

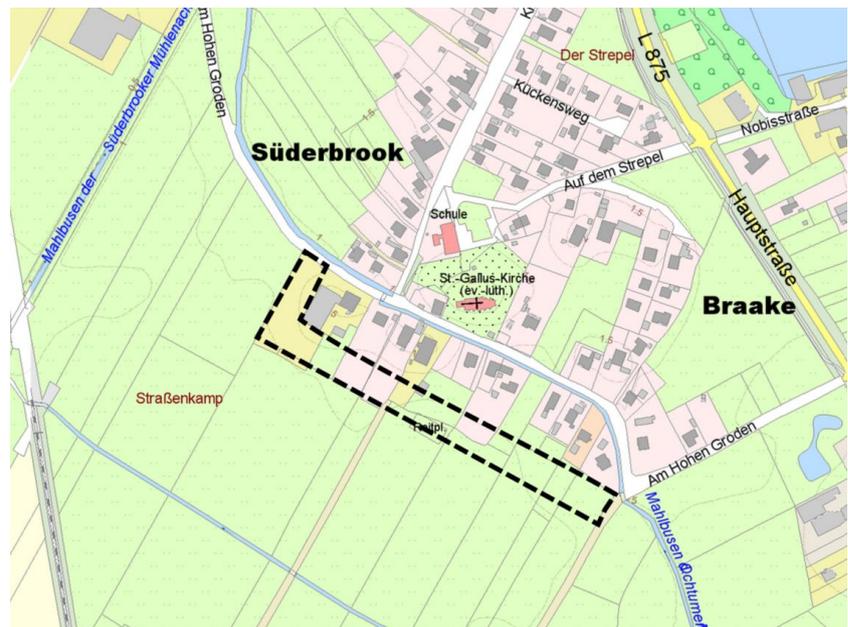
# Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch



Ergänzungssatzung  
„Am Hohen Groden“ nach § 34 (4) BauGB

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichs-  
flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
Altenesch – Süderbrook



August 2020

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg,  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

---

Inhalt	Seite
1 Satzung der Gemeinde Lemwerder über die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Altenesch – Süderbrook.....	2
2 Begründung der Satzung .....	6
3 Verfahrensvermerke.....	8

---

# 1 SATZUNG DER GEMEINDE LEMWERDER ÜBER DIE EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHESFLÄCHEN IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL VON ALTENESCH – SÜDERBROOK

Aufgrund des §34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. §58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Lemwerder am ..... folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

## § 1 Satzungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine rd. 13.100m<sup>2</sup> große Teilfläche der Grundstücke in der Gemarkung Süderbrook im rückwärtigen Grundstücksbereich der Bebauung entlang der Straße *Am Hohen Groden*.

Die genaue Umgrenzung des Satzungsbereichs ist dem angefügten Lageplan dieser Satzung zu entnehmen. Der beiliegende Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(1) Im Satzungsgebiet sind nur bauliche Anlagen bis zu einem Vollgeschoss zulässig.

(2) Gemäß §16 (2) Nr. 4 und §18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen auf 9,5m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) liegt die Höchstgrenze bei 10,0m. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,7m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenmaße ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in kürzester Entfernung zum Gebäude.

(3) Gemäß §19 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen ist auf bis zu 200m<sup>2</sup>, die Geschossfläche auf bis zu 250m<sup>2</sup> beschränkt.

(4) Gemäß §22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise bestimmt, es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(5) Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

(6) Jedes für eine Bebauung im Satzungsgebiet vorgesehene Grundstück, das ganz oder teilweise im Satzungsgebiet liegt, muss eine Größe von mindestens 700m<sup>2</sup> aufweisen.

Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach §34 BauGB.

## § 3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 (3) NBauO

(1) Im Satzungsgebiet sind Gebäude in Blockbohlenbauweise (sog. Blockhäuser) unzulässig.

(2) Im Satzungsgebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° quer zur Hauptachse zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° quer zur Hauptachse zulässig, wenn sie als zweiseitiges

Pultdach jeweils an den Gebäudetraufseiten angeordnet werden. Von den Dachneigungen ausgenommen sind Krüppelwalme und nicht das Hauptdach betreffende Dachformen (z.B. Gauben und Erker).

(3) Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit roten, rotbraunen oder anthrazit-schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen oder weicher Bedachung – Reit – zu gestalten.

(4) Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften sind Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinn des §14 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 45m<sup>2</sup> sowie Wintergärten.

