

**GEMEINDE LEMWERDER
LANDKREIS WESERMARSCH**

**Bebauungsplan Nr. 37
AM HOHEN GRODEN, OST**

**Vorschläge zur
Abwägung der im Rahmen**

- **der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,**
- **der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und**
- **der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 01.06.2021

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die Abwägungsergebnisse der Gemeinde Lemwerder zu diesen Stellungnahmen sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

<p>Entwässerungsverband Stedingen Stellungnahme vom 10.03.2021 (Beteiligungsnummer: 4)</p> <p>1. Die Gemeinde Lemwerder beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Am Hohen Groden, Ost im Ortsteil Süderbrook. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst eine Größe von rd. 1,91 ha. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Verbandsgewässer bzw. Verbandsanlagen.</p> <p>2. Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet sind weitere Einzelheiten zur Systematik, Dimensionierung und Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet gesondert in einem wasserrechtlichen Verfahren einvernehmlich nachzuweisen.</p> <p>3. Zum Zweck der Gewährleistung einer maschinellen Gewässerunterhaltung sind für die im Plangebiet vorhandenen Gewässer ein Räumstreifen in einer dauerhaften Breite von mind. 5,00 m, gemessen von der vorhandenen Böschungsoberkante anzulegen. Der Räumstreifen in Form einer öffentlichen Grünfläche mit der festgesetzten Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung dauerhaft freizuhalten.</p> <p>4. Um Abflussverschärfungen im und um das Plangebiet zu vermeiden, ist der Abfluss aus dem RRB über ein Drosselbauwerk mit einer üblichen Drosselabflussspende von max. 2,0 l/s/ha in das bestehende Grabensystem abzuleiten.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren nachgewiesen.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Entsprechende Regelungen werden bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 6 getroffen.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Die angegebene Drosselabflussspende wird eingehalten.</p>
<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Stellungnahme vom 08.03.2021 (Beteiligungsnummer: 8)</p> <p>1. Wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, daß Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Gemeinde Berne Stellungnahme vom 05.03.2021 (Beteiligungsnummer: 9)</p> <p>1. Sie haben uns zu o. g. Bauleitplanverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Gemeinde Berne hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anregungen oder Bedenken zu dem Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemeinde Ganderkesee Stellungnahme vom 16.03.2021 (Beteiligungsnummer: 11)</p> <p>1. ich bedanke mich für die Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Aus Sicht der Gemeinde Ganderkesee bestehen gegen die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 37 „Am Hohen Groden, Ost“ keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 11.03.2021 (Beteiligungsnummer: 19)</p> <p>1. Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde Lemwerder wird rechtzeitig vor Baubeginn eine Luftbildauswertung beauftragen und durchführen lassen.</p>

noch Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst

noch 1.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Lemwerder, B-Plan Nr. 37 "Am Hohen Groden, Ost"

Antragsteller: Gemeinde Lemwerder FB Technische Dienste, Planung

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

noch zu 1.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Stellungnahme vom 25.03.2021
(Beteiligungsnummer: 23)**

Zu der o.g. Bauleitplanung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - wie folgt Stellung:

1.
Die Flächen in dem ca. 1,91 ha großen Geltungsbereich am südöstlichen Rand des Siedlungsgefüges Süderbrook werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt und werden der Landwirtschaft bei Umsetzung der Planung dauerhaft und ersatzlos entzogen. Im Flächennutzungsplan werden die bisher dem Außenbereich zugeordneten Flächen zukünftig als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Gemäß vorliegender Entwurfsbegründung befinden sich die Flächen mit einem Flächenanteil von 1,5 ha im RROP- „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials“; sie werden jedoch gemäß Gliederungspunkt 3.2.1.1 (Landwirtschaft) „bereits heute nicht mehr zwingend für die Landwirtschaft benötigt“. Nähere Angaben zu dieser Feststellung erfolgen zwar nicht, wir setzen dadurch aber voraus, dass die geplante Flächeninanspruchnahme mit dem Bewirtschafter / Nutzungsberechtigten einvernehmlich abgestimmt wurde und hier keine einzelbetriebliche Betroffenheit hervorgerufen wird. Wir weisen aber darauf hin, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich jeder Flächenverlust vor dem Hintergrund wachsender Flächenknappheit und zunehmender klimatisch bedingter Ertragsunsicherheiten bei gleichzeitig wachsender Bedeutung von regional erzeugten Lebensmitteln von Nachteil ist, da die Flächen der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich verloren gehen.

