Gemeinde Lemwerder

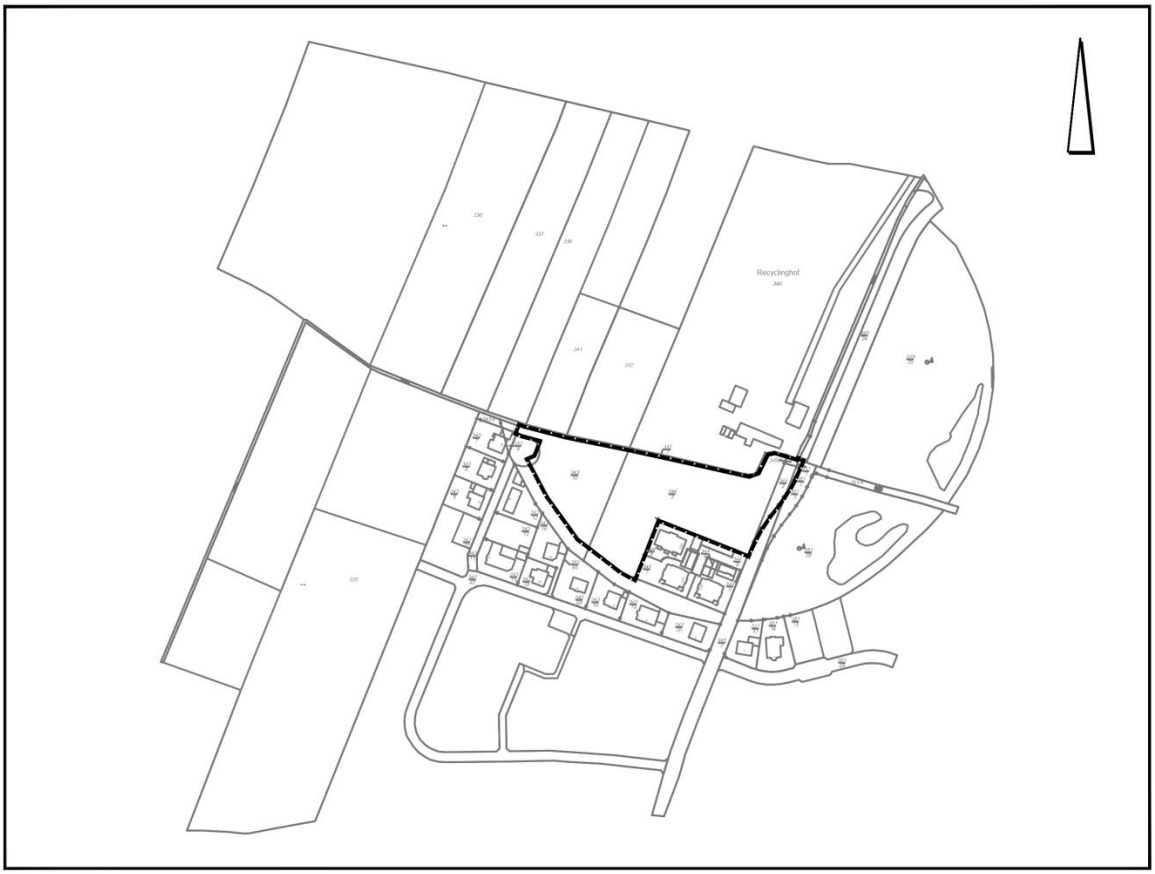
Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 38

“Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss **Juni 2020**

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

1. Einleitung 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Planbereiches 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 2

2. Ziele und Zwecke der Planung 4

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 5
3.1 Relevante Abwägungsbelange 5
3.1.1 Raumordnerische Belange 5
3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 5
3.1.3 Verkehrliche Belange 6
3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes 7
3.1.5 Belange der Wasserwirtschaft 8
3.1.6 Belange der Ver- und Entsorgung 8
3.1.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutzbericht 9
3.1.8 Bodenschutz 14
3.1.9 Denkmalschutz 14
3.1.10 Klimaschutz 15
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 15
3.2.1 Ergebnisse öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 16
3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 16

4. Inhalte des Bebauungsplanes 19
4.1 Art der baulichen Nutzung 19
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen 20
4.3 Verkehrsflächen 20
4.4 Regenrückhaltebecken 21
4.5 Gewässerräumstreifen 21
4.6 Örtliche Bauvorschriften 21
4.7 Hinweise 22

5. Ergänzende Angaben 24
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 24
5.2 Daten zum Verfahrensablauf 24

Anhang: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 25

Gutachten

- H+B Umweltpartner Ingenieurgesellschaft mbH (28.02.2020): Gem. Lemwerder. Bebauungsplan Nr. 38. Stellungnahme. Wiefelstede.
- NWP Planungsgesellschaft (2018): Faunistisches Gutachten zur Bauflächenerweiterung in Lemwerder - Brutvögel & Amphibien
- T&H Ingenieure GmbH (04.03.2020): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Lemwerder. Projekt-Nr. 19-280GPS-01. Bremen, 23 S. + Anlagen.

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH beabsichtigt, nördlich eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes an der „Niedersachsenstraße“ Wohngrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Die Gemeinde Lemwerder unterstützt die Planungen und möchte das Vorhaben mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ planungsrechtlich absichern.

