- und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Ein Bedarf ergibt sich daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung keine Grundstücke verfügbar sind.

Das Gebiet Deichshausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besucherfrequenz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequentierung im Plangebiet.

Zu Einwendung 3: Die festgesetzten zulässigen Nutzungen legen das Profil der gewünschten Betriebsansiedlungen offen. Eben solche Betriebe suchen Nachbarschaften von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, die sich auch an den Endverbraucher richten. Die Lenkungen der zentrumsrelevanten Angebote, insbesondere des täglichen Bedarfs, in Richtung zentralem Versorgungsbereich stellt dessen Funktionen sicher. Gleichwohl begünstigt die Ansiedlung sämtlicher verbraucherorientierter Angebote entlang der Achse Stedinger Straße mit kurzen Wegen und direkten Nachbarschaften die Frequentierung der Angebote. Das Grundzentrum Lemwerder bietet damit einen klar strukturierten Schwerpunkt mit breit gefächertem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot.

Zu Einwendung 4: Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan 2025 ist zwischenzeitlich in Kraft getreten.

Zu Einwendung 5: Die Gemeinde hat mit dem Flächennutzungsplan 2025 ihre mittel- bis langfristige Entwicklung vorstrukturiert. Die speziellen aktuellen Bedarfe an gewerblichen Baugrundstücken, die sich in der Nachfrage am Standort Edenbüttel spiegeln, belegen, dass die städtebaulichen Ziele, die der FNP formuliert, realistisch sind. Eine Wohnbauentwicklung wurde und wird an der Stedinger Straße nicht angestrebt. Es werden andere Standorte im FNP für die Wohnbauentwicklung ausgewiesen.

Zu Einwendung 6: Die Belange wurden von der Gemeinde umfangreich aufgearbeitet. Insbesondere wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die die zu erwartende Verkehrsentwicklung beschreibt. Der Ausbau des Verkehrsknotens der vorgesehenen Planstraße mit der Stedinger und Tecklenburger Straße wurde vorgeplant, der Knoten entsprechend in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Bau der B 212 neu wird laut Aussagen der Verkehrsuntersuchung keine Auswirkungen haben.

Zu Einwendung 8 und 9: Die Gemeinde hat dargelegt, dass sie die Flächen für die Ansiedlung von bestimmten Betrieben bereitstellen will und die Ansiedlung solcher Betriebe für erforderlich erachtete. Die Stellung und die Funktionen des Grundzentrums für die Versorgung und Arbeitsplätze sollen so abgesichert und gestärkt werden. Da keine Flächen in ähnlich geeigneter Lage mit direkter Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich alternativ zur Verfügung stehen, nimmt die Gemeinde in Kauf, dass bislang unbebaute Fläche in Anspruch genommen wird und landwirtschaftliche Fläche verloren geht. Sie hat die Fläche soweit es ihr vertretbar erscheint reduziert, bei einem vollständigen Verzicht könnten die dargelegten Entwicklungsziele nicht gesichert werden. Sie gewichtet die Sicherung und Entwicklung des Grundzent-

rums als vorrangig, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche ist somit unvermeidbar.

Zu Einwendung 10: Die Gemeinderatsmitglieder werden umfassend im Vorab ihrer Entscheidungen informiert und informieren sich zudem selber aus vielfältigen Quellen. Die Einwendung entspricht nicht der Praxis des Gemeinderats.

Zu Einwendung 11: Der Grundstückswert ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Es gibt keinen Anspruch auf eine dauerhafte Sicherung des eigenen Umfeldes. Das Baurecht sieht im Gefolge üblicher Planungen bei Haus- und Grundbesitzern auch in umgekehrter Weise keine Abschöpfungen bei Wertsteigerungen vor (z.B. durch gute Infrastruktur und Erholungsleistungen).

Zu Einwendung 12: Entsprechend des Art. 14 Abs. 1 GG werden Inhalt und Schranken durch Gesetze bestimmt. Ein im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassener Bebauungsplan kann damit Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums setzen. Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundeigentümer ändert. Das Eigentum gehört deshalb zu den abwägungsrelevanten Belangen. Die Gemeinde hat sehr wohl geprüft, ob die mit der Planung einhergehenden Einschränkungen für benachbarte Grundstückseigentümer zumutbar sind. In der Zusammenschau aller Belange kommt sie zu dem Schluss, dass die Einschränkungen tragbar sind. Mit Blick auf Wertverluste geht sie davon aus, dass hier angesichts der Immobilienpreisentwicklung und den Erfahrungen aus der Umsetzung vom Gewerbegebiet Edenbüttel I kein geminderter Wertzuwachs festzustellen ist.

Zu Einwendung 13: Die Entwicklung des Gebiets hat wie dargelegt zum Ziel, die Versorgung und damit die Attraktivität Lemwerders als Wohnstandort zu sichern und Arbeitsplätze in der Gemeinde zu halten bzw. neu zu schaffen, dies zum Wohl der langjährigen Bürgerschaft und für Neubürger. Den Nachteilen Einzelner stehen Vorteile für sehr viele gegenüber, dies hat die Gemeinde in ihrer Entscheidung abgewogen.

Zu Einwendung 14: Das Plangebiet ist im Wesentlichen im Eigentum der Gemeinde und einem Landwirt, der jedoch nicht mehr aktiv ist. Die Flächen des Landwirts sind bislang verpachtet, besonders ein aktiver Landwirt bewirtschaftet einen Teil der Flächen. Dieser Landwirt ist von der Gebietsentwicklung in für seinen Betrieb nicht unwesentlicher Weise berührt. Daher steht der Landwirt seit längerem schon in Verhandlung mit der Gemeinde. Die Gemeinde ist bestrebt, nach ihren Möglichkeiten dazu beizutragen, dass die betrieblichen Erfordernisse des Landwirts berücksichtigt werden können, z.B. durch einen Flächentausch. Eine einvernehmliche Gebietsentwicklung mit Angeboten von Ersatzflächen für den betroffenen Betrieb ist Grundlage der Gemeinde für die Umsetzung der Planung.

Zu Einwendung 15 und 16: Es gibt keinen gesetzlich festgeschriebenen Mindestabstand zwischen einem Gewerbe- und einem Wohngebiet. Wenn im Wohngebiet keine schädlichen und damit unzulässigen Einwirkungen (Lärm etc.) durch das Gewerbegebiet zu erwarten sind, ist die direkte Nachbarschaft zulässig. Damit ist auch die gebotene Rücksichtnahme erfüllt. In den Nachbarschaften gibt es anderes als vorgetragen keine Gebiete, die den Schutzanspruch reiner Wohngebiete (BauNVO § 3) beanspruchen können. Der Bestand entspricht allgemeine Wohngebieten (BauNVO § 4) oder Mischgebieten (BauNVO § 6).

Zu Einwendung 17: Der Bebauungsplan schließt mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 Anlagen und Betriebe, von denen erhebliche Luftverunreinigungen ausgehen, aus.

Zu Einwendung Nr. 18: Der Einwand ist nicht nachvollziehbar. Mit der getroffenen Festsetzung werden erhebliche Belastungen für die benachbarten Wohnlagen vermieden, unzulässige sind ausgeschlossen. Das RROP trifft hierzu keine abweichenden Aussagen.

Zu Einwendung Nr. 19: Die Nummerierung bezieht sich ausschließlich auf die Planzeichnung, sie ist dort identisch mit der der Begründung und der Schalltechnischen Untersuchung.

Zu Einwendung Nr. 20 und 21: Die Entscheidungen werden in der Gemeinde vom Gemeinderat getroffen und nicht von der Verwaltung, entsprechend hat der Rat seine Entscheidung un-

ter Abwägung der ihm bekannten Belange getroffen, an der vorgesehenen Stelle das Plangebiet zu entwickeln. Ihm ist bewusst, dass sich hier die Nachbarschaft anders zusammensetzt als beim Gebiet Edenbüttel I, er hält die Situation mit Blick auf zu erwartende Einschränkungen für die Anwohner gleichwohl für vergleichbar. Nach Kenntnisstand und aus Sicht der Gemeinde sind die Aussagen zu Konflikten in der Nachbarschaft des Gebietes Edenbüttel I zutreffend, es sind ihr keine anderen nachweislichen Sachlagen bekannt.

Zu Einwendung Nr. 22 und Nr. 23: Zwar ist verständlich, dass die betroffenen Eigentümer ihre landschaftliche Aussicht behalten wollen, die Gemeinde sieht jedoch aus den dargelegten Gründen den gewählten Standort als beste Lösung für die angestrebte Entwicklung an. Sie räumt diesen Standortvorzügen mit Blick auf die angestrebte Gewerbeansiedlung höheres Gewicht ein, als den Wünschen der Anlieger nach einer unverbauten Aussicht in die Landschaft und der Abneigung gegen die Auswirkungen eines benachbarten Gewerbegebietes.

Dabei stellt sie in Rechnung, dass der vorgesehene Grünsaum mit Baumbestand entlang der Stedinger Straße zusammen mit dem ohnehin weiten Straßenraum eine hinreichend breite Distanzfläche mit grüner Sichtverschattung zwischen die Wohnlagen an der Ostseite der Stedinger Straße und das Gewerbegebiet legt. Der Einzellage im Plangebiet wird durch die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld soweit als möglich Rechnung getragen. Unzulässige Belastungen werden ausgeschlossen, die verbleibenden Einschränkungen sind aus gemeindlicher Sicht unvermeidbar und zumutbar.

Zu Einwendung Nr. 24 – 29: Das Lärmschutzgutachten wurde nach den fachlichen und gesetzlichen Vorgaben erarbeitet. Es wurde zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm unterschieden. Windverhältnisse sind bei der vorgeschriebenen Norm zur Berechnung der Kontingentierung nicht Bestandteil schalltechnischer Untersuchungen. Die Emissionskontingentierung wurde streng nach der DIN 45691 erstellt, die extra für derartige Fälle eingeführt wurde. Dabei wird nur die geometrische Ausbreitung berücksichtigt. Alle anderen Faktoren wie Windrichtung, Bodendämpfung etc. bleiben dabei normkonform unberücksichtigt. Im Rahmen einer Baugenehmigung muss der jeweilige Betrieb dann nachweisen, dass er sein zulässiges Emissionskontingent einhält. Auch das Nachweisverfahren ist in der DIN 45691 klar geregelt. Demnach muss zunächst anhand des Emissionskontingentes das zulässige Immissionskontingent am Wohnhaus ermittelt werden. Dieser Wert darf dann von dem Betrieb nicht überschritten werden. In einem zweiten Schritt wird dann für den tatsächlichen Betrieb des Unternehmens eine klassische Immissionsprognose nach TA Lärm durchgeführt. Dabei werden dann auch die anderen Faktoren wie Windrichtung, Bodendämpfung etc. berücksichtigt. Mit diesem Vorgehen ist sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Windverteilungshäufigkeiten der Immissionsrichtwert, bzw. der zulässige Immissionsanteil eingehalten wird.

Die Festsetzung von Richtungssektoren für die zulässige Schallabstrahlung führt dazu, dass in westliche Richtung mehr Schall emittiert werden darf. Die bei den Berechnungen eingesetzten Toleranzen sind rechtskonform gewählt. Die benachbarten Gebiete sind gemäß örtlich geltendem Baurecht keine reinen (Baunutzungsverordnung §3) sondern allgemeine (BauNVO §4) Wohngebiete, entsprechend ist der Schutzanspruch gegenüber reinen Wohngebieten gemindert.

Im Zuge der Genehmigung von Betrieben innerhalb des Bebauungsplangebietes wird ermittelt, wie viel Lärm durch den jeweiligen Betrieb entstehen wird. Wenn die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, ist das Vorhaben zulässig. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691. Zuwiderhandlungen gegen diese Festsetzung sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Lärmschutzwände sind mit den getroffenen Regelungen nicht erforderlich, sie werden auch nicht von der Gemeinde aufgrund ihrer Auswirkungen auf das Ortsbild favorisiert.

Zu Einwendung Nr. 30 und 31: Die Gemeinde hat umfangreich ihre Entscheidungsgründe in der Begründung dargelegt. Die getroffenen Entscheidungen stellen das Planungsziel sicher und halten die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und Anwohner in einem nach Auffassung der Gemeinde vertretbaren Rahmen, wobei die Auswirkungen soweit als möglich vermieden und minimiert werden. Sie ist sich im Klaren darüber, dass zum Teil deutliche Veränderungen die Wohnsituation einzelner Bürger betreffen. Auch hier ist jedoch das Planungs-

ziel so gewichtig, dass es aus gemeindlicher Sicht vorrangig ist. Rechtlich unzulässige Sachverhalte werden nicht geschaffen. Dem Vorwurf einer ungerechten Abwägung widerspricht die Gemeinde, sie hat die Belange der kommunalen Entwicklung, also der Allgemeinheit, vor die Belange einzelner Anwohner gestellt.

Zu Einwendung Nr. 32 und 33: Das Plangebiet ist bereits durch das angrenzende Gewerbegebiet Edenbüttel I stark vorgeprägt. Zudem sorgt der vorgesehene Grünsaum mit Baumbestand entlang der Stedinger Straße zusammen mit dem ohnehin weiten Straßenraum für eine hinreichend breite Distanzfläche mit grüner Sichtverschattung zwischen den Wohnlagen an der Ostseite der Stedinger Straße und dem Gewerbegebiet.

An die Stedinger Straße grenzen die Wohngrundstücke wie dargelegt mit ihren rückwärtigen Gartenlagen, die hier durchweg durch Gehölzpflanzungen und Einfriedungen gegen den Straßenraum abgeschirmt sind. Zumindest im Sichtbereich auf Geländeneiveau ergeben sich für Anwohner somit keine wesentlichen Ausblicke auf das Plangebiet. Die geplanten Baumreihen an der Stedinger Straße werden darüber hinaus bis in Baumhöhe für eine Sichtverschattung sorgen. Insofern wird ein effektiver Ausgleich für die Auswirkungen auf das Ortsbild insbesondere für die Anwohner geschaffen.

Die Gemeinde sieht aus den dargelegten Gründen den gewählten Standort als beste Lösung für die angestrebte Entwicklung an. Sie räumt diesen Standortvorzügen mit Blick auf die angestrebte Gewerbeansiedlung höheres Gewicht ein, als dem Ortsbild in diesem Bereich der Gemeinde.

Zu Einwendung Nr. 34: Im Rahmen der Kartierung wurden sämtliche Biotopausstattungen untersucht. Krebscheren zählen zu den Indikator-Arten. Entsprechend wären Vorkommen erfasst worden. Es wurden jedoch wie dargelegt keine Vorkommen gefunden.

Zu Einwendung Nr. 35 und 37: Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist die naturschutzfachliche Planung des Landkreises. Die naturschutzfachliche Planung erfolgt wesentlich unabhängig von den Raumansprüchen anderer Planungen. Die regionale Raumordnung des Landkreises koordiniert die verschiedenen Fachplanungen. Gemäß RROP 2003 ist das Plangebiet vorrangig der Siedlungsentwicklung zugeordnet. Der Landkreis hat entsprechend die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lemwerder in 2016 genehmigt, die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich des Plangebiets ist somit verbindlich vom Landkreis genehmigt bzw. bestätigt worden. Der Landkreis Wesermarsch hat den LRP 1992 zwischenzeitlich durch den LRP 2016 abgelöst. Auch hier werden naturschutzfachliche Ziele formuliert, die von den Darstellungen des genehmigten FNP abweichen, ohne dass dies rechtlich unzulässig wäre. So wird das Gebiet im Zielkonzept des LRP für die Raumordnung zum Großteil als Vorbehaltsgebiet für Erholung und in kleineren Teilen als Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung vorgeschlagen. Entgegen der Einwendung Nr. 35 ist kein Naturschutzgebiet angrenzend festgelegt.

Zu Einwendung Nr. 36 und 38 - 50: Die Bedeutung des Plangebiets wird naturschutzfachlich durch den Wiesenvogelschutz begründet. Relevant ist hier die Bedeutung als Brutrevier. Der Untersuchungsumfang zur lokalen Bestandserfassung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abgestimmt.

Die Ergebnisse sind in Form des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Gewerbegebiet Edenbüttel, Gemeinde Lemwerder, Bestandskartierung, Juni 2012, vorgelegt worden. Über die Erfassung der Biotoptypen hinaus wurden Brut- und Gastvögel einschließlich Störche sowie Amphibien untersucht. Es sind keine Vorkommen erfasst worden und auch keine Anzeichen aufgetreten, die darauf hinweisen, dass das Gebiet über die Brutvogelvorkommen hinaus eine besondere Bedeutung für geschützte Arten hat.

Für die erfassten betroffenen Arten werden im Rahmen der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Ersatzlebensräume entwickelt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden. Die Planung trägt dem Artenschutz, soweit er auf Ebenen der Bauleitplanung relevant ist, somit Rechnung.

Das BauGB sieht eine Beteiligung der Umweltverbände nach § 3 BauGB im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Die Umweltverbände zählen nicht zu den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die nach § 4 BauGB zu beteiligen sind. Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutzrecht wird im § 18 BNatSchG geregelt. Eine weitergehende Anforderung zur Beteiligung der Umweltverbände ergibt sich daraus nicht. Ungeachtet der rechtlichen Form wurde der NABU beteiligt und hat seinerseits eine Stellungnahme abgegeben.

Zu Einwendung Nr. 51: Im Rahmen der Kartierung wurden sämtliche Biotopausstattungen untersucht. Krebscharen zählen zu den Indikator-Arten. Entsprechend wären Vorkommen erfasst worden. Es wurden jedoch, wie dargelegt, keine Vorkommen gefunden.

Zu Einwendung Nr. 52: Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der angeführten Untersuchungen. Die Einschätzung der Bürgerinitiative wird von der Gemeinde nicht geteilt. Aus den gegebenen Hinweisen der BI lassen sich auch keine belastbaren Daten filtern, die zu weiteren Überprüfungen durch die Gemeinde und/oder anderen Bewertungen Anlass geben.

Zu Einwendung Nr. 53: Diese Aussage wird nicht getroffen, es ist nicht Aufgabe eine Ökologischen Baubegleitung, Nester umzusetzen. Vielmehr kann unter bestimmten Bedingungen die Anlage von Nestern durch Ablenkungsmaßnahmen vermieden werden.

Zu Einwendung 54 – 57: Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden (siehe auch zu Einwendungen 1 – 3. Das Gewerbegebiet Deichshausen-Süd deckt andere Qualitäten ab. Dass hier noch keine Entwicklung stattgefunden hat, verdeutlicht, dass der Umbruch, der sich mit Fortfall des Flughafenbetriebes und des Flugfeldes ergeben hat, die Gemeinde vor besondere Herausforderungen stellt, die nur langfristig vorausschauend und in größerem Zeitrahmen bewältigt werden können.

Die Vermarktungsbemühungen wurden entgegen der Behauptung nie eingestellt, das Gegenteil ist der Fall. Zudem hat die Gemeinde mit der Entwicklung der Osttangente einen weiteren Schritt unternommen, um die Attraktivität des Gebietes Deichshausen für Großinvestoren zu erhöhen.

Die Entwicklung des Plangebiets ist durch die Nachfrage nach Grundstücken im Gebiet Edenbüttel I angestoßen worden, die anhaltende Nachfrage nach Aufsiedlung dieses Gebiets zeigt der Gemeinde, dass weiterhin ein Bedarf an Gewerbegrundstücken in dieser Lage gegeben und eine wirtschaftliche Gebietsentwicklung möglich ist. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Lemwerder ist nicht zuletzt dank der langfristig vorausschauenden, angebotsorientierten Gewerbeflächenpolitik der Gemeinde positiv.

Zu Einwendung 58: Eine schrittweise Entwicklung ist nach Bedarf vorgesehen. Die Haushaltsmittel (z.B. für die Planung der verkehrlichen Erschließung über den Kreisverkehr von der Stedinger Straße) sind hierfür im Haushaltsplan eingestellt.

Zu Einwendung 59: Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es nicht Voraussetzung, dass die Gemeinde Eigentümer der überplanten Flächen ist. Die Haushaltssituation der Gemeinde erlaubt den erforderlichen Flächenankauf nach Bedarf und Flächenverfügbarkeit. Es sind entsprechende Tauschflächen im Eigentum der Gemeinde vorhanden.

Zu Eingabe 60: Mit der Novelle des Baugesetzbuches von 2017 wurde § 4a Abs. 4 BauGB ergänzt. Demnach besteht die Pflicht, die Unterlagen im Rahmen einer Auslegung im Internet für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Zur Zeit der entsprechenden Auslegung bestand die Pflicht jedoch noch nicht. Die Einsichtnahme konnte im Auslegungszeitraum während der Geschäftszeiten im Rathaus der Gemeinde erfolgen. Eine Erschwerung der Einsichtnahme lag dementsprechend nicht vor.

Zu Eingabe 61: Die Aufstellung von Bebauungsplänen im Parallelverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß BauGB §8 allgemein zulässig. Im Übrigen ist zwischenzeitlich im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und dessen Genehmigung die Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft zu gewerblicher Baufläche im Bereich des Plangebiets rechtswirksam geworden.