2.
Dem sparsamen Umgang mit Flächen und Boden sollte auch bei dem Maß der baulichen Nutzung durch mehrgeschossige Bauten mit geringen Erschließungs- und Nebenflächen Rechnung getragen werden, um die gemäß Entwurfsbegründung angestrebte „Verdichtung im Kleinen“ umzusetzen.

3.
Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen außerhalb des Plangebietes für externe Kompensationmaßnahmen erfolgt aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB nicht, so dass der Flächenverlust mit insgesamt 1,91 ha relativ gering ist.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es sind bereits zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung um weitere Geschosse würde aus Sicht der Gemeinde Lemwerder das Erscheinungsbild einer dörflich geprägten Siedlung beeinträchtigen und zu Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung führen.

zu 3.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**noch Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Stellungnahme vom 25.03.2021**

4.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich nach unserem Kenntnisstand keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten, die ggf. durch die Festsetzung eines neuen Wohngebietes und die daraus resultierenden höheren Mindestabstände bei emissionswirksamen Erweiterungsplanungen oder durch Nachbarschaftskonflikte beeinträchtigt werden könnten.

5.

Gemäß Gliederungspunkt 7.4.1 (Geruchsimmissionen) der Entwurfsbegründung ist im Plangebiet auch nicht mit Geruchsimmissionen zu rechnen, da sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe in relevanter Umgebung des Plangebietes befinden. Wir weisen ergänzend darauf hin, dass sich innerhalb des Untersuchungsradius nach GIRL (600 m) zumindest ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb am Standort Nobisstraße 1 in ca. 100 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes befindet, auf dem Viehhaltung (Rinder, Pferde, Geflügel) in nicht unerheblichem Umfang betrieben wird.

6.

Weitere Hinweise oder Bedenken werden zum jetzigen Planungsstand seitens unserer Dienststelle als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - nicht vorgebracht.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 5.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Ausführungen in Kapitel 7.4.1 werden entsprechend angepasst. Insbesondere wird der vorhandene viehhaltende Betrieb an der Nobisstraße nunmehr in die Abwägung einbezogen. Aufgrund der Entfernung von rund 160 m bis zum nächstgelegenen geplanten Wohngebäude und der Lage des Betriebs nordöstlich des Plangebietes, und damit außerhalb der Hauptwindrichtung, ist aus Sicht der Gemeinde Lemwerder nicht mit Geruchsbelastungen zu rechnen, die den Schwellenwert von 10 % der Jahresstunden gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) überschreiten.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Landkreis Wesermarsch Stellungnahme vom 09.04.2021 (Beteiligungsnummer: 24)</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>1. Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen (vgl. RROP 2019). Das Anpassungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB wird eingehalten.</p> <p>Bauleitplanung / Städtebau</p> <p>2. Das beschleunigte Verfahren ist zulässig. Den Ausführungen zum Verfahren wird gefolgt (vgl. Ziffer 4.3 der Begründung). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2020 und damit rechtskonform gefasst.</p> <p>Bauordnung, Brandschutz, Naturschutz, Immissionsschutz</p> <p>3. Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Denkmalschutz</p> <p>4. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale (archäologischen Fundstellen) bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch oberflächlich nicht sichtbar sind, können diese auch nie ausgeschlossen werden. Der diesbezügliche Hinweis zu den Bodenfunden befindet sich unter Hinweis 1.</p> <p>Eine Benehmensherstellung mit der Fachbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg ist entbehrlich.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

**noch Landkreis Wesermarsch
Stellungnahme vom 09.04.2021**

Wasserrecht

5.

Im Zuge der Bauleitplanung ist die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung als Teil der Erschließung i. S. d. § 30 (1) BauGB nachzuweisen. Dieses betrifft sowohl das Oberflächenwasser als auch das Abwasser.

Oberflächenentwässerung

6.

Das Oberflächenentwässerungskonzept hat die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in die öffentliche Vorflut darzustellen und den hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweis zu erbringen. Dies umfasst die Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen, die Herstellung von ausreichenden bemessenen Gewässern im Gebiet sowie die Herstellung von Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer. Das Konzept sollte möglichst frühzeitig erstellt werden, damit die hieraus gewonnenen Erkenntnisse zeitgerecht in die Planung einfließen können (z. B. Änderung der GRZ, Festsetzungen von Leitungsrechten, Flächen zur Rückhaltung, u. ä.).

