

GEMEINDE LEMWERDER

Landkreis Wesermarsch



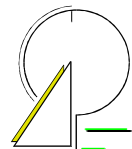
Bebauungsplan Nr. 34

„Goethestraße“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung)

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.5	Angrenzende verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	3
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7
5.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	7
5.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Verfahrensübersicht	9
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
7.2.2	Erneute Öffentliche Auslegung	9
7.2.3	Satzungsbeschluss	9
7.3	Planverfasser	9

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 demonstert (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 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. 0,69 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 abweichende Bauweise (a), sowie eine Oberkante ($OK \leq 9,50$ m) baulicher Anlagen bestimmt. Zur Gestaltung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung des vorhandenen Grabensystems wird innerhalb des Plangebietes eine Wasserfläche sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungstreifen“ bzw. „Grünanlage“ festgesetzt. Zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes wird im Norden sowie im Südwesten eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bestimmt.

Da es sich bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 6.894 m²) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan Nr. 34 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (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. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² 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, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

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. 6.894 m² 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.

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 (Fort-schreibung 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 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ 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 den Großteil des Plangebietes ist derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vorhanden. Lediglich für einen südlichen Teilbereich liegt der Bebauungsplan Nr. 1 (Neufassung) aus dem Jahr 1974, vor. Der restliche Geltungsbereich wird erstmals durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtlich beordnet und schafft Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung.

3.5 Angrenzende verbindliche Bauleitplanung

Im Süden des Geltungsbereiches überplant der Bebauungsplan Nr. 34 „Goethestraße“ eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung) aus dem Jahr 1974. Die betroffene Teilfläche ist in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 als ca. 2 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Goethestraße“ erfolgt eine Teilaufhebung dieses Bereiches. Der Fuß- und Radweg wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 eingestellt und als solchen festgesetzt. Mit der Teilaufhebung bleibt die bisherige Nutzung demnach fortbestehen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 34 wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 6.894 m²) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² 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, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung ist insofern nicht durchzuführen. Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gleichermaßen verzichtet werden.

4.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt bzw. genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese unmittelbar vor der Maßnahme durch eine sachkundige Person 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.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Für die konfliktfreie Entwässerung des Plangebietes sind die Anlage und der Erhalt von Gräben bzw. Grüppen erforderlich. Im Westen des Plangebietes wird aufgrund dessen eine Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes werden die bestehenden Grüppen z.T. neuangelegt bzw. erweitert, andere werden in diesem Zuge aufgehoben.

Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, ist vom Planungsbüro INGWA ein Oberflächenentwässerungsplan erarbeitet worden (s. Anlage I).

Demzufolge wird der parallel zum Bahndamm an der Goethestraße verlaufende östliche Bestandsgraben aufgehoben. Der westlich vom Bahndamm befindliche Straßenseitengraben östlich der Goethestraße wird vertieft und aufgeweitet. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird dieser Graben mittels einer Stauwand eingestaut. Im Bereich der an die Goethestraße anschließenden Stichwege wird der Graben mittels Betonrohrleitungen DN 400 verrohrt. Optional können die Verrohrungen mittels Betonrohren DN 500 hergestellt werden um einer Verringerung des Rohrquerschnittes durch Versandung vorzubeugen.

Insgesamt werden sowohl Grabenvolumen sowie geplante Wasserfläche gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Der Grabenabschnitt nördlich des Staubauwerkes muss bis zum Anschluss an den Verbandsgraben aufgereinigt werden.

4.4 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.“

4.5 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 keine ortsuntypischen 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 wird innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes die zulässige Oberkante (OK) $OK \leq 9,50$ m festgesetzt. Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante (OK) zählt die obere Gebäudekante.

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 innerhalb des Plangebietes als abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude wie in der offenen Bauweise (o) zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für Einzelhäuser und 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Länge nicht anzurechnen (s. textliche Festsetzung Nr. 3). Überdimensionierte Gebäudekomplexe, die das Siedlungsbild negativ beeinflussen würden, werden hierdurch vermieden. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen im gesamten Plangebiet in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze und zu den internen Erschließungsstraßen (Planstraßen) festgesetzt. Darüber hinaus werden entlang des vorhandenen Grabens die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m festgelegt, sodass dieser nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird.

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.

Weiterhin sind innerhalb der gewässerseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sämtliche Einfriedungen, Anpflanzungen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO) in einem Abstand von 3,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, nicht zulässig. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Anlieger. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass das Gewässer (einschließlich seiner Ufer) in dem ursprünglichen Zustand erhalten bleibt und die optimale Entwässerung der anliegenden Grundstücke gewährleistet wird. Darüber hinaus werden Gebäude vor Sackungen und dem eventuellen Verlust der Standfestigkeit geschützt.

5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der geplanten Grundstücke im nördlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgt über zwei interne Erschließungsstraßen (Planstraßen), die an die Goethestraße angebunden sind. Die Planstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Gesamtbreite von 5,00 m festgesetzt. Die Lage sowie die Einmündungsbereiche der Planstraßen orientieren sich entsprechend des westlich am Geltungsbereich verlaufenden Baumbestandes, um diesen zu bewahren. Folglich wird damit der Gebietseingrünung sowie dem Altbaumbestand Rechnung getragen. Die vorliegende Festlegung der Einmündungsbereich vermeidet zudem eine Einschränkung der Sichtbeziehungen und Schwenkbereiche. 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 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Unter Berücksichtigung der derzeitigen städtebaulichen Situation, werden im nordwestlichen sowie im südwestlichen Teil des Plangebietes Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Über die Festsetzung werden die bereits vorhandenen Fuß- und Radwege im Bebauungsplan Nr. 34 planungsrechtlich gesichert.

Öffentliche Grünfläche

Um die Unterhaltung des im westlichen Randbereich befindlichen Grabens, der als Retentionsraum fungiert, sicherstellen zu können, wird angrenzend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungstreifen“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Daneben wird im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB bestimmt. Folglich wird mit dieser Festsetzung eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleistet und passt das geplante Wohngebiet optisch in die Umgebung ein.

5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Graben, der als Retentionsraum für die an der Goethestraße bestehenden Wohngebäude dient und auch für das geplante Wohngebiet als Retentions- und Drosselraum fungieren soll. Dieser vorhandene Entwässerungsgraben wird gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt und soll auch zukünftig erhalten bleiben.

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 anzulegenden Erschließungsstraßen im nord- und südwestlichen 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 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV).
- **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 das örtlich vorhandene Grabensystem, welches als Retentions- und Drosselraum für das anfallende Regenwasser dient. Der Oberflächenentwässerungsplan ist der Anlage I zu entnehmen.
- **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),
- **NKomVG** (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrenübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Goethestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 03.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

7.2.2 Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Goethestraße“ sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 04.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Goethestraße“ hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.02.2017 bis zum 19.02.2017 gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut 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 22.06.2017 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

ANLAGE I