Zu Eingabe 62: Die Aussage ist bezüglich der Stellung des Wohnens im Gebiet Edenbüttel I inhaltlich nicht zutreffend. Das Wohnen ist nicht die Hauptnutzung im Gebiet.

## 1.2 Zu Bürger 01, Schreiben v. 05.04.2013 und 10.06.2014

### Anregung/Bedenken:

Einwendung 1: Es liegt kein Bedarf für weitere Gewerbeansiedlungen vor. Die Planung erfüllt die gesetzliche Vorgabe einer gerechten Abwägung nicht, weil ohne Bedarf gleichwohl den Belangen der Bürger und der Umwelt schwerwiegende Nachteile zugemutet werden.

Einwendung 2: In Altenesch und Deichshausen-Süd liegen ungenutzte Gewerbeflächen als Alternative vor. Mit der Osttangente ist vor allem das Gebiet Deichshausen-Süd als annähernd gleichwertig hinsichtlich der Zentrumsanbindung zu bewerten. Der theoretische Lagenachteil wiegt nicht die Belastungen für Bürger und Umwelt auf, die durch den jetzt vorgesehenen Standort ausgelöst werden.

Einwendung 3: Ziel und Zweck der Planung sind in sich widersprüchlich. Für die geplanten Betriebe ist die Zentrumsnähe unwichtig, auf die Nähe zum Zentrum angewiesene Einzelhändler sind nicht zugelassen.

Einwendung 4: Die Planung verfolgt keine Teile des Flächennutzungsplanes 2005. Der Hinweis auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes 2025 ist irreführend, da dort Änderungen vorgestellt werden, die mit dem vorliegenden Verfahren nichts zu tun haben.

Einwendung 5: Das Vorhaben widerspricht den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. §1 abs.5 BauGB. Berücksichtigt man, dass die Gemeindeentwicklung der nächsten Jahre noch ungewiss ist, erscheint die Planung zu voreilig. Eine Fläche, die für die Wohnbebauung geeignet ist, wird als Gewerbegebiet verplant. Lemweder hat den dringenden Bedarf einen Gesamtplan für die städtebauliche Entwicklung aufzustellen, da auch noch weitere Punkte Klärung bedürfen. Planung widerspricht §1 Abs. 1 BauGB.

Einwendung 6: Die Belange der Verkehrsplanung und Veränderungen der Verkehrswege B212 und Osttangente werden nicht beachtet. Planung widerspricht §1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

Einwendung 7: Ein weiteres geplantes Gewerbegebiet macht die Planung von Edenbüttel 2 schwer nachvollziehbar.

Einwendung 8: Brachliegende Flächen werden nicht genutzt, der durch §1a Abs.2 BauGB festgelegte sparsame Umgang mit Grund und Boden wird nicht garantiert.

Einwendung 9: Da kein Bedarf für ein Gewerbegebiet besteht, wird nach §1a, Abs.2, Satz 2 BauGB die landwirtschaftlich genutzte Fläche unnötig umgenutzt.

Einwendung 10/11: Durch die Erhaltung der Möglichkeit der zukünftigen Umwidmung von Teilen des Gewerbegebietes wird die Planung im Gemeinderat nicht mehr kritisch diskutiert.

Einwendung 11/12: Es ist mit einem Wertverlust der benachbarten Wohnimmobilien zu rechnen. Abwägung im Sinne des §1 Abs.7 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Einwendung 13: Der Vertrauensschutz ist nicht gegeben. Aufgrund der überraschenden gestellten Planungen ist ein Vertrauensschaden gemäß §39 BauGB eingetreten.

Einwendung 12/14: Die ungerechte Abwägung der Planung widerspricht auch der Eigentums-garantie des Artikels 14, Grundgesetz.

Einwendung 13/15: Die Gemeinde erweckt den Anschein, dass die Gewerbesteuer wichtiger sei als das Wohl ihrer Bürger. Dies wirke sich auch auf den Zuzug von Bürgern aus.

Einwendung 14/16: Die Belange des aktuell die Fläche bestellenden Landwirts werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 15/17: Der Mindestabstand zwischen Gewerbe- und Wohngebiet sowie das Gebot der Trennung von sich widersprechenden Nutzungen (§50 Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht eingehalten.

Einwendung 16/18: Das Gebot der Rücksichtnahme (auf das Wohngebiet) wird nicht eingehalten.

Einwendung 17/19: Es ist mit einer hohen Beeinträchtigung durch Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen, welche trotz direkter Angrenzung an ein Wohngebiet nicht begrenzt werden.

Einwendung 18/19: Die Planung widerspricht dem RROP und dem §4 BauNVO, demnach sind nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Einwendung 19/20: Die Nummerierungen der Planunterlagen unterscheiden sich, die Begrenzungen sind nicht nachvollziehbar.

Einwendung 20/21: Der Vergleich der Planung mit dem Bau des AWO-Heimes ist unzutreffend.

Einwendung 21/22: Die Annahme, es gäbe in Edenbüttel I keine Konfliktlagen, in dem Fall Geruchsemissionen, ist falsch.

Einwendung 22/23: Ein Wohnhaus wird überplant und an drei Seiten von Gewerbebetrieben umgeben. Abermals wird das Gebot der Rücksichtnahme nicht eingehalten.

Einwendung 24: Angesichts der objektiven Verschlechterungen für das überplante Wohnhaus von einem Quasi-Bestandsschutz zu sprechen ist eine Verharmlosung und Irreführung.

Einwendung 23/25: Die Planung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Erholungswertes für die Anwohner dar, da deren Ausblicke in die Landschaft durch die Planung getrübt werden.

Einwendung 24/26: Das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens ist nicht zutreffend, es ist mit einer deutlich höheren Lärmbelastung zu rechnen.

Einwendung 25/27: (betr.24) Die Vorbelastung durch Verkehrslärm wird im Lärmschutzgutachten außer Acht gelassen.

Einwendung 26/28: (betr. 24) Die tatsächlich vorherrschenden Windverhältnisse werden im Lärmschutzgutachten nicht berücksichtigt.

Einwendung 27/29: (betr. 24) Im Lärmschutzgutachten wird unzulässigerweise eine Toleranz von 1dBA zum Nachteil der Bürger angesetzt.

Einwendung 28/30: Anstelle der Lärmemissionswerte für reine Wohngebiete werden höhere Werte für allgemeine Wohngebiete für das Gutachten herangezogen.

Einwendung 29/31: Es ist unklar, wie die „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ eingehalten werden sollen. Konkrete Maßnahmen wie Lärmschutzwände fehlen.

Einwendung 30/32: Der Abwägungsprozess entspricht in vielen Punkten nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen.

Einwendung 31/33: Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist ungerecht, die Belange der Bürger stehen hinter dem öffentlichen Belang der Gemeinde, Gewerbeflächen für Angebotsplanungen auszuweisen.

Einwendung 32/34: Die Bedeutung des Landschaftsbildes für die Bürger und den Ort wird verkannt. Die Kompensationsmaßnahmen sind nicht ausreichend.

Einwendung 33/35: Das Ortsbild kann nicht erhalten werden und wird durch hohe und lange Gewerbebauten erheblich gestört. Die Negativfolgen wurden nicht ermittelt.

Einwendung 36: Die übergeordneten Belange der Landwirtschaft werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 37: Die Belange der Wirtschaft wurden falsch abgewogen. Ein Ausschluss von bestimmten Einzelhandels-Sortimenten ist nicht zulässig.

Einwendung 38: Die Planung widerspricht den Zielen des RROP. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung und teilweise in einem Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.

Einwendung 39: Die textlichen Vorgaben des Landesraumordnungsplanes werden nicht eingehalten. Der siedlungsnaher Freiraum darf nur in Anspruch genommen werden, wenn unabwiesbarer Nutzungsbedarf nicht anderweitig befriedigt werden kann. Es gibt keinen Bedarf für das Gewerbegebiet.

Einwendung 40: In einem Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung nach dem RROP sind nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Einwendung 41: Das Plangebiet liegt nach dem RROP in einem Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.

Einwendung 42: Die nach dem LROP und dem RROP vorgeschriebene Abwägung mit Umweltaspekten gemäß dem Raumordnungsplan fand nicht statt.

Einwendung 43: Die Planung widerspricht dem Zielen des Landesraumordnungsprogramms bezüglich einer Minimierung der Inanspruchnahme von Freiräumen.

Einwendung 44: Die Ausweisung des Gewerbegebietes steht im Widerspruch zur Vorgabe des Landesraumordnungsprogramms, Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener Industrie- und Gewerbebestände vorzuziehen.

Einwendung 45: Das besser geeignete Gewerbegebiet Deichshausen-Süd wird nicht beachtet.

Einwendung 46: Das Ziel des LROP mit einer integrativen Verkehrsplanung und darauf abgestimmter Siedlungsentwicklung sowie einer Optimierung des Personen- und Güterverkehrs die Mobilität zu sichern und zu erhalten und den Kosten- und Zeitaufwand für Verkehr zu minimieren wurde nicht eingehalten. Aufgrund der Lage des Plangebietes wäre es geboten auch die Entwicklung eines Wohngebietes zu prüfen.

Einwendung 47: Nach dem LROP ist es geboten, die Standortwahl mit den Auswirkungen auf die künftige Verkehrsabwicklung abzugleichen, insbesondere für den Güterverkehr. Dies ist nicht erfolgt.

Einwendung 48: Auf die Eigenschaft des Plangebietes als Gebiet mit „besonderer Dringlichkeit für ... Konzepte zur Grabenunterhaltung“ nach dem Landschaftsrahmenplan wird nicht näher eingegangen und zu wenig Rücksicht genommen.

Einwendung 34/50: Die Bedeutung des Gebietes für den Schutz der Grünen Mosaikjungfer und der Krebschere wird übergangen, das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan des LK Wesermarsch von 1992 als „Bereich mit besonderer Bedeutung als Lebensraum der Lebensgemeinschaft der bedrohten Arten Krebschere und Grüne Mosaikjungfer“ definiert. In den Begehungen hätte der Suchfokus auf diese Arten gerichtet werden müssen.

Einwendung 50: Das Plangebiet liegt nach dem LROP und dem RROP überwiegend angrenzend und teilweise auch in einem Gebiet der Kategorie Lebensraum bedrohter Arten.

Einwendung 35/51: Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan als schutzwürdiger Bereich definiert und liegt angrenzend an ein Naturschutzgebiet.

Einwendung 52: Das Vorhaben widerspricht verschiedenen allgemeinen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs 2, 5, 6 und § 15 Abs. 1 BNatSchG).

Einwendung 53: Auf die Lage des Plangebietes zum Teil in einem Grünland-Gebiets mit besonderer Bedeutung als Wiesenvogellebensraum (LRP) wird nicht eingegangen und keine Rücksicht genommen.

Einwendung 54: Die Festlegung als Vorrangfläche für Siedlungserweiterung im RROP fraglich, da keine Umweltprüfung durchgeführt wurde.

Einwendung 55: Das Fazit des Umweltberichtes „Erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder sogar streng geschützter Arten der Flora und Fauna können ausgeschlossen bzw. vermieden werden“ ist falsch.

Einwendung 36/56 (zu 55): Die durchgeführten Feldbegehungen im Zuge der Ermittlung der Umweltwirkungen sind unzureichend.

Einwendung 57: Das Ergebnis der Umweltprüfung hinsichtlich der beeinträchtigten Pflanzen bleibt unklar.

Einwendung 37/58, 58a: Die Umweltprüfung entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan wurden nicht herangezogen bzw. berücksichtigt.

Einwendung 59: Die durchgeführte Umweltprüfung ist fehlerhaft, da die vorgeschriebene Bewertung der Umweltauswirkungen der sog. „Nullvariante“ nicht wie vorgeschrieben untersucht wurde.

Einwendung 38/60: Das Vorgehen bei der Planung hat die Vorgabe des § 4 Abs. 1 BauGB nicht beachtet („Scoping“). Die negative Beeinflussung von im Plangebiet lebenden Tierarten ist im Rahmen der Umweltprüfung nicht untersucht worden, auch wurden keine Naturschutzverbände bezüglich der Untersuchung befragt.

Einwendung 61: Das Defizit beim „Scoping“ wurde auch nicht versucht nachträglich im Rahmen eines überarbeiteten Umweltberichts zu beheben.

Einwendung 39-49 / 62-70, 73, 74: geschützte Tierarten, die mit negativen Eingriffsfolgen rechnen müssen, aber nicht näher untersucht wurden: Großer Brachvogel, Fledermaus, Weißstorch (Nahrungssuche), Maulwurf, Feldhasen und Rehe (Nahrungssuche), Kiebitz, Feldlerche, Mehl- und Rauchschnalben (Nahrungssuche, Überflug, Nistung), Wacholderdrossel, Star (Rast, Nahrungssuche), Haussperling / Kuckuck / Buntspecht / Fasan / Graureiher / Höckerschwan / Feldspitzmaus / Igel / Erdkröte / Teichfrosch / Schwarze Wegschnecke; zudem zwei nahe gelegene Waldgebiete / Gehölze, die im LRP ausgewiesen sind und in denen weitere nicht betrachtete Arten vorkommen können.

Einwendung 68a: Im Plangebiet lebende, geschützte Libellenarten Azurjungfer, Mosaikjungfer und Heidelibellen wurden nicht berücksichtigt.

Einwendung 68b: Das im Plangebiet lebende Schwarzkehlchen wurde nicht berücksichtigt.

Einwendung 50/71: Es liegt ein besonders strenger Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung vor, der nicht ausreichend beachtet wird. Eingriffe sind demnach nur zulässig, wenn die nachteiligen Auswirkungen unerheblich sind.

Einwendung 51/72: Besonderer Schutz der Grünen Mosaikjungfer nach europäischer FFH-Richtlinie und §19, Abs.2 des Bundesnaturschutzgesetzes

Einwendung 52/74: Es werden in der Planbegründung falsche Aussagen bezüglich Umweltwirkungen und bedeutender Eingriffe in Natur und Landschaft gemacht.

Einwendung 53/75: Die Aussage, dass Nester während der Bauzeit des Gewerbegebietes umgesetzt werden können, ist falsch. Vorgaben dazu fehlen im Bebauungsplan.

Einwendung 76: Das angewendete Wertfaktormodell kommt zu einem falschen Ergebnis, da verschiedene Aspekte nicht oder falsch bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Einwendung 54/77: Die Planung verschwendet Steuergelder, da bereits für das Gewerbegebiet Deichshausen-Süd gezahlt, die Planung aber nicht umgesetzt wurde.

Einwendung 55/78: Die Haushaltsprinzipien, die einen sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit den Geldern vorsehen, werden verletzt, da ein neues Gewerbegebiet geplant wird, während die Vermarktung eines gleichwertigen Gewerbegebietes eingestellt wird.

Einwendung 56/79: Für Deichshausen-Süd geplante Betriebe sollen sich nun in Edenbüttel ansiedeln, was eine Zweckverfehlung der erhaltenen Fördermittel darstellt.

Einwendung 57/80: Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung fehlt.

Einwendung 58/81: Eine geplante schrittweise Bebauung des Plangebietes ist nicht möglich und auch im Haushaltsplan noch nicht eingeplant.

Einwendung 59/82: Gelder für den Kauf der Grundstücke von den privaten Grundstückseigentümern fehlen.

Einwendung 83: Es fehlen im Investitionshaushalt der Gemeinde die Investitionen für den Kauf von Ausgleichsflächen.

Einwendung 60/84: Die Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde von der Gemeindeverwaltung erschwert.

Einwendung 85: Formvorschriften wurden nicht eingehalten / erneute Auslegung: gestrichen.

Einwendung 86: Die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB Satz 2 wurden nicht beachtet / erneute Auslegung gestrichen.

Einwendung 87: Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB Satz 2 wurden nicht beachtet. Die Ausgleichsflächen wurden noch nicht konkret bestimmt.

Einwendung 88: Das Vorgehen bei der Planung wird nicht die Vorgabe der zeitgleichen Bestimmung der Ersatzflächen erfüllen.

Einwendung 89: Die erheblichen Eingriffsfolgen können (oder zumindest werden) aufgrund der Vielzahl der betroffenen streng geschützten Arten nicht ausgeglichen werden.

Einwendung 90: Die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Edenbüttel I kann ihre Ausgleichsfunktion durch die Nähe zum geplanten Gewerbegebiet Edenbüttel II nicht mehr erfüllen.

Einwendung 91: Der geplante Ausschluss von Sortimenten ist nicht zulässig, da es nicht durch das BauGB gedeckt ist und es sich dabei um einen Verstoß gegen das „Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen“ sowie die entsprechenden EU-Richtlinien handelt.

Einwendung 61/91: Der Beschluss des Bebauungsplanes im Rahmen des Parallelverfahrens ist nach § 8, Abs. 4 BauGB nur in dringenden Fällen zulässig, in diesem Fall also unzulässig.

Einwendung 62/92: Die Zulässigkeit des betriebsnahen Wohnens ist nicht anzustreben, da Edenbüttel I zeigt, dass Wohnhäuser anstelle der Gewerbebetriebe die Hauptnutzung darstellen werden.

Einwendung 93: Die Planung des Gewerbegebietes steht im Widerspruch zu den grundsätzlichen Zielen der niedersächsischen Landesregierung.

Einwendung 94: Die Planung des Gewerbegebietes steht im Widerspruch zu dem Ziel einer Förderung der Landwirtschaft der niedersächsischen Landesregierung.

Einwendung 95: Das Vorgehen der Planung widerspricht den Zielen der niedersächsischen Landesregierung in den Punkten Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

Einwendung 96: Trotz der absoluten Mehrheit der SPD im Gemeinderat ignoriert sie die Ziele des Parteiprogramms der Bundes-SPD.

Es wird bemängelt, dass die Eingaben nicht bei der Planung berücksichtigt worden sind und eine Beantwortung der Einwendungen nicht bislang erfolgte.

Eine Dokumentation im Plangebiet erfasster Arten wird vorgelegt.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Es wird mit den folgenden Ergänzungen auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI verwiesen:

Zu Einwendung 10: Die Gemeinde hat dargelegt, dass sie verschiedene Standortqualitäten für Gewerbeansiedlungen vorsieht. Von den Vorrangflächen des RROP für Siedlungserweiterung weist ausschließlich die im Bereich Edenbüttel eine Eignung für die mit der vorliegenden Planung angestrebte Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für Betriebe mit Angeboten, die auf den Endverbraucher orientiert sind und die die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich suchen.

Zu Einwendung 13: In §39 BauGB heißt es: Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Da es sich jedoch nicht um einen bestehenden Bebauungsplan handelt, der geändert, ergänzt oder aufgehoben wurde und der Plan keine Auswirkungen auf das Baurecht des Einwenders hat (das Grundstück des Einwenders wird nicht überplant), findet §39 BauGB keine Anwendung.

Zu Einwendung Nr. 36, 37, 91 Die Landwirtschaftskammer wurde beteiligt. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen ist gemäß Baugesetzbuch §9 (2a) und Baunutzungsverordnung, §1, zulässig und gängige Praxis in der Bauleitplanung.

Zu Einwendung 38 - 44: Die Gemeinde hat ihren Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden die Belange der Raumordnung umfangreich aufgearbeitet. Der Flächennutzungsplan wurde vom Landkreis als Unterer Raumordnungsbehörde genehmigt. Die Genehmigung umfasst die Darstellung des Plangebiets als Gewerbliche Baufläche. Ein Widerspruch zur Raumordnung ist nicht gegeben.

Zu Einwendung 46 – 47: Die Gemeinde hat eine Verkehrsuntersuchung erarbeiten lassen, die die Auswirkungen der geplanten Veränderungen im Straßennetz der Gemeinde untersucht, insbesondere der Osttangente und des geplanten Kreisverkehrs am Knoten Stedinger Straße, Tecklenburger Straße und Planstraße Gewerbegebiet Edenbüttel II. Die Untersuchung zeigt auf, dass eine Entlastung der Ortsmitte und der Wohnlagen an der Tecklenburger Straße erreicht werden wird. Das verkehrliche Gesamtkonzept für die Siedlungslagen ist damit offengelegt und entsprechend bei der Neuaufstellung des FNPs, dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde, berücksichtigt worden.

Zu Einwendung 58a: Der Landschaftsplan Lemwerder 1994 wurde nicht vom Rat der Gemeinde beschlossen. Er diene ausschließlich als Material zur Orientierung bei naturschutzfachlichen Fragestellungen im Verwaltungshandeln. Sein Status ist der eines Fachgutachten, es bildet die Auffassung des Fachgutachters ab. Entsprechend sind auch die Zielaussagen

rein fachgutachterlich bestimmt und nicht durch die demokratische Willensbildung im Rat legitimiert. Der LP ist darüber hinaus in den fachlichen Bewertungen veraltet. Aussagekräftig ist die im Vorfeld der Planung 2012 durchgeführte Bestandskartierung. Insofern ist der LP nicht abwägungsrelevant für die gemeindliche Entscheidung.

Zu Einwendung Nr. 60 – 61: Das BauGB sieht eine Beteiligung der Umweltverbände nach § 3 BauGB im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Die Umweltverbände zählen nicht zu den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die nach § 4 BauGB zu beteiligen sind. Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutzrecht wird im § 18 BNatSchG geregelt. Eine weitergehende Anforderung zur Beteiligung der Umweltverbände ergibt sich daraus nicht.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe des NABUs hingewiesen.