Laut Ziffer 7.6 der Begründung wurde ein Vorkonzept für die Oberflächenentwässerung erarbeitet. Dieses wurde der unteren Wasserbehörde auf Nachfrage übermittelt. In dem Vorkonzept wurde rechnerisch nachgewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für die Wasserwirtschaft“ groß genug ist, um auf dieser Fläche ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken herstellen zu können. Sofern an dem Vorkonzept planerisch und rechnerisch festgehalten wird, ist die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung aus Sicht der Unteren Wasserbehörde gegeben. Unter dieser Voraussetzung bestehen gegen den Bebauungsplan keine wasserwirtschaftlichen Bedenken. Aus formalrechtlichen Gründen wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Oberflächenentwässerungskonzept bis zum Satzungsbeschluss in seiner Endfassung vorliegen muss.

7.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass im Rahmen der Erschließungsplanung bei der Unteren Wasserbehörde Genehmigungen zur Herstellung eines Gewässers, sowie zur Einleitung von Niederschlagswasser einzuholen sind.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

zu 5.

Der Anregung wird gefolgt.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept wird bis zum Satzungsbeschluss in seiner Endfassung vorliegen.

zu 7.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

<p>noch Landkreis Wesermarsch Stellungnahme vom 09.04.2021</p> <p>8. Folgenden Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG).“</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>9. Keine Bedenken. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Lemwerder.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 8. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>Unter Punkt 11 wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>zu 9. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Stellungnahme vom 29.03.2021 (Beteiligungsnummer: 27)</p> <p>1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der unmittelbar nordwestlich gelegene, denkmalgeschützte Wurtkörper (Altenesch, FStNr. 11) wird durch den geplanten Rad- und Fußweg nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr - GB Oldenburg
Stellungnahme vom 31.03.2021
(Beteiligungsnummer: 28)**

Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt südwestlich an die Landesstraße 875 außerhalb einer gemäß § 4 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt. Das geplante Wohngebiet soll über die bestehende Gemeindestraße „Am Hohen Groden“ erschlossen werden. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße 875 unmittelbar betroffen. Folgendes ist zu beachten:

1.

Das geplante Wohngebiet soll über die bestehende Gemeindestraße „Am Hohen Groden“ erschlossen werden. Die bestehende Gemeindestraße weist gemäß den vorliegenden Unterlagen lediglich eine Breite von ca. 3,50 m auf. Der Begegnungsverkehr PKW / PKW ist verkehrsgerecht nicht möglich.

Der Begründung zufolge entstehen durch das geplante Wohngebiet 225 Kfz-Bewegungen pro Tag. Hinzu kommen die täglichen Kfz-Bewegungen aus dem Ortsteil Süderbrook, die über die Gemeindestraße „Am Hohen Groden“ abgewickelt werden. Es ist eine Verkehrsprognose vorzulegen, die Aufschluss darüber gibt, wie sich der Anschluss des Wohngebietes auf die Verkehrsqualität im Kreuzungsbereich L 875 / Am Hohen Groden / Weidenweg auswirken wird. Zudem ist aufzuzeigen, welche baulichen Veränderungen im genannten Kreuzungsbereich gemäß RAL 2012 erforderlich werden.

Sollte der Kreuzungsbereich L 875 / Am Hohen Groden / Weidenweg aufgrund der zu erwartenden Mehrbelastung nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein, sind zu Lasten der Gemeinde Lemwerder Ausbaumaßnahmen im Zuge der L 875 und/oder im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Am Hohen Groden“ erforderlich.

Es wäre dann zwischen dem Land Niedersachsen und der Gemeinde Lemwerder eine Vereinbarung abzuschließen. Ich bitte die Verkehrsprognose kurzfristig, d.h. in dem laufenden Bauleitplanverfahren vorzulegen. Eine Zustimmung zur vorliegenden Bauleitplanung wird gemäß § 24 (6) NStrG bis zur Vorlage und Prüfung der Verkehrsprognose vorbehalten.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wurde zwischenzeitlich eine Verkehrsprognose erstellt, die Aufschluss darüber gibt, wie sich der Anschluss des Wohngebietes auf die Verkehrsqualität im Kreuzungsbereich L 875 / Am Hohen Groden / Weidenweg auswirken wird und welche baulichen Veränderungen im Kreuzungsbereich ggf. erforderlich werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung des geplanten Wohngebietes sowohl aus Sicht der Verkehrssicherheit als auch der Leistungsfähigkeiten wie geplant möglich ist. Dies gilt insbesondere unter Beachtung der im Untersuchungsgebiet vorliegenden geringen Verkehrsbelastungen, wodurch die Auswirkungen durch die geplanten Vorhaben auf den Verkehr voraussichtlich kaum spürbar sind.