Auf rechtlicher Grundlage kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Planverfahren kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Planfall erfüllt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst eine 10.035 m² große Fläche westlich der „Niedersachsenstraße“ und südlich des örtlichen Recyclinghofes in der Gemeinde Lemwerder. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung sowie auf der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Beschreibung des Planbereiches

Das etwa 1,0 ha große Planungsgebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Lemwerder, dem Ortsteil Edenbüttel und umfasst die Flurstücke 343/10, 344/1 und 345/2 der Flur 1 der Gemarkung Altenesch. Im Norden wird das Plangebiet durch Grünstrukturen aus Hecken und Bäumen sowie durch den kommunalen Betriebshof mit umliegenden Acker- und Grünflächen begrenzt. Im Osten begrenzt die „Niedersachsenstraße“ das Plangebiet. Im Süden und Westen begrenzt ein Wohngebiet entlang der „Friesländer Straße“ / „Vareler Weg“

das Plangebiet. Das Wohngebiet weist hier eine aufgelockerte Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern auf. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ gelegenen Flächen unterliegen einer Grünlandnutzung. Östlich des Plangebietes, an der gegenüberliegenden Straßenseite der „Niedersachsenstraße“, bestehen Gehölzstrukturen aus Bäumen und Rasenflächen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

❑ Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert am 26.09.2017, werden für Lemwerder keine Aussagen getroffen. Somit gibt es keine der Planung gegenüberstehenden raumordnerischen Belange auf Landesebene.

❑ Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2019 wird der Gemeinde Lemwerder die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In Grundzentren ist die Siedlungs- und Versorgungsstruktur dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Als Grundzentrum festgelegt wurden die Orte mit einer ausreichenden Infrastruktur und ausreichender Einrichtung für die Daseinsvorsorge. Zu den Einrichtungen gehören die medizinische Versorgung, der Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche ab 200m², öffentliche Einrichtungen und Bildung sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. In östlicher und südlicher Lage zum Plangebiet befinden sich in größerer Entfernung Vorranggebiete zur Sicherung oder Sanierung erheblicher Bodenbelastungen / Altlasten. Westlich des Plangebietes ist im RROP ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen. In weiterer Entfernung und in südlicher Lage zum Plangebiet stellt das RROP ein Vorranggebiet zur Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung dar.

Das Plangebiet selbst befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Lemwerder.

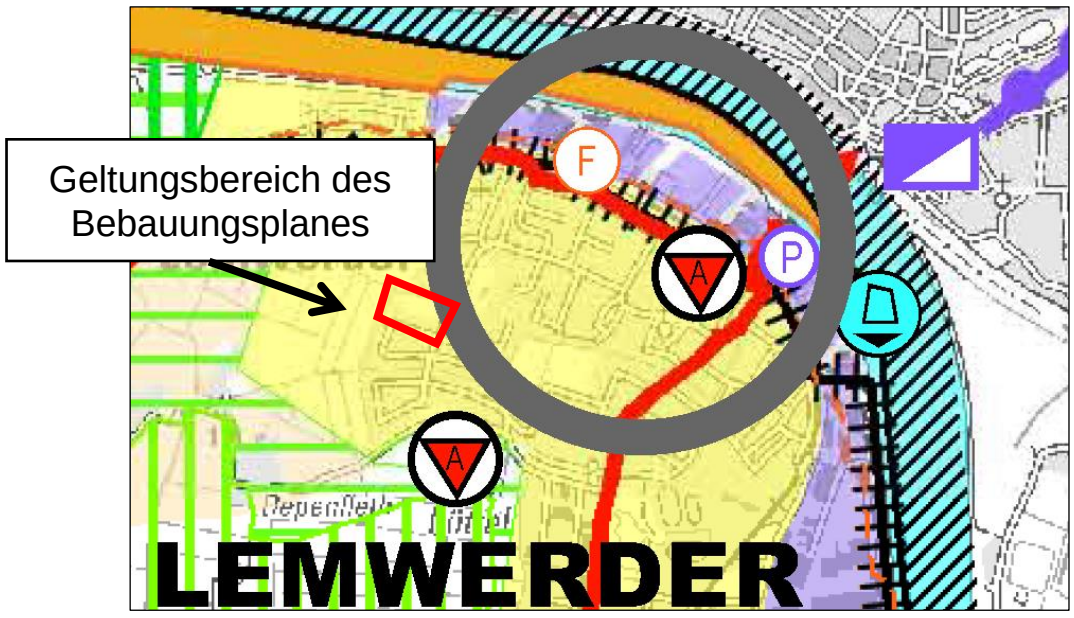


Abb. 1: Auszug aus dem RROP Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2019

❑ Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder aus dem Jahr 2015 wird der Großteil des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die nordöstliche Fläche des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ wird derzeit als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Gemäß der formulierten städtebaulichen Entwicklung wird die Darstellung der gemischten Baufläche auf dem Wege der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche angepasst.

Die umliegenden Flächen des Plangebietes werden ebenfalls als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Östlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit zwei Wasserflächen dar. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt; nördlich an die gemischte Baufläche (M) ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Betriebshof dargestellt.