Zu Eingabe 68a: Im Jahre 2012 wurden keine Libellen kartiert. Die Bestandsaufnahme der Einwender zeigt im Jahre 2013/2014 das Vorkommen von Azurjungfer mit Unterarten, Blutrote Heidelibelle mit Unterarten, Rubinjungfer, Mosaikjungfer mit Unterarten im Plangebiet.

Mit Ausnahme einiger seltener Unterarten sind die Azurjungfer-Arten wie Hufeisen-Azurjungfer und Fledermaus-Azurjungfer sowie die Gemeine und Blutrote Heidelibelle häufig vorkommend, während die Rubinjungfer seltener, aber nicht geschützt ist. Bei den Mosaikjungfern kommt die grüne Mosaikjungfer (Gefährdung 1/ vom Aussterben bedroht) in vielen Grünland-Graben-Arealen der Wesermarsch vor. Die grüne Mosaikjungfer ist an Bestände der Krebschere gebunden, die weder im Jahre 2012, noch 2013/2014 (Erhebung Einwender) in den Gräben im Untersuchungsgebiet erfasst wurden. Daher ist anzunehmen, dass die Blaugrüne oder Braune Mosaikjungfer, die häufig vorkommend und nicht geschützt sind, im Plangebiet angetroffen wurden. Es ist nicht zu erwarten, dass geschützte Arten entlang der Gräben im Plangebiet vorkommen.

Zu Eingabe Nr. 76: Das angewandte Modell entspricht der der naturschutzfachlichen Praxis in der Bauleitplanung. Die Bewertungen sind überprüft worden. Fehler oder Widersprüche sind nicht erkennbar. Die Angabe, dass natürliche Gräben im Plangebiet vorhanden seien, kann nicht bestätigt werden. Alle Gräben unterliegen einer intensiven wasserwirtschaftlichen bzw. landwirtschaftlichen Unterhaltung. Die geplanten Rückhalte- und Entwässerungsbereiche an den landschaftsseitigen Rändern des Plangebiets werden naturnah gestaltet und extensiv unterhalten. Damit kann sich dort eine höhere ökologische Wertigkeit entwickeln als gegenwärtig im Grabensystem gegeben.

Zu Eingabe 68b: Das Plangebiet wird als Grünland landwirtschaftlich intensiv durch Mahd oder Beweidung genutzt. Es ist der straßen- und siedlungsangrenzende Teilbereich eines großräumigen Grünland-Graben-Areals, das sich westwärts vom Plangebiet großflächig ausdehnt. Der Landschaftsrahmenplan LRP 2016 kennzeichnet aufgrund des Brutvorkommens (2013) von Feldlerche, Großer Brachvogel, Kiebitz, Uferschnepfe, Wiesenpieper das Areal als schutzwürdiger Bereich SWB 28a Deichshausen (LRP 2016 Anhang). Die vom Einwender beobachteten Brutvogelvorkommen von Schwarzkehlchen und Höckerschwan sind gemäß Roter Liste nicht gefährdet.

Ein Abstandsbereich von ca. 250-300m entlang der Stedinger Straße und nahe des Gewerbegebietes Edenbüttel I bezieht der LRP 2016 nicht in den genannten schutzwürdigen Bereich mit ein. Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen innerhalb dieser Abstandsbereiche, sodass die schutzwürdigen Brutgebiete nicht überplant werden. Dieses wird auch dadurch bestätigt, dass innerhalb des Plangebietes Brutreviere gefährdeter Arten im Jahre 2012 (Kartierung der Gemeinde) und 2013/2014 (Einwender) nicht angetroffen wurden.

Für viele Vogelarten der offenen Landschaft ist das westlich an das Plangebiet angrenzende Areal zudem Nahrungsraum, insbesondere für Storch, Großer Brachvogel, Kiebitz, Graureiher, Schwarzkehlchen, Feldlerche, Stare, Schwalben, Mäusebussard und Turmfalke. Zum Teil wird auch das Plangebiet selbst als Nahrungsraum genutzt. Dieses zeigt die Avifaunistische Erhebungen aus dem Jahre 2012 der Gemeinde, aber auch die der Einwender von 2013/2014.

Wie im Umweltbericht dargelegt ist bei Realisierung der Planung daher mit der Verkleinerung des Grünland-Graben-Areals - einschließlich des Plangebiets - und somit des Nahrungsraumes für die festgestellten Vogelarten zu rechnen. Weiterhin ist zu erwarten, dass eine gewerbliche Bebauung eine von Brutvögeln gemiedene Abstandszone westlich des Plangebietes nach sich ziehen wird, die z.T. auch von Nahrungsgästen nur mit Einschränkung aufgesucht werden wird. Das Meideverhalten ist abhängig von möglichen Immissionen, die bau- und betriebsbedingt wirken. Insbesondere kann dies Licht und Lärm sein. Die Planung sieht daher entsprechend eine dichte Eingrünung des Plangebiets vor. Gleichwohl werden die östlichen Teilbereiche des schutzwürdigen Bereichs betroffen sein. Auch für die Verkleinerung des Nahrungsraumes werden daher Kompensationsflächen entwickelt, die den Verlust von Nahrungsraum an anderer Stelle bereitstellen können.

Zu Eingabe 79: Die aktive Vermarktung des angesprochenen Gebietes ist nicht eingestellt worden. Die Gemeinde bedient sich der Funktion der Wirtschaftsförderung Wesermarsch und den dort allgemein genutzten Instrumenten wie z.B. Komsis. Dort ist das Gewerbegebiet Deichshausen ohne jede Einschränkung für Betriebe beworben unter dem Namen „AeroMare“. Dies entspricht auch der jetzt bestehenden Ausschilderung. Der Vorwurf einer Zweckverfehlung entbehrt jeder Grundlage.

Zu Eingabe 87 – 89: Die Ersatzfläche wird von der Gemeinde bestimmt, ebenso wie die vorgesehenen Maßnahmen auf der Fläche. Die Gemeinde stellt eine eigene Fläche im Bereich Bardewischer Moor bereit, die sie durch geeignete Extensivierungsmaßnahmen aufwerten wird. Die naturschutzfachliche Entwicklung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Fläche ist von der Lage und Beschaffenheit her für die Kompensation mit Blick auf die Biotopsituation und den Wiesenvogelschutz geeignet. Die Fläche und die Maßnahmen werden mit dem Satzungsbeschluss und der Urschrift des Bebauungsplans und der Begründung offen gelegt. Fachliche oder verfahrensrechtliche Defizite kann die Gemeinde nicht erkennen.

**Zu Eingabe 90: Die Kompensationsfläche Edenbüttel I wird durch ökologisch wirksame Maßnahmen an den benachbarten Gräben (Aufweitung, naturnahe Profilierung) als Wiesenvogellebensraum aufgewertet. Möglichen nachteiligen Einflüssen aufgrund des Heranrückens des Plangebiets wird so entgegengewirkt. Erhebliche Beeinträchtigungen der dort angetroffenen, gefährdeten Vogelarten, die die Eignung der Kompensationsfläche als Wiesenvogellebensraum infrage stellen, sind nicht zu erwarten.** Der vorgesehene Grünsaum um das Plangebiet schattet dieses gegen die Landschaft ab, sodass visuelle Störungen ausgeschlossen sind. Akustische Störungen aus dem Plangebiet sind nicht in einem solchen Maß und solcher Art bei den angestrebten Betriebstypen zu erwarten, dass dies ein Meideverhalten der Wiesenvogelpopulation auf der mindestens 80m bis 100m entfernten Fläche auslösen würde. Die Lautstärke und die Geräuschkichte wird kaum zu anhaltenden und damit schädlichen Überlagerungen von Vogelrufen führen.

Zu Eingabe 93 – 96: Die Gemeinde kann die bemängelten Widersprüche nicht erkennen. Im Übrigen teilt sie die Ansicht der Einwender nicht.

### **1.3 Zu Bürger 12, Schreiben v. 05.04.2013, Bürger 55, Schreiben v. 07.07.2014 (Zusätzlich zur Bürgerinitiative)**

#### **Anregung/Bedenken:**

Durch einen Kreisverkehr entsteht noch mehr Lärm.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Anlage eines Kreisels verlangsamt den Verkehr. Dies wirkt tendenziell lärmmindernd an der Stedinger und Tecklenburger Straße. Für die Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Kreisels treten keine wesentlichen Änderungen ein.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

#### 1.4 Zu Bürger 18, Schreiben v. 09.04.2013 (Zusätzlich zur Bürgerinitiative)

##### Anregung/Bedenken:

Die Eingabe der BI wird vorgetragen. Darüber hinaus werden folgende Anregungen gegeben:

Die Wertverhältnisse werden sich verändern.

Durch Fehler bei der restlichen Erschließung der Theodor-Storm-Straße (die Häuser wurden zu hoch gebaut) sind schon jetzt Probleme mit der Oberflächenentwässerung vorhanden.

##### Stellungnahme der Gemeinde:

Der Grundstückswert ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Es gibt keinen Anspruch auf eine dauerhafte Sicherung des eigenen Umfeldes. Das Baurecht sieht im Gefolge üblicher Planungen bei Haus- und Grundbesitzern auch keine Abschöpfungen bei Wertsteigerungen vor (z.B. durch gute Infrastruktur und Erholungsleistungen).

Die Theodor-Storm-Straße ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Soweit Defizite an der Straßenentwässerung gemeint sind, kann dies bei der Gemeindeverwaltung angemeldet werden.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

#### 1.5 Zu Bürger 19, Schreiben v. 12.04.2013

##### Anregung/Bedenken:

Es liegt kein Bedarf für weitere Gewerbeansiedlungen vor. Es gibt noch ausreichend Gewerbeflächen z.B. in Deichshausen-Süd.

Das Verkehrsaufkommen auf der Tecklenburger Straße wird ansteigen und die Osttangente wird zu keiner Entlastung führen.

Durch die Planung wird der Zuzug von Personen verhindert, da das Erscheinungsbild nicht mehr ansprechend sein wird.

Stimmt den Argumenten der Bürgerinitiative zu.

##### Stellungnahme der Gemeinde:

Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Den Belangen der benachbarten Misch- und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Ein Bedarf ergibt sich daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung kaum noch Grundstücke verfügbar sind.

Das Gebiet Deichshausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besucherfrequenz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequenzierung im Plangebiet.

Mit der Osttangente wird eine Entlastung der Tecklenburger Straße erreicht, wie die von der Gemeinde beauftragte Verkehrsuntersuchung vom Januar 2014 aufgezeigt hat.

Grundsätzlich ist es nie vermeidbar, dass sich mit der Entwicklung von Gewerbegebieten das Orts- und Landschaftsbild verändert. Nachteilige Veränderungen können allerdings durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert oder vermieden werden. Dies wird auch mit den vorgesehenen Maßnahmen beim Plangebiet angestrebt. Das Erscheinungsbild einer Ortschaft ist für die mögliche Ansiedlung von Neubürgern sehr wichtig, sehr wichtig sind aber auch Arbeitsplätze und eine gute Versorgungslage. Die Gemeinde strebt in allen Bereichen eine ausgewogene Entwicklung an.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

## **1.6 Zu Bürger 21, Schreiben v. 10.04.2013**

### **Anregung/Bedenken:**

Es stehen bereits ausreichend Flächen zur Verfügung, welche durch die geplante Osttangente besser erschlossen werden.

Betriebe, die zentral gelegen sein müssen, werden ausgeschlossen. Das Argument der besseren Lage zählt deshalb nicht.

Das Erscheinungsbild wird verschlechtert.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Den Belangen der benachbarten Misch- und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Ein Bedarf ergibt sich daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung kaum noch Grundstücke verfügbar sind.

Das Gebiet Deichshausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besucherfrequenz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequenz im Plangebiet.

Grundsätzlich ist es nie vermeidbar, dass sich mit der Entwicklung von Gewerbegebieten das Orts- und Landschaftsbild verändert. Nachteilige Veränderungen können allerdings durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert oder vermieden werden. Dies wird auch mit den vorgesehenen Maßnahmen beim Plangebiet angestrebt.

Zwar ist verständlich, dass die betroffenen Eigentümer ihre landschaftliche Aussicht behalten wollen, die Gemeinde sieht jedoch aus den dargelegten Gründen den gewählten Standort als beste Lösung für die angestrebte Entwicklung an. Sie räumt diesen Standortvorteilen mit Blick auf die angestrebte Gewerbeansiedlung höheres Gewicht ein, als den Wünschen der Anlieger nach einer unverbauten Aussicht in die Landschaft und der Abneigung gegen die Auswirkungen eines benachbarten Gewerbegebietes.

Dabei stellt sie in Rechnung, dass der vorgesehene Grünsaum mit Baumbestand entlang der Stedinger Straße zusammen mit dem ohnehin weiten Straßenraum eine hinreichend breite

Distanzfläche mit grüner Sichtverschattung zwischen die Wohnlagen an der Ostseite der Stedinger Straße und das Gewerbegebiet legt. Der Einzellage im Plangebiet wird durch die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld soweit als möglich Rechnung getragen. Unzulässige Belastungen werden ausgeschlossen, die verbleibenden Einschränkungen sind aus gemeindlicher Sicht zumutbar.

## 1.7 Zu Bürger 24, Schreiben v. 11.04.2013

### Anregung/Bedenken:

Stimmt den Argumenten der Bürgerinitiative zu.

Bei Fertigstellung der Osttangente hätte man auf dem ehemaligen Flugplatzgelände einen großen Vorrat an Industrieflächen. Ebenfalls in Deichhausen sind ausreichend Gewerbeflächen.

Ohne die Planung bleibt Lemwerder ein „beliebter Wohnort“, die Anrainer werden nicht belästigt, der fruchtbare Marschboden steht weiterhin für Landwirtschaft oder für Landschaft- oder Naturschutz zu Verfügung, das Landschaftsbild bleibt erhalten.

Weiterer Flächenfraß sollte verhindert werden.

### Stellungnahme der Gemeinde:

Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Den Belangen der benachbarten Misch- und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Ein Bedarf ergibt sich daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung kaum noch Grundstücke verfügbar sind.

Das Gebiet Deichhausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besucherfrequenz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequenz im Plangebiet.

Grundsätzlich ist es nie vermeidbar, dass sich mit der Entwicklung von Gewerbegebieten das Orts- und Landschaftsbild verändert. Nachteilige Veränderungen können allerdings durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert oder vermieden werden. Dies wird auch mit den vorgesehenen Maßnahmen beim Plangebiet angestrebt.

Zwar ist verständlich, dass die betroffenen Eigentümer ihre landschaftliche Aussicht behalten wollen, die Gemeinde sieht jedoch aus den dargelegten Gründen den gewählten Standort als beste Lösung für die angestrebte Entwicklung an. Sie räumt diesen Standortvorzügen mit Blick auf die angestrebte Gewerbeansiedlung höheres Gewicht ein, als den Wünschen der Anlieger nach einer unverbauten Aussicht in die Landschaft und der Abneigung gegen die Auswirkungen eines benachbarten Gewerbegebietes.

Dabei stellt sie in Rechnung, dass der vorgesehene Grünsaum mit Baumbestand entlang der Stedinger Straße zusammen mit dem ohnehin weiten Straßenraum eine hinreichend breite Distanzfläche mit grüner Sichtverschattung zwischen die Wohnlagen an der Ostseite der Stedinger Straße und das Gewerbegebiet legt. Der Einzellage im Plangebiet wird durch die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld soweit als möglich

Rechnung getragen. Unzulässige Belastungen werden ausgeschlossen, die verbleibenden Einschränkungen sind aus gemeindlicher Sicht zumutbar.

Die Gemeinde ist bestrebt, nach ihren Möglichkeiten dazu beizutragen, dass die betrieblichen Erfordernisse des betroffenen Landwirts berücksichtigt werden können, z.B. durch einen Flächentausch.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

## **1.8 Zu Bürger 25, Schreiben v. 11.04.2013**

### **Anregung/Bedenken:**

Es liegt kein Bedarf für weitere Gewerbeansiedlungen vor. Die Planung erfüllt die gesetzliche Vorgabe einer gerechten Abwägung nicht, weil ohne Bedarf gleichwohl den Belangen der Bürger und der Umwelt schwerwiegende Nachteile zugemutet werden.

In Altesesch und Deichshausen-Süd liegen ungenutzte Gewerbeflächen als Alternative vor. Mit der Osttangente ist vor allem das Gebiet Deichshausen-Süd als annähernd gleichwertig hinsichtlich der Zentrumsanbindung zu bewerten.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Den Belangen der benachbarten Misch- und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Ein Bedarf ergibt sich daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung kaum noch Grundstücke verfügbar sind.

Das Gebiet Deichshausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besucherfrequenz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequenz im Plangebiet.

Eine Umgestaltung der Ortsdurchfahrt in der Stedinger Straße setzt voraus, dass die Osttangente fertiggestellt ist, damit vor allem der LKW-Verkehr die Ortsmitte umfahren kann.

## **1.9 Zu Bürger 29, Schreiben v. 10.04.2013, Bürger 61, Schreiben v. 08.07.2014**

### **Anregung/Bedenken:**

Das Gewerbegebiet liegt direkt in und an den Flächen seines Vollerwerbsbetriebes. Er verliert dadurch 10 % seiner intensiv genutzten Grünlandflächen. Aufgrund des angespannten Flächenmarktes ist es nicht möglich andere Flächen zu pachten. Zudem möchte sein Sohn den Betrieb weiter ausbauen.

Kurzfristig gehen 8,ha und langfristig 10,5ha verloren. Die Gemeinde wird aufgefordert, Alternativflächen zur Verfügung zu stellen. Um Rückmeldung wird gebeten.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Gemeinde ist bestrebt, nach ihren Möglichkeiten dazu beizutragen, dass die betrieblichen Erfordernisse des Landwirts berücksichtigt werden können, z.B. durch einen Flächentausch. Eine einvernehmliche Gebietsentwicklung mit Angebot von Ersatzflächen für den betroffenen Betrieb ist Grundlage der Gemeinde für die Umsetzung der Planung.

**1.10 Zu Bürger 37, Schreiben v. 11.04.2013****Anregung/Bedenken:**

In Deichshausen-Süd und auf dem ehemaligen Rollfeld liegen ungenutzte Gewerbeflächen als Alternative vor. Mit der Osttangente ist vor allem das Gebiet Deichshausen-Süd als annähernd gleichwertig hinsichtlich der Zentrumsanbindung zu bewerten.

Es werden Lärm- und Geruchsbelästigungen entstehen.

Die Ortsdurchfahrt von Lemwerder soll schöner werden, was durch die Planung behindert wird.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Den Belangen der benachbarten Misch- und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Ein Bedarf ergibt sich daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung kaum noch Grundstücke verfügbar sind.

Das Gebiet Deichshausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besucherfrequenz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequenz im Plangebiet.

Die zulässigen Lärmemissionen im B-Plangebiet wurden so eingeschränkt, dass die Belastungen für die benachbarten Wohnlagen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau einhalten. Diese Orientierungswerte haben durchaus Vorsorgecharakter, das bedeutet, dass sie so niedrig gehalten sind, dass negative Belastungen für die Anwohner ausgeschlossen sind. Insofern ist die Nachbarschaft aus Lärmschutzsicht als verträglich einzuordnen.

Der Bebauungsplan schließt mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 Anlagen und Betriebe, von denen erhebliche Luftverunreinigungen ausgehen, aus.

Das Gewerbegebiet Edenbüttel I ist mit einem breiten Grünsaum an der Ortsdurchfahrt gelegen, dieser wird für das Plangebiet fortgesetzt. Eine aus Sicht der Gemeinde angemessene Einbindung in das Ortsbild wird so sichergestellt. Zudem ist die zulässige Höhe der Bauten im Gebiet auf 12m beschränkt, Hallenhöhen wie bei den Werften sind nicht zulässig.

### **1.11 Zu Bürger 43, Schreiben v. 11.04.2013 (Zusätzlich zur Bürgerinitiative)**

#### **Anregung/Bedenken:**

Zusätzliche Belastung für die Tecklenburger Str.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Mit der Osttangente wird eine Entlastung der Tecklenburger Straße erreicht, wie die von der Gemeinde beauftragte Verkehrsuntersuchung vom Januar 2014 aufgezeigt hat.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

### **1.12 Zu Bürger 49, Schreiben v. 10.04.2013 (zusätzlich zur Bürgerinitiative)**

#### **Anregung/Bedenken:**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsaufkommen in der Tecklenburger Str. heute schon zu hoch ist und sicherlich durch ein Gewerbegebiet direkt vor der Einmündung Tecklenburger Str. nochmals zunehmen würde.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Mit der Osttangente wird eine Entlastung der Tecklenburger Straße erreicht, wie die von der Gemeinde beauftragte Verkehrsuntersuchung vom Januar 2014 aufgezeigt hat.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

### **1.13 Zu Bürger 58, Schreiben v. 11.04.2013 (Zusätzlich zur Bürgerinitiative)**

#### **Anregung/Bedenken:**

Die Einwander ärgert außerdem sehr, der starke Verkehrslärm, der zunehmende „Gülle-Gestank“ und der Bau eines stärkeren, hoffentlich nicht höher werdenden neuen Umspannwerkes direkt vor unserer Nase.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die angesprochenen Sachverhalte bewegen sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen, es handelt sich um Aktivitäten, die üblich sind.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

### **1.14 Zu Bürger 54, Schreiben v. 08.07.2014**

#### **Anregung/Bedenken:**

Die Eingabe der BI wird weiterhin unterstützt.

Mit dem Bau eines Kreisverkehrs ergibt sich gerade für ältere Bürger als Fußgänger und Radfahrer eine größere Unsicherheit im Verkehr.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Der Kreisverkehr wird nach den dafür vorgesehenen Ausbaurichtlinien gebaut werden. Diese berücksichtigen die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Im Übrigen muss von

Anwohnern an der Ostseite der Stedinger Straße der Kreisverkehr auch im ungünstigsten Fall nur am Einmündungsbereich der Tecklenburger Straße gequert werden. Dieser Einmündungsbereich wird gemäß der Verkehrsprognose weniger belastet sein als er es heute ist. Für ältere Bürger ist entsprechend eine erhöhte Verkehrssicherheit mit der geplanten Entwicklung zu erwarten.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

### **1.15 Zu Bürger 59, Schreiben v. 09.04.2013 (zusätzlich zur Bürgerinitiative)**

#### **Anregung/Bedenken:**

Bereits jetzt gibt es erheblichen LKW-Verkehr (über 5 Tonnen) auf der Tecklenburger Straße.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Mit der Osttangente wird eine Entlastung der Tecklenburger Straße erreicht, wie die von der Gemeinde beauftragte Verkehrsuntersuchung vom Januar 2014 aufgezeigt hat.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

### **1.16 Zu Bürger 62, Schreiben v. 09.07.2014**

#### **Anregung/Bedenken:**

Es wird Einspruch gegen das Plangebiet erhoben weil Natur bebaut wird, obwohl ausreichend Gewerbegebiet, das nicht nachgefragt wurde, vorhanden ist;

die Emissionen von Lärm und Abluft bei der permanenten Westwindlage die Wohnqualität z.B. im Johannesweg stark beeinträchtigen würde, zudem sind die Lärmwerte gegenüber dem ersten Entwurf angehoben wurden;

Befürchtet wird, dass durch den Bau des Kreisels und des Gewerbegebietes die Entsorgung des Oberflächenwassers nicht mehr gewahrt wird und die eigenen Wohnlagen bei Starkregen überflutet würden.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Die Ansiedlung sämtlicher verbraucherorientierter Angebote entlang der Achse Stedinger Straße mit kurzen Wegen und direkten Nachbarschaften begünstigt die Frequentierung der Angebote. Das Grundzentrum Lemwerder bietet damit einen klar strukturierten Schwerpunkt mit breit gefächertem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Der Eingriff in eine landwirtschaftlich genutzte, bislang unbebaute Fläche ist damit aus gemeindlicher Sicht nicht zu vermeiden.

Das Gebiet Deichshausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besu-

cherfrequentierung. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequentierung im Plangebiet.

Die zulässigen Lärmwerte im Plangebiet wurden durch ein Lärmschutzgutachten ermittelt. Dieses wurde nach den fachlichen und gesetzlichen Vorgaben erarbeitet. Es wurde zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm unterschieden. Windverhältnisse sind bei der vorgeschriebenen Norm zu Berechnung der Kontingentierung, die bestimmt, wieviel Gewerbelärm zulässig sein darf, nicht Bestandteil schalltechnischer Untersuchungen. Die Emissionskontingentierung wird streng nach der DIN 45691 erstellt, die extra für derartige Fälle eingeführt wurde. Dabei wird nur die geometrische Ausbreitung berücksichtigt. Alle anderen Faktoren wie Windrichtung, Bodendämpfung etc. bleiben dabei normkonform unberücksichtigt. Im Rahmen einer Baugenehmigung muss der jeweilige Betrieb dann nachweisen, dass er sein zulässiges Emissionskontingent einhält. Auch das Nachweisverfahren ist in der DIN 45691 klar geregelt. Demnach muss zunächst anhand des Emissionskontingentes das zulässige Immissionskontingent am Wohnhaus ermittelt werden. Dieser Wert darf dann von dem Betrieb nicht überschritten werden. In einem zweiten Schritt wird dann für den tatsächlichen Betrieb des Unternehmens eine klassische Immissionsprognose nach TA Lärm durchgeführt. Dabei werden dann auch die anderen Faktoren wie Windrichtung, Bodendämpfung etc. berücksichtigt. Mit diesem Vorgehen ist sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Windverteilungshäufigkeiten der Immissionsrichtwert, bzw. der zulässige Immissionsanteil eingehalten wird.

Die Festsetzung von Richtungssektoren für die zulässige Schallabstrahlung führt dazu, dass in westliche Richtung mehr Schall emittiert werden darf. Die bei den Berechnungen eingesetzten Toleranzen sind rechtskonform gewählt. Die benachbarten Gebiete sind gemäß örtlich geltendem Baurecht allgemeine Wohngebiete (BauNVO §4), entsprechend ist der Schutzanspruch bemessen.

Die Planung der Oberflächenentwässerung erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplans und bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. In diesem Verfahren wird sichergestellt, dass eine ordnungsgemäße Ableitung auch für die Oberlieger erfolgt, soweit sie überhaupt von einer Durchleitung durch das Plangebiet berührt sind.

## **1.17 Zu Bürger 75, Schreiben v. 11.04.2013**

### **Anregung/Bedenken:**

- 1) Es fehlt ein Mindestabstand oder Pufferzone zum angrenzenden Wohngebiet.
- 2) Das Landschaftsbild geht verloren.
- 3) Es gibt keinen Bedarf. Es sind noch Flächen in Deichshausen-Süd und Altenesch frei.
- 4) Die Planstraße ist mit weniger als 10m viel zu schmal. Die Situation an der Einmündung zum Hansering ist zu eng.
- 5) Der Sicherheitsabstand zu der Hochspannungsleitung durch den Straßenbau wird unterschritten.
- 6) Durch den geplanten Kreisverkehr wird mehr Lärm entstehen.
- 7) Sollte kein Kreisverkehr, sondern eine Kreuzung eingerichtet werden, würde ein Unfallschwerpunkt entstehen.

Schließt sich der Bürgerinitiative größtenteils an.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Zu Eingabe 1: Die Gemeinde hat bei der Planung in Rechnung gestellt, dass der vorgesehene Grünsaum mit Baumbestand entlang der Stedinger Straße zusammen mit dem ohnehin wei-

ten Straßenraum eine hinreichend breite Distanzfläche mit grüner Sichtverschattung zwischen die Wohnlagen an der Ostseite der Stedinger Straße und das Gewerbegebiet legt. Der Einzelaufbau im Plangebiet wird durch die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld soweit als möglich Rechnung getragen. Die verbleibenden Einschränkungen sind aus gemeindlicher Sicht zumutbar. Sie liegen im Bereich der rechtlich zulässigen Belastungen.

Zu Eingabe 2: Zwar ist verständlich, dass die betroffenen Eigentümer ihre landschaftliche Aussicht behalten wollen, die Gemeinde sieht jedoch aus den dargelegten Gründen den gewählten Standort als beste Lösung für die angestrebte Entwicklung an. Sie räumt diesen Standortvorzügen mit Blick auf die angestrebte Gewerbeansiedlung höheres Gewicht ein, als den Wünschen der Anlieger nach einer unverbauten Aussicht in die Landschaft und der Abneigung gegen die Auswirkungen eines benachbarten Gewerbegebietes.

Zu Eingabe 3: Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Den Belangen der benachbarten Misch- und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Ein Bedarf ergibt sich daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung keine Grundstücke verfügbar sind.

Das Gebiet Deichshausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besucherfrequenz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequenzierung im Plangebiet.

Zu Eingabe 4 und 5: In der geplanten Verkehrspartzele können die erforderlichen Fahrbahnbreiten nach dem Regelwerk für den Straßenbau angelegt werden. Eine normgerechte Durchfahrthöhe unter der Freileitung wird im Rahmen des Ausbaus sichergestellt. Zur Verfügung stehen verschiedene technische Lösungen. Im Übrigen ist die Straßenausbauplanung nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Zu Eingabe 6 und 7: Es ist die Anlage eines Kreisverkehrs vorgesehen. Die Anlage eines Kreisverkehrs verlangsamt den Verkehr. Dies wirkt tendenziell lärmindernd an der Stedinger und Tecklenburger Straße. Für die Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Kreisverkehrs treten gemäß der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung von 2014 keine wesentlichen Änderungen ein.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Eingabe der BI hingewiesen.

## **1.18 Zu Bürger 76, Schreiben v. 12.03.2013**

### **Anregung/Bedenken:**

Schon heute gibt es Probleme mit der Oberflächenentwässerung bei längeren starken Regenfällen. Es wird befürchtet, dass mit dem neuen Gewerbegebiet nicht für den entsprechenden Abfluss des Oberflächenwassers gesorgt wird und sich die Situation noch verschlechtert.

In Lemwerder sind bereits Gewerbegebiete vorhanden, für die es scheinbar keinen Bedarf gibt. Durch die geplante Osttangente sind sie ebenso in Ortsnähe und sogar besser angebunden als Edenbüttel II.

Aufgrund der möglichen Gebäudehöhe und der Lärmimmissionen ist das Gewerbegebiet anzulehnen.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt unabhängig von der Ableitung des Wohnbaugebiets, eine nachteilige Veränderung wird sich damit nicht aufgrund der Planung ergeben.

Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Den Belangen der benachbarten Misch- und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Ein Bedarf ergibt sich daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung kaum noch Grundstücke verfügbar sind.

Das Gebiet Deichshausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besucherfrequenz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequenzierung im Plangebiet.

Die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet reichen nicht über die Gebäudehöhen hinaus, die im bereits bestehenden Gebiet Edenbüttel I vorhanden sind. Die Gemeinde sieht die maximale Höhe von 12m als verträglich an. Die Wuchshöhe der vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Stedinger Straße reicht über diese Höhe deutlich hinaus. Somit wird die Eingrünung des Gebiets sichergestellt.

Die zulässigen Lärmemissionen im Plangebiet wurden so eingeschränkt, dass die Belastungen für die benachbarten Wohnlagen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* einhalten. Diese Orientierungswerte haben durchaus Vorsorgecharakter, das bedeutet, dass sie so niedrig gehalten sind, dass negative Belastungen für die Anwohner ausgeschlossen sind. Insofern ist die Nachbarschaft aus Lärmschutzsicht als verträglich einzuordnen.

### **1.19 Zu Bürger 77, Schreiben v. 10.04.2013; Bürger 57, Schreiben v. 08.07.2014**

#### **Anregung/Bedenken:**

Wohnhaft innerhalb des Plangebietes (GE-2).

Einwendung 1: Das Ziel der Planung und der Anlass sind im Ergebnis und unter Berücksichtigung der privaten Belange verfehlt und abwägungsfehlerhaft, da es an der Erforderlichkeit der Planung fehlt.

Nach der Rechtsprechung (OVG Lüneburg) bedarf die Umplanung – wie hier vorliegenden Wohngebäudes/Wohngebiets – in ein Sonder- bzw. Gewerbegebiet größter Zurückhaltung. Die Herabstufung eines Wohngrundstücks als Gewerbefläche zu Verringerung seiner Schutzwürdigkeit gegenüber künftigen Immissionen wie Lärm ist nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg – einzelfallbezogen – abwägungsfehlerhaft. Erweist sich die Festsetzung auf dem betroffenen Grundstück als unwirksam, so erfasst die Nichtigkeit dieser Ausweisung auch die übrigen Festsetzungen für diesen (Teil-)Bereich.

Es liegt keine Erforderlichkeit vor, da die Bauleitplanung zur städtebaulichen Ordnung nicht in Beziehung steht. Zudem ist die Sicherung oder Durchsetzung nur individueller Interessen (Angebotsplanung) kein die Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck.

Es wurde keine Alternativplanung erwogen.

Die Planung ist insbes. vor dem Hintergrund der Immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen der betroffenen Einwanderin nicht geboten. Die Einwanderin hat einen Anspruch aus Art. 14 Abs. 1 GG.

Der Wunsch nach einer Angebotsplanung ohne konkreten Bedarf wurde nicht mit den erheblichen Nachteilen für die Bürger/Einwanderin und Anwohner und ihren privaten Belange abgewogen.

Es gibt noch reichlich weitere, ungenutzte Gewerbeflächen als Alternativplanung (v.a. Deichshausen-Süd), welche nicht geprüft wurden.

Es ist unklar, ob die Eigentumsfläche durch die Planstraße im Westen überplant wird; davon wird ausgegangen. Der Grünstreifen an der Verkehrsfläche ragt in die Eigentumsfläche hinein.

Für die meisten Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln sollten, ist eine Zentrumsnähe nicht entscheidend.

Einwendung 2: Den Zielen der Raumplanung (RROP, Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung) und Flächennutzungsplanung (landwirtschaftliche Fläche) wird nicht hinreichend Rechnung getragen.

Die nach dem LROP und RROP vorgeschriebene Abwägung mit dem Umweltschutzaspekt fand nicht statt. Zudem ist nach dem LROP die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren.

Einwendung 3: Der Satzungsgeber und Vorhabenträger ist von falschen tatsächlichen Voraussetzungen, insbes. hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Mensch mit Blick auf die immissionsschutzrechtliche Einordnung angegangen und hat den Gebietserhaltungs- und Gebietsverträglichkeitsanspruch nach der Baunutzungsverordnung und das Gebot der Rücksichtnahme nicht beachtet sowie die ordnungsgemäße Prüfung und Abwägung der planrelevanten Belange, insbes. der einzigen Wohnbebauung im Plangebiet und deren Abwägung vor dem Hintergrund der Immissionen und ähnlichen Einwirkungen wie Stäube etc. wurde verkannt.

Das betroffene Wohnhaus wurde im Lärmgutachten nicht untersucht. Eine Überplanung ohne Untersuchung der konkret betroffenen Wohnbebauung ist nicht mehr ortsüblich und führt zu einer unverträglichen (Umgebungs-)Nutzungsmöglichkeit. Die Einwanderin hat Anspruch auf die Beurteilung eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets und sollte nicht als eingeschränktes Gewerbegebiet eingeordnet werden.

Ein Gewerbegebiet mit den festgesetzten Schallwerten ist kein Gewerbegebiet. Es liegt ein Etikettenschwindel vor, d.h. festgesetzte und tatsächlich gewollte Nutzungszwecke fallen auseinander. Der Nutzungskonflikt wird lediglich „auf dem Papier“ gelöst.

Konkrete und/oder abstrakte Nutzungen (An- und Abfahrt, Staplerverkehr etc.) wurden nicht beachtet.

Die Einwanderin beruft sich auf: ihr Interesse an der Haltung einer ruhigen Wohnlage gegenüber Verkehrslärm; ihr Interesse des Schutzes ihrer Wohnnutzung vor Emissionen, gewerblicher oder industrieller Nutzung; ihr Interesse des Schutzes vor Verkürzungen von Abstandsflächen; ihr Interesse daran, dass die Grundstückssituation nicht durch eine Bebauung der Nachbargrundstücke nachhaltig verschlechtert wird, indem eine bisherige Außenbereichs-/Grünfläche massiv bebaut wird; ihr Interesse am Schutz vor Beeinträchtigungen und der Aus-

sicht vor dem Hintergrund auf Eingriffe nach Art. 14 GG; ihr Interesse vor dem Schutz vor Lärmwirkungen, die sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben können.

Der vorherrschende Gebietscharakter (eines faktisch allgemeinen Wohngebiets) wird gefährdet.

Auch in einem Mischgebiet sind Mindestanforderungen einzuhalten (ungestörter Feierabend, Nachtruhe, Ruhe an Wochenenden und Feiertagen). Es ist mit massiven Störungen zu rechnen.

Der Außenbereich soll vom gesetzgeberischen Willen freigehalten werden.

Im Lärmgutachten wurde von falschen Tatsachen ausgegangen (falsche Windrichtung, keine Untersuchung des Zu- und Abfahrverkehrs).

Es besteht eine besondere gegenseitige Rücksichtnahmeverpflichtung, die die Ansiedlung von Betrieben verhindert, die dem Nachbarn im Allgemeinen Wohngebiet nicht zuzumuten sind.

Die Ausführungen zu den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind unzureichend. Konkrete Maßnahmen wie Lärmschutzwände fehlen vollständig. Ein Verweisen auf spätere Baugenehmigungen und die Tätigkeit des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes in Oldenburg ist unzureichend.

Die Konfliktsituation und der in § 50 BImSchG angelegte sog. Trennungsgrundsatz werden verkannt.

Es wird um die Übersendung der zitierten DIN 45691 und DIN 18005 gegeben. Darüber hinaus kann nicht erkannt werden, welcher der maßgebliche Immissionsort ist oder welche Entfernung zu diesem in Bezug zur Festsetzung des IFSLP (Erläuterung der Abkürzung: Immissionswirksamer Flächenbezogener Schalleistungspegel) ist.

Es fehlt ein Gutachten zu den Staubimmissionen sowie eine konkrete Untersuchung der schädlichen Umwelteinwirkungen.

Einwendung 4: Im Ergebnis liegt eine Eigentumsverletzung und damit verbundene nicht mehr hinzunehmende Wertminderung vor. Die „idyllische Lage“ ist einer erhöhten wahrnehmbaren Belastung gegenüberzustellen, die hier gebietstypisch nicht hinzunehmen ist.

Das Nutzungsinteresse der Eigentümer ist zu beachten und die Gemeinde muss sich bereits im Rahmen der Abwägung Klarheit darüber verschaffen, ob die Nutzungsinteressen der Eigentümer bebauter Grundstücke, die den mit der Planung verfolgten Zielen zuwiderlaufen, so gewichtet sind, dass sie im Range der übrigen Belange vorgehen.

Einwendung 5: Es liegt ein unzulässiger naturschutzrechtlicher Eingriff vor.

Die Planung steht im Widerspruch zum LRP. Es besteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Einwendung 6: Der Habitatschutz ist nicht berücksichtigt worden.

Nach § 34 BNatSchG wird eine Verträglichkeitsprüfung für Projekte angeordnet, wenn sie geeignet sind, ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Prüfungen hierzu können nicht erkannt werden.

Es wird hingewiesen auf Vorkommen von Wacholderdrosseln, Staren, Großer Bachvogel, Kiebitzen und Feldlerchen, die beeinträchtigt werden.

Einwendung 7: Der Artenschutz nach §§ 37 ff. BNatSchG ist nicht hinreichend berücksichtigt worden. Das BNatSchG stellt auf die Existenz und den Erhaltungszustand der einzelnen Tier- und Pflanzenarten an, unabhängig vom Ort ihres Vorkommens und unabhängig von der Existenz eines Schutzgebietes.

Es fehlt an einer sorgfältigen naturschutzfachlichen Ermittlung aufgrund aktuellen (Zahlen-)Materials.

Die Planung steht im Widerspruch zum LRP, insbes. der Karte 2, sowie zum Raumordnungsprogramm des Landkreises, Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.

Hinweis auf Vorkommen der „Grünen Mosaikjungfer“ und der „Krebsschere“.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Zu Einwendung 1: Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbetypen unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in Lemwerder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben. Den Belangen der benachbarten Misch- und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Auch die bisherige Außenbereichslage, die nun in das Gebiet einbezogen wird, wird mit den getroffenen Festsetzungen in ihrem Bestand berücksichtigt. Eine Überplanung im Sinne der Aufhebung bestehender Schutzansprüche erfolgt nicht.

Entsprechend des Art. 14 Abs. 1 GG werden Inhalt und Schranken durch Gesetze bestimmt. Ein im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassener Bebauungsplan kann damit Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums setzen. Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundeigentümer ändert. Die Rückwirkungen auf das Eigentum gehören deshalb zu den abwägungsrelevanten Belangen und wurden im Zuge der Planung abgewogen.

Ein konkreter Bedarf ergibt sich nicht zuletzt daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung keine Grundstücke mehr verfügbar sind. An die Gemeinde treten vermehrt Interessenten heran.

Das Gebiet Deichshausen ist auch wenn die Osttangente gebaut ist, nicht vergleichbar mit dem Gebiet Edenbüttel, da in letzterem kleinteilige, lokal und regional orientierte Betriebe mit Orientierung auf den Endverbraucher vorhanden sind und somit eine entsprechende Besucherfrequenz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Bestandsgebiet mit vergleichbarem Profil fördert auch für Neuansiedlungen die Frequenz im Plangebiet.

Zu Einwendung 2: Das Plangebiet liegt in der Siedlungserweiterungsfläche, die durch die Raumordnung im RROP vorbestimmt wird. Ein Widerspruch zur Raumordnung besteht somit nicht. Die Gemeinde hat ihr Gewerbeflächenkonzept im zwischenzeitlich neu aufgestellten und genehmigten Flächennutzungsplan FNP 2025 für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt. Die Gemeinde hat dargelegt, dass sie mit der Flächenausweisung die Ansiedlung ganz bestimmter Typen von Gewerbebetrieben anstrebt, nämlich solchen, die durch ihre Angebote den zentralen Versorgungsbereich von Lemwerder und damit die Funktion Lemwerders als Grundzentrum unterstützen. Lemwerder muss als Grundzentrum mit anderen Zentren konkurrieren können, dies erfordert eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Angebote an Waren, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen. Betriebe, die die Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen suchen, siedeln sich nicht in entlegenen Gewerbebeständen mit eher industriellem Betriebsbesatz an, wo Synergieeffekte zwischen den Betrieben wie der gesuchte Kundenverkehr nicht gegeben sind.