Es wird jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit empfohlen, die vorhandene Einmündung der Straße Am Hohen Groden in die L 875 derart aufzuweiten, dass ein Begegnungsverkehr eines von der Hauptstraße (L 875) abbiegenden Pkw mit einem wartepflichtig einbiegenden Pkw von der Straße Am Hohen Groden möglich ist. Weiterhin wird empfohlen, die Einsehbarkeit des Radverkehrs an diesem Knotenpunkt zu verbessern und somit potenziell gefährlichen Situationen zwischen Kfz- und Radverkehr vorzubeugen.

Die empfohlenen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird die Gemeinde Lemwerder im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das neue Baugebiet durchführen.

**noch Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr - GB Oldenburg
Stellungnahme vom 31.03.2021**

2.

Sofern der Abschluss einer Vereinbarung für den Ausbau der Gemeindestraße „Am Hohen Groden“ erforderlich wird, sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Erläuterungsbericht (planerische und straßenbauliche Beschreibung der Maßnahme)
- Übersichtslageplan M 1:5000
- Lageplan M 1:250 mit Maßen und Querneigungen
- Querschnitt M 1: 50
- Kostenschätzung
- Schleppkurvennachweise

Die Kosten der Maßnahme trägt die Gemeinde Lemwerder. Zudem ist die Planung nach Abstimmung mit meiner Behörde einem Sicherheitsaudit durch einen zertifizierten Sicherheitsauditor zu unterziehen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbaulastträger gem. § 35 Abs. 3 des NStrG die Mehrkosten für die Unterhaltung, z. B. der aufgeweiteten Einmündungsbereiche der bestehenden Straße, zu erstatten.

3.

Entlang der L 875 dürfen gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom künftigen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.

4.

Abweichend zu den Vorgaben des § 24 (1) NStrG ist im Bebauungsplanentwurf innerhalb der Bauverbotszone der L 875 die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen. Das RRB ist außerhalb der Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG anzulegen (vgl. Abbildung Seite 2 der Begründung). Die Darstellung des Regenrückhaltebeckens ist in der Planzeichnung unter Berücksichtigung der Bauverbotszone zu ändern.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

Falls ein Ausbau des Knotenpunktes L 875 / Am Hohen Groden erforderlich sein sollte, wird die Gemeinde Lemwerder diesen in Abstimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr durchführen.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In die Planzeichnung wird eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen, die auf die Anbauverbotszone und der damit verbundenen Einschränkungen verweist.

zu 4.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan wird nicht der konkrete Standort des Regenrückhaltebeckens festgesetzt, sondern es wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Diese umfasst sowohl das geplante Regenrückhaltebecken als auch dessen Seitenbereiche, insbesondere den Umfahringweg, der für die Unterhaltung erforderlich ist.

Das Becken selbst wird, wie bereits im Gestaltungsplan (Seite 2 der Begründung) dargelegt, außerhalb der Bauverbotszone errichtet.

<p>noch Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Oldenburg Stellungnahme vom 31.03.2021</p> <p>5. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 875 ausgehenden Emissionen belastet. Gemäß der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch das Ingenieurbüro H + B Umweltpartner, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm im Tag- und Nachtzeitraum in den straßen-nahen Bereichen zum Teil deutlich überschritten. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanung gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 875 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen. Es ist ein nachrichtlicher Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 37 aufgenommen.</p> <p>6. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 6. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>OOWV Brake Stellungnahme vom 07.04.2021 (Beteiligungsnummer: 32)</p> <p>Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trinkwasser 2. Schmutzwasser <p>1. Trinkwasser</p> <p>1. In dem Bebauungsgebiet befindet sich eine Versorgungsleitung DN 200 GG sowie Hausanschlussleitungen des OOWV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

noch OOWV**Stellungnahme vom 07.04.2021****noch 1.**

Durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen muss das Planungsgebiet als teilweise erschlossen angesehen werden. Eine Erweiterung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

2.

Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

3.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter 75 % Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder**zu 2.**

Der Anregung wird gefolgt.

In der Planzeichnung wird bereits für den Trassenverlauf der Versorgungsleitung DN 200 GG am östlichen Gebietsrand eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Trägers der Trinkwasserversorgung (OOWV) festgesetzt.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

noch OOWV**Stellungnahme vom 07.04.2021****4.**

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

5.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

2. Schmutzwasser**6.**

Angrenzend an des Planungsgebiet befinden sich Entsorgungsleitungen des OOWV.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung in der Straße „Am hohen Groden“ angeschlossen werden. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht erforderlich wird, muss eine Zuwegung nach der StVO für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Es sollte dann ein Ortstermin zur Standortwahl und Größe vereinbart werden.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder**zu 4.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Eine Abstimmung hinsichtlich des Löschwasserbedarfs wird rechtzeitig erfolgen.

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

noch OOWV**Stellungnahme vom 16.04.2021****7.**

Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

8.

Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte

- Geländehöhen
- Grundstückparzellierung
- anfallende Abwassermengen zu klären.

9.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Jüchter von unserer Betriebsstelle in Elsfleth, Tel. 04404-961111, in der Örtlichkeit an.

10.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes im PDF-Format gebeten.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder**zu 7.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 8.

Der Bitte wird gefolgt.

Die Abstimmung mit dem OOWV wird rechtzeitig erfolgen.

zu 9.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 10.

Der Bitte wird gefolgt.

<p>Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburger Land, Wesermarsch Stellungnahme vom 09.03.2021 (Beteiligungsnummer: 33)</p> <p>1. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>2. Die Anzahl der Fahrzeuge pro Wohneinheit könnte als zu wenig bemessen sein. Heutzutage besitzen viele Familien zwei, manchmal sogar 3 Verkehrsmittel. Die 6 Einstellbuchten könnten demnach nicht ausreichen, sodass mit ordnungswidrigem Parken zu rechnen wäre, sollte es sich später um einen verkehrsberuhigten Bereich handeln. Hierbei könnten Parkbehinderungen die Folge sein, die Ver- und Entsorgung eine Durchfahrt erschweren oder unmöglich machen.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die in der Begründung genannte Zahl von 6 Parkplätzen den Mindestwert angibt. Dieser entspricht den einschlägigen Empfehlungen für die Bereitstellung von Parkplätzen für Besucher und Lieferanten in Wohngebieten. Gleichwohl wird die Gemeinde Lemwerder im Rahmen der Ausbauplanung für die Planstraße A prüfen, ob eine Erhöhung der Parkplatzanzahl möglich ist.</p> <p>Grundsätzlich geht die Gemeinde Lemwerder davon aus, dass die zukünftigen Bewohner der Neubausiedlung ausreichend viele Stellplätze für die eigenen Fahrzeuge auf den eigenen Grundstücken bereitstellen.</p>
<p>Freie Hansestadt Bremen Luftfahrtbehörde Stellungnahme vom 17.03.2021 (Beteiligungsnummer: 34)</p> <p>1. <u>Lage im Bauschutzbereich</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen. Luftverkehrsrechtliche Belange, soweit ich sie zu vertreten habe, werden daher durch die Festsetzungen nicht berührt.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Stellungnahme vom 08.03.2021 (Beteiligungsnummer: 36)</p> <p>1. Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.</p> <p>2. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Stadt Delmenhorst Stellungnahme vom 10.03.2021 (Beteiligungsnummer: 37)</p> <p>1. Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden mir zur Stellungnahme vorgelegt. Für diese Beteiligung bedanke ich mich. Negative Auswirkungen dieser städtebaulichen Planung auf die Belange der Stadt Delmenhorst sind nicht erkennbar. Ich habe daher keine Anregungen hervorzubringen.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH Stellungnahme vom 15.03.2021 (Beteiligungsnummer: 38)</p> <p>1. Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>2. Wir möchten Sie jedoch bitten, Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Süderbrook, Nobisstraße“, die von den Linien 450 und 459 bedient wird. Die Linie 450 verkehrt regelmäßig auf der Relation Delmenhorst - Lemwerder - Berne, die Linie 459 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Bitte wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

<p>Vodafone Kabel Deutschland Stellungnahme vom 07.04.2021 (Beteiligungsnummer: 39)</p> <p>1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland Stellungnahme vom 07.04.2021 (Beteiligungsnummer: 39)</p> <p>1. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Nord-West Oelleitung GmbH Stellungnahme vom 11.03.2021 (Beteiligungsnummer: 40.1)</p> <p>1. Soweit aus den uns übersandten Unterlagen zu ersehen ist, werden unsere dort vorhandenen Mineralöffernleitungen und / oder weitere von uns überwachten Fernleitungen nicht berührt. Wir haben daher gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p>