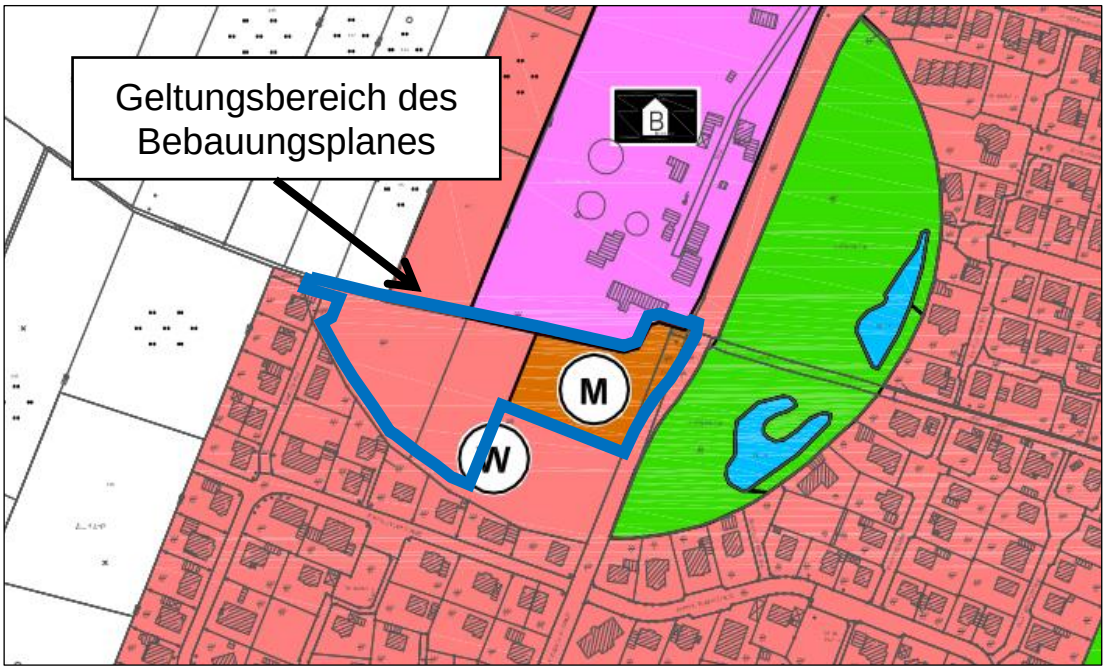


Abb. 2: Auszug FNP Lemwerder aus dem Jahr 2015

❑ Bebauungspläne

Derzeit sichern zwei Bebauungspläne das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ ab.

Im östlichen Teil des Plangebietes gilt seit 2015 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 „Niedersachsenstraße“. Dieser stellt für die im Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ relevanten Flächen ein Mischgebiet mit zulässiger zweigeschossigen Bebauung und einer festgesetzten GRZ von 0,6 dar.

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Westlich der Niedersachsenstraße“ planungsrechtlich geregelt. Die Flächen werden als öffentliche Grünfläche dargestellt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze stellt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche als Grabenaufreinigungsweg dar.

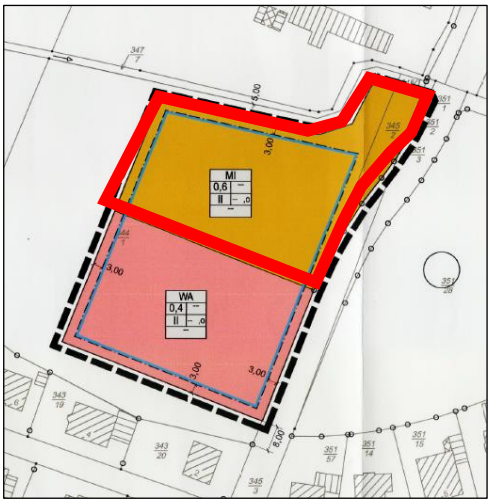


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 35 „Niedersachsenstraße“ (2015)

Abb. 4: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Westlich der Niedersachsenstraße“ (1995)

2. Ziele und Zwecke der Planung

Zum Zwecke der Erhaltung und Entwicklung der in der Gemeinde Lemwerder vorhandenen Infrastruktur hat die Gemeinde die Absicht, zusätzliche Bauplätze für Wohngrundstücke bereitstellen. Für die Planungsabsicht steht ein Gebiet westlich der „Niedersachsenstraße“ und nördlich der „Friesländer Straße“ von ca. 1,0 ha zur Verfügung. Das Plangebiet grenzt südlich sowie westlich an eine bereits vorhandene Wohnbebauung mit kleingliedriger Siedlungsstruktur. Im Norden befindet sich der kommunale Betriebshof mit umliegenden Acker- und Grünflächen. Die Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilien- und Doppelhausnutzung übersteigt derzeit das vorhandene Angebot in der Gemeinde Lemwerder.

Das aktuelle Planrecht sieht für die westliche Fläche des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ Grünflächen vor, im östlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 14, der ein Mischgebiet ausweist. Die Ziele der wohnbaulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ fügen sich gut in die bestehenden Nachbarschaften ein und ergänzen das Angebot und die Nachfrage nach entsprechenden Wohnbaulandflächen in der Gemeinde Lemwerder.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche im Planbereich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall, insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Bedingung ist hierbei, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Da die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ keine wesentlichen Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Lemwerder haben, wird hiervon Gebrauch gemacht. Der Begründung ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes angefügt (s. Anhang).

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Der Siedlungsbereich an der „Friesländer Straße“ / „Niedersachsenstraße“ wird durch die zusätzlichen Bauplätze arrondiert.

Für das Plangebiet werden im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen keine Aussagen getroffen. Der Gemeinde Lemwerder wird im RROP des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2019 die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In diesem sind die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Hierzu gehört ebenso die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen, durch welche eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen ist. Da die Gemeinde Lemwerder über ein knappes Wohnraumangebot für Einzel- und Doppelhäuser verfügt, entspricht die Planung zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ den Zielen der Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Wesermarsch.

Das Plangebiet wird im RROP als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt, in dem Wohnbauflächen zu schaffen sind. Der Planung stehen somit keine raumordnerischen Belange gegenüber. Die Planaufstellung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang

der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bedarf nach neuen Wohnnutzungen ist im Gemeindegebiet Lemwerder gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen, kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde Lemwerder nachgefragt wird.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lemwerder zeigen für Teile des Plangebietes bereits Wohnbauflächen auf. Somit war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Zielplanung für die Wohnbauentwicklung gegeben. Alternative Flächen stehen kurzfristig im Ort für Wohnbebauungen nicht zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Lemwerder gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Wohnbauflächen auf bisherigen Grünflächen höher zu gewichten, als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Lemwerder an dieser Stelle bedeuten würde.