Das RROP weist wie dargelegt dem Grundzentrum Lemwerder die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zu. Das Areal, in dem das Plangebiet liegt, ist im RROP als Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Begründung legt offen, warum es für die Gemeinde dringlich ist, die gewerbliche Nutzung an dieser Stelle im Ge-

meindegebiet zu entwickeln und sie die Belange von Natur und Landschaft geringer gewichtet. Ein Widerspruch zum RROP oder ein Abwägungsversäumnis ist für die Gemeinde nicht erkennbar.

Das Grundstück der Einwenderin wird nicht von Verkehrsflächen überplant. Auch wenn der Vorbereich des Grundstücks als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, wird eine Enteignung nicht angestrebt. Die private Nutzung des Vorbereichs, soweit sie beibehalten werden soll, berührt nicht die Grundzüge der Planung.

### Zu Einwendung 3

Das Grundstück der Einwenderin liegt im Bereich der GEE1. Für diesen Bereich sieht der Bebauungsplan die stärkste Einschränkung der zulässigen Lärmkontingente vor. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung werden mit der vorgesehenen Kontingentierung in Verbindung mit dem Richtungssektor A, der keine Überschreitungen zulässt, die Schutzansprüche für eine Mischnutzung gesichert. Dem entspricht der Schutzanspruch des Wohngebäudes der Einwenderin im bisherigen Außenbereich, in direkter Nachbarschaft eines bestehenden Gewerbegebietes. Entlang der Stedinger Straße befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Mischgebiet. Die Sicherung erfolgt gezielt in Rücksichtnahme auf das Bestandsgebäude mit Wohnnutzung der Einwenderin. Ein erhöhter Schutzanspruch – wie gefordert eines Reinen oder Allgemeinen Wohngebiets - ist weder rechtlich noch faktisch aus der Bestandskonstellation ableitbar. Ein vorherrschender Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets ist in der Nachbarschaft des Umspannwerks nicht erkennbar.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten ist ein gängiges Mittel, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Sie basiert auf der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, die seit Dezember 2006 eingeführt ist. Von der Rechtsprechung wird die Zulässigkeit der Anwendung dieser Norm im Bebauungsplanverfahren bestätigt. Die festgesetzten Werte geben den Betrieben, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen, ausreichend Raum um ihr Gewerbe zu betreiben und schützen gleichzeitig die umgebenen Nutzungen vor zu hohen beeinträchtigenden Lärmimmissionen. Betriebe, für die die Emissionskontingente nicht ausreichen, sind dementsprechend nicht zulässig. Der Kontingentierung wird im betreffenden Teil GE1 mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnnutzung der in einem Mischgebiet zulässige Richtwert zugrunde gelegt. Eine gesonderte Betrachtung des vorhandenen Wohnhauses als Immissionspunkt erübrigt sich somit.

Die Gemeinde verzichtet aus städtebaulich-gestalterischen Gründen auf die Errichtung von Lärmschutzwänden. Mit den getroffenen Regelungen wird gleichwohl aus gemeindlicher Sicht ein angemessener Lärmschutz für die betroffene Bestandswohnnutzung gewährleistet.

Im Zuge der Genehmigung von Betrieben innerhalb des Bebauungsplangebietes wird ermittelt, wie viel Lärm durch den jeweiligen Betrieb entstehen wird. Wenn die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, ist das Vorhaben zulässig. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691. Weitere Vorgaben oder Ausführungen sind durch den Bebauungsplan nicht möglich, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und nicht bekannt ist, welche Betriebe sich in der Zukunft ansiedeln werden. Eine konkrete Prüfung kann erst im Zuge der Baugenehmigung erfolgen.

Im Rahmen einer Baugenehmigung muss jedes Unternehmen, das sich ansiedeln will, nachweisen, dass es sein zulässiges Emissionskontingent einhält. Das Nachweisverfahren ist in der DIN 45691 klar geregelt. Demnach muss zunächst anhand des Emissionskontingentes das zulässige Immissionskontingent am Wohnhaus ermittelt werden. Dieser Wert darf dann von dem Unternehmen nicht überschritten werden. In einem zweiten Schritt wird dann für den tatsächlichen Betrieb des Unternehmens eine klassische Immissionsprognose nach TA Lärm durchgeführt. Dabei werden dann auch Faktoren wie Windrichtung, Bodendämpfung etc. berücksichtigt. Mit diesem Vorgehen ist sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten, z.B. der Windverteilungshäufigkeiten, der Immissionsrichtwert bzw. der zulässige Immissionsanteil eingehalten wird.

Auf die Irrelevanzregelung der Festsetzung 5 (Zulässigkeit von Vorhaben bei Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 10dB(A) am Immissionsort) verzichtet die Gemeinde.

Der Bebauungsplan schließt mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 Anlagen und Betriebe, von denen erhebliche Luftverunreinigungen ausgehen, aus. In Bezug auf konkrete Vorhaben, von den zu erwarten ist, dass von ihnen Luftverunreinigungen ausgehen, gilt Entsprechendes wie im vorigen Absatz zum Lärmschutz ausgeführt.

Die genannten Normen und die Schalltechnische Untersuchung können bei der Gemeinde auf Anfrage eingesehen werden.

Zu Einwendung 4: Der Grundstückswert ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Es gibt keinen Anspruch auf eine dauerhafte Sicherung des eigenen Umfeldes. Das Baurecht sieht im Gefolge üblicher Bauleitplanungen bei Haus- und Grundbesitzern auch keine Abschöpfungen bei Wertsteigerungen vor (z.B. durch gute Infrastruktur und Erholungsleistungen).

Die angesprochene idyllische Lage ist angesichts der Vorbelastungen durch das benachbarte Umspannwerk und das Gewerbegebiet Edenbüttel I aus gemeindlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Vielmehr ist mit dieser Vorprägung für die Eigentümerin die Möglichkeit einer weiteren gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich seit langem aus Sicht der Gemeinde erkennbar gewesen.

Zu Einwendung 5: Die Zulässigkeit des Eingriffs ergibt sich aus den Anforderungen, die das BauGB in.V. mit dem BNatschG formuliert. Danach ist der LRP lediglich als Fachplanung zu berücksichtigen. Der LRP 2016 attestiert zwar eine gewisse Schutzwürdigkeit des Gebiets, der Kreis trifft allerdings bereits eine Abwägung, indem er den Bereich im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausweist, also auf naturschutzfachliche Vorbehalte verzichtet (vgl. LRP Landkreis Wesermarsch 2016, Karte Umsetzung in der Raumordnung). Eine rechtlich unzulässige Abwägung der Gemeinde ist daraus nicht zu erkennen.

Zwar ist verständlich, dass die betroffene Eigentümerin ihre landschaftliche Aussicht behalten will, die Gemeinde sieht jedoch aus den dargelegten Gründen den gewählten Standort als beste Lösung für die angestrebte Entwicklung an. Sie räumt diesen Standortvorzügen mit Blick auf die angestrebte Gewerbeansiedlung höheres Gewicht ein, als den Wünschen der Anliegerin nach einer unverbauten Aussicht in die Landschaft und der Abneigung gegen die Auswirkungen eines benachbarten Gewerbegebietes.

Zu Einwendung 6 und 7: Eine Betroffenheit von FFH-Gebieten ist nicht gegeben, entsprechend wurde auch seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde keine Prüfung angeordnet.

Für die erfassten betroffenen Arten werden im Rahmen der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Ersatzlebensräume entwickelt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden. Die Planung trägt dem Artenschutz, soweit er auf Ebenen der Bauleitplanung relevant ist, somit Rechnung.

Die Bedeutung des Plangebiets wird naturschutzfachlich durch den Wiesenvogelschutz begründet. Relevant ist hier die Bedeutung als Brutrevier. Der Untersuchungsumfang zur lokalen Bestandserfassung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abgestimmt.

Die Ergebnisse sind in Form des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Gewerbegebiet Edenbüttel, Gemeinde Lemwerder, Bestandskartierung, Juni 2012, vorgelegt worden. Im Rahmen der Kartierung wurden sämtliche Biotopausstattungen untersucht. Krebschernen zählen zu den Indikator-Arten. Entsprechend wären Vorkommen erfasst worden. Es wurden jedoch ist wie dargelegt keine Vorkommen gefunden.

Über die Erfassung der Biotoptypen hinaus wurden Brut- und Gastvögel einschließlich Störche sowie Amphibien untersucht. Es sind keine Vorkommen erfasst worden und auch keine Anzeichen aufgetreten, die darauf hinweisen, dass das Gebiet über die Brutvogelvorkommen hinaus eine besondere Bedeutung für geschützte Arten hat. Da es sich im Einwirkungsbereich von 150m bis 200m der Landesstraße Stedinger Straße befindet ist auch seine Bedeutung als Lebensraum für Vögel eingeschränkt.

Die Aussage bezüglich des landwirtschaftlichen Fachbeitrages kann nicht nachvollzogen werden, ein solcher Fachbeitrag wurde nicht seitens der Gemeinde erarbeitet und ist ihr auch nicht bekannt.

Der LRP wurde zwischenzeitlich wie ausgeführt aktualisiert.

## **1.20 Zu NABU, Berne, Schreiben v. 11.04.2013 und 07.07.2014**

### **Anregung/Bedenken:**

Das Schreiben legt zunächst in einer Präambel die grundsätzlichen Auffassungen und Ziele des NABU dar, insbesondere die Verantwortung für Natur und Landschaft auch mit Blick auf zukünftige Generationen, das „Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit“, die vorrangige Orientierung pro starker ökologischer Nachhaltigkeit.

Im Weiteren werden die Materialien dargelegt, die der NABU für seine Stellungnahme genutzt hat. Das Fehlen eines Ökologischen Leitbildes der Gemeinde wird bedauert.

Weiterhin gelten die eher natur- und umweltethisch allgemein formulierten Ausführungen vom 26.12.2012.

Ergänzt werden soll diese durch folgende Einwände:

Nr. 1: Verfahrensfehler, da mit vorliegender Planung nicht die zeitgleiche Bestimmung der Kompensationsflächen erfolgt (BauGB § 9 Abs. 1 a, § 1a Abs. 3).

Es fehlt jeglicher verbindliche Nachweis, dass überhaupt Kompensationsflächen (in der Größenordnung und Qualität) vorhanden sind.

Nr. 2: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Bau B, Satz 1) wurde nicht eingehalten.

Das alte Flughafenareal entspricht der Wiedernutzbarmachung und das neue Teilgebiet Deichshausen-Süd entspricht dem Ziel einer Nachverdichtung. Die Neuausweisung in Edenbüttel – ohne dass in Deichshausen-Süd eine einzige Gewerbeansiedlung erfolgte – widerspricht der gesetzlichen Vorgabe.

Eine Bestandsaufnahme von freien Flächen im Gemeindegebiet, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung zur Verfügung und eine planerische Einschätzung der Flächen und möglicher Eignungsparameter für den Ausweis von Gewerbeflächen, ist entgegen der gesetzlichen Vorgabe offensichtlich nicht erfolgt.

Nr. 3: Die gesetzliche Vorgabe (§ 1a Abs. 2 BauGB, Satz 2, erster Halbsatz), landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen, wurde nicht eingehalten.

Es hätte eine Bewertung erfolgen müssen, ob die Umnutzung in eine Gewerbefläche notwendig ist. Aus der Planungsbegründung ist nicht erkennbar, dass diese Abwägung vorgenommen wurde. Wenn sie vorgenommen worden wäre, wäre klar geworden, dass die Umnutzung angesichts der vorhandene, umfänglichen Gewerbeflächen in der Gemeinde, einen nicht vorhandenen Bedarf und der mit der Planaufstellung verfolgten Absicht, die tatsächlich auch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zu beenden, nicht notwendig ist.

Nr. 4: Auswirkung auf angrenzende Kompensationsfläche für Gewerbegebiet Edenbüttel nicht beachtet.

Kompensationsfläche, westlich des geplanten Gewerbegebiets, wurde in Hinblick auf ökologische Auswirkungen nicht beurteilt. Neue Gewerbegebietsfläche wirkt durch die Verringerung der Distanzen z.B. unmittelbar auf Brut- und Rastplätze dieser Kompensationsfläche in unzulässiger Weise ein.

Kompensationsfläche wird für siedlungsuntolerante Wildtier- und -pflanzenarten deutlich entwertet bzw. völlig unbrauchbar.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die Kompensationsfläche für Edenbüttel I völlig unzureichend ist. Dies ist allein schon an der viel zu geringen Größe erkennbar. Außerdem hat sie nicht die Hauptfunktion einer Ausgleichsfläche, weil sie schon vorher in dem naturschutzwürdigen Bereich lag und nach Definition als vermeintliche Ausgleichsfläche ihren vorher schon hohen Wert für den Naturschutz praktisch nicht weiter erhöht hat.

Es liegt ein Abwägungsausfall vor.

Nr. 5: Die weiteren vom Landesraumordnungsprogramm und vom Regionalen Raumordnungsprogramm vorgeschriebenen Abwägungen fanden nicht statt.

Der Bebauungsplan steht aus Sicht der NABU zudem im Widerspruch zu den Vorgaben des RROP anstatt wie in der Planungsbegründung behauptet.

Hätte der Abwägungsprozess stattgefunden, wäre das Ergebnis gewesen, die Planung zu verwerfen, da die Nutzungskonflikte nicht lösbar sind.

Nr. 6: Auf die Eigenschaft der Plangebietes als Gebiet mit „besonderer Dringlichkeit für ...Konzepte zur Grabenunterhaltung“ wird überhaupt nicht näher eingegangen; auf diese Kategorisierung wird nur wenig Rücksicht genommen.

Die Lage des Plangebietes befindet sich vollständig in einem Gebiet mit „besonderer Dringlichkeit für wasserwirtschaftliche Unterhaltungsrahmenpläne bzw. Konzepte zur Grabenunterhaltung“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch, 1952, Karte 5)

Vorgesehene Bebauung widerspricht dem Ziel, insbesondere die vorgesehen dichte Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8.

Durch die Überbauung von Böden werden die Gräben im Plangebiet, bis auf den Rand, nicht erhalten bleiben, was zu einem Verlust der Funktion dieser Böden führt, als Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen und die Speicherung von Niederschlagswasser.

Die mögliche Aufteilung der Planungsflächen (S. 13 Planungsbegründung) zeigt, dass es nicht möglich sein wird die Gräben auch nur im Wesentlichen zu erhalten.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lemwerder vom November 1994 wurde nicht in die Abwägung einbezogen.

Nr. 7: Die Auswahl des Plangebietes für ein Gewerbegebiet steht auch im Widerspruch zur Vorgabe des Landesraumordnungsprogramms (Nr. 3.11.1, Textziffer 04), Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener Industrie- und Gewerbebestände vorzuziehen.

Einige Möglichkeiten für den Ausweis von Freiflächen für die Innenentwicklung, als auch für die Wiedernutzung brachgefallener Industrie- und Gewerbebestände, konkret für das Gewerbegebiet des Flughafens, sind in Lemwerder vorhanden.

Bereits die Festlegung des Raumes westlich der L 885 als Siedlungserweiterungsfläche im PROP ist auch im Hinblick auf diese fehlende Übereinstimmung fraglich.

Nr. 8: Mitwirkungsrechte von anerkannten Naturschutzvereinigungen bei der Umweltprüfung nicht beachtet.

Naturschutzverbände wurden vor der Umweltprüfung nicht befragt, was in angemessener Weise zu untersuchen gewesen wäre. Diese Unterlassung hat im Ergebnis dazu geführt, dass die mögliche negative Beeinflussung von lebenden geschützten und teilweise streng geschützten Arten im Rahmen der Umweltprüfung gar nicht erst untersucht wurden.

Nr. 9: Auf die Einordnung des gesamten Plangebietes als Bereich mit besonderer Bedeutung als Lebensraum der Lebensgemeinschaft der bedrohten Arten Kriebsschere und Grüne Mosaikjungfer wird nicht eingegangen; auf diese Belange wird auch keine Rücksicht genommen.

Lage des Plangebietes vollständig in einem Gebiet mit der Kategorie „Grünland als Brut- und Lebensraum bedrohter Tierarten“, konkret als „Bereich mit artenreichen Gräben Vorkommen von Roten-Listen-Arten“ (Landschaftsrahmenplan, Landkreis Wesermarsch, 1992, Karte 1).

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Fläche für den Schutz der Lebensgemeinschaft von Kriebsschere und Grüner Mosaikjungfer hätte das Vorkommen dieser Arten im Rahmen der Umweltprüfung untersucht werden müssen.

Die Ausführung der Planer „So sind im gesamten Plangebiet keine Kriebsscheren-Vorkommen festgestellt worden.“ erfüllt bei weitem nicht die Anforderungen einer Umweltprüfung.

Nr. 10: Das Plangebiet liegt überwiegend angrenzend und teilweise auch in einem Gebiet der Kategorie Lebensraum bedrohter Arten.

Das Plangebiet ist allgemein kategorisiert als „Bereich mit wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Lebensraum bedrohter Arten – Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften“.

Es handelt sich um ein Gebiet mit einer relativen Wertigkeit und ist im Vergleich mit anderen Bereichen noch als positiv hervorzuheben. Das ergibt sich aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch von 1992, Karte 2.

Diese Kategorisierung wurde auch in das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 übernommen. Das Gebiet wurde als Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung und -pflege und -entwicklung festgelegt. Dabei entsprach diese Festlegung auch der Festlegung des Landesraumordnungsprogramms von 1994.

Aus dem Bezug des RROP auf den LROP ergibt sich, dass die Fläche auch schon im LROP von 1994 als Vorrangfläche für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ausgewiesen war.

Die weiterhin gültige Festlegung von Teilen des Plangebietes als Vorranggebiet schließt eine andere Verwendung, die mit dieser Festlegung nicht vereinbar ist, aus. Die gleichzeitige Verwendung als Gewerbegebiet ist damit nicht vereinbar. Somit wäre ein Beschluss des Bebauungsplanes aus unserer Sicht eindeutig rechtswidrig.

Nr. 11: Das Plangebiet liegt überwiegend angrenzend und teilweise auch in einem Gebiet der Kategorie „schutzwürdig als Naturschutzgebiet“ bzw. „Naturschutzwürdiger Bereich“.

Dies ergibt sich aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch von 1992, Karte 5.

Das Gebiet wird in dem Landschaftsrahmenplan als Naturschutzwürdiger Bereich Nr. 19, „Grünland Lechterseite“ bezeichnet (NWB 19). Die Ausführungen der Planer in der Planungsbegründung, dass das Plangebiet außerhalb des Naturschutzwürdigen Bereiches liegen sollen, treffen offensichtlich nicht zu.

Die Schlussfolgerung auf S. 10 der Planungsbegründung: „Mit der Flächenauswahl vermeidet die Gemeinde entsprechend, dass besonders schutzwürdige Biotop- und Artenvorkommen von der Gewerbegebietsentwicklung betroffen werden“ ist objektiv falsch. Damit liegt eine weitere Abwägungsfehlschätzung vor.

Das Gewerbegebiet Edenbüttel I liegt ebenfalls mit einem Teil seiner Fläche in dem Bereich der Kategorie „schutzwürdig als Naturschutzgebiet“. Interessant wäre es zu wissen ob in diesem Zusammenhang auch die falsche Behauptung aufgestellt wurde.

Nr. 12: Auf die Lage des Plangebietes ca. zur Hälfte in einem Grünland-Gebiet mit besonderer Bedeutung als Wiesenvogellebensraum (Landschaftsrahmenplan, Landkreis Wesermarsch, 1992, Karte 5) wird bei der Planung überhaupt nicht eingegangen und auch keine Rücksicht genommen.

Das Gebiet wurde bei der Umweltprüfung nicht wie gesetzlich vorgeschrieben bewertet. Anhand dieser Kategorisierung der Fläche und der besonderen Bedeutung dieser Fläche auf Landesebene, Bundesebene und EU-Ebene halten wir die Umwidmung zudem für rechtswidrig.

Nr. 13: Bereits die Festlegung der Vorrangfläche für Siedlungserweiterung in dem RROP aus dem Jahr ist aus unserer Sicht rechtswidrig, weil keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde.

Nr. 14: Das Fazit zu Umweltprüfung „Erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder sogar streng geschützter Arten der Flora und Fauna können ausgeschlossen bzw. vermieden werden“ ist falsch.

Nr. 15: Der Umfang der durchgeführten Feldbegehungen und der Erhebungszeitraum sind völlig unzureichend. Angesichts der hohen Bedeutung des Plangebietes für den Naturschutz sind lediglich acht durchgeführten Feldbegehungen in einem Zeitraum von nur ca. dreieinhalb Monaten (Ende April von Anfang Juli) völlig unzureichend.

