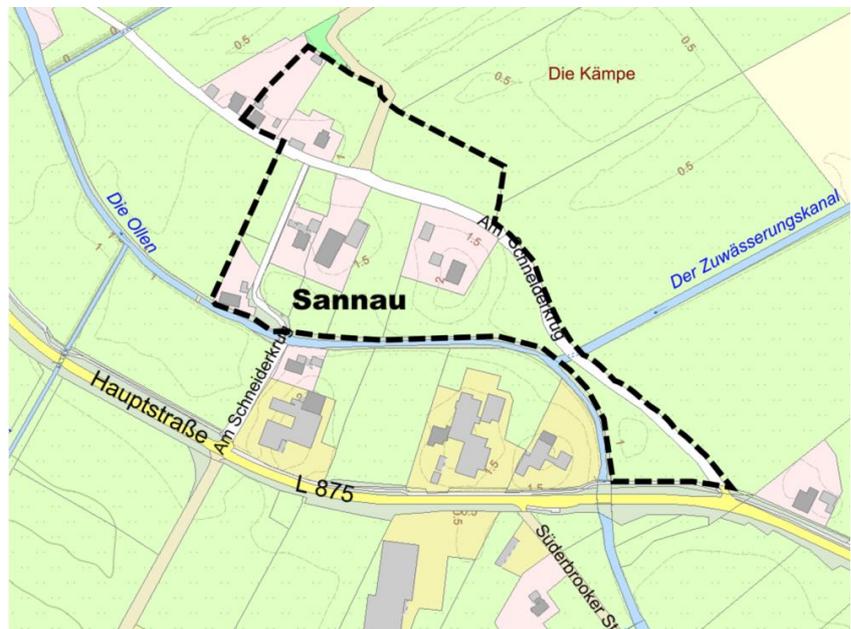


# Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch



Außenbereichssatzung „Sannau“ nach § 35 Abs. 6 BauGB  
Örtliche Bauvorschriften „Sannau“ nach § 84 Abs. 3 NBauO



Bildquelle: LGLN 2021

März 2022

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg,  
Tel 0441-74210 \* info@p3-plan-partner.de

Inhalt	Seite
1 Außenbereichssatzung „Sannau“ – Gemeinde Lemwerder .....	2
2 Örtliche bauvorschriften „Sannau“ – Gemeinde Lemwerder .....	6
3 Begründung der Satzungen .....	8
3 Verfahrensvermerke.....	15

---

# 1 AUSSENBEREICHSSATZUNG „SANNAU“ – GEMEINDE LEMWERDER

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Lemwerder am ..... folgende Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich beschlossen:

## § 1 Satzungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine rd. 4,4ha große Fläche in der Ortschaft Sannau der Gemeinde Lemwerder.

Die genaue Umgrenzung des Satzungsbereichs ist der angefügten Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Satzungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

## § 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb des in § 1 festgelegten Satzungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.

(1) Es sind Wohngebäude sowie dazugehörige Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

(2) Es wird eine offene Bauweise bestimmt, es sind ausschließlich Einzel- sowie Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

(3) Die Mindestgrundstücksgröße jedes zukünftigen Baugrundstückes hat 1.300m<sup>2</sup> aufzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Je Wohneinheit sind mindestens 1.300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

(4) Die überbaubare, zulässige Grundfläche eines Grundstückes ist auf maximal 200m<sup>2</sup> beschränkt (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche eines Gebäudes darf 180m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(5) Es sind bauliche Anlagen bis zu einem Vollgeschoss zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

(6) Hochbauten mit einer Grundfläche von mehr als 6m<sup>2</sup> sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung der Satzung festgesetzt (§ 23 BauNVO). In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße sind keinerlei Hochbauten zulässig.

(7) Der Grenzabstand hat mindestens 5m zu betragen; zwischen Hauptgebäuden ist ein Mindestabstand von 10m einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

(8) Die Firstrichtung von Hauptgebäuden ist in der Längsachse der Gebäude nach Nord bis Nordost auszurichten (§ 84 (3) NBauO).

#### § 4 Hinweise

(1) Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass das auf Dachflächen anfallende Regenwasser zentral versickert oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird und im Übrigen gedrosselt mit natürlicher Abflussmenge abgeleitet werden kann.

(2) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

(3) Sämtliche Erdarbeiten auf und im Umfeld der archäologischen Bau- und Bodendenkmale bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG.

(4) Sämtliche bauliche Anlagen in der Umgebung von archäologischen Bau- und Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG.

(5) Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 1 NDSchG; nach § 14 Abs. 2 NDSchG).

(6) Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Satzungsbereich ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden.

