

**GEMEINDE LEMWERDER**  
**Landkreis Wesermarsch**

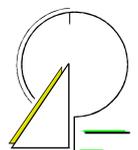


---

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gem. § 10 (4) BauGB**  
**zur**  
**Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 34**  
**„Goethestraße“**

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung)

gem. § 13a BauGB



## **Anlass und Ziel der Bauleitplanung**

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 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.

## **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Lemwerder und umfasst eine ca. 6.894 m<sup>2</sup> große Fläche nördlich des Johannesweges bzw. östlich der Goethestraße.

Übersichtsplan unmaßstäblich



### Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Bau-gesetzbuch (BauGB)	17.03.2016
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbe-schluss	18.08.2016
Öffentliche Bekanntmachung	03.09.2016
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	05.09. - 06.10.2016
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB	05.09. - 06.10.2016
Abwägungsbeschluss	26.01.2017
Auslegungsbeschluss zur erneuten öf-fentlichen Auslegung	26.01.2017
Öffentliche Bekanntmachung	04.02.2017
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB	06.02. - 19.02.2017
Abwägungsbeschluss	02.03.2017
Satzungsbeschlussempfehlung	02.03.2017
Ratsbeschluss	22.06.2017

Der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für die „Goethestraße“ wurde im März des Jahres 2016 gefasst. Planungsanlass war die Umnutzung des unwirtschaftlich gewordenen Bahnanschlusses des Ortsteils Deichshausen, verbunden mit dem Wunsch, vermehrt arbeitsplatznahen Wohnraum in zentralörtlicher Lage zu sichern.

Von September bis Oktober 2016 wurde der Planentwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die im Rahmen dieses Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden inhaltlich berücksichtigt bzw. abgewogen.

Insbesondere der planerische Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand entlang der Goethestraße sowie die Bauweise und die Bauhöhen mussten überprüft werden. Im Zuge der Überarbeitung des Planentwurfs und zur Berücksichtigung aller Belange, wurde im Februar 2017 der Planentwurf erneut gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB mit den angepassten Inhalten öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Daneben wurde die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen gem. § 4a (3) S. 2 BauGB verkürzt, worauf in der Bekanntmachung gem. § 3 (2) S. 2 BauGB vom 04.02.2017 hingewiesen wurde. Die im Rahmen dieser Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden erneut berücksichtigt bzw. abgewogen. Auf dieser Grundlage wurde die Fassung zum Satzungsbeschluss erarbeitet. Der Satzungsbeschluss einschließlich des Abwägungsbeschlusses wurde darauffolgend im Juni 2017 gefasst.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen in dem Jahr 2016**

Im Rahmen des Verfahrens im Jahr 2016 wurden verschiedene Stellungnahmen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu dem Oberflächenentwässerungsplan sowie zu dem Gewässerstrandstreifen gegeben. Daneben wurden Hinweis auf eine Überplanung der Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung) aus dem Jahr 1974 und auf die Einmündungsbereich der südlichen Stichstraße abgegeben. Darüber hinaus wurden Bedenken hinsichtlich der Umnutzung des Bahndammes und der Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Bedenken hinsichtlich der Lärmentwicklung und baulichen Schäden an den vorhandenen Wohnhäusern, sowie Bedenken hinsichtlich der Gleichbehandlung geäußert.

Bezüglich der Anregung zum Wasserrecht wurde folglich eine Festsetzung zum nichtüberbaubaren Bereich des Gewässerräumstreifens mit in die Planunterlagen aufgenommen. Dieser Bereich ist von sämtlichen Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten, um die Gewässer (einschließlich seiner Ufer) in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten und die optimale Entwässerung der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten, sowie Gebäude vor Sackungen und dem eventuellen Verlust der Standfestigkeit zu schützen.

Der Stellungnahme zur Anpassung des Einmündungsbereichs der südlichen Stichstraße in Anlehnung an die nördliche Planstraße wurde ebenfalls gefolgt, um eine Einschränkung der Sichtbeziehungen und Schwenkbereiche zu vermeiden. Zur Klarstellung der südlichen Planstraße wurde der Einmündungsbereich in der Planzeichnung geringfügig modifiziert. In diesem Zuge wurde des Weiteren der vorhandene Baumbestand entlang der Goethestraße berücksichtigt. Folglich wurden die Planstraßen geringfügig nach Süden verschoben, um diesen zu erhalten. Damit wird ebenfalls der Anregung zur Veränderung des idyllischen Straßencharakters Rechnung getragen.

Dem Hinweis des in der Planzeichnung dargestellten Fuß- und Radweg als Teil des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Edenbüttel" (1974) wurde im Rahmen der Abwägung gefolgt. 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 somit 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.

Bezüglich der Anregungen zu möglichen baulichen Schäden an den vorhandenen Wohnhäusern und bezüglich der Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist festzuhalten, dass eine etwaige, nach subjektiven Merkmalen bedingte Wertminderung benachbarter Baugrundstücke hinzunehmen ist, solange für die Nachbarn bauplanungs- und bauordnungsrechtlich eine verträgliche Entwicklung sichergestellt ist und sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ergeben. Weiterhin sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die Nachbarn durch erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Baugrundstücken und der Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Die Gemeinde hat zudem im Sinne der umliegenden Bewohner beschlossen, die offene Bauweise in eine abweichende Bauweise von 18,00 m umzuwandeln, um eine Fehlentwicklung in der Ortschaft Deichshausen zu verhindern. Ebenso wird anstatt der vormals zulässigen First- und Traufhöhen eine Gebäudehöhe festgesetzt. Anregungen zu Bedenken hinsichtlich des Grundsatzes der Gleichbehandlung sowie der Bedenken hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange wurden dahingehend beachtet.

Bezüglich eines Verlustes des Bahndamms als Grünfläche bzw. als Freizeit- und Erholungsfläche wurde darauf verwiesