

**GEMEINDE LEMWERDER**

**Landkreis Wesermarsch**



---

**Bebauungsplan Nr. 34  
„Goethestraße“**

gem. § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

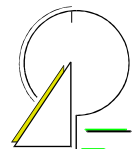
Entwurf

01.06.2016

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altablagerungen	4
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5
5.5	Öffentliche Grünfläche	6
5.6	Private Grünflächen	6
5.7	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	6
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>7</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2	Öffentliche Auslegung	8
7.2.3	Satzungsbeschluss	8
7.3	Planverfasser	8

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Lemwerder beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung zu schaffen und stellt hierzu den Bebauungsplan Nr. 34 „Goethestraße“ für den Bereich nördlich des Johannesweges bzw. östlich der Goethestraße im Ortsteil Deichshausen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf.

Aufgrund des Strukturwandels in der Gemeinde Lemwerder und der damit einhergehenden Umnutzung der ehemaligen Flugzeugwerke als neuen Standort für Gewerbe- und Industriebetriebe, wird vermehrt arbeitsplatznaher Wohnraum in zentralörtlicher Lage in dem Ortsteil Deichshausen benötigt. Des Weiteren wurde im Zuge dieses Wandels der unwirtschaftlich gewordene Bahnanschluss des Ortsteils stillgelegt (1995) und demontiert (2011). Entlang der Goethestraße soll mit dem Planvorhaben ein Teilbereich der aufgegebenen Bahnfläche mit einer neuen Nutzung versehen werden. Dies wird als Chance für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung und somit für eine verträgliche Nutzung von Baulücken für den punktuellen Neubau in dem Ortsteil Deichshausen angesehen.

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, ein qualitätsvolles Wohngebiet mit 7 Wohnbaugrundstücken zu entwickeln, welches sich verträglich in den lokalen Siedlungsraum einfügt und zur maßvollen städtebaulichen Abrundung des südlichen Ortsbereiches beiträgt. Mit dem Planungsziel wird eine städtebauliche Nachverdichtung im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, die den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Dies geschieht durch eine an den umliegenden Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Das derzeit durch Grünstrukturen geprägte Plangebiet, mit einer Flächengröße von ca. 0,64 ha, liegt im südlichen Gemeindegebiet Lemwerders im Ortsteil Deichshausen. Das städtebauliche Umfeld ist durch gemischt genutzte Flächen im Osten sowie durch ein westlich gelegenes Wohngebiet geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, welche im Süden weiter verläuft. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Goethestraße.

Zur Umsetzung des vorgenannten Planungsziels wird in dem Bebauungsplan Nr. 34 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer Beschränkung der Zahl der Wohnungen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden des Weiteren die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, eine offene Bauweise, sowie Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen bestimmt. Zur Gestaltung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung und zur Vernetzung der Siedlungsstrukturen mit dem vorhandenen Grünbestand werden innerhalb des Plangebietes eine öffentliche und eine private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche wird überlagernd als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den Gehölzbestand auch zukünftig zu sichern.

Da es sich bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 6.386 m<sup>2</sup>) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan Nr. 34 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Änderung des Bebauungs-

planes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$ ) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Lemwerder und umfasst eine ca. 6.386 m<sup>2</sup> große Fläche nördlich des Johannesweges bzw. östlich der Goethestraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist derzeit ausschließlich durch Grünstrukturen mit angrenzenden Gärten und Garagen gekennzeichnet. Innerhalb des Gebietes befinden sich zudem schützenswerte Baumbestände.

Der Ortsteil Deichshausen zeichnet sich durch Einzelhausbebauung auf großzügigen Grundstücken aus. Die lockere Siedlungsstruktur wird zudem durch Freiflächen und Ringstraßenerschließungen gefördert. Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereiches ist durch Wohn- und Mischgebietsnutzungen charakterisiert. Weiter östlich des Gebietes befinden sich größere Gewerbe- und Industriebetriebe entlang der Weser.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 34, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) enthält dabei keine konkreten Vorgaben für den Planungsraum.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2003 wird beschrieben, dass angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, dem Wohnungsneubau eine hohe Priorität einzuräumen ist. Des Weiteren soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden. Den regionalplanerischen Vorgaben wird folglich Rechnung getragen, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34 eine bedarfsgerechte sowie verträgliche Entwicklung weiterer Wohnbauflächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges erzielt wird.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder (2015) wird das Plangebiet an der westlichen Geltungsbereichsgrenze als Grünfläche dargestellt. Der restliche Bereich wird als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 soll dieser Ortsbereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich beordnet und zugleich Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan Nr. 34 wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von ca.  $6.386 \text{ m}^2$  umfasst, ist die zulässige Grundfläche folglich kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des

NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.“

### **4.3 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Nachverdichtung in dem Ortsteil Deichshausen geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 34 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das geplante Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden, durch Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) geprägten Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind demzufolge je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes ausschließlich Einzelhäuser und keine ortsuntypischen Doppelhäuser oder Mehrfamilienhausanlagen entstehen. In städtebaulicher Hinsicht würde dies zu einer unverträglichen Verdichtung des Siedlungsrandbereiches führen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Bebauungsplan Nr. 34 wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird eine ortsverträgliche Verdichtung sichergestellt. Ferner ist innerhalb des Plangebietes eine höchstens eingeschossige Bebauung gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

zulässig. Diese Festsetzungen gewährleisten eine der räumlichen Situation entsprechende Entwicklung und wirken einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegen.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper werden innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen auf  $\leq 4,50$  m und die maximale Firsthöhe auf  $\leq 9,50$  m festgesetzt. Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH).

Mit diesen Festsetzungen wird für die vorgesehene städtebauliche Nachverdichtung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes als offene Bauweise (o) festgesetzt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und wird dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen, aufgelockerten Innenentwicklung gerecht.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze und zur internen Erschließungsstraße (Planstraße) festgesetzt. Darüber hinaus werden im nordwestlichen Teilbereich entlang der Goethestraße die Baugrenzen in einem Abstand von 7,00 m bzw. 6,00 m festgelegt, sodass der vorhandene Gehölzbestand nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein etwa 35,00 m langes Baufeld geschaffen welches im Süden 3,00 m zur Grundstücksgrenze und im Norden 3,00 m zu dem festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht einhält.

Zur Sicherung einer einheitlichen Straßenraumsituation wird zudem festgesetzt, dass auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 23 (5) BauNVO nicht zulässig sind.

### **5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung der geplanten Grundstücke im nördlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgt über eine interne Erschließungsstraße (Planstraße), die an die Goethestraße angebunden ist. Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer Gesamtbreite von 5,00 m festgesetzt. Die Fläche ist so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden.

## 5.5 Öffentliche Grünfläche

Zur Eingrünung des Plangebietes und zur Weiterführung der vorhandenen privaten Grünstrukturen wird im westlichen Randbereich eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung gewährleistet eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und passt das geplante Wohngebiet optisch in die Umgebung ein. Folglich wird mit der öffentlichen Grünfläche sowie der nebenliegenden privaten Grünfläche ein zusammenhängender Grünzug innerhalb des Plangebietes geschaffen.

## 5.6 Private Grünflächen

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Erhaltung der schützenswerten Vegetationsbestände wird eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optisch in die Umgebung einpasst und dass ein zusammenhängender Grünstreifen gebildet wird. Mit der überlagernden Festsetzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird sichergestellt, dass der bestehende, schützenswerte Gehölzbestand auch zukünftig erhalten bleibt.

## 5.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Zielsetzung einer behutsamen Nachverdichtung Rechnung tragend, werden die innerhalb der privaten Grünfläche befindlichen Grün- und Gehölzstrukturen aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand erhalten.

Der betreffende Bereich wird hierzu als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

## 5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluss des südöstlich liegenden Baugrundstücks innerhalb des Plangebietes an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet die Bebaubarkeit der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche und sichert die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks. Diese Fläche wird mit einer Gesamtbreite von 4,00 m festgesetzt. Diese Dimensionierung ist ausreichend für die Erschließung einer einzelnen Grundstücksfläche.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die westlich verlaufende Goethestraße. Die interne Erschließung erfolgt über die neu anzulegende Erschließungsstraße im nördlichen Bereich (Planstraßen).



- **ÖPNV**  
Das Plangebiet wird im Osten in ca. 400 m Entfernung mit der Haltestelle „Lemwerder Theodor-Storm-Straße“ und den dort verkehrenden Buslinien 450, 455 und 459 erschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

## 7.2 Verfahrensübersicht

### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Goethestraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Goethestraße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

Lemwerder, .....

.....  
Bürgermeisterin

### 7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Goethestraße“ sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Lemwerder, .....

.....  
Bürgermeisterin

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Goethestraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Lemwerder vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40