**Avacon Netz GmbH
Stellungnahme vom 08.03.2021
(Beteiligungsnummer: 40.2)**

1.
im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH. Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Private Stellungnahme vom 07.04.2021
(Beteiligungsnr.: 43)**

Zum o.g. Bebauungsplan möchten wir während der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahme abgeben:

Vorweg: Es handelt sich um einen augenscheinlich gelungenen Entwurf, der um folgendes ergänzt und geändert werden sollte.

1.

Es handelt sich hier um ein Verfahren gemäß § 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, „... durch die die Zulässigkeit von **Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.**“

Im „Entwurf-Begründung-B-Plan_37-Lemwerder-15-02-21-P“ wird unter 4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB aufgeführt „Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Flächen, die derzeit noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, die jedoch mit Ausnahme der Südseite **direkt an den Innenbereich gemäß § 34 BauGB** anschließen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.“

Gemäß § 34 Abs.1 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; **das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.**

Folge dessen und auch unabhängig davon, sollten sich die neuerrichteten Gebäude dem dörflichen Charakter in Ortsrandlage anpassen.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Gemeinde Lemwerder mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum im Ortsteil Süderbrook zu schaffen. Dabei soll dem Bedürfnis nach neuen Wohnformen ebenso entsprochen werden, wie die Berücksichtigung der Lage am Rand einer bestehenden Siedlung. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass das zur Verfügung stehende Bauland zukünftig effektiver ausgenutzt werden soll, also eine dichtere Bebauung erfolgt, als dies in den vergangenen Jahrzehnten üblich war. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, den Landschaftsverbrauch zu reduzieren.

Die Gemeinde Lemwerder ist der Ansicht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignet sind, die o. a. Punkte in Einklang zu bringen.

Um der Lage in der Nachbarschaft zu dörflich strukturierten Siedlungsbereichen gerecht zu werden, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die eine verhältnismäßig geringe Grundflächenzahl von 0,3 einzuhalten haben. Durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden darüber hinaus Vorgaben zur Dachgestaltung, zu den möglichen Einfriedungen und zur Vorgartengestaltung gemacht, die ebenfalls darauf abzielen, dass eine Verträglichkeit des Erscheinungsbildes der neuen Gebäude mit der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft erreicht wird.

Die neuen baulichen Anlagen im Plangebiet sind auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 zu errichten. Der § 34 BauGB ist hier nicht anzuwenden.

**noch Private Stellungnahme vom 07.04.2021
(Beteiligungsnummer: 43)**

2.

1. Gebäudearten und Höhen

Im Umfeld des Baugebietes stehen ausschließlich 1-geschoßige Einfamilienhäuser mit Sattel- bzw. Walmdach. Im östlichen gelegenen Ortsteil Braake welches vis-a-vis des Baugebietes auf der anderen Seite der L 875 liegt, stehen ebenfalls Einfamilienhäuser zum Teil mit Reetdach. Die Zulassung von Gebäuden mit 2-Vollgeschossen, einer Dachneigung von 15 Grad und einer max. Gebäudehöhe von 10,00 m (plus untergeordnete Bauteile) zerstört die dörfliche geprägte Struktur. Eine GRZ von 0,3 und die 2 möglichen Vollgeschosse mit GFZ 0,5 entsprechen nicht dem dörflichen Charakter und würden das bestehende Ortsbild deutlich beeinträchtigen. Im ganzen Ortsteil Altenesch, Süderbrook, Braake und Ochtum stehen keine Stadtvillen oder auch Gebäude im sogenannten Toskana-Stil. Der Bezugspunkt der Gebäudehöhen bezieht sich lt. Planung auf NHN.

Vorschlag:

Beschränkung auf eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser mit Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° quer zur Hauptachse, max. Kniestock von 1,05 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m, wäre hier im Sinn der Erhaltung des dörflichen Charakters erstrebenswert!

Vorschlag:

Die Bezugshöhe sollte sich auf den tiefliegenden Teil des Rad- und Fußweges an der L 875 beziehen. Dieser entspricht augenscheinlich der vorhandenen Bezugshöhe der bestehenden Gebäude auf der westlichen Seite der L 875 auf der das Baugebiet liegt. Somit wird eine Aufschüttung ebenfalls minimiert.