(7) Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u.a. Wasser, Gas, Strom, Kommunikation) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

(8) Anfallende Abfälle (z. B. Restmüll, Sperrmüll, Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Errichtung von Lärmschutzwällen, Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

#### **§ 5 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 35 Abs. 6 BauGB i .V. m. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

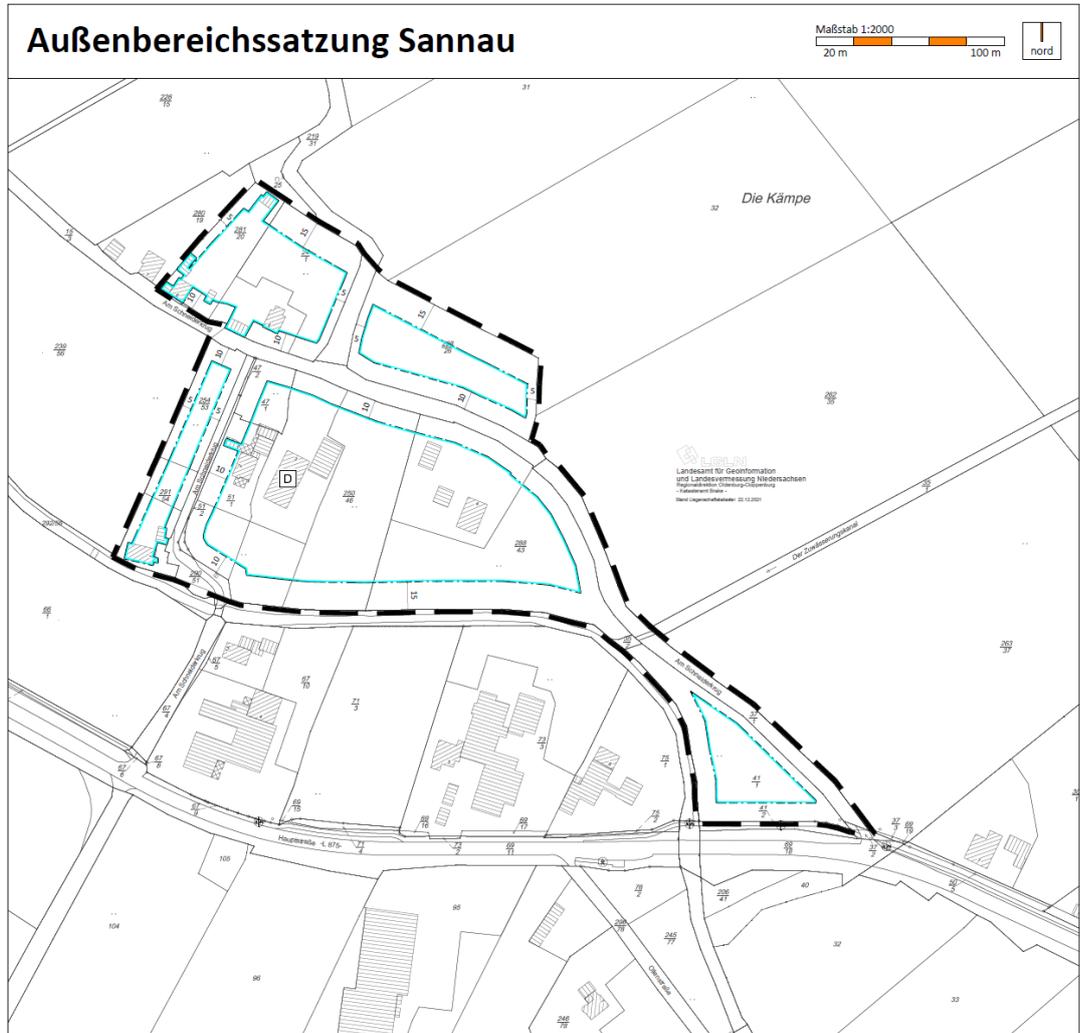
**Anlage Planzeichnung** im Maßstab 1:1.000

Lemwerder, .....

gez. Bürgermeisterin

## Planzeichnung – Lageplan der Außenbereichssatzung „Sannau“ der Gemeinde Lemwerder

(verkleinert, im Original im Maßstab 1:2.000)



## Planzeichnung

### Planzeichenerklärung

-  Baugrenze
-  Nicht überbaubare Fläche
-  Überbaubare Fläche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahme:

-  Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SANNAU“ – GEMEINDE LEMWERDER

Aufgrund des §84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Lemwerder am ..... folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

### § 1 Satzungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Sannau“ der Gemeinde Lemwerder.

Die genaue Umgrenzung des Satzungsbereichs ist der beigefügten Planzeichnung der Außenbereichssatzung zu entnehmen. Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf die Gestaltung von Gebäuden, die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken.

### § 2 Dachformen und Dacheindeckung (gem. § 84 (3) Nr.1 NBauO)

(1) Es sind ausschließlich gleichwinklig geneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 42° bis 47° quer zur Hauptachse zulässig.

(2) Giebel sind als Steilgiebel, Voll-, Halb- oder Krüppelwalm auszubilden.

(3) Als Dacheindeckung sind Reet oder naturrote Tonpfannen ohne glänzende Oberflächen zu wählen.

(4) Auf den Dachflächen sind Module zur Nutzung von Solarenergie ausschließlich auf Nebengebäuden zulässig.

### § 3 Fassaden (gem. § 84 (3) Nr.1 NBauO)

(1) Fassaden sind ausschließlich in Rohziegelbauweise oder als mit Ziegeln ausgemauertes Fachwerk zu errichten.

(2) Bei untergeordneten Nebengebäuden sind darüber hinaus Holzverbretterungen zulässig.

(3) Es sind rote Ziegel zu verwenden in den Farbtönen und der Oberflächengestalt des historischen Ziegelmauerwerks der Umgebung. (§ 84 (3) NBauO).

### § 4 Gestaltung nicht überbauter Flächen (gem. § 84 (3) Nr.6 NBauO)

(1) Auf den Baugrundstücken sind auf den nicht überbauten Flächen Streuobstwiesen anzulegen. Die Größe der anzulegenden Wiesen bemisst sich an der Fläche, die durch Gebäude überbaut wird. Die Anlage hat im Verhältnis 1 : 3 (Versiegelung : Streuobstwiese) zu erfolgen. Die Streuobstwiese muss so angelegt werden, dass sie den Ortsrand eingrünt und neue Gebäude zur offenen Landschaft hin weniger sichtbar sind.

(2) Je angefangene 50m<sup>2</sup> der Streuobstwiese ist ein Obstbaum zu setzen und so zu unterhalten und zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von mindestens 5m gewährleistet ist. Die Wiesen haben eine Mindestbreite von 5m aufzuweisen. Jegliche Flächenbefestigung innerhalb der Obstwiesen ist unzulässig.

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen hat 6 – 10m zu betragen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10cm zu setzen. 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 pro Jahr ab Mitte Juni) zu unterhalten.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität, allerdings mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität der folgenden Artenliste zu verwenden.

Äpfel	Birnen
Roter Boskoop	Alexander Lucas
Klarapfel	Clapp's Liebling
Goldparmäne	Conference
Geheimrat Dr. Oldenburg	Gellert's Butterbirne
Geflammt Kardinal	Holländische Zuckerbirne
Glockenapfel	Köstliche von Charneux
Jakob Lebel	Pflaumen
Purpurroter Cosinot	Hauszwetsche
Kaiser Wilhelm	Nancy Mirabelle
Schöner aus Boskoop	Wangenheimer
Süsskirschen	Bühler Zwetsche
Büttner's Rote Knorpelkir.	Frühzwetsche
Dönissen's Gelbe Knorpelkir.	Sauerkirschen
Große Schwarze Knorpel	Köröser Weichsel
Lucienkirsche	Ludwigs Frühe
Kassin's Frühe Herzkirsche	Morellenfeuer
Regina	Schattenmorelle

(3) 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.

(4) Die vorgenannten Maßnahmen sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich anrechenbar.

**§ 5 Niederschlagswasser (gem. § 84 (3) Nr.8 NBauO)**

(1) Auf den Baugrundstücken ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer zentralen Anlage aufzufangen und dort zu versickern. Ausgenommen ist Niederschlagswasser, das zur Brauchwassernutzung gespeichert und dieser zugeführt wird.

**§ 6 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 84 Abs. 4 NBauO i.V.m. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Anlage Planzeichnung** im Maßstab 1:1.000

Lemwerder, .....

gez. Bürgermeisterin

**3 BEGRÜNDUNG DER SATZUNGEN****Anlass und Ziel**

Die kleine Siedlungslage Sannau liegt im historischen Siedlungsband an der Ollen, das sich von Ost nach West durch das Gebiet der Gemeinde Lemwerder zieht. Die Ollen teilt Sannau in eine südliche und eine nördliche bzw. östliche Lage. In der südlichen Lage finden sich noch einzelne Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe, in der nördlichen Lage herrscht auch auf den ehemaligen, zum Teil historischen Hofstellen heute die Wohnnutzung vor. Der Ortsteil wird hier durch das Wohnen geprägt. Zwischen dem Baubestand befinden sich Baulücken und Brachflächen, die für eine Wohnbaunutzung geeignet sind. Es gibt lokale Bedarfe von Ortsansässigen, die diese Flächen nutzen wollen. Aufgrund von fehlendem Planungsrecht können die Flächen derzeit jedoch nicht bebaut werden. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, für den Bereich eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Ziel der Satzung ist, es zu ermöglichen, dass die vorhandenen Baulücken für eine Wohnbebauung genutzt werden können. Der lokale Bedarf an Wohnbauland soll damit befriedigt werden können. Allgemein ist in der Gemeinde ein anhaltender Bedarf an Wohnbauland gegeben, der nur eingeschränkt befriedigt werden kann. Die Satzung soll einen Beitrag zur Entspannung der Situation leisten. Die Gemeinde strebt zudem eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung im Ortsteil an. Konkrete Planungen liegen bereits für zwei Grundstücke vor. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen kann eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