3.1.3 Verkehrliche Belange

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die „Niedersachsenstraße“. Die Straße verläuft im Plangebiet in Ost-West Richtung, von welcher in zentraler Lage eine Stichstraße zur Erschließung der südlichen Grundstücke abzweigt. Das Plangebiet ist über die Niedersachsenstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Über die „Stedinger Straße“ und die „Berner Straße“ kann die B212 (Verbindung Berne – Delmenhorst) erreicht werden.

Die fußgänger- und radfahrerfreundliche Anbindung des Gebietes wird über einen Fuß- und Radweg im Plangebiet erreicht. Dieser Fuß- und Radweg stellt die Verbindung zwischen dem „Vareler Weg“ und dem nördlichen Plangebiet her.

Verkehrsaufkommen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich unter Berücksichtigung von Grundstücksgrößen zwischen 600 und 830 m² etwa neun Baugrundstücke realisieren. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch

die geplanten Festsetzungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, welche eine relevante Zunahme des Verkehrs erwarten ließen.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Ritzenbütteler Straße“ befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 800 m Entfernung und ist somit fußläufig erreichbar. Diese wird von der Schulbuslinie 459 (Sandhausen - Lemwerder) bedient. Die in fast gleicher Entfernung liegende Haltestelle „Am Kamp“ wird von der Linie 450 (Delmenhorst – Lemwerder - Berne) im Stundentakt bedient. Die Haltestelle Am Kamp wird von den Linien 450 und 459 bedient, während an der Haltestelle Ritzenbütteler Straße nur die Linie 459 hält. Die Linie 450 verkehrt regelmäßig auf der Relation Delmenhorst – Lemwerder – Berne, die Linie 459 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet

3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsen“ liegt eine schalltechnische Untersuchung[1] zugrunde. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm/1/ im Plangebiet geprüft. Hierbei wurde sich auf die Grundstückseinteilung aus dem Februar 2020 bezogen.

Immissionsorte	Tagwert dB(A)	Nachtwert dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55	40

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich nördlich angrenzend der örtliche Betriebshof. Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete tagsüber von 55 dB (A) im Plangebiet eingehalten werden kann. Nachts ergeben sich hingegen Überschreitungen im Plangebiet. Diese Überschreitungen und Spitzenpegel sind auf den nächtlichen Betrieb des Betriebshofes beim Winterdienst zurückzuführen, der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausstrahlen würde. Im Lärmgutachten werden zur Begegnung der Überschreitungen aktive Maßnahmen in Form von zwei Lärmschutzwänden an den kritischen Schallquellen empfohlen. Die Gemeinde folgt daher den gutachterlichen Empfehlungen und trifft diesbezüglich auf den Flächen des kommunalen Betriebshofes außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm.

Mit den außerhalb umgesetzten Maßnahmen ergeben sich keine schalltechnischen Beeinträchtigungen im Plangebiet. Die Orientierungswerte der Allgemeinen Wohngebiete werden eingehalten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

[1] T&H Ingenieure GmbH (04.03.2020): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Lemwerder. Projekt-Nr. 19-280GPS-01. Bremen, 23 S. + Anlagen

3.1.5 Belange der Wasserwirtschaft

- Oberflächenentwässerung

Die wasserrechtlichen Belange im Plangebiet wurden geprüft[2]. Mit den anzusetzenden Berechnungsparametern (Ermittlung des erf. Speichervolumens für n = 0,1, Drosselabflussspende 2,0 l/s*ha, Einstauwasserstand im Vorfluter/ Verbandsgewässer +0,30 m NN) wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan für die Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Gesamtgebiet vorgesehenen Flächen ausreichend dimensioniert sind, um eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet zu gewährleisten. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im Laufe des Verfahrens in die Planunterlagen aufgenommen.

- Entwässerungsgräben

Bei einem Treffen mit dem Entwässerungsverband Stedingen und der Gemeinde Lemwerder sowie einem Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH und einem Fachplaner Entwässerung am 13.05.2020 wurde beschlossen, dass die Gemeinde Lemwerder zukünftig im Bereich des Bebauungsplan Nr. 38 die dauerhafte Unterhaltung des Verbandsgewässers (Reinigung) übernehmen wird. Nähere Details werden zu einem späteren Zeitpunkt vertraglich geregelt. Hierzu wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Verband im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens aufgesetzt.

- Löschwasserversorgung

In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 | Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr und beträgt für das vorliegende Gebiet min. 48m³/h (800 l/min) über einen Zeitraum von min. 2 Stunden.

Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg).

Die brandschutztechnischen Belange sind bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten

3.1.6 Belange der Ver- und Entsorgung

<u>Abfallentsorgung</u>

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Wesermarsch. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

---

2 H+B Umweltpartner Ingenieurgesellschaft mbH (28.02.2020): Gem. Lemwerder. Bebauungsplan Nr. 38. Stellungnahme. Wiefelstede.

3.1.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutzbericht

❑ **Bestand**

Abb. 3: Luftbild (LGLN)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende frische bis feuchte Grünlandfläche. Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch den Kanal Lemwerder Wettern und die Flächen des kommunalen Betriebshofes, im Süden durch Gärten der Wohnhäuser entlang der Friesländer Str. Im Osten schließt sich der bereits bebaute Flächenteil an, im Westen der Wendehammer des Vareler Wegs.

Abb. 4:Blick über das Plangebiet in südwestliche Richtung, im Hintergrund der säumende Bewuchs durch Weiden und Pappeln.