#### § 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Überbauung von Grundstücken ist durch die Eigentümer im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung auszugleichen. Nicht auszugleichen sind bereits überbaute Flächen, soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigt sind.

Es wird daher bestimmt, dass bei Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich auf dem betreffenden Baugrundstück der südwestliche Rand des Grundstücks auf der gesamten Grundstücksbreite bzw. -länge in einer Tiefe 12m als Grünfläche anzulegen ist. Die Grünfläche ist flächendeckend als Baumstrauchhecke oder als Obstwiese nach folgenden Maßgaben zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Baumstrauchhecken: Sie sind durch vierreihige Pflanzungen bei 2,5m Abstand zwischen und in den Reihen anzulegen. Der Anteil der Baumarten hat 25% - 30% zu betragen und ist auf die beiden innenliegenden Reihen gleichmäßig zu verteilen. Zu pflanzen sind Gehölze gemäß der angegebenen Artenliste.

Für die Baumpflanzungen sind Heister, Höhe mindestens 150 - 200cm, oder Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 - 12cm, 2 - 3 x verpflanzt, zu verwenden, für die Strauch-Pflanzungen 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120cm.

<b>BÄUME / SRÄUCHER</b>		<b>OBSTBÄUME</b>	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>		
Esche	Fraxinus excelsior	<b>Äpfel</b>	<b>Birnen</b>
Stieleiche	Quercus robur	Roter Boskoop	Alexander Lucas
Hainbuche	Carpinus betulus	Klarapfel	Clapp's Liebling
Buche	Fagus sylvatica	Goldparmäne	Conference
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Geheimrat Dr. Oldenburg	Gellert's Butterbirne
Baumhasel	Corylus colurna	Geflammt Kardinal	Holländische Zuckerbirne
Feldahorn	Acer campestre	Glockenapfel	Köstliche von Charneux
Silberweide	Salix alba	Jakob Lebel	<b>Pflaumen</b>
Korbweide	Salix viminalis	Purpurroter Cosinot	Hauszwetsche
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Kaiser Wilhelm	Nancy Mirabelle
Traubenkirsche	Prunus padus	Schöner aus Boskoop	Wangenheimer
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	<b>Süskirschen</b>	Bühler Zwetsche
Faulbaum	Rhamnus frangula	Büttner's Rote Knorpelkir.	Frühzwetsche
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Dönissen's Gelbe Knorpelkir.	<b>Sauerkirschen</b>
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus	Große Schwarze Knorpel	Köröser Weichsel
Weißdorn	Crataegus monogyna	Lucienkirsche	Ludwigs Frühe
Schlehe	Prunus spinosa	Kassin's Frühe Herzkirsche	Morellenfeuer
		Regina	Schattenmorelle

Obstwiese: Je angefangene 80m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum zu setzen und so zu unterhalten und zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von mindestens 5m gewährleistet ist.

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen hat 6m - 10m zu betragen. Es sind Hochstämme, Stammumfang 10cm bis 12cm, 3 x verpflanzt, zu setzen. Zu pflanzen sind regionaltypische Sorten gemäß der angegebenen Artenliste. Die Fläche zwischen den Bäumen ist mit einer Extensivrasenmischung (Typ RSM 8.1, gebietseigenes Saatgut), einzusäen und dauerhaft als extensiv gepflegte Wiese (zwei- bis dreimalige Mahd/Jahr ab Mitte Juni) zu unterhalten.

Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden.

Die Errichtung jeglicher Gebäude, Bauwerke, Wege und sonstiger befestigter Flächen ist in der Grünfläche unzulässig.

Bei der Beseitigung von Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser größer 19cm ist je angefangene 10cm Stammdurchmesser ein neuer Laubbaum zu pflanzen. Bei den Neupflanzungen sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10cm - 12cm aus heimischen Baumschulen zu verwenden; je Baumpflanzung sind mindestens 80m<sup>2</sup> umgebende, unbefestigte Freifläche auf dem Grundstück anzulegen; die vorgenannte Grünfläche ist nicht anrechenbar. Es gelten die vorgenannten Anforderungen an Qualität und Unterhaltung der Pflanzungen.