Nr. 16: Die Ergebnisse der 8 Feldbegehungen wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Nr. 17: Die Bedeutung des streng geschützten Brachvogels wird fachlich falsch eingeschätzt, das Zwischenfazit zum Artenschutz auf S. 10 ist allein schon aufgrund der gemachten Feststellungen falsch. So wurde unter anderem das Vorkommen des streng geschützten Brachvogels in ca. 100 m vom Plangebiet festgestellt. Bei dieser Art handelt es sich nicht um eine siedlungstolerante Art.

Nr. 18: Das in der Planungs begründung auf S. 28 angewendete Wertefaktormodell kommt zu einem falschen Ergebnis, da bei der Bewertung die Werte der Krebscherengraben nicht berücksichtigt wurden.

Nr. 19: Die Umweltprüfung wurde nicht entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Konkret wird vorgeschrieben, dass auch vorliegende Landschaftsrahmenpläne heranzuziehen sind (Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen). Dies wurde versäumt.

Nr. 20: Die Umweltprüfung ist auch deswegen nicht richtig durchgeführt worden, weil sie auch die Eingriffsfolgen für Fledermäuse nicht untersucht hat.

Nr. 21: Die Umweltprüfung ist auch deswegen nicht richtig durchgeführt worden, weil sie auch die Eingriffsfolgen für Weißstörche nicht untersucht hat.

Nr. 22: Die Umweltprüfung ist auch deswegen nicht richtig durchgeführt worden, weil sie auch die Eingriffsfolgen für Kleinsäugetiere nicht untersucht hat.

Nr. 23: Die Umweltprüfung ist auch deswegen nicht richtig durchgeführt worden, weil sie auch die Eingriffsfolgen für Rehe und Hasen hätte untersuchen müssen.

Nr. 24: Die durchgeführte Umweltprüfung ist auch deshalb fehlerhaft, weil die vorgeschriebene Bewertung der sog. „Nullvariante“, d.h. der Verzicht auf die Umsetzung des Gewerbegebietes nicht wie vorgeschrieben untersucht wurde.

Nr. 25: Das Vorgehen bei der Planung hat nach unserer Einschätzung die Vorgabe des § 4 Abs. 1 BauGB nicht beachtet („Scoping“). Für die Belange der Umwelt hätte beim sogenannten „Scoping“ der NABU und/oder andere Naturschutzvereinigungen als anerkannte Träger

öffentlicher Belange vor der Durchführung der Prüfung nach den im Planungsgebiet mit Wahrscheinlichkeit vorkommenden und zu untersuchenden Arten gefragt werden müssen.

Nr. 26: Das Defizit beim Scoping wurde auch nicht versucht nachträglich durch eine erweiterte Erhebung zu beheben.

Nr. 27: Das Ergebnis der Umweltprüfung ist auch deswegen nicht zutreffend, da die negativen Eingriffsfolgen für die Wiesenvögel Kiebitze und Feldlerche nicht beachtet wurden. Das Planungsgebiet wird vom Frühjahr bis zum Herbst von einer Vielzahl von Kiebitzen und Feldlerchen als Gebiet für die Nahrungssuche genutzt. In der Spitze haben wir aktuell bis zu 40 Kiebitze und 55 Feldlerchen gleichzeitig in dem Plangebiet beobachtet. Dies können wir falls erforderlich auch bezeugen.

Nr. 28: Die Umweltprüfung ist auch deswegen unzureichend, weil die kleinen Waldgebiete bzw. Gehölze in ca. 100 m Entfernung (westlich) sowie in ca. 70 m Entfernung (östlich) und die darin wohnende Fauna trotz Ausweis im Landschaftsrahmenplan völlig ignoriert wurden.

Nr. 29: Die Schlussfolgerung der Planungs begründung zu den Umweltwirkungen ist aus unserer Sicht falsch. Durch den Bau dieses Gewerbegebietes wird der Lebens-, Rast- resp. Brutraum von diversen Arten zerstört.

Nr. 30: Das Fazit der Umweltprüfung trifft nicht zu. Es ist nach unserer Auffassung stark interesselgeleitet und wahrscheinlich aus ökonomischen und unternehmerischen Gesichtspunkten dem Auftraggeber dieser Begründung geschuldet.

Nr. 31: Die in der Planungs begründung auf S. 40/41 durchgeführte Wertigkeitsberechnung kommt zu einem falschen Ergebnis, da verschiedene Aspekte nicht oder falsch berücksichtigt wurden. Die Biotoptypen-Bewertung des Grünlandes als „Artenarmes Intensivgrünland“ halten wir angesichts der hohen Dichte gefährdeter Arten für objektiv falsch. Angesichts des hohen Anteils der durch das Vorhaben stark beeinträchtigter, streng geschützter Arten, halten wir die Berechnung von Ausgleichsflächen anhand des pauschalen Modells für unzulässig.

Nr. 32: Das Berechnungsschema der Biotoptypen-Wertigkeiten wird manipulativ angewendet (Seite 40-41).

Im November 2012 wurden für 13.740 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (OVS) noch 2.748 Wertigkeitspunkte vergeben, 4 Monate später ist die Biotoptyp-Wertigkeit der Verkehrsfläche schon auf 4.122 gestiegen. Wurden im November 2012 noch im Gewerbegebiet neugeschaffene „Grünflächen mit Gehölzen“ mit dem Wertefaktor 2,5 belegt, war der Faktor bis zum März 2013 schon auf 3,0 resp. 3,5 weiter „optimiert“ worden.

Durch diese Rechenkunststücke ist es der Gemeinde Lemwerder vom November 2012 bis zum März 2013 gelungen, den Naturwert des geplanten Gewerbegebietes von 66.717 auf 123.187 Wertigkeitspunkte zu steigern, also den vermeintlichen Naturwert zu verdoppeln. Im Klartext bedeutet diese Manipulation aber, daß die Gemeinde Lemwerder z. B. ca. 25.000m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche der Wertigkeit von 2,0 weniger beschaffen muss.

Nr. 33: Generaleinwand: Wir unterstützen alle Einwände auch anderer Parteien, z. B. der Anwohner, sofern deren Einwendungen zwar nicht Bezug auf Verstöße gegen Umwelt- und Naturschutzvorschriften und -regeln nehmen, aber dennoch im Sinne eines nachhaltigen Natur- und Umweltschutzes im Plangebiet wirken.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Zu Nr.1 Verfahrensfehler: Gemäß § 1a (3) BauGB stehen der Gemeinde verschiedene Wege offen, die Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz zu regeln. Diese Regelungen müssen bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich gesichert sein. Der zitierte § 9 (1a) BauGB spricht von *können* und nicht von *müssen*. Eine verbindliche Zuordnung ist demnach nicht verpflichtend. Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind von der Gemeinde wie folgt vorgesehen: Die Gemeinde stellt eine eigene Fläche im Bereich Bardewischer Moor bereit, die sie durch geeignete Extensivierungsmaßnahmen aufwerten wird. Die naturschutzfach-

liche Entwicklung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Fläche ist von der Lage und Beschaffenheit her für die Kompensation mit Blick auf die Biotopsituation und den Wiesenvogelschutz geeignet. Die Fläche und die Maßnahmen werden mit dem Satzungsbeschluss und der Urschrift des Bebauungsplans und der Begründung offen gelegt. Fachliche oder verfahrensrechtliche Defizite kann die Gemeinde nicht erkennen.

Zu Nr. 2, Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden: Die Gemeinde hat, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Kap. 3.1), ihr Konzept für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen gemäß dem neu aufgestellten FNP dargelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden der Bedarf und Entwicklungsvarianten untersucht. Die Gemeinde hat erläutert, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten unterschiedliche Qualitäten an Gewerblichen Bauflächen benötigt werden. Die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in Lemweder-Edenbüttel soll der Ansiedlung bzw. Erweiterung des auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf den Endverbraucher orientierten Gewerbes dienen. Eine alternative Fläche, die eine vergleichbare Lage im Siedlungszusammenhang mit direkter Arrondierung bzw. Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich hat, ist nicht gegeben ist. Den Belangen der benachbarten Misch – und Wohnnutzungen kann in hinreichendem Maß Rechnung getragen werden. Ein Bedarf ergibt sich daraus, dass im bereits entwickelten Gewerbegebiet Edenbüttel mit gleicher Orientierung keine Grundstücke mehr verfügbar sind.

Zu Nr. 3, Begründung der Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche: Die Gemeinde hat dargelegt, dass sie die Flächen für die Ansiedlung von bestimmten Betrieben bereitstellen will und die Ansiedlung solcher Betriebe für erforderlich erachtete. Die Stellung und die Funktionen des Grundzentrums für die Versorgung und Arbeitsplätze sollen so abgesichert und gestärkt werden. Da keine Flächen in ähnlich geeigneter Lage mit direkter Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich alternativ zur Verfügung stehen, nimmt die Gemeinde in Kauf, dass landwirtschaftliche Fläche verloren geht. Sie gewichtet die Sicherung und Entwicklung des Grundzentrums als vorrangig, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche ist somit unvermeidbar.

Zu Nr. 4, Auswirkung auf angrenzende Kompensationsfläche: Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde 2012 eine Bestandskartierung im Plangebiet und der näheren Umgebung (rd. 200 m Umkreis) erarbeiten lassen. Erhoben wurden die Biotopausstattung, Brut- und Rastvögel, Storchvorkommen und Amphibien. Wie in der Begründung dargelegt, wurden im Plangebiet keine gefährdeten Tier- und Pflanzenarten angetroffen, die Biotopausstattung und –qualität sowie die auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse der angrenzenden Besiedlung und des Verkehrs lassen dies auch nicht erwarten.

Die Vorkommen gefährdeter Arten beschränken sich auf Beobachtungen im weiteren angrenzenden Umfeld des Plangebietes. Im Bereich der vorhandenen Kompensationsfläche in rd. 80 – 100 m Entfernung vom Plangebiet wurden Brutvögel der Roten Liste Niedersachsens und Bremens festgestellt. Die vorgesehene Eingrünung wird das Plangebiet und die dort zu erwartenden Aktivitäten optisch gegen die offene Landschaft abschirmen. Optische Störeinflüsse werden somit verhindert. Akustische Störeinflüsse sind nicht in einem solchen Maß und solcher Art zu erwarten, dass dies die Gefahr von erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Vogelpopulationen birgt. Die Lautstärke und die Geräuschdichte wird kaum zu anhaltenden und damit schädlichen Überlagerungen von Vogelrufen führen.

Der großflächige Naturschutzwürdige Bereich (NWB 19, Lechterstraße), der sich als Brutgebiet für Wiesenvogelarten zwischen Industriestraße und Stedinger Straße erstreckt, wird von der Planung nicht tangiert. Die Gemeinde hat die erforderliche Ersatzfläche für das Gebiet Edenbüttel I nach naturschutzfachlich anerkannter Methodik ermittelt. Im Übrigen können abgeschlossene Planverfahren nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sein.

**Die bestehenden Kompensationsflächen erfährt durch die vorgesehenen Maßnahmen an den benachbarten Gewässern (Aufweitungen, naturnahe Profilierung) zudem eine Aufwertung in ihrer Eignung als Wiesenvogellebensraum, die möglichen nachteiligen Einflüssen durch das Heranrücken des Plangebiets entgegenwirkt.**

Die Ausweisung des Gewerbegebietes ist aus Sicht der Gemeinde zu vertreten, da das Plangebiet zur Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbegebietes (Edenbüttel I) beiträgt und weitgehend den gegebenen Belastungsraum einer Hauptverkehrsstraße nutzt.

Zu Nr. 5, Abwägung mit den Zielen der Raumordnung: Das RROP weist wie dargelegt dem Grundzentrum Lemwerder die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zu. Das Areal, in dem das Plangebiet liegt, ist im RROP als Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Begründung legt offen, warum es für die Gemeinde dringlich ist, die gewerbliche Nutzung an dieser Stelle im Gemeindegebiet zu entwickeln und sie die Belange von Natur und Landschaft geringer gewichtet. Ein Widerspruch zum RROP oder ein Abwägungsversäumnis ist für die Gemeinde nicht erkennbar.

Zu Nr. 6, Konzept Grabenunterhaltung / Landschaftsplan Lemwerder: Mit der grundsätzlichen Entscheidung der Gemeinde, das Gewerbegebiet zu entwickeln, hat sie bewusst in Kauf genommen, dass andere, konkurrierende Planungen für den Bereich aufgehoben werden. Sie hat damit die naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belange als nachrangig gewichtet. Den Belangen wird gleichwohl Rechnung getragen; die wasserwirtschaftlichen Belange werden berücksichtigt, indem das Entwässerungskonzept die notwendigen Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers und Umleitung an den Rändern des Plangebiets vorsieht.

Der Landschaftsplan Lemwerder 1994 wurde nicht vom Rat der Gemeinde beschlossen. Er diene ausschließlich als Material zur Orientierung bei naturschutzfachlichen Fragestellungen im Verwaltungshandeln. Sein Status ist der eines Fachgutachten, es bildet die Auffassung des Fachgutachters ab. Entsprechend sind auch die Zielaussagen rein fachgutachterlich bestimmt und nicht durch die demokratische Willensbildung im Rat legitimiert. Der LP ist darüber hinaus in den fachlichen Bewertungen veraltet. Aussagekräftig ist die im Vorfeld der Planung 2012 durchgeführte Bestandskartierung. Insofern ist der LP nicht abwägungsrelevant für die gemeindliche Entscheidung.

Die Behauptung eines Rechtsverstoßes durch die Gemeinde ist gegenstandslos und wird zurück gewiesen.

Zu Nr. 7, Landesraumordnungsprogramm - Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener Industrie- und Gewerbebestände: Das Plangebiet liegt in der Siedlungserweiterungsfläche, die durch die Raumordnung im RROP vorbestimmt wird. Ein Widerspruch zur Raumordnung besteht somit nicht. Die Gemeinde hat dargelegt, dass sie mit der Flächenausweisung die Ansiedlung ganz bestimmter Typen von Gewerbebetrieben anstrebt, nämlich solchen, die durch ihre Angebote den zentralen Versorgungsbereich von Lemwerder und damit die Funktion Lemwerders als Grundzentrum unterstützen. Lemwerder muss als Grundzentrum mit anderen Zentren konkurrieren können, dies erfordert eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Angebote an Waren, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen. Betriebe, die die Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen suchen, siedeln sich nicht in entlegenen Gewerbebeständen mit eher industriellem Betriebsbesatz an, wo Synergieeffekte zwischen den Betrieben wie der gesuchte Kundenverkehr nicht gegeben sind.

Zu Nr. 8, Mitwirkungsrechte von anerkannten Naturschutzvereinigungen bei der Umweltprüfung: Das BauGB sieht eine Beteiligung der Umweltverbände nach § 3 BauGB im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Die Umweltverbände zählen nicht zu den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die nach § 4 BauGB zu beteiligen sind. Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutzrecht wird im § 18 BNatschG geregelt. Eine weitergehende Anforderung zur Beteiligung der Umweltverbände ergibt sich daraus nicht.

Nr. 9: besonderer Bedeutung als Lebensraum der Lebensgemeinschaft der bedrohten Arten Krebschere: Im Rahmen der Kartierung wurden sämtliche Biotopausstattungen untersucht. Krebschere zählen zu den Indikator-Arten. Entsprechend wären Vorkommen erfasst worden. Es wurden jedoch ist wie dargelegt keine Vorkommen gefunden.

Zu Nr. 10, Plangebiet liegt überwiegend angrenzend bzw. teilweise in einem Gebiet der Kategorie Lebensraum bedrohter Arten: Das LROP trifft nur übergeordnete Festlegungen, die keine lokalen Detailierung aufweisen. Wie ausgeführt ist das Plangebiet Im RROP 2003 als Vor-

ranggebiet – also streng verbindlich – für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Soweit eine Nachbarschaft zu geschützten oder schutzwürdigen Bereichen für Natur und Landschaft gegeben ist, wird dies von der Raumordnung somit als kompatibel erachtet. Von der Raumordnung werden keine widersprüchlichen Festlegungen getroffen.

Zu Nr. 11 und Nr. 12, LRP 1992 - Schutzwürdigkeit als Naturschutzgebiet bzw. Naturschutzwürdiger Bereich, Grünland-Gebiet mit besonderer Bedeutung als Wiesenvogellebensraum: Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist die naturschutzfachliche Planung des Landkreises. Die naturschutzfachliche Planung erfolgt wesentlich unabhängig von den Raumansprüchen anderer Planungen. Die regionale Raumordnung des Landkreises koordiniert die verschiedenen Fachplanungen. Gemäß RROP 2003 ist das Plangebiet vorrangig der Siedlungsentwicklung zugeordnet. Der Landkreis hat entsprechend die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lemwerder in 2016 genehmigt, die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich des Plangebiets ist somit verbindlich vom Landkreis genehmigt bzw. bestätigt worden. Der Landkreis Wesermarsch hat den LRP 1992 zwischenzeitlich durch den LRP 2016 abgelöst. Auch hier werden naturschutzfachliche Ziele formuliert, die von den Darstellungen des genehmigten FNP abweichen, ohne dass dies rechtlich unzulässig wäre. So wird das Gebiet im Zielkonzept des LRP für die Raumordnung zum Großteil als Vorbehaltsgebiet für Erholung und in kleineren Teilen als Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung vorgeschlagen.

Zu Nr. 13, Rechtswidrigkeit der Festlegung der Vorrangfläche für Siedlungserweiterung im dem RROP: Eine Rechtswidrigkeit ist nicht erkennbar. Faktisch ist die vom NABU behauptete besondere ökologische Qualität mit Blick auf die Krebschere nicht nachweisbar.

Zu Nr. 14, falsches Fazit zu betroffenen Arten: Wie im Umweltbericht ausgeführt sind keine besonders oder stark gefährdeten Arten direkt betroffen. Mit der angestrebten Verschiebung der benachbarten Kompensationsfläche nach Westen kann zudem umfassend sichergestellt werden, dass eine weitreichende Vorsorge vor erhebliche Beeinträchtigungen der dort angebotenen, gefährdeten Vogelarten geleistet wird. Des Weiteren wird auf die Ausführungen zu Nr. 4 auf Seite 39 verwiesen.

Zu Nrn. 15, 16, 17 Unzureichende Arten-Erhebung, Bereitstellung der Ergebnisse, Beurteilung Brachvogelvorkommen: Die Bedeutung des Plangebiets wird naturschutzfachlich durch den Wiesenvogelschutz begründet. Relevant ist hier die Bedeutung als Brutrevier. Der Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abgestimmt.

Die Ergebnisse sind in Form des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Gewerbegebiet Edenbüttel, Gemeinde Lemwerder, Bestandskartierung, Juni 2012, vorgelegt worden.

Das Vorkommen des Brachvogels in der benachbarten Kompensationsfläche wird von der Gemeinde hervorgehoben und auf die naturschutzfachliche Bedeutung hingewiesen. Es erfolgt keine Einordnung des Brachvogels als siedlungstolerante Art. Ein solcher Bezug wird in der Begründung und im Umweltbericht auch nicht hergestellt. Die Gemeinde strebt vielmehr die vorsorgliche Verlagerung der Kompensationsfläche nach Westen an, um für den Brachvogel den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten.

Zu Nrn. 18 - 30 Mängel der Umweltprüfung: Die Umweltprüfung fußt auf der angeführten Bestandskartierung von 2012 und der Auswertung der genannten, verfügbaren Umweltdaten. Dabei konnten für alle Biotop- und Arten, die in relevanter Weise betroffen sein könnten, hinreichende Beurteilungen getroffen werden, gemäß der fachlichen Anforderungen nach Rechtslage und Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Umweltprüfung hat nicht die Aufgabe, Grundlagenforschung zu betreiben. Die bemängelten inhaltlichen Defizite sind aus Sicht der Gemeinde nicht nachvollziehbar. Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich auf den in der Bestandskartierung erfassten Raum zu den genannten Erfassungszeiten. In diesem Rahmen werden die vom NABU vorgetragenen Häufigkeiten der Vorkommen von Kiebitz und Feldlerche nicht bestätigt. Bezüglich der bemängelten Verfahrensdefizite des Scopings wird auf zu Nr. 8 verwiesen.

Dass die Gemeinde eine andere Priorität setzt als der NABU ist den unterschiedlichen Interessenlagen geschuldet. Die Gemeinde hat zwischen allen Belangen abzuwägen, die Gründe

für die von ihr getroffene Abwägung zugunsten der Gewerbegebietentwicklung hat sie vollständig und umfassend dargelegt.

Zu Nr. 32, Berechnungsschema der Biotoptypen-Wertigkeiten wird manipulativ angewendet: Wie den Umweltberichten, Punkt Veränderungen der Wertigkeiten durch die Planung, zu entnehmen ist, wurde beim Vorentwurf von einer 80% Versiegelung in der Straßenverkehrsparzelle ausgegangen. Die Gemeinde hat für den Entwurf einen veränderten Straßenausbau vorgesehen, u.a. mit einer offenen Entwässerung, der eine geringere, nur 70% Versiegelung zur Folge hat. Entsprechend hat sich der Ansatz für die Wertigkeit der Verkehrsfläche verändert.

Ähnliches gilt für die Grünsäume an den Rändern des Plangebiets, die hier im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf vorgesehene Verbreiterung erlaubt es, eine andere, höherwertige Biotoptqualität zu entwickeln.