Die Fläche ist durchzogen von einzelnen flachen Entwässerungsgräben bzw. Grüppen, teils gesäumt von dichtem Brombeergebüsch. Im Süden ist ein nässetolerantes Gehölz aus Weiden und Pappeln ausgeprägt. Im Norden, jenseits des Lemwerder Wettern, schließt sich Baumbestand an und auch im Osten grenzt ein feuchtes Wäldchen an die Niedersachsenstraße.

Foto 2: Nordgrenze: Lemwerder Wettern

Foto 3: Entwässerungsgraben mit Brombeerdickicht

Nach den Ergebnissen des faunistischen Gutachtens[3] ist das Vorkommen der auf der Vorwarnliste geführten Nachtigall mit einem Brutpaar im südlichen Weidengebüsch hervorzuheben.

3 NWP Planungsgesellschaft (2018): Faunistisches Gutachten zur Bauflächenerweiterung in Lemwerder - Brutvögel & Amphibien -

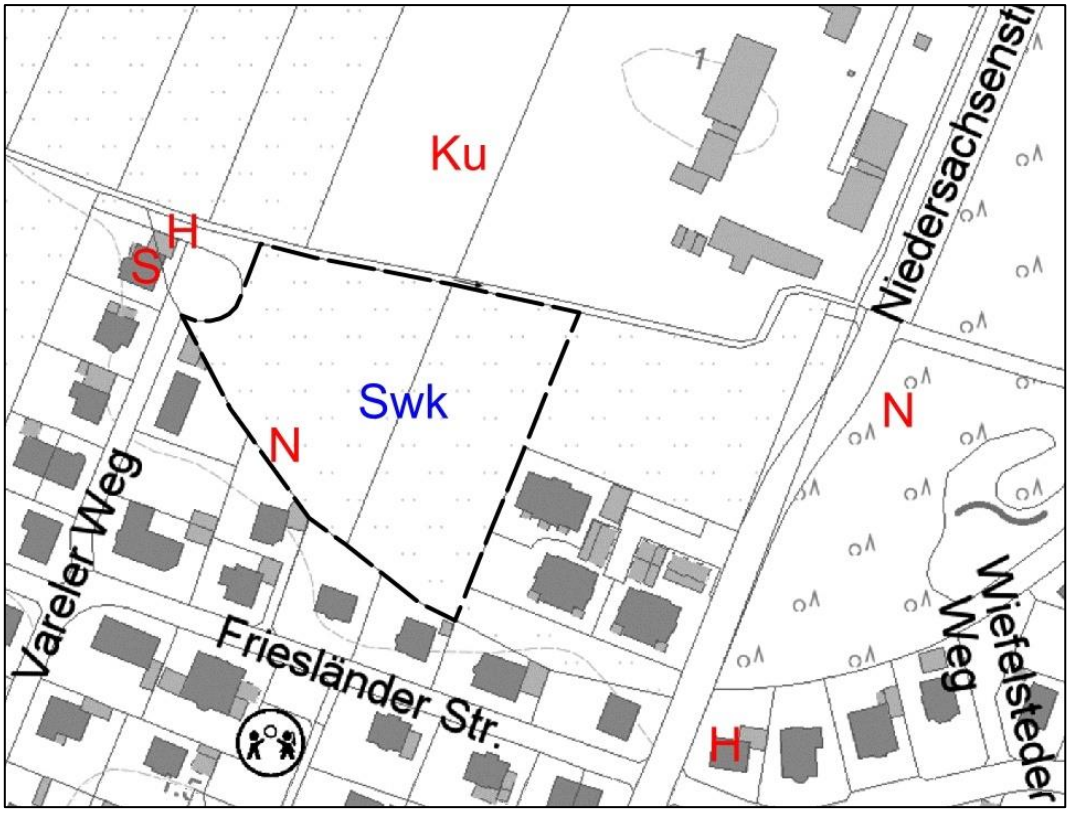


Abb. 6: Brutreviere von Rote-Liste-Arten (in rot) sowie des Schwarzkehlchens. N=Nachtigall, H=Haussperling, S=Star, Ku=Kuckuck, Swk=Schwarzkehlchen. Überflüge im PG durch Stare, die zum Brutverdacht im UG führen, sind nicht gesondert verzeichnet. (NWP Planungsgesellschaft, 2018)

Adulte Amphibien oder Reproduktionsstätten in den Gräben wurden nicht festgestellt.

❑ Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Die Wohnbebauung und Verkehrsfläche lassen eine zusätzliche Versiegelung von gerundet etwa 5.030 m² erwarten.[4]

Die versiegelte Fläche verliert vollständig alle Bodenfunktionen und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden und die Planung begründet einen Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Natura 2000-Belange, sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte oder besondere Darstellungen der Landschaftsplanung sind von der Planung nicht betroffen.

4 WA1: 4037m², GRZ 03, Versiegelung 45%=1.817 m²; WA2: 2.480 m², GRZ 04, Versiegelung 60%=1.488 m², Verkehrsfläche insgesamt 1.915 m², Versiegelung ca. 90%=1,723 m² → Summe Versiegelung 5.028 m²

❑ Eingriffsregelung

Unter dem Vermeidungsaspekt der Eingriffsregelung werden im Plangebiet Flächen zur Regenrückhaltung festgesetzt und das Feuchtgebüsch im Süden wird in einer Breite von 10 m nicht in das Plangebiet einbezogen. Dadurch bleibt der Standort für die Nachtigall erhalten. Weitere Ausweichmöglichkeiten für die Nachtigall bestehen nördlich des Plangebietes in den Gehölzen jenseits des Grabens Lemwerder Wettern.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich sind.

❑ Artenschutzbericht

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)[5]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[6], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor,*

5 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434
6 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind

3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Arten sind die vorkommenden Brutvögel.