## **§ 5 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach §34 (6) Satz 2 BauGB i.V.m. §10 (3) BauGB in Kraft.

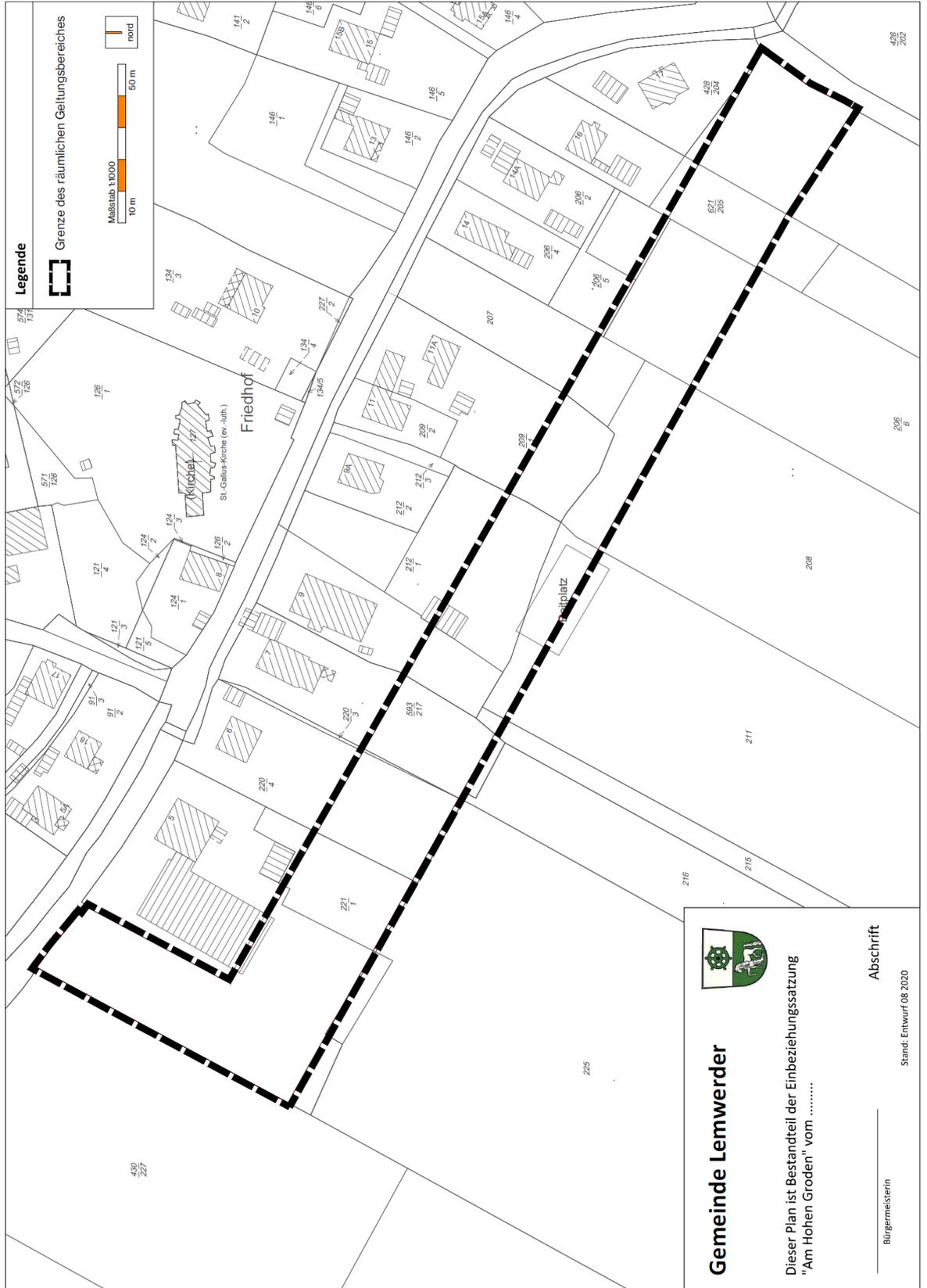
**Anlage Lageplan** im Maßstab 1:1.000

Lemwerder, .....

**Bürgermeisterin**

Lageplan der Ergänzungssatzung „Am Hohen Groden“ der Gemeinde Lemwerder über die Feststellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Altenesch – Süderbrook

(verkleinert, im Original im Maßstab 1:1.000)



## 2 BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

Der Geltungsbereich dieser Satzung betrifft den rückwärtigen Teil der Bebauung an der Straße *Am Hohen Groden* im südwestlichen Verlauf im Ortsteil Altenesch - Süderbrook.