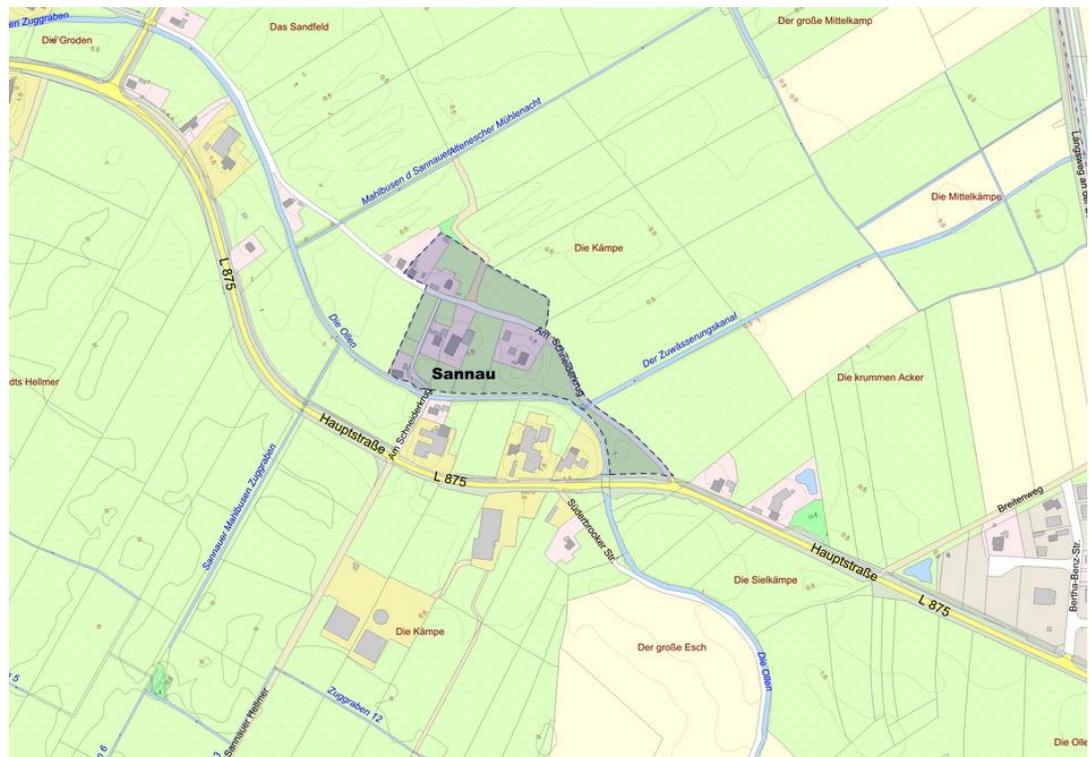
Da der Ortsteil maßgeblich durch seine historische Bausubstanz und Warftlagen geprägt wird und eine hohe Qualität in der Gestalt und ökologischen Wertigkeit des Orts-

bildes und der Landschaft aufweist, stellt die Gemeinde parallel zur Außenbereichssatzung eine Satzung über örtliche Bauvorschriften auf nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO). Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO sollen Sorge dafür tragen, dass die hohen städtebaulichen Gestaltqualitäten und die ökologischen Qualitäten im Satzungsbereich erhalten bleiben. Bei der baulichen Weiterentwicklung sollen vorhandene, für das Landschaftsbild und die Natur bedeutsame Strukturen erhalten und geschützt werden.

### Planungsgrundlagen

Der Satzungsbereich beider Satzungen ist identisch und liegt innerhalb des historischen Siedlungsbandes, das sich entlang der Ollen mittig durch die Gemeinde Lemwerder zieht, in der kleinen Siedlungslage Sannau. Er umfasst eine Größe von rd. 4,4ha. Die genaue Abgrenzung sowie die erschlossenen Flurstücke sind dem Satzungsplan zu entnehmen.

Abb. 1 Lage des Satzungsbereichs (Kartengrundlage: LGLN 2021)



Die Grenze des Satzungsbereichs schließt die bestehende Bebauung entlang der Straße *Am Schneiderkrug* sowie Flächen zur Arrondierung nördlich und südöstlich mit ein. Dabei orientiert sie sich an den Flurstücksgrenzen.

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke umfasst: 291/54, 254/53, 290/51, 51/2, 51/1, 47/2, 47/1, 250/46, 288/43, 281/20, 228/26, 35/2, 41/1, 24/1 sowie das Flurstück der Straße bzw. des Wegs (teilw.)

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB sind gegeben: Bei der Lage nördlich bzw. östlich der Ollen handelt es sich um einen kleineren Siedlungsbereich, der durch das Wohnen geprägt ist. Andere als Wohnnutzungen sind hier nicht (mehr) zu finden. Die Bebauung wird hier durch die Straße *Am Schneiderkrug* erschlossen, die nördlich der Ollen verläuft. Die Ollen wirkt als natürliche Grenze zu dem südlich in Sannau gelegenen Siedlungsbestand, wo nach wie

vor landwirtschaftliche Betriebsstandorte ansässig sind. Diese liegen alle an der *Hauptstraße* (L875) und sind in ihrer betrieblichen Weiterentwicklung auf Lagen im Außenbereich südlich der *Hauptstraße* orientiert.