Es gibt bereits eine „neuzeitliche“ Bausünde, in der Hinterlandbebauung an der Kirchstraße zum Kückensweg sind 2 Flachdachbungalows im „Bauhaus-Stil“ erbaut worden. Sehr modern da wo es überhaupt nicht hinpasst. Die L 875 ist eine vielbefahrene Straße, denken Sie bitte auch an die Außenwirkung! Aus Lemwerder kommend die EFH an der Kirchstraße (die Bauhaus-Bungalows sind von der Straße aus, glücklicherweise nicht zu sehen). Aus Delmenhorst kommend im östlichen Teil Braake mit teilweisen Reetdach-EFH.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Gemeinde Lemwerder nicht der Ansicht ist, dass durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 die dörflich geprägte Struktur in den benachbarten Bereichen zerstört oder das bestehende Ortsbild deutlich beeinträchtigt wird. Zwar wird sich die Neubebauung hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes von den bestehenden Gebäuden unterscheiden, doch dies ist die natürliche Folge der Entwicklung der Baukultur und der veränderten Ansprüche an das Wohnen.

Wie bereits unter Punkt 1 angeführt, wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan so getroffen, dass aus Sicht der Gemeinde Lemwerder eine Verträglichkeit des Erscheinungsbildes der neuen Wohnbausiedlung mit der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft erreicht wird.

Dem Vorschlag, auf die Möglichkeit der Realisierung von zweigeschossigen Gebäuden zu verzichten, kann daher nicht gefolgt werden, zumal angestrebt wird, das vorhandene Bauland effektiver zu nutzen, als dies in den vergangenen Jahrzehnten üblich war.

Im Bebauungsplan wird die Höhenentwicklung der Gebäude reglementiert. Die maximale Gebäudehöhe darf den Wert von 10,00 m über NHN nicht überschreiten. Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen von 0,50 m bis 1,00 m über NHN und den geplanten Höhen der Erschließungsstraßen sind Gebäudehöhen nicht über 9,00 m über Gelände zu erwarten. Diese Größenordnung sieht die Gemeinde Lemwerder als angemessen an, zumal eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden soll.

**noch Private Stellungnahme vom 07.04.2021
(Beteiligungsnr.: 43)**

noch 2.

In der bereits beschlossenen Ergänzungssatzung „Am Hohen Groden West“ - Hinterlandbebauung vom 19.10.2020 sind ebenfalls lt. § 2 nur baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss zulässig, GFZ 0,25, die max. Grundfläche auf 200 m² und die max. Geschossfläche auf 250 m² begrenzt. Sowie gemäß § 3 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,

Warum werden diese Vorgaben nicht übernommen? Es handelt sich um den gleichen Ortsteil, die beiden Bereiche liegen wenige Meter auseinander.

3.

2. Anpflanzungsgebot auf den Grundstücken

Die aufgeführten zugelassenen einheimischen Bäume können eine beachtliche Höhe erreichen. Lt. Niedersächsischen Nachbarschaftsgesetz „§ 50 Grenzabstände für Bäume und Sträucher“ sind bei einem Grenzabstand von 3,00m bis zu 15,00 m hohe Bäume und bei mehr als 8,00 m Grenzabstand über 15,00 m Bäume zulässig.

Die Folge wäre Verschattung der vorhandenen Bebauung, Belastung der Gräben mit entsprechendem Laub. Ebenfalls wäre es einigen Anwohner des Baugebietes dann nicht mehr möglich eine eigene Photovoltaikanlage zur umweltfreundlichen Stromgewinnung effizient zu installieren. Wir planen dieses.

Vorschlag:

In der festgelegten Fläche sollten nur einheimische Sträucher und Hecken bis zu einer Höhe von ~5,00 m zugelassen werden.

Abwägung der Gemeinde Lemwerder

noch zu 2.

Bei der angesprochenen Ergänzungssatzung handelt es sich im Gegensatz zu einem Bebauungsplan um ein Planungsinstrument, das lediglich einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Bereich überführt, der bau- und planungsrechtlich als „Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist. Dort sind nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Insofern wurden in die Ergänzungssatzung „Am Hohen Groden“ ergänzende Regelungen zur Gestaltung der Gebäude aufgenommen, die eine Verträglichkeit mit der näheren Umgebung gewährleisten.

In einem Bebauungsplan ist die Gemeinde nicht an die vorgenannten Vorgaben gebunden, sondern kann durchaus neue städtebauliche Aspekte berücksichtigen. Von dieser Möglichkeit will die Gemeinde Lemwerder bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Gebrauch machen. Gleichwohl ist sie bestrebt, durch entsprechende Festsetzungen ein verträgliches Miteinander von Alt- und Neubebauung zu erreichen.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem Anpflanzungsgebot soll das neue Wohngebiet zum sich anschließenden Räumstreifen abgeschirmt werden. Darüber hinaus soll es zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen.

Aufgrund der gewählten Pflanzstreifenbreite und der vorgegebenen Pflanzdichte ist nicht zu erwarten, dass ein durchgängiger Riegel von 15 m hohen Bäumen entstehen wird. Eine unzuträgliche Verschattung der Nachbargrundstücke ist nicht zu erwarten, zumal sich der neue Pflanzstreifen östlich dieser Grundstücke befindet und somit allenfalls die vormittägliche Sonneneinstrahlung partiell gestört würde.

Eine Höhenbeschränkung für die anzupflanzenden Gehölze sieht die Gemeinde Lemwerder als nicht praktikabel an.

<p>noch Private Stellungnahme vom 07.04.2021 (Beteiligungsnr.: 43)</p> <p>4. 3. Räumstreifen</p> <p><u>Vorschlag:</u> Diese Streifen sollten vor allem im westlichen Gebiet mit 5,00 m Breite als Blühstreifen ausgelegt werden. Zur Entwicklung und Nahrungsgrundlage für Blumen, Bienen und weitere Insekten. Damit diese dort ungestört sind, sollte der Bereich im westlichen Bereich (Übergang des geplanten Zugangs im westlichen Bereich (Übergang „Auf dem Strepel“) gegen z. B. Hundebesitzer gesichert werden. Die Unterhaltung sollte der Gemeinde unterliegen, damit dort auch wirklich nur, wie gefordert, max. 2x im Jahr gemäht wird. So eine „Renaturalisierung“ ist sicherlich ein gewisser Ausgleich für die entstehenden Lasten durch das Baugebietes für Natur und Tier. Der Blühstreifen könnte sicherlich auch das Regenrückhaltebecken umsäumen.</p> <p>5. 4. Widmung als Allgemeines Wohngebiet mit ausnahmsweise nicht störendem Gewerbebetrieb</p> <p>Lt. „Entwurf-Begründung-B-Plan_37-Lemwerder-15-02-21-P“ wird unter 2. Anlass und Ziel der Planung hingewiesen, dass die Gemeinde Lemwerder mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ihrer Verpflichtung nachkommt, Wohnungsbaugrundstücke zu schaffen. Eine Zulassung zur Ansiedlung von Gewerbe steht im Widerspruch zum Ziel der Planung. Gemäß Pkt. 9. Planungsalternativen, soll es aktuell keine Alternative zum gewählten Standort zur Wohnbebauung geben. Des Weiteren entstehen gerade aktuell weitere Gewerbegrundstücke im Gemeindegebiet.</p> <p><u>Vorschlag:</u> Eine Ausnahme zum Gewerbebetrieb sollte nur erfolgen, wenn es sich nicht um einen Betrieb oder kulturelle, bzw. kirchliche Einrichtung mit Kunden-, Publikums-, oder/und Liefer-/ Transportverkehr handelt. Dieses neu auszuweisende Baugebiet wird auch unattraktiv, wenn ebenfalls eine Gewerbeansiedlung in diesem Rahmen erfolgen könnte.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Lemwerder</p> <p>zu 4. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 37 sieht in seiner textlichen Festsetzung Nr. 6 bereits vor, dass der Räumstreifen als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Er wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die Unterhaltung obliegt daher der Gemeinde Lemwerder.</p> <p>Dem Vorschlag die Wiesenfläche als Blühstreifen auszubilden, wird die Gemeinde folgen. Sie wird auch prüfen, welche Maßnahmen möglich sind, um ein unbefugtes Betreten der Fläche zu verhindern.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Diese Art der Nutzung will die Gemeinde Lemwerder nicht ausschließen um im Einzelfall kleinere Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe zulassen zu können.</p> <p>Größere Gewerbebetriebe, von denen Störungen durch unzuträgliche Immissionen oder durch ein hohes Verkehrsaufkommen ausgehen, wird die Gemeinde im Plangebiet nicht zulassen.</p>
--	---

Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen vorgetragen worden.