Die Veränderungen sind transparent dargelegt und können in den jeweiligen Fassungen nachvollzogen werden. Gegen den Vorwurf eines manipulativen Umgangs mit dem Wertfaktorsansatz verwehrt sich die Gemeinde.

Im Übrigen nimmt die Gemeinde die Hinweise und Anregungen zur Kenntnis.

## **2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **2.1 Keine Hinweise und Anregungen haben:**

#### **Gemeinde Ganderkesee, Schreiben vom 04.04.2013 und 03.06.2014**

Die Gemeinde hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anregungen oder Bedenken zum Bauleitplanverfahren.

#### **Gemeinde Berne, Schreiben v. 12.03.2013 u. v. 06.06.2014**

Die Belange der Gemeinde Berne werden nicht berührt.

#### **Stadt Delmenhorst, Schreiben v. 14.03.2013, u. v. 02.06.2014**

Negative Auswirkungen der Planung auf die städtebaulichen Belange der Stadt Delmenhorst sind nicht erkennbar, von daher werden weder Anregungen noch Änderungswünsche hervorgebracht.

#### **Nord-West Oelleitung GmbH, Wilhelmshaven, Schreiben v. 14.03.2013 u. v. 06.06.2014**

Soweit aus den uns übersandten Unterlagen zu ersehen ist, werden unsere dort vorhandenen Mineralölferrleitungen (NWO 28" A Leitung Nord) und/oder weitere von uns überwachten Fernleitungen nicht berührt. Wir haben daher gegen das Vorhaben keine Bedenken.

#### **GTG-Nord, Schreiben v. 14.03.2013**

Leitungen werden nicht berührt. Daher gegen keine Anregungen und Bedenken.

#### **Deutsche Telekom, Bremen, Schreiben v. 19.04.2013 und 11.06.2014**

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Bei Planänderungen die Telekom bitte erneut beteiligen.

#### **Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie Oldenburg, Schreiben v. 04.07.2014**

Keine Bedenken oder Anregungen. Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.

**Stellungnahme der Gemeinde**

Kenntnisnahme

**2.2 E-on, Schreiben v. 15.03.2013****Anregung/Bedenken:**

Keine grundsätzlichen Bedenken. Die Belange werden teilweise berücksichtigt.

In der Stellungnahme vom 06.12.2012 ist bereits darauf hingewiesen worden, dass der Mindestabstand zwischen Fahrbahn und Freileitung an der Planstraße zum Hansering unterschritten werden kann. Ist dies der Fall, sind die Kosten der notwendigen Umbaumaßnahmen vom Veranlasser zu tragen.

Um eine rechtzeitige Einbindung bei Ausbauvorhaben wird gebeten.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beim Straßenausbau beachtet.

**2.3 Kabel Deutschland, Schreiben v. 05.04.2013****Anregung/Bedenken:**

Gegen die geplante Baumaßnahme werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

**2.4 Entwässerungsverband Stedingen, Brake, Schreiben v. 11.04.2013 u. v. 30.06.2014****Anregung/Bedenken:****11.04.2013**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken wenn folgende Nebenbestimmungen eingehalten werden:

Ein Oberflächenentwässerungskonzept soll erstellt und mit dem Verband und der UNW abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt werden.

Am nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 2.09. Gemäß Satzung des Verbandes ist ein 10m breiter Gewässerrandstreifen (zur dauerhaften maschinellen Unterhaltung) - gemessen von der Böschungsoberkante - einzuhalten, der von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen u. ä. jeglicher Art freizuhalten ist. Durch die Herstellung eines Rückhaltegrabens wird der befahrbare Randstreifen auf ca. 5,00m verringert. Der Rückhaltegraben ist im Bereich des Verbandsgewässers so zu verlegen, bzw. umzuplanen, dass der oben genannte Gewässerrandstreifen erhalten bleibt. Nach

dieser Änderung des Planes sind damit aus Sicht des Verbandes die Belange in den Planungen ausreichend berücksichtigt worden.

Im Verlauf des westlich am Plangebiet verlaufenden Gewässers ist die Herstellung bzw. Anlegung von Bepflanzungen geplant. Hiermit weist der Verband darauf hin, dass auf diese verzichtet werden oder sie in einiger Entfernung gepflanzt werden sollte, aufgrund der Durchführung von zukünftigen Gewässererhaltungsarbeiten.

### **30.06.2014**

Der Verband erklärt, dass es weiterhin grundsätzlich keine Bedenken gibt. Die Belange des Verbandes werden durch die Änderungen gegenüber der Planung vom März 2013 nicht beeinträchtigt oder berührt. Die Stellungnahme vom 11.04.2014 behält weiterhin Gültigkeit.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

**Die Gemeinde hat ihr Entwässerungskonzept mit dem Entwässerungsverband abgestimmt. Im Rahmen der Abstimmung hat sie die Anregung des Verbandes übernommen, anstehende Kompensationsmaßnahmen zur Durchführung gewässerverbessernder Maßnahmen an den dem Plangebiet angrenzenden Verbandsgewässern zu nutzen. Die Maßnahmen werden vertraglich zwischen dem Entwässerungsverband, den Eigentümern und der Gemeinde gesichert. Die westlich angrenzenden Grabenzüge werden erweitert und naturnah profiliert. Aufgeweitet wird insbesondere der parallel zum westlichen Gebietsrand verlaufende Graben. Damit wird gleichzeitig Rückhalteraum für den Oberflächenwasseranfall aus dem Plangebiet geschaffen. Die Grün- bzw. Maßnahmenflächen an den landschaftsseitigen Rändern des Plangebiets stehen damit vorwiegend für Pflanzmaßnahmen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft zur Verfügung. Die Maßnahmen an den Rändern des Gebietes sind mit dem Verband so abgestimmt, dass die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer gesichert werden kann. Die Hinweise werden im Übrigen zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

## **2.5 EWE Netz, Varel, Schreiben v. 11.04.2013 u. v. 24.06.2014**

#### **Anregung/Bedenken:**

Die EWE betreibt verschiedene Versorgungsleitungen (Gas, Fernmeldeleitung) im Plangebiet. Vor Baubeginn sind die Bestandpläne durch die Baufirmen bei der EWE einzuholen.

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Gas-Hochdruckleitungen DN 200 und DN 100 einschließlich Fernmeldekabel, die durch einen Schutzstreifen, der mittig angeordnet ist von 4m Breite, gesichert sind. In dem Schutzstreifen sind keine Baulichkeiten und Bäume zugelassen. Alle Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung

In Höhe der Einmündung Tecklenburger Straße K219- Johannesweg kreuzt die geplante Straße die Gas-Hochdruckleitung. Besondere Sicherheitsmaßnahmen oder ein Schutzbauwerk sind erforderlich. Die genaue Vorgehensweise ist frühzeitig mit der EWE abzustimmen.

Es wird darum gebeten Freiräume für leistungsgebundene Energien zu berücksichtigen und eine Freifläche für eine Trafostation vorzusehen.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt

## **2.6 Kreislandvolkverband Wesermarsch e.V., Schreiben v. 09.04.2013**

#### **Anregung / Bedenken:**

Es bestehen erhebliche Bedenken. Die Begründung ist nicht ausreichend. Die Gemeinde Lemwerder verfügt über umfangreiche Gewerbeflächen um Anfragen abzudecken. Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen geht zu Lasten der hiesigen Landwirtschaft. Angesichts der Flächenknappheit gilt das Gebot zur Schonung. Ein Gewerbegebiet entzieht die Flächen dauerhaft der Landwirtschaft. Eine Ersatzflächenbeschaffung ist aufgrund der derzeitigen Flächenknappheit sehr schwierig, dem Verbrauch an Fläche muss Einhalt geboten werden.

Die Gemeinde Lemwerder wird gebeten, sorgfältig zu prüfen, ob ein derartiger Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen derzeit tatsächlich vorhanden ist oder nicht anderweitig abgedeckt werden kann. Auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird hingewiesen.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Siehe gleichlautend wie folgend zur Landwirtschaftskammer Niedersachsen

**2.7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, Schreiben v. 08.04.2013 u. v. 27.06.2014**

**Anregung/Bedenken:**

**08.04.2014**

Die Ausführungen der Begründung des B-Planes werden zur Kenntnis genommen.

Der dauerhafte Entzug landwirtschaftlicher Flächen ist aus agrarstruktureller Sicht grundsätzlich kritisch zu sehen. Die 13,7ha + Kompensationsflächen sind nicht unerheblich. Planungsalternativen auf definitiv nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aus agrarstruktureller Sicht abzu prüfen und vorzuziehen.

Kritisch wird in Bezug auf den Begründungstext gesehen, dass keine Hinweise auf die abgeprüften Planungsalternativen gegeben werden.

Gemäß Gliederungspunkt „3,4 Belange der Landwirtschaft“ des Begründungstextes führt die „Umwidmung landwirtschaftlicher Fläche zu Siedlungsflächen nicht zu größeren Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe“ und „...eine unverträgliche Flächenverknappung ist nicht erkennbar“.

Begründet wird dieses damit, dass die Flächeneigentümer den Planungsabsichten im Vorfeld grundsätzlich zugestimmt haben und dass „rund die Hälfte der Flächen bereits von Landwirten im freien Verkauf an die Gemeinde veräußert wurde“.

Dazu äußert sich die Landwirtschaftskammer so, dass durch den dauerhaften Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen die allgemein agrarstrukturellen Belange bereits beeinflusst werden und, dass die Flächenverkauf der Eigentümer/Verpächter privatrechtlicher Natur ist und somit für die Bewertung des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft nicht vordergründig relevant ist.

Zu beachten ist ebenfalls die einzelbetriebliche Betroffenheit. Die Intensivgrünlandflächen im Plangebiet werden ausschließlich vom Betrieb Bernd Döhle bewirtschaftet. Die Hofstelle befindet sich in 900 m Entfernung südwestlich des Plangebietes. Diesem gehen 10 % seiner betrieblichen Nutzfläche verloren.

Solange keine Planungsalternativen mit geringer landwirtschaftlicher Betroffenheit bestehen, sollten zumindest dem Bewirtschafter adäquate Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen seitens der Dienststelle weiterhin Bedenken gegen die Bauleitplanung, soweit keine einvernehmliche Lösung bzw. Minderung der einzelbetrieblichen Betroffenheit aufgezeigt wird.

### **27.06.2014 / 05.04.2013**

Die Kammer bezieht sich auf ihre Schreiben vom 20.12.2012 und vom 05.04.2013. Sie begrüßt die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme aus agrarstruktureller und einzelbetrieblicher Sicht, stuft den Flächenverlust aber weiterhin als hoch ein. Im Vergleich mit Betroffenheitsanalysen bei Infrastrukturprojekten werden beispielsweise Flächenverluste ab ca. 10 % der landwirtschaftlichen Betriebsfläche - unabhängig von Besitz- und Pachtverhältnissen - als sehr erheblich eingestuft und es werden Existenzgutachten für den jeweiligen Betrieb erstellt.

Der betroffene Betriebsinhaber benötigt entsprechende Ersatzflächen. Es handelt sich um einen reinen Grünlandbetrieb mit Milchviehhaltung im Haupterwerb, der an einem Weidemilchprogramm teilnimmt und kein ackerfähiges Grünland zum Ausgleich des Flächenverlustes hat. Außerdem bestehen Erweiterungsabsichten, um existenzfähig zu bleiben.

Die Kammer regt weiterhin die Prüfung von Alternativstandorten mit geringerem landwirtschaftlichem Konfliktpotenzial und möglichst geringem landwirtschaftlichem Flächenverlust an.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Gemeinde hat zwischenzeitlich ihren Flächennutzungsplan neu aufgestellt und in diesem Rahmen überprüft, ob gleichermaßen geeignete, alternative Flächen zur Verfügung stehen. Dies ist nicht der Fall. Entsprechend sieht die Gemeinde die Plangebietsentwicklung als vorrangig vor den Belangen von Landwirtschaft und Natur und Landschaft an, weil hiermit Arbeitsplätze entwickelt und Versorgungssicherheit im Grundzentrum gewährleistet werden können.

Die Gemeinde ist sich darüber bewusst, dass mit dem Flächenanspruch für das geplante Gewerbegebiet in die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Fläche im Allgemeinen und im Besonderen für den bewirtschaftenden Betrieb eingriffen wird, mit potentiell nachteiligen Folgen für die Landwirtschaft bzw. den Betrieb. Sie gewichtet aber ihr Planungsziel, die Weiterentwicklung des Grundzentrums als Standort für lokal und auf den zentralen Versorgungsbereich orientiertes Gewerbe, höher, als die landwirtschaftlichen Belange, insbesondere solche allgemeiner Art.

Die Gemeinde hat bislang was den Flächenerwerb anbelangt von den lokalen Landwirten keine allgemeine Problematik vorgetragen bekommen, vielmehr konnten stets für alle Seiten tragfähige Lösungen in der Einzelfallbetrachtung gefunden werden.

Sie wird sich in diesem Zusammenhang im Rahmen ihrer Möglichkeiten ebenso dafür einsetzen, dass auch für den von der vorliegenden Planung betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb Ersatzflächen verfügbar gemacht werden können, sodass ein existenzgefährdender Flächenverlust vermieden wird. Eine einvernehmliche Gebietsentwicklung mit Angebot von Ersatzflächen für den betroffenen Betrieb ist Grundlage der Gemeinde für die Umsetzung der Planung. Auch hier sieht sie sich der Sicherung ansässiger Betriebe und dem Erhalt von Arbeitsplätzen verpflichtet.

## **2.8 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg, Schreiben v. 19.03.2013 und 17.07.2014**

#### **Anregung/Bedenken:**

Das Gewerbeaufsichtsamt hat Bedenken gegen die Festsetzung der Lärmkontingente in den Teilflächen GEE-1 und GEE-2, da die festgesetzten Kontingente gewerbliche Aktivitäten nicht zulassen. Es sollte geprüft werden, inwieweit durch Schallschutzwände oder eine geschlossenen Bebauung Kontingente ermöglicht werden können, die eingeschränkte gewerbliche Aktivitäten ermöglichen.

Die Planwerte sind so ausgelegt hat, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) um 1 dB(A) überschritten werden (TA Lärm Nr. 3.2.1 Abs. 3). Eine Irrelevanzregelung von 10 dB unter IRW

kann daher nicht akzeptiert werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5, drittletzter Absatz). Die DIN 45691 nennt hier eine Unterschreitung um mindestens 15 dB. Der Ansatz nach 3.2.1 Abs. 3 der TA Lärm ist bei der Schallkontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Gemeinde strebt mit der Gebietsentwicklung einen Besatz durch Gewerbebetriebe an, die vergleichsweise wenig Lärm emittieren. Es sollen sich vor allem solche Betriebe ansiedeln, die durch ihr Angebot die Position des Grundzentrums mit seinem zentralen Versorgungsbereich stärken. Dies sind vornehmlich Handelsbetriebe mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungsbetriebe. Diese Betriebstypen sind erfahrungsgemäß wenig Lärmemittierend, für sie ist vielmehr die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Lemwerder ein wesentliches Standortargument, nicht das Maß der Lärmkontingentierung. Mit den vorgesehenen Zusatzkontingenten in dem festgesetzten Richtungssektor B von 5dB werden zudem Ansiedlungen auch von typischen Gewerbebetrieben in den weitaus überwiegenden Bereichen der Gewerbegebiete ermöglicht. Insofern sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit für weitere schalltechnische Regelungen im vorgelegten Bebauungsplan.

Auf die bezeichnete Irrelevanzregelung wird verzichtet, sie wird aus den textlichen Festsetzungen gestrichen.

## **2.9 OOWV, Brake, Schreiben v. 02.04.2013 u. v. 05.06.2014**

#### **Anregung/Bedenken**

Trinkwasser: Es werden Hinweise auf vorhandene Leitungstrassen innerhalb des Plangebietes (Kartengrundlagen) und zu den notwendigen Abstimmungen für den Leitungsausbau gegeben.

Abwasser: Aufgrund fehlender Geländehöhen kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Es wird um ein frühzeitiges Abstimmungsgespräch gebeten.

Die Stellungnahme vom 20.12.2012 wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Trinkwasser: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Trassen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Abwasser: Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit rechtzeitig die Abstimmung mit dem OOWV führen.

## **2.10 Polizeiinspektion Cuxhaven/Wesermarsch, Cuxhaven, Schreiben v. 19.03.2013**

#### **Anregung/Bedenken:**

Keine Bedenken. Der Kreisverkehr sollt möglichst schnell gebaut werden, um dauerhaft ein reduziertes Geschwindigkeitsniveau herzustellen.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren nach Möglichkeit berücksichtigt.

## 2.11 Nds. Landesbehörde für Straßenbau & Verkehr, Oldenburg, Schreiben v. 12.04.2013 u. v. 11.07.2014

### Anregung/Bedenken 12.04.13:

Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sind direkt betroffen durch den, in der Begründung angesprochenen, mittelfristig geplante Kreisverkehr im Einmündungsbereich L 885 / K 217, da keine Aussagen dazu gemacht werden wie die Erschließung bis zur Realisierung des Kreisverkehrs erfolgen soll.

Die Lage der geplanten Erschließungsstraße würde zu einer verkehrsgefährdenden Kreuzungssituation führen.

Die Stellungnahme vom 20.12.2012 hat weiter Bestand

Da den Vorgaben nicht gefolgt wurde und keine Unterlagen vorgelegt wurden, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Zustimmung zu der geplanten Erschließung gegeben werden.

### Anregung/Bedenken 11.07.14:

Die in den Eingaben vom 20.12.2012 und vom 12.04.2013 vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden in dem bearbeiteten Bebauungsplanentwurf, Stand: Mai 2014, weitgehend berücksichtigt. Die Punkte 5a) und 7) der Stellungnahme vom 20.12.2012 haben weiter Bestand.

*(Punkt 5a: Es wird darauf verwiesen, dass das bestehende Gebäude Nr. 58 die Bauverbotszone von 20m an Landesstraße außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht einhält. Eine entsprechende Korrektur der Baugrenze wird mit Hinweis auf den Bestandsschutz des Gebäudes gefordert. Es wird darauf verwiesen, dass der Bestandsschutz für dessen Grundstückszufahrt nur gilt, solange keine Nutzungsänderung vorgenommen wird.)*

*(Punkt 7: Die Führung der Fußgänger und Radfahrer entlang der L 885 sollte vor allem im Bereich der Anbindung der Planstraße besonders gesichert werden. Die Anlage von Entwässerungsgräben und Baumpflanzungen ist in der Bauverbotszone i.S. des 3 24 (6) NStrG abzustimmen.)*

Auf Folgendes wird erneut hingewiesen:

1) Um die Planstraße an die L 885 anzuschließen ist zwischen der Gemeinde und dem Land Niedersachsen eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten abzuschließen. Es ist ein Ausbauplan mit Kostenanschlag vorzulegen. Die Kosten der Maßnahme trägt die Gemeinde Lemwerder.

Gem. § 35 (3) des NStrG sind die Mehrkosten für die Unterhaltung des Einmündungsbereiches der neu hinzukommenden Straße sowie der Mehrflächen durch die Anlegung eines Kreisverkehrs dem Straßenbauamt zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht in etwa den Herstellungskosten der Maßnahme. Zudem ist für die Planung ein Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditor durchzuführen.

2) Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes hat bis zur baulichen Ausführung des Kreisverkehrs über das Gewerbegebiet Edenbüttel I zu erfolgen. Einer Baustellenzufahrt zur L 886 im Bereich des geplanten Kreisverkehrs kann nicht zugestimmt werden.

Um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung und Zusendung der rechtskräftigen Bauleitplanung wird gebeten.

### Stellungnahme der Gemeinde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Detailplanung über die Gestaltung des Grünstreifens und die sichere Fuß- und Radwegführung im Bereich des Knotens der Planstraße an der L 885 wird zu gegebener Zeit vorgelegt und abgestimmt.

Auf eine Korrektur der Baugrenze im Bereich des Grundstückes Hausnr. 58 wird mit Rücksicht auf die Eigentümerinteressen verzichtet.

## 2.12 Landkreis Wesermarsch, Schreiben v. 15.04.2013

### Anregung/Bedenken:

#### 1. Naturschutz:

Bislang ist die extern benötigte Kompensationsfläche in entsprechender Größe noch nicht gesichert. Dies stellt (im weiteren Planverlauf) einen erheblichen Mangel dar: Der Satzungsbeschluss muss die Sicherung der Ersatzmaßnahme mit einbeziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine aktuelle Kartierung der Kompensationsfläche für eine fachgerechte Planung und Bilanzierung vorliegen muss.

Das naturnah gestaltete Grabensystem und die Gehölzstrukturen, die am Plangebietsrand vorgesehen sind und der Kompensation dienen sollen, fehlen in den textlichen Festsetzungen des B-Plans und sind somit nicht gesichert. Die Fläche für den geplanten Ausgleich ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuweisen. Die Maßnahmen müssen detailliert dargestellt werden.

Ebenso ist die Bilanzierung bezüglich der Gräben zu konkretisieren. Die Angaben zum Eingriff in das Gewässersystem und zur Kompensation werden ebenfalls im Oberflächenentwässerungsplan dargestellt. Eine Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, das Gewässersystem betreffend, ist spätestens dann erforderlich.