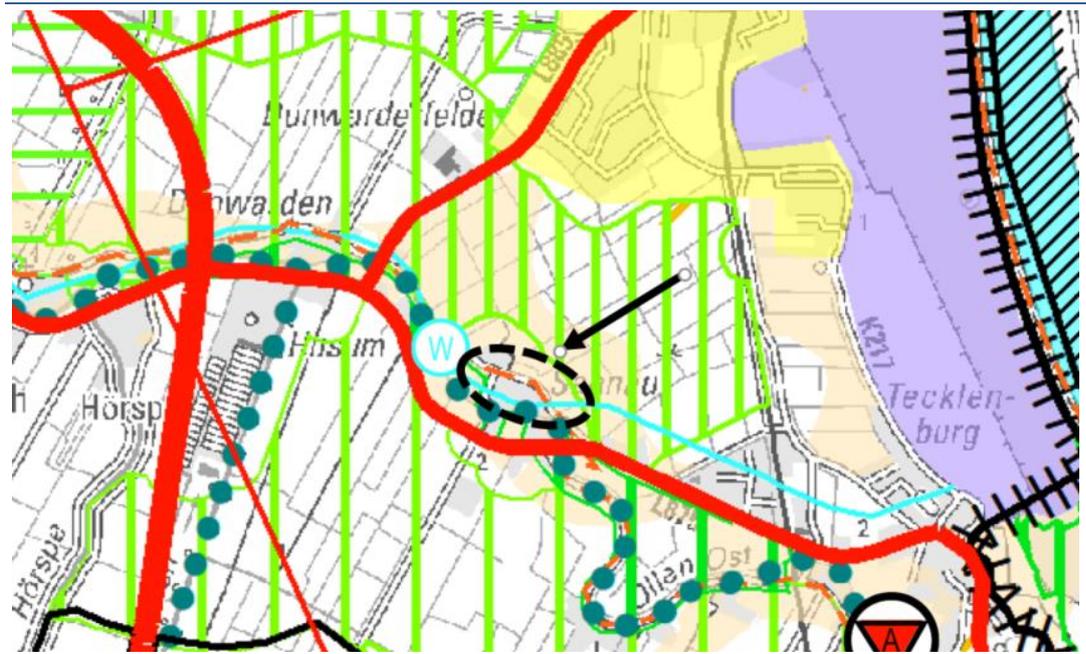
Die Außenbereichssatzung erlaubt somit eine baulich-siedlungsstrukturelle Abrundung, die sich an der vorhandenen Parzellenstruktur und sonstigen Landschaftselemente wie der Begrünung und dem Erschließungssystem orientiert, und die der Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohnens in der Lage dient.

Die Voraussetzungen für den Erlass örtlicher Bauvorschriften sind mit der besonderen Gestaltqualität und ökologischen Wertigkeit im Satzungsgebiet gegeben.

Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)<sup>1</sup> des Landkreises Wesermarsch weist dem Satzungsgebiet verschiedene Funktionen zu .

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im RROP des Landkreises Wesermarsch



Tangiert wird das Satzungsgebiet von vom Verlauf der Ollen, die im RROP als linienhafter Biotopverbund (dunkelgrün) dargestellt ist. Entlang der Ollen verläuft zudem eine Fernwasserleitung (hellblau) sowie ein regional bedeutsamer Wander- bzw. Radfahrweg (orange gestrichelt; wird über Am Schneiderkrug geführt). Südlich des Satzungsgebiets befindet sich die L875, die als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (rot) ausgewiesen ist. Weite Bereiche des Umlandes sind als Vorbehaltsgebiete für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (hellgrün schraffiert) verzeichnet.

Die Darstellungen des RROP stehen einer grundsätzlich möglichen, erweiterten baulichen Entwicklung im Satzungsgebiet nicht entgegen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

### Geordnete städtebauliche Entwicklung

Mit der getroffenen Abgrenzung des Satzungsgebiets wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Die einbezogenen Flächen sind durch den baulichen Bestand mit Wohnnutzungen geprägt und erlauben eine Arrondierung bzw. moderate Verdichtung der Bebauung auf zwischengelegenen Flächen. Zulässige Nutzung soll das Wohnen sein. Kleinere, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe werden nicht als zulässige Nutzungen aufgenommen, da angesichts der örtlichen Verhältnisse, insbesondere der verkehrlichen Anbindung durch die vergleichsweise enge Gemeindestraße *Am Schneiderkrug*, potentielle Konfliktursachen grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen.