Geeignete Quartiershöhlen für artenschutzrechtlich relevante Fledermäuse sind in den Gehölzen des Plangebietes auf Grund der Vitalität und des Alters der Gehölze nicht vorhandenen.

Das artenschutzrechtliche Tötungsverbot wird durch Beachtung der Vogelbrutzeiten eingehalten.

Artenschutzrechtlich relevante Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulation verschlechtern, werden durch das geplante Wohngebiet nicht erwartet.

Die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten können in die Umgebung ausweichen. Der Gehölzstandort für die Nachtigall liegt außerhalb des Plangebietes und wird erhalten. Weitere Ausweichmöglichkeiten für die Nachtigall bestehen nördlich des Plangebietes in den Gehölzen jenseits des Grabens Lemwerder Wettern, so dass der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zutrifft.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Belange können vermieden werden und stehen der Planung nicht entgegen.

<u>Nachtigall</u>

Von der unteren Naturschutzbehörde ist die Frage nach einer Gutachteraussage aufgeworfen worden, ob der Gehölzstreifens am Rand des geplanten Wohngebietes in einer Breite von 10 m als Bruthabitat und Lebensstätte der Nachtigall ausreicht. Der Gehölzstreifen wird in einer Breite von 10 m erhalten. Damit verbleibt ein umfänglicher Bestand, für den erwartet werden kann, dass er weiterhin von der Nachtigall als Brutstandort genutzt wird. Es gibt keine

fachbiologischen Angaben zu erforderlichen Mindestgrößen, die daraus schließen lassen, dass in dem Bestand nicht weiterhin die Nachtigall vorkommen kann.

Insofern ist hier grundsätzlich die Möglichkeit zu berücksichtigen, dass die Nachtigall am Standort verbleiben kann. Aus diesem Grund wird das Gehölz aus dem Plangebiet ausgespart und damit erhalten.

Ergänzend werden die von der Unteren Naturschutzbehörde aufgeführten Hinweise zum Ausschluss von Beeinträchtigungen in die Planung aufgenommen:

- Ergänzung des Hinweises auf die Verbote des besonderen Artenschutzrechts nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die bei der Realisierung der Planung zu beachten sind.
- Ausschluss einer Störung der Nachtigall während der Brutzeit; dieses betrifft die Bauzeitenplanung für die Baufeldfreimachung sowie für den Bau der Straßen und Gebäude in Verbindung mit Abstandregelungen zum Gehölz für einzelne Bauphasen.
- Diese Maßnahmen müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

3.1.8 Bodenschutz

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gab im Rahmen der Behördenbeteiligung allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen, auf den Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ und auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfate Böden in niedersächsischen Küstengebieten“. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema

Weiter wurde auf das Vorkommen der sulfatsauren Böden der niedersächsischen Küstengebiete im Plangebiet und auf mögliche Probleme und Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke verweisen. Zudem liegen wasserlösliche Gesteine in ausreichender Tiefe, dass diese bisher keinen Schadensfall ergaben. Weiterhin besteht im Plangebiet praktisch keine Erdfallgefahr, es wird darauf verwiesen, dass auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden kann.

3.1.9 Denkmalschutz

Gemäß Einschätzung des Landkreises Wesermarsch sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Baudenkmale und Bodendenkmale (archäologische Fundstellen) bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können die auch nie ausgeschlossen werden. Der diesbezügliche Hinweis zu den Bodenfunden ist im Bebauungsplan bereits in der Planzeichnung vorhanden.

Eine Benehmensherstellung mit der Fachbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, ist entbehrlich. Diese meldete für das

Plangebiet keine nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten archäologischen Fundstellen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

3.1.10 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem Anknüpfen an die bestehende Siedlungsstruktur südlich des Plangebietes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Ein positiver Beitrag zu einer ausgeglichenen CO_2-Bilanz wird durch die Steuerung der Versiegelung anhand der Grundflächenzahl sowie der Ausweisung von privaten Grünflächen geleistet.

Durch die Anknüpfung an die „Niedersachsenstraße“ bietet das Plangebiet optimale Voraussetzungen für eine klimafreundliche Erreichbarkeit. Bei dem Neubau der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, einer energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen sowie die Umsetzung von weiteren klimafreundlichen Maßnahmen wie z.B. die Begrünung von Dächern, Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Rohstoffen - obliegt der jeweiligen Bauumsetzung.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Jedoch ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

3.2.1 Ergebnisse öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ vorgebracht.

Der Landkreis Wesermarsch hat wie folgt Stellung genommen:

Raumordnung/Städtebau

Der Landkreis Wesermarsch verweist im Rahmen der Raumordnung/ Städtebau auf die Ausführungen unter dem Punkt „Immissionsschutz“ und äußert keine weiteren Anmerkungen und Hinweise zu den Planunterlagen und der Begründung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauordnung

Der Landkreis Wesermarsch regt an, die angrenzenden Erschließungsstraßen (Niedersachsenstraße und Vareler Weg) mit in die Planzeichnung aufzunehmen. Des Weiteren wurde die Abgrenzungslinie gemäß der Planzeichenverordnung zur Darstellung unterschiedlicher Nutzungen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ nicht in die Planzeichenerklärung aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt und die umliegenden Straßen nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Straßen „Vareler Weg“ und die „Niedersachsenstraße“ sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 planungsrechtlich gesichert. Die Planzeichenerklärung wird um das Planzeichen der „Nutzungsabgrenzung“ (Knödellinie) zwischen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsfläche ergänzt.

Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz und Brandschutz, zur Löschwasserversorgung und Erschließungsstraßen wurden gegeben. *Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden in der Ausführungsplanung beachtet. Die Hinweise zur Straßen- und Grünflächenplanung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt*.