Der OFEP wird nach § 68 WHG genehmigt und insoweit sind die §§ 13 ff BNatSchG anzuwenden. Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung entfaltet hier keine rechtliche Bindung.

#### 2. Wasserrecht

Auf die Stellungnahme zum Verfahren n. § 4 Abs. 1 wird verwiesen – diese hat auch hier Bestand.

*(Schreiben v. 01.02.2013: Die Schmutzwasserentsorgung ist nicht beschrieben. Es ist sicherzustellen, dass die Kapazität der vorhandenen Schmutzwasserleitungen und Behandlungsanlagen ausreichend ist.*

*Der Bestand von Kleinkläranlagen ist zu prüfen und mit der Kleinkläranlagensatzung nach § 96 (4) NWG abzustimmen.*

*Die schadlose Beseitigung allen anfallenden Oberflächenwassers ist in einem Entwässerungskonzept entsprechend den a.a.R.d.T. nachzuweisen. Die Flächen von vorhandenen Gewässern und geplanten Regenrückhaltungen und ggfs. Versickerungen sind darzustellen. Die Fläche eines Regenrückhaltebeckens ist als Fläche für Ver- und Entsorgung auszuweisen.*

*Es sollte geprüft werden, ob Minimierungen des Regenwasserabflusses durch z.B. Gründächer, Versickerungsanlagen, Brauchwassernutzung möglich sind. Gerade bei einem hohen Versiegelungsgrad sollten Alternativen genutzt werden, um notwendige Anlagen gering dimensionieren zu können. Entsprechende Festsetzungen können nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.*

*Bei der qualitativen Beurteilung des Niederschlagsabflusses ist der Nachweis nach DWA- M-153 zu führen. Bezogen auf das Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet sowie möglicher-*

*weise Umgang mit wassergefährdenden Stoffen können besondere Reinigungsstufen vor Einleitung in ein Gewässer notwendig sein.)*

„Neue“ Stellungnahme bzgl. „§4 Abs. 2 – Verfahren“, hierzu ergänzend:

Der Gewässerrandstreifen am Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 2.09 ist gemäß der Satzung des EV Stedingen mit 10,0 m auszuweisen. Der Verband kann einer Ausnahme zustimmen. Der bisher geplante Abstand mit 5,0 m ist zu klein bemessen.

### **3. Denkmalschutz**

Das Vorhaben berührt m.E. u. derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen und Baudenkmale.

In Angelegenheiten auf dem Gebiet der Bodendenkmalpflege hat die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich das Benehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege herzustellen. Dies gilt auch im Rahmen der denkmalpflegerischen Prüfung von Bebauungsplänen.

Deshalb ist das Benehmen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Ofener Str. 15 in 26121 Oldenburg, von dort entsprechend § 20 Abs. 2 NDSchG herzustellen.

Der Eingang der Benehmensherstellung kann bisher nicht festgestellt werden

### **4. Straßenverkehr/Straßenrecht**

Gegen die o.g. Erweiterung des Gewerbegebietes bestehen aus straßenrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Die Anbindung durch eine zusätzliche Zufahrt an die Landesstraße 885 und eine künftige Verbindung mit der K 217 durch einen Kreisverkehrsplatz erscheint sinnvoll und ist vor dem Hintergrund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch durchaus erstrebenswert.

Der Verlegung der Ortsdurchfahrt kann allerdings zum jetzigen Zeitpunkt (der Stellungnahme) nicht zugestimmt werden. Aus den Planunterlagen ist nicht zu erkennen, ob die straßenrechtliche oder die verkehrsrechtliche OD verändert werden soll.

VZ 310 StVO (Ortstafel) ist gem. den VwV-StVO zu § 42 Abs. 3 dort anzubringen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten beginnt. Geschlossenen Bebauung befindet sich lediglich auf der Ortsseite der L 885 und die Häuser werden, laut Wissens Paukstads, alle über Gemeindestraßen und die K 217 angebunden. Direkte Zufahrten an die Landesstraße bestehen dort m.E. nicht.

Die Akzeptanz bzw. der Eindruck einer geschlossenen Ortschaft in dem angedachten Streckenabschnitt wird dem Verkehrsteilnehmer schwer zu vermitteln sein und ist aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wenig sinnvoll.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

#### **Zu 1. Naturschutz:**

Die Gemeinde stellt aus ihrem Eigentum eine Fläche im Bardewischermoor von insgesamt rd. 7,5 ha Größe anteilig als Ersatzfläche bereit. Es handelt sich um derzeit intensiv bewirtschaftetes Grünland. Naturschutzfachliches Entwicklungsziel ist extensiv bewirtschaftetes Feucht- bis Nassgrünland. Die auf der Fläche zu treffenden Maßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Hinweis, dass eine aktuelle Kartierung der Kompensationsfläche für eine fachgerechte Planung und Bilanzierung vorliegen muss, wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Sämtliche im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und somit auch die teilweise überlagernd auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen werden ins Eigentum der Gemeinde überführt und verbleiben auch dort. Die Flächen werden somit i.S. v. § 1a (3) Satz 4 BauGB für den Ausgleich von der Gemeinde bereitgestellt, der Ausgleich wird somit auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die Ausgestaltung der Maßnahmen wird in der Begründung konkretisiert.

Die Bilanzierung bezüglich der Gräben wird separat ausgewiesen, sodass eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, das Gewässersystem betreffend, unterscheidbar ist. Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Wasserrechtliche Erlaubnis beantragt wird, sondern lediglich über das erarbeitete Oberflächenentwässerungskonzept nachgewiesen wird, dass die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung mit dem vorgesehenen Entwässerungssystem und den entsprechend im B-Plan festgesetzten Flächen und Nutzungskennziffern gesichert werden, wird die Eingriffsregelungen gemäß Willen des Gesetzgebers nach § 1a BauGB erarbeitet. Die Aufarbeitung der Eingriffsregelung für den Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis wird damit planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

## Zu 2. Wasserecht:

Stellungnahme zum Verfahren n. § 4 Abs. 1:

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch die Kapazität der vorhandenen Schmutzwasserleitungen und Behandlungsanlagen sichergestellt werden.

Im Gebiet ist an dem vorhandenen Wohnhaus derzeit eine Kleinkläranlage vorhanden. Mit der Entwicklung des Gebiets ist der Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Die Gemeinde hat ein Entwässerungskonzept entsprechend den a.a.R.d.T. erarbeitet. **Sie hat das Konzept mit dem Entwässerungsverband Stedingen abgestimmt. Im Rahmen der Abstimmung hat sie die Anregung des Verbandes übernommen, anstehende Kompensationsmaßnahmen zur Durchführung gewässerverbessernder Maßnahmen an den dem Plangebiet angrenzenden Verbandsgewässern zu nutzen. Die Maßnahmen werden vertraglich zwischen dem Entwässerungsverband, den Eigentümern und der Gemeinde gesichert. Die westlich angrenzenden Grabenzüge werden erweitert und naturnah profiliert. Aufgeweitet wird insbesondere der parallel zum westlichen Gebietsrand verlaufende Graben. Damit wird gleichzeitig Rückhalteraum für den Oberflächenwasseranfall aus dem Plangebiet geschaffen. Die Grün- bzw. Maßnahmenflächen an den landschaftsseitigen Rändern des Plangebiets stehen damit vorwiegend für Pflanzmaßnahmen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft zur Verfügung. Die Maßnahmen an den Rändern des Gebiets sind mit dem Verband so abgestimmt, dass die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer gesichert werden kann.**

**Im Verbund mit den vorgenannten Maßnahmen werden die öffentlichen Grünflächen an den angrenzenden Plangebietsrändern für die Rückhaltung und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers organisiert, und daher mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.** Da die Rückhaltung der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft dient und die Rückhaltegräben bzw. -mulden naturnah gestaltet werden sollen, werden die öffentlichen Grünflächen überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde, eine Ausweisung als Flächen für Ver- und Entsorgung ist nicht erforderlich, um die Verfügbarkeit für die Oberflächenentwässerung zu sichern.

Eine Minimierung des Regenwasserabflusses durch Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Andere Möglichkeiten zur Minimierung des Regenwasserabflusses, z.B. die angeregte die Brauchwassernutzung und die Anlage von Gründächern, sind zwar wünschenswert, in Gewerbegebieten sind solche Lösungen jedoch kaum für alle Betriebe, die sich dort ansiedeln sollen, mit angemessenem Aufwand praktikabel. Eine gebietsweite Festsetzung solcher Minimierungsvorschriften ist daher aus gemeindlicher Sicht nicht zielführend, weil die angestrebte Ansiedlung von Betrieben durch entsprechende Vor-

schriften voraussichtlich gehemmt wird. Die Gemeinde räumt hier der Standortgunst für die Betriebsansiedlung den Vorrang vor denkbaren, zusätzlichen Minimierungsmöglichkeiten des Regenwasserabflusses ein. Gleichwohl werden in die Begründung entsprechende Vorschläge aufgenommen, um die Umsetzung auf freiwilliger Basis anzuregen.

Die Hinweise zur qualitativen Beurteilung des Niederschlagsabflusses werden im Oberflächenentwässerungskonzept berücksichtigt.

Stellungnahme zum Verfahren n. § 4 Abs. 2:

Die Auslegung der Räumstreifen wurde mit der Entwässerungsverband und dem Straßenbauamt abgestimmt. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird gemäß der Abstimmung überarbeitet. Die erforderlichen Räumstreifen können mit den getroffenen Festsetzungen wie abgestimmt gesichert werden.

Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

### **Zu 3. Denkmalschutz**

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, wurde beteiligt. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

### **Zu 4. Straßenverkehr/Straßenrecht**

Die grundsätzliche Zustimmung zur Anlage eines Kreisverkehrs wird zu Kenntnis genommen. Zu der Aussage, dass die geschlossene Bebauung sich lediglich auf der Ortsseite der L 885 befindet und die Häuser, laut Wissens Paukstadts, alle über Gemeindestraßen und die K 217 angebunden werden, sowie direkte Zufahrten an die Landesstraße lt. dieser Erkenntnis nicht bestehen, wird widersprochen. Die Grundstücke zwischen der K 217 und der Theodor-Stormstraße, sowie von der Theodor-Storm-Straße bis zum Gehweg gegenüber des Umspannwerks sind zum Teil direkt an die L 885 angebunden. Die Änderung der Ortsdurchfahrt hält die Gemeinde nach Bau des Kreisverkehrs und der geplanten Gebietsentwicklung daher nach wie vor für sinnvoll. Sie wird zu gegebener Zeit die Verlegung des Ortschildes beantragen.

## **2.13 LGLN, Katasteramt Brake, Schreiben v. 13.03.13 u. v. 30.06.2014**

### **Anregung/Bedenken:**

Wie bereits in der Stellungnahme vom 13.11.2013 formuliert, kann die Bescheinigung der Planunterlage nicht erfolgen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Einwandfreiheit der Geometrie und die Übertragbarkeit der neuen Grenzen kann nach heutigen Genauigkeitskriterien nicht bescheinigt werden. Für die Erstellung der Planunterlage muss eine amtliche Grenzfeststellung stattfinden, die Kostenschätzung ist beigefügt.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. Die Plangrundlage wird aktualisiert.

## **2.14 ExxonMobil, Schreiben v. 12.03.2013 u. v. 03.06.2014**

### **Anregung / Bedenken:**

Das Unternehmen nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschl. des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.

Die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Delmenhorst-Elsfleth, Berechtigungssakte B 20143 der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG wird betroffen. Es handelt sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Rechte sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht keine Einschränkungen für die Bergbauberechtigung.

## **2.15 Avacon, Schreiben v. 28.06.2014**

### **Anregung / Bedenken:**

Keine Bedenken. Die grundsätzliche Stellungnahme vom 6. Dezember 2012 bitte weiterhin zu beachten. Am Verfahren bitte uns auch weiterhin zu beteiligen.

Hinweis: Die E.ON Netz GmbH, Teilbereich Mitte, ist am 01.07.2014 in die Avacon übergegangen

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## **2.16 zvbv Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Schreiben v. 11.04.2013**

### **Anregung / Bedenken:**

Keine Einwände Die Aufnahme der ÖPNV-Anbindung bei der Aufstellung des B-Plans wird begrüßt.

Die Namen der Bushaltestellen sollten korrigiert werden: Neben der Haltestelle Theodor-Storm-Straße wird das Gebiet durch die Haltestellen Ostlandstraße und Grundschule Deichshausen erschlossen.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

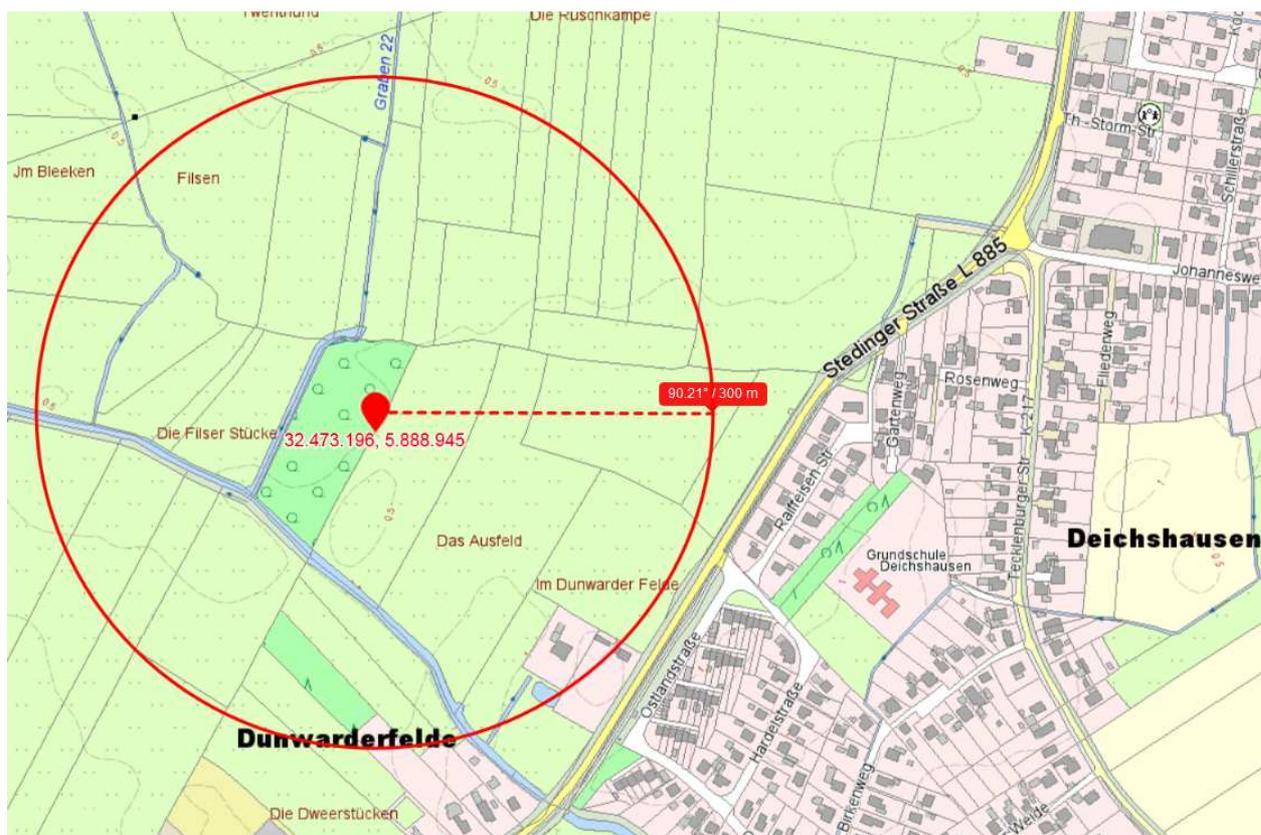
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung berücksichtigt.

### 3 Vorlagen der Verwaltung

#### 3.1 Seeadlerhorst Deichshausen

##### Sachlage

Im Pappelforst Filser Stücke bei Deichshausen südwestlich des Plangebiets hat ein Seeadlerpaar in 2016/2017 einen Horst angelegt. Der Horststandort liegt rd. 280m bis 300m vom Geltungsbereich des Plangebietes entfernt. Seeadler sind als gefährdete Art besonders geschützt. Eine Störung des Brutpaares im Bereich des Horstes ist artenschutzrechtlich verboten. Die nachstehende Abbildung gibt den Standort ungefähr wieder. Die Verortung erfolgte auf Grundlage der nachfolgend wiedergegebenen Fotoauswertung.



Die Verwaltung hat zur Klärung der Sachlage bezüglich der Auswirkungen für das Planverfahren bzw. das Plangebiet die zuständigen Stellen des Landkreises um Stellungnahme gebeten. Der Landkreis hat auf die zuständigen Stellen beim Land verwiesen.

Die Gemeinde hat daraufhin die UNB und die zuständigen Stellen des Landes zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen. Für das Gespräch bzw. die Klärung hat sie sich zudem unterstützen lassen durch das Fachbüro BioConsult SH.

Bei dem Gespräch wurde durch die anwesenden Experten eine Ortsbesichtigung vorgenommen. Festgestellt wurde, dass das in Deichshausen siedelnde Brutpaar offensichtlich eine geringe Störungsempfindlichkeit zeigt. Ein ähnlich unempfindliches Verhalten, das von vormals nicht gekannten Gewöhnungseffekten in der Seeadlerpopulation zeugt, wird derzeit im gesamten norddeutschen Raum beobachtet.

Die beteiligten Stellen/Experten kamen einvernehmlich zum dem Ergebnis, dass eine Entwicklung des Gewerbegebietes mit den Belangen des Artenschutzes grundsätzlich zu vereinbaren ist (auf das Gesprächsprotokoll und die Stellungnahme von BioConsult SH wird verwiesen).

Die Datenlage belegt die hohe Toleranz des lokalen Brutpaares gegenüber den vorhandenen örtlichen Störungen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des hinreichenden Abstandes des Plangebiets zum Horst-Standort erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen ausgeschlossen werden können.

Ferner ist zu erwarten, dass bei einer über mehrere Jahre gestreckten, abschnittweisen Entwicklung des Plangebiets eine Gewöhnung und keine Verdrängung des Brutpaares stattfindet.

Die vorgesehene Eingrünung des Plangebiets wird die Aktivitäten im Gebiet gegen den Horst-Standort visuell abschatten. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regulierung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Plangebiet werden das Angebot an Wasserflächen und damit das Nahrungsangebot im direkten Umfeld des Horstes verbessern.

Um artenschutzrechtlich verbotene Störungen des Brutpaares zu vermeiden sind Auflagen in Bauphase von Straßen, Gebäuden und Anlagen zu beachten. Die Auflagen wurden einvernehmlich von den Beteiligten wie folgt bestimmt:

15. Februar bis 31. Mai: Absolutes Bauverbot (störungssensible Phasen Balz und Bebrütung)

01. Juni bis 15. Juli: Nachtbauverbot (entsprechend der Tagesaktivität des Seeadlers von Sonnenaufgang bis -untergang, Phase Jungenaufzucht, Bedeutung der Nachruhephase)

Tiefgründungsarbeiten (Rammarbeiten) bis zu einem maximalen Emissionsgrenzwert von 110 dB tags und 100 dB nachts sind ausschließlich im Zeitraum vom 16. Juli bis zum 30. Oktober zulässig.

Baumaßnahmen sind in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem regionalen Seeadlerbetreuer durchzuführen

Während der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die Distanz von mindestens 300m zum Horststandort ganzjährig bei allen Aktivitäten einzuhalten. Eine Zuwegung zu bzw. Erschließung der Flächen im Plangebiet ist ausschließlich über die Planstraßen bzw. deren Trassen zulässig. Dies gilt auch für temporäre Arbeiten.

### Empfehlung der Verwaltung

Die vereinbarten Auflagen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ihnen nachgestellt wird, dass Ausnahmen hiervon zulässig sind, wenn nach Beurteilung der UNB keine Seeadleraktivitäten an Horststandorten im Umfeld des Plangebiets bis zu 500m zu verzeichnen sind.

Zusätzlich wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen, dass die Zuwiderhandlung zu den artenschutzrechtlichen Auflagen Verbotstatbestände nach sich ziehen können, die mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 € geahndet werden.

Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung des Sachverhalts und der gefundenen Konfliktlösung ergänzt.

Zusätzlich zu den Ergänzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Die Gemeinde wird vor Beginn der Erschließung des Plangebiets ein Konzept für das artenschutzrechtliche Management des Seeadler-Brutpaares erarbeiten. Um die noch fehlenden Kenntnisse über das Flugverhalten und die Raumnutzung der lokalen Seeadler aufzuarbeiten wird eine standardisierte Erfassung und Analyse der Raumnutzung und des Flugverhaltens durchgeführt. Dazu wird ein Fachbüro beauftragt, ein Untersuchungskonzept zu erarbeiten und vorzulegen. Mögliche Störeinflüsse sollen dabei identifiziert und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung benannt werden.

Die Erschließung und Bebauung im Plangebiet wird auf Grundlage dieses Konzeptes durch ein ökologisches Baumanagement begleitet werden.