Das Satzungsgebiet grenzt sich durch die Bestandsbebauung und den Verlauf der Straße *Am Schneiderkrug* klar gegen den unbebauten Außenbereich im Norden, Osten und Westen ab. Im Westen wird das Randgrundstück nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da hier ein Abstufung der zukünftig möglichen Bebauung der Hintergrundstücke an den Bestandsgebäuden orientiert wird. Darüber hinaus bilden die Gewässerzüge und die Parzellenstruktur eine klare Abgrenzung. Insbesondere ist mit der Ollen im Süden eine natürliche Zäsur gegeben, die hinreichende Distanzen zu den landwirtschaftlichen Hofstellen an der Hauptstraße schafft. Nutzungskonflikte zwischen diesen landwirtschaftlichen Betrieben und möglichen neuen zulässigen Nutzungen aus den Bereichen Wohnen im Satzungsgebiet aufgrund von Geruchsimmissionen oder Lärm sind so ausgeschlossen. Ebenso sind keine relevanten verkehrlichen Konflikte zu erwarten, da die Erweiterungsstandorte der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe südlich der *Hauptstraße* gelegen sind und sich somit die betrieblichen Fahrbewegungen im Wesentlichen auf diese Standorte orientieren.

### Denkmalschutz

Im Ortsteil Sannau befinden sich zwei Einzelbaudenkmale, *Am Schneiderkrug 3* und *7*, nach § 3 Abs. 2 NDSchG, an deren Erhaltung aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

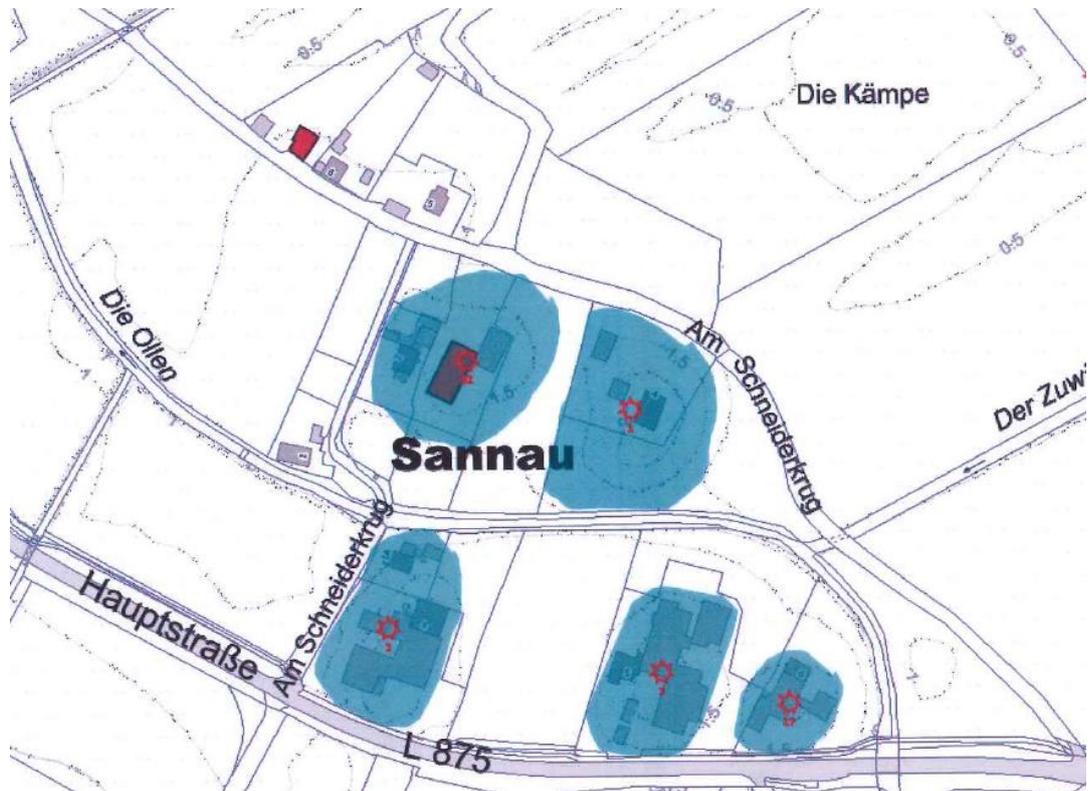
Zudem befinden sich in dem Ortsteil einige archäologische Bodendenkmale, sogenannte Gehöftwurtten. Die nachfolgende Übersicht kennzeichnet die Lage.

Geschützt sind nicht nur die Wurtkörper selbst, sondern auch deren Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§8 und § 10 NDSchG). Bei Bodeneingriffen in diesen Bereichen muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Sämtliche Bauvorhaben im Umfeld dieser archäologischen Baudenkmale bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch

Innerhalb des Satzungsgebiets liegt das Einzelbaudenkmal *Am Schneiderkrug 3*, dass auch mit einer geschützten Gehöftwurt verbunden ist. Eine weitere geschützte Gehöftwurt befindet sich im Bereich der ehemaligen Hofstelle *Am Schneiderkrug 4*.

Für den Umgebungsschutz der Einzelbaudenkmale wie der Gehöftwurtten sind grundlegende Kriterien zu beachten. Wesentlich ist zum einen die Stellung der Gebäude hinsichtlich der Firstrichtung. Hauptgebäude sollen der historischen Stellung der vorhandenen Hauptgebäude, die in Sannau alle in der Längsachse des Dachfirstes nach Nord bis Nordost ausgerichtet sind, angepasst werden.

Abb. 3 Darstellung der Gehöftwurtten (Quelle Landkreis Wesermarsch)



Weiteres wesentliches Merkmal ist die Dachform. Die historischen Gebäude weisen in der Grundform symmetrisch geneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel von  $42^\circ$  bis  $47^\circ$  auf. Tradierte Giebelformen sind in der Region und damit auch in Sannau Walm-, Halbwaln-, Krüppelwalm und Steilgiebel. Tradierte Materialien der Dacheindeckungen sind Reet und rote Tonpfannen.

Schließlich kommt für den Umgebungsschutz der Einzelbaudenkmale und der Gehöftwurtten auch einer angepassten Fassadengestaltung neuer Gebäude maßgebliche Bedeutung zu. Den vorfindlichen historischen Beständen können in Rohziegelbauweise und in ausgemauertem Fachwerk errichtete Fassaden entsprechen. Die Mauersteine sollten dabei die Anmutung der historischen Mauerziegel widerspiegeln. In Frage kommen naturrote Farbgebungen, wie sie an den umliegenden historischen Gebäuden zu finden sind, ohne modernere Ausrüstungen wie Abphasungen, Besandungen oder Glasierungen.

Diese Grundmerkmale der baulichen Gestaltung werden als Zulässigkeitsvoraussetzung in die Außenbereichssatzung aufgenommen, soweit planungsrechtlich relevant (Gebäudestellung). Im Übrigen werden sie über die örtlichen Bauvorschriften erfasst und entsprechend gesichert (Dach- und Fassadengestaltung). Den Belangen des Denkmalschutzes wird damit Rechnung getragen; und es wird auf eine hohe und ausgewogene Gestaltqualität der Bebauung im Ortsteil hingewirkt.

In diesem Zusammenhang wird auch im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass Dachflächenelemente zur Nutzung von Solarenergie nur auf Nebengebäuden zulässig sind. Aufgrund der vorfindlichen Baudenkmale und dem entsprechend gebotenen Umgebungsschutz soll vermieden werden, dass auf den prägend für das Landschafts- und Ortsbild in Erscheinung tretenden Hauptdächern flächig solartechnische

Anlagen die Ansicht überformen. Die Nutzung von Solarenergie kann auf untergeordneten Dachflächen der Nebengebäude und über Panel am Boden erfolgen.

Schließlich wird mit der Begrenzung der Gebäudegrundfläche im Rahmen der Außenbereichssatzung auf maximal 180m<sup>2</sup> für ein Einzelgebäude dafür gesorgt, dass sich neue Gebäude dem prägenden Bestand, der die beiden Gehöftwurten kennzeichnet, unterordnen. Die hervorgehobene Stellung der Gehöftwurten und insbesondere des Einzelbaudenkmals Am Schneiderkrug 3 wird damit gesichert und erkennbar gehalten.

Mit den getroffenen Bestimmungen im Zusammenspiel der beiden Satzungen kann gewährleistet werden, dass sich eine Neubebauung in die Umgebung der vorhandenen Bebauung in verträglicher Weise mit dem Denkmalschutz einfügt und das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig überformt wird. Vielmehr verspricht sich die Gemeinde positive Impulse auch für die baugestalterische Entwicklung in Sannau.

### Stadttechnische und verkehrliche Erschließung

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

Dies gilt insbesondere für die Schmutzwasserbeseitigung. In der Straße ist eine Schmutzwasserkanalisation verlegt. Die Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgt über Rückhaltung und Versickerung. Insbesondere wird über örtliche Bauvorschrift bestimmt, dass das auf Dachflächen anfallende Regenwasser zentral zu sammeln und zu versickern ist. Die Sammlung und Versickerung kann beispielsweise in einer Teichanlage, einer Zisterne mit angeschlossenen Versickerungsmulden oder einem Sickerschacht erfolgen. Soweit eine Brauchwassernutzung des Dachflächenwassers, auch mit dezentraler Speicherung, erfolgt, kann auf eine Versickerung verzichtet werden.

Zisternen dienen der Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser. Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Rückhaltung in Zisternen reduziert den Bedarf an Trinkwasser. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, dass aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen, unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier der schonende Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie die Schonung des Wasserkreislaufes erfolgt.

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Grundstücke, die an die Straße *Am Schneiderkrug* anbinden. Diese dient bereits der Erschließung der vorhandenen Bebauung, erhebliche Veränderungen im Verkehrsaufkommen sind mit den getroffenen Zulässigkeitsvoraussetzungen, insbesondere der Bindung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten an die Grundstücksgröße, 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.

Stadttechnische  
Ver- und Entsorgung

ÖPNV

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Sannau“, die von den Linien 450 und 459 bedient wird. Die Linie 450 verkehrt regelmäßig zwischen Berne, Lemwerder und Delmenhorst. Die Linie 459 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Verkehrslärm

Von der *Hauptstraße* L875 wirkt Verkehrslärm auf die Umgebung ein. Im Abschnitt Sannau ist die Verkehrsgeschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt. Im nahen Umfeld der

Straße ist gleichwohl mit erheblichen, unverträglichen Lärmimmissionen zu rechnen. Der Satzungsbereich liegt in wesentlichen Teilen weit abgerückt von der *Hauptstraße*, der Abstand beträgt hier mindestens 120 m. Die Verkehrslärmbelastungen, die von der *Hauptstraße* ausgehen, haben hier keine relevanten Auswirkungen auf die Eignung zum Wohnen.