Wasserrecht

Der Landkreis Wesermarsch verweist auf die Satzung des Entwässerungsverbandes Stedingen, insbesondere auf § 8 (1) Nr. 12 und 13. Demnach dürfen Ufergrundstücke nur so genutzt werden, dass sie die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen. Ein Gewässerrandstreifen von 10,00 m Breite ist an Verbandsgewässern II. Ordnung (NWG) und an Gewässern III. Ordnung (NWG) von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Des Weiteren ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen etc. jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung (NWG) und von weniger als 6,0 m bei Gewässern III. Ordnung (NWG) unzulässig.

Der Landkreis Wesermarsch verweist darauf, dass eine Abweichung von der Satzung nur vom zuständigen Entwässerungsverband vernommen werden darf. Es wird eine Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Stedigen und die Aufnahme des Hinweises „Auf die Satzung des Entwässerungsverbandes Stedingen wird hingewiesen“ nahegelegt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei einem Treffen mit dem Entwässerungsverband Stedingen und der Gemeinde Lemwerder sowie einem Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH und einem Fachplaner Entwässerung am 13.05.2020 wurde beschlossen, dass die Gemeinde Lemwerder zukünftig im Bereich des Bebauungsplan Nr. 38 die dauerhafte Unterhaltung des Verbandsgewässers (Reinigung) übernehmen wird. Nähere Details werden zu einem späteren Zeitpunkt vertraglich geregelt. Hierzu wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Verband im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens aufgesetzt.

Immissionsschutz

Der Landkreis Wesermarsch regt die zeitnahe Umsetzung der zu Grunde liegenden Schallschutzmaßnahmen an. Des Weiteren empfiehlt er für eine bauplanungsrechtliche Sicherung die Aufnahme der Lärmschutzwand in die Planzeichnung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt, eine Anpassung des Geltungsbereiches und Einbeziehung der Lärmschutzwand auf dem nördlich angrenzenden Betriebsgelände erfolgt nicht. Die Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen und ggf. damit verbundene bauliche Anpassungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde, die auch Träger des Bauhofes ist, und der Wohnungsbaugesellschaft gesichert.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gab aus Sicht des *Fachbereiches Landwirtschaft / Bodenschutz* einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen, auf den Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ und auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfate Böden in niedersächsischen Küstengebieten“.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren verwies der *Fachbereich Landwirtschaft/Bodenschutz* des LBEG auf das Vorkommen der sulfatsauren Böden der niedersächsischen Küstengebiete im Plangebiet und betonte die Probleme und Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.

Nach der Stellungnahme des *Fachbereiches Bauwirtschaft* des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie liegen wasserlösliche Gesteine in ausreichender Tiefe, dass diese bisher keinen Schadensfall ergaben. Weiterhin besteht im Plangebiet praktisch keine Erdfallgefahr, es wird darauf verwiesen, dass auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) macht auf verschiedene Hinweise, wie auf die Zuständigkeit der Gemeinden bei der Gefahrenabwehr

und den Maßnahmen der Gefahrenerforschung sowie auf die Bearbeitungszeit der Luftbildauswertung aufmerksam.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das LGLN empfiehlt eine Luftbildauswertung, da die derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung, eine Luftbildauswertung durchzuführen, wird gefolgt. Eine Kampfmittelüberprüfung wurde durch die Gemeinde Lemwerder nach Eingang der Stellungnahme beauftragt, Ergebnisse liegen bisher nicht vor.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachen geht aufgrund der Plangebietsbeschreibung als „brachliegende Grünlandfläche“ von keiner landwirtschaftlichen Nutzung und somit keinen landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen aus. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine landwirtschaftlichen Hofstellen bekannt, sodass im Plangebiet nicht mit Geruchsbeeinträchtigungen aus landwirtschaftlichen Stallgebäuden, Wirtschaftsdüngerlagern, Silagelagerplatten etc. zu rechnen ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist durch die Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt in deutlichem Abstand zur Landesstraße 885. Anregungen und Hinweise sind nicht vorzutragen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Stellungnahme des Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Fundstellen aufgrund der nicht obertägigen Sichtbarkeit nie ausgeschlossen werden können.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg äußerte keine Anregungen oder Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH hat keine Anregungen oder Bedenken, bittet jedoch um verständlichere Formulierung der Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.

Der Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen äußerte keine Anregungen oder Bedenken, bittet jedoch um Korrektur der Angaben im Abschnitt „ÖPNV“ auf Seite 7 der Begründung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.

Seitens der Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch bestehen keine Bedenken, es werden jedoch Grundsätze zur Vorfahrtregelung, der Straßenpflasterung zu Übersichtszwecken sowie zu Parkflächen formuliert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der Entwässerungsverband Stedingen wies auf das an der nördlichen Bebauungsplangrenze verlaufende Verbandsgewässer III. Ordnung Nr. 2.20 hin und äußerte Bedenken über die gewählten Flächendimensionierungen der Räum- und Grünstreifen zu Räumungszwecken. Zudem sei ein prüffähiges Oberflächenentwässerungskonzept für das bestehende Plangebiet aufzustellen und mit dem Entwässerungsverband Stedingen einvernehmlich abzustimmen.

Am 13.05.2020 fand ein Treffen mit dem Entwässerungsverband Stedingen und der Gemeinde Lemwerder sowie einem Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH und einem Fachplaner Entwässerung statt. Es wurde beschlossen, dass die Gemeinde Lemwerder zukünftig im Bereich des Bebauungsplan Nr. 38 die dauerhafte Unterhaltung des Verbandsgewässers (Reinigung) übernehmen wird. Nähere Details werden zu einem späteren Zeitpunkt vertraglich geregelt. Hierzu wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Verband im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens aufgesetzt. Eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird somit nicht erforderlich. Die Begründung wird um o.g. Aspekte ergänzt.