Mit dieser Innenbereichssatzung soll eine überbaubare Fläche hinter der Gebäudezeile an der Straße *Am Hohen Groden* geschaffen werden. Die Fläche gilt bislang als Außenbereich, der unmittelbar an die Gemischte Baufläche, die der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder für die Bebauung Am Hohen Groden darstellt, in zweiter Reihe anschließt. Die Satzung lässt damit in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage eine Erweiterung bzw. Verdichtung der Bebauung zu. Auf diese Weise wird vermieden, dass der gegebene Baulandbedarf über eine Neuausweisung von Bauflächen in bislang unerschlossenen Lagen abgedeckt werden muss.

Die zulässige bauliche Nutzung für den Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus den Baubestand an der Straße *Am Hohen Groden*. Es herrscht eine gemischte Nutzung von Wohnen, Landwirtschaft und Kleingewerbe vor.

### Abwägung öffentlicher und privater Belange

#### Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Satzung über eine Zulässigkeit von Vorhaben im Randbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Süderbrook soll in erster Linie eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung der Siedlungsstruktur unter Rückgriff auf die vorhandene Infrastruktur ermöglichen. Die Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist gegeben, denn das bezeichnete Satzungsgebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist von der vorhandenen Bebauung vorgeprägt.

Die vorhandene Siedlungsstruktur an der Straße *Am Hohen Groden* weist im rückwärtigen Grundstücksteil Freiflächen auf, die zum Teil bereits heute im baulichen Zusammenhang zum ursprünglichen Gebäudebestand bis zu einer Tiefe von rd. 40m genutzt werden. Bemessen an den dargestellten gemischten Bauflächen, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im aktuellen FNP abgrenzen, kann sich auf diesen Freiflächen in einer Tiefe von rd. 35m - 40m eine erweiternde Bauentwicklung in den bebauten Zusammenhang einfügen. Die Bemessung ermöglicht einen ortsüblichen Grundstückszuschnitt, der eine für die angestrebte städtebauliche Arrondierung ausreichende Größe aufweist.

Einschränkungen durch vorhandene Nutzungen, die eine Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der vorhandenen Nutzungsmischung blockieren könnten, können ausgeschlossen werden. Die Arrondierung fügt sich somit problemlos in das Siedlungsgefüge ein, die bauliche Nutzung wird sich an den vorgegebenen Strukturen orientieren.

Die Gemeinde trifft hierfür planungsrechtliche Maßgaben zu den zulässigen Maßen der baulichen Nutzung und zur Bauweise, die sich an den örtlichen Gegebenheiten in Süderbrook orientieren. Die Festsetzung entsprechender Maßgaben hat sich bereits an anderer Stelle bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Süderbrook in der Vergangenheit bewährt. Die Festsetzungen werden angesichts des gewachsenen Druckes zur Ausnutzung der Grundstücke dahingehend komplettiert, dass eine Beschrän-

kung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Einheiten aufgenommen wird. Größere Mehrparteienhäuser fügen sich in der betrachteten Lage nicht in das gewachsene, kleinstrukturierte Umfeld ein.

Auch wird in bewährter Weise über Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung abgesichert, dass sich die baulich-gestalterische Ausprägung neuer Gebäude zumindest in den Grundzügen an die tradierte örtliche Bauweise anpasst. Gerade im Umfeld der historischen Kirchwarft mit dem alten Dorfkern erscheint dies der Gemeinde unverändert geboten.

Mit den getroffenen Bestimmungen kann aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich ausgewogene Arrondierung des Siedlungsraumes von Süderbrook gewährleistet werden.

### Stadttechnische und verkehrliche Erschließung

Die Anbindung der Arrondierungsflächen an die stadttechnische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist über die vorhandene Erschließung von *Am Hohen Groden* möglich.

Dies gilt insbesondere für die die Schmutzwasserbeseitigung. In der Straße *Am Hohen Groden* ist eine Schmutzwasserkanalisation verlegt. Die Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt über das vorhandene Grabensystem.

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsbereiches erfolgt über die Grundstücke, die an die Straße *Am Hohen Groden* anbinden. Diese dient bereits der Erschließung der in erster Reihe *Am Hohen Groden* gelegenen Bebauung, erhebliche Veränderungen im Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten. Die Erschließung möglicher neuer Grundstücke kann somit gesichert werden. Aufgrund der auch unter Berücksichtigung der möglichen baulichen Entwicklung geringen Verkehrsbelastungen auf der Gemeindestraße ergeben sich keine Probleme im Bereich der Anbindung an die *Hauptstraße L875* für den regionalen Verkehr.