Im südlichen Teil grenzt das Satzungsgebiet allerdings an den Trassenverlauf der *Hauptstraße* an. Zum Fahrbahnrand werden hier nur 10 m eingehalten. Nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) sind in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand Hochbauten jeder Art unzulässig. Dem folgen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen der Satzung. In einem Abstand bis zu 40 m bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Diese wäre im konkreten Einzelfall bei Unterschreitung von 40 m für ein Bauvorhaben einzuholen. Ebenso kann in einem solchen Einzelfall eine schalltechnische Überprüfung geboten sein, die klärt, ob und inwiefern Maßnahmen zum Lärmschutz vor den Verkehrslärmimmissionen der *Hauptstraße* geboten sind. Grundsätzlich stehen geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung, die auch im näheren Umfeld der *Hauptstraße* eine für das Wohnen geeignete bauliche Nutzung ermöglichen können.

Kampfmittel

Im Pangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel aus dem II Weltkrieg im Erdreich vorkommen. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt grundsätzlich eine Luftbildauswertung oder eine entsprechende Sondierung auf Kampfmittel bei konkreten Bauvorhaben. Die Gemeinde weist Bauwillige bei konkreten Vorhaben regelmäßig auf den Sachverhalt hin. Eine Luftbildauswertung kann beim KBD schriftlich beantragt werden (<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>).

### **Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

Mit der Außenbereichssatzung 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 § 35 (6) 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).

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

Eingriffe in Natur  
und Landschaft

Die Außenbereichssatzung beschränkt die überbaubaren Grundstücksflächen. Bereiche, die für die Belange von Natur und Landschaft von hervorgehobener Bedeutung sind, werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten. Dazu zählen vor allem die Säume an der Ollen und mit Gehölzen bestandene Säume an den Flurstücksrändern. Auch die rückwärtigen Lagen bzw. Randbereiche der Flurstücke, die zur freien Landschaft weisen, werden entsprechend offen gehalten. Um die ökologische

Vielfalt im Gebiet zu sichern und eine tradierte Gestaltung insbesondere der rückwärtigen, der Landschaft zugewandten Freiflächen bebauter Grundstücke zu fördern, wird über örtliche Bauvorschrift bestimmt, dass Obstwiesen anzulegen sind, soweit eine Bebauung der Grundstücke erfolgt.

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 auf den jeweils betroffenen Baugrundstücken umzusetzen sein. Die gemäß örtlicher Bauvorschrift umzusetzenden Maßnahmen, insbesondere zur Entwicklung von Obstbaumwiesen, aber auch von Neuanpflanzungen bei Baumfällungen, sollen den Ausgleichsbedarf abdecken. Damit erfolgt gleichzeitig die Einbettung von Neubauten in eine ortsbild- und landschaftsgerechte Durchgrünung und die Ausbildung eines Siedlungsrandes im Hintergrund der Bebauung *Am Schneiderkrug*.

Da die Obstwiesen auch dem Ausgleich der flächenhaften Eingriffsfolgen neuer Bebauungen dienen sollen, 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 entlang der Ollen älterer Baumbestand auf den Grundstücken. Bei beabsichtigter baulicher Nutzung der Grundstücke kann es möglich sein, dass stellenweise Einzelbäume beseitigt werden müssen. Solche Eingriffe sind je nach Baumart und Alter als erheblich zu werten. Die örtliche Bauvorschrift 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 Obstwiesen 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 bestimmten Maßnahmen 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 aus gemeindlicher Sicht nicht erforderlich.

### 3 VERFAHRENSVERMERKE

#### 3.1 Außenbereichssatzung

##### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat am ..... beschlossen, für den Bereich Sannau im bezeichneten Gebiet des Lageplanes die Außenbereichssatzung „Sannau“ - gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin

##### Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Sannau“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin

##### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat die Außenbereichssatzung „Sannau“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin

##### In-Kraft-Treten

Der Beschluss der Außenbereichssatzung „Sannau“ ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung „Sannau“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 214 BauGB beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin

## 3.1 Örtliche Bauvorschriften

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat am ..... beschlossen, für den Bereich Sannau im bezeichneten Gebiet des Lageplanes der Außenbereichssatzung „Sannau“ die örtlichen Bauvorschriften „Sannau“ gemäß § 84 Abs. 3 NBauO aufzustellen.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin

### Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Sannau“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat die örtlichen Bauvorschriften „Sannau“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 84 Abs. 4 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin

**In-Kraft-Treten**

Der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften „Sannau“ ist gemäß § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ..... in Kraft getreten.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften „Sannau“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 214 BauGB beim Zustandekommen der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den.....

.....

gez. Bürgermeisterin