Die Leitungsträger EWE NETZ GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone GmbH wiesen auf Bestandsleitungen und Versorgungsanlagen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen.

Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich angrenzend an das Bebauungsgebiet. Das Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Entsorgungsleitungen des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an deren zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung bzw. Bauausführung berücksichtigt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohngebietsentwicklung geschaffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des formulierten städtebaulichen Zieles werden für das Plangebiet als Art der Nutzung gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) ausgewiesen. Diese dienen überwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die folgenden, innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie der mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und des möglichen Betriebes auch in den Abend- und Nachtstunden (insbesondere bei Tankstellen) wären die vorgenannten Nutzungen mit der geplanten Wohnnutzung nicht verträglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

In beiden Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Es dürfen somit nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m errichtet werden. In Anlehnung an die Siedlungsstruktur in der Umgebung sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zur Sicherung einer kleingliedrigen Bebauungsstruktur wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO formulierte zulässige Obergrenze in einem Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 wurde bewusst nicht ausgeschöpft, da sich die zukünftige Bebauung in die Siedlungsstruktur der Umgebung einfügen soll. Um die Kubatur der Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 nicht überdimensioniert wirken zu lassen, wird hier eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

In Orientierung an die umliegende Bebauung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA2 die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft und somit eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

4.3 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ werden öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Haupterschließungsstraße des Gebietes verbindet die „Niedersachsenstraße“ mit den innergebietlichen Straßenzügen. Die Straßenverkehrsfläche wird mit Breiten von 7 m bis 9 m festgesetzt und beinhaltet Gehwege und Abstandsstreifen. Zur Erschließung der zentral gelegenen Grundstücke wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 20 m angelegt, um eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes sicher zu stellen.

Fußgänger und Radfahrer

Der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 4 m am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vernetzt das Wohngebiet mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen und tragen mit der Trennung von motorisiertem Individualverkehr und separater Führung der Wege zur Steigerung der Wohnqualität bei.

4.4 Regenrückhaltebecken

Zwischen den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie auf der Fläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird jeweils eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt, innerhalb derer das mit der Umsetzung der Planung verbundene zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten werden kann. Der westliche Rand der südlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RRB“ ist zu Räumungszwecken von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4.5 Gewässerräumstreifen

Zu Räumungszwecken ist der Rand des nördlich verlaufenden Verbandsgewässers II. Ordnung auf einer Breite von 4 m (gemessen ab Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Auf der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RRB“ beträgt der Abstand zu Räumzwecken 5 m.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Lemwerder möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ der Gemeinde Lemwerder festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2.

Nicht überbaute Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

4.7 Hinweise

Rechtskraft

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 "Niedersachsenstraße" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 „Westlich der Niedersachsenstraße“, die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ überplant werden, außer Kraft.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wurde beantragt.

Räumung der Entwässerungsgräben

Die Gemeinde Lemwerder übernimmt zukünftig im Bereich des Bebauungsplan Nr. 38 die dauerhafte Unterhaltung des Verbandsgewässers (Reinigung). Die Details werden im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens vertraglich mit dem Entwässerungsverband Stedingen geregelt.

Artenschutz

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Eine Störung der Nachtigall während der Brutzeit ist auszuschließen. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten

Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Wesermarsch abgestimmt werden.

DIN-Normen und Richtlinien

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Gemeinde Lemwerder während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	**10.035 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	4.073 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	2.480 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.590 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	287 m²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“	1.280 m²
Wasserfläche (Verbandsgewässer II. Ordnung)	325 m²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	30.03.2020
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	30.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 38

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Gemeinde Lemwerder, den

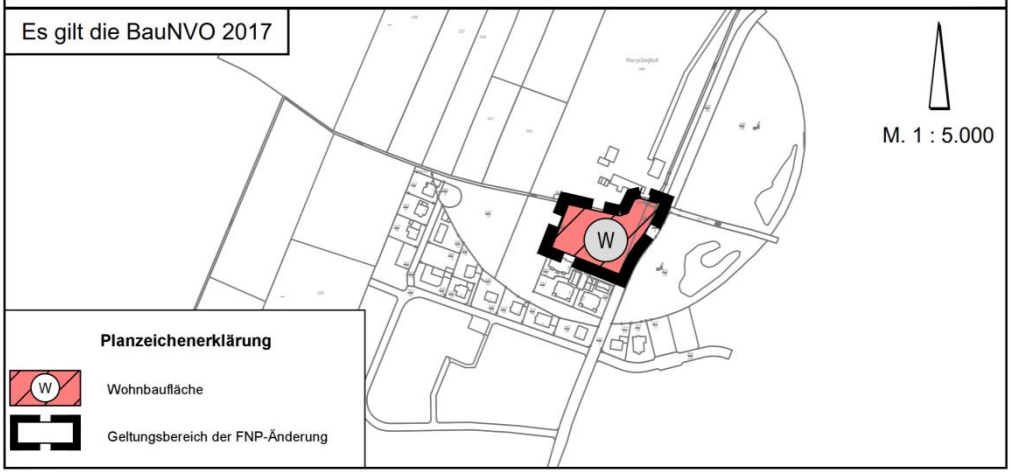
_____

Bürgermeisterin

Anhang: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lemwerder (§ 13a BauGB)

Die Gemeinde Lemwerder hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 38 für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Lemwerder am ..... gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder im Wege der 2. Berichtigung angepasst.

Lemwerder, den

Die Bürgermeisterin