Der Geltungsbereich liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich der Gebäude an der Straße *Am Hohen Groden* und mindestens 240m von der Landestraße entfernt. Die Abschirmung durch den Gebäudebestand von Süderbrook und die Entfernung stellen sicher, dass für Mischnutzungen im Arrondierungsbereich keine Konflikte durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

### Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Innenbereichssatzung wird in keiner Weise eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es wird keine Ansiedlung eines Vorhabens vorbereitet, das gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) und/oder der Anlage 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP) einer Vorprüfung bzw. obligatorisch einer Umweltprüfung zu unterziehen ist.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist gemäß § 34 (5) Satz 1, Ziff. 3 BauGB, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzziele bestehen (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Stadttechnische  
Ver- und Entsorgung

Verkehrslärm

Eingriffe in Natur  
und Landschaft

Entsprechende Schutzziele bzw. Gebiete sind im näheren Umfeld des Satzungsbereiches nicht vorhanden, insofern sind diesbezüglich Belange der Umwelt und des Naturschutzes nicht betroffen.

Die infolge der Bebauung zu erwartenden flächenhaften Eingriffe in Garten- und Grünlandbiotope – hier vornehmlich Intensivgrünland – sind als erhebliche Eingriffe mit Rückwirkungen auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, den Boden, Fläche und den Wasserhaushalt zu werten. Dieser Verlust an ökologischen Wertigkeiten bedarf eines Ausgleichs.

Der Ausgleich wird bei konkreten Vorhaben auf bauordnungsrechtlicher Ebenen nach den von der Satzung bestimmten Maßgaben zur Entwicklung einer Grünfläche auf den jeweils betroffenen Baugrundstücken umzusetzen sein. Damit erfolgt gleichzeitig die Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes im Hintergrund der Bebauung Am Hohen Groden.

Da die Grünflächen ausschließlich dem Ausgleich der flächenhaften Eingriffsfolgen neuer Bebauungen dienen ist die Errichtung jeglicher Gebäude, Bauwerke, Wege und sonstiger befestigter Flächen in ihnen unzulässig.

Müssen für die Neubebauung zudem Altbäume beseitigt werden, ist dies zusätzlich auszugleichen. Im Geltungsbereich befindet sich insbesondere in der westlichen Hälfte älterer Baumbestand auf den Grundstücken. Bei beabsichtigter baulicher Nutzung der Grundstücke ist zu erwarten, dass stellenweise Einzelbäume beseitigt werden müssen. Solche Eingriffe sind je nach Baumart und Alter als erheblich zu werten. Die Satzung bestimmt daher, dass bei der Beseitigung von Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von 20cm ein Ausgleich durch Neuanpflanzungen auf entsprechend gebotenen Freiflächen zu leisten ist, zusätzlich zu den genannten Grünflächen für den flächenhaften Eingriff. Die Neuanpflanzungen sollen dafür sorgen, dass grundlegende Lebensraumfunktionen für wildlebende Tier- und Pflanzenarten regeneriert und erhebliche Einschränkungen für das Orts- und Landschaftsbild ausgeglichen werden. Da zudem bei Wohnnutzungen ortsüblich mit Neuanpflanzungen von Gehölzen auf den zukünftigen Gartenflächen zu rechnen ist, ist zu erwarten, dass bei Betrachtung des Geltungsbereichs insgesamt mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die Gehölzausstattung auf dem gegenwertigen ökologischen Niveau gehalten wird.

Mit den bestimmten Maßnahmen trägt die Gemeinde den naturschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung. Sie hält die Maßnahmen bewusst schematisch, um die Praktikabilität und Umsetzung zu sichern. Weitergehende Maßnahmen sind in Abwägung mit den Belangen einer bedarfsgerechten Baulandbereitstellung nicht erforderlich.

### 3 VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat am ..... beschlossen, für den Bereich *Am Hohen Groden* in Altenesch – Süderbrook im bezeichneten Gebiet des Lageplanes die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Süderbrook – Ergänzungssatzung „Am Hohen Groden“ - gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Lemwerder, den.....

.....

Gemeinde Lemwerder, im Auftrag

#### Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Am Hohen Groden“ und der Begründung sowie ihrer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom ..... bis .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Lemwerder, den.....

.....

Gemeinde Lemwerder, im Auftrag

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... die Ergänzungssatzung „Am Hohen Groden“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den.....

.....

Gemeinde Lemwerder, im Auftrag

#### In-Kraft-Treten

Im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Wesermarsch vom .....ist bekannt gemacht worden, dass die Ergänzungssatzung „Am Hohen Groden“ beschlossen worden ist. Die Satzung ist damit am .....rechtsverbindlich geworden. Auf diese Bekanntmachung ist ortsüblich hingewiesen worden.

Lemwerder, den.....

.....

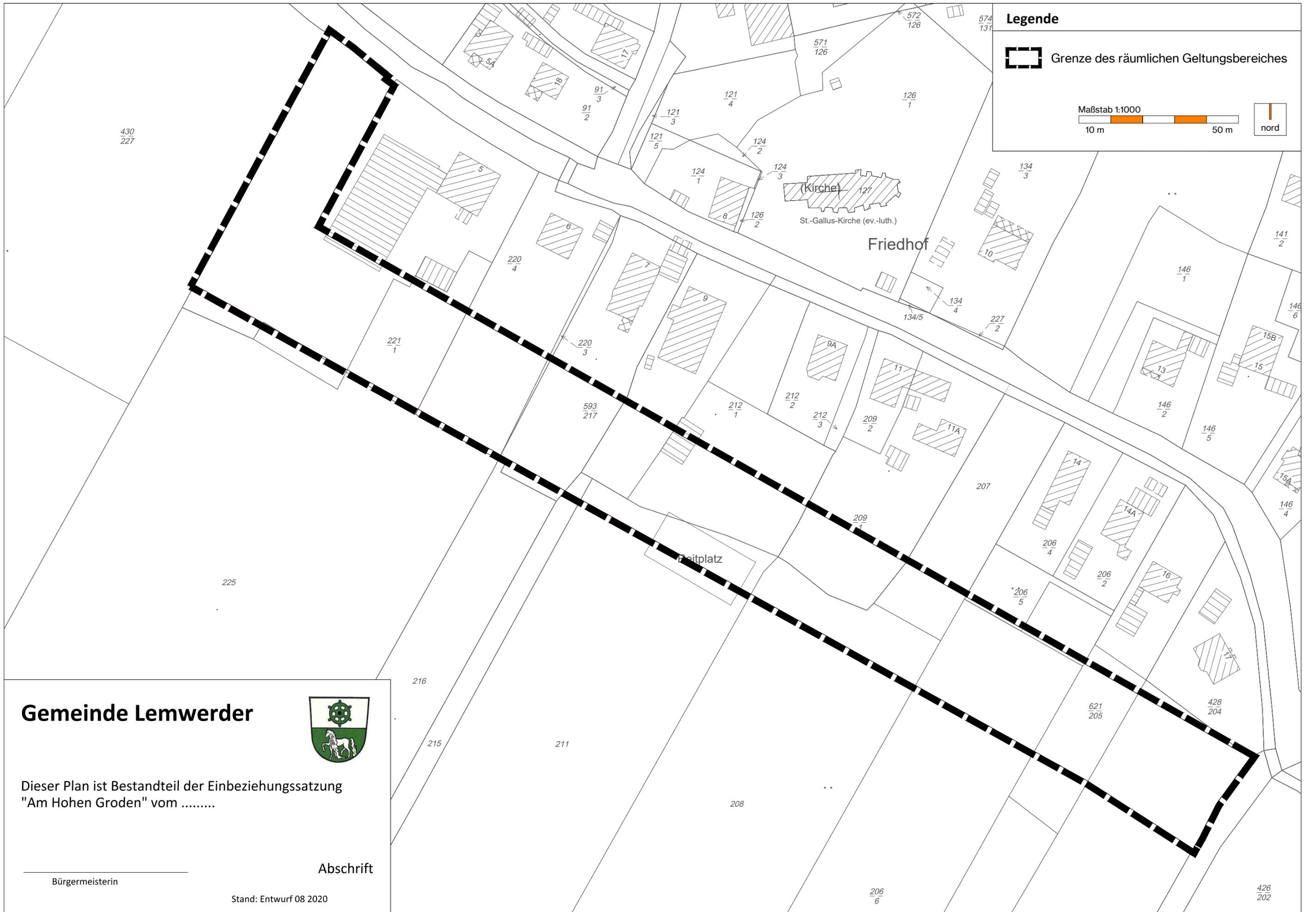
Gemeinde Lemwerder, im Auftrag

**Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung**

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Ergänzungssatzung „Am Hohen Groden“ sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung und Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den.....

.....  
Gemeinde Lemwerder, im Auftrag



**Legende**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab 1:1000

 10 m 50 m

 nord

**Gemeinde Lemwerder**



Dieser Plan ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung  
"Am Hohen Groden" vom .....

Abschrift

Bürgermeisterin

Stand: Entwurf 08 2020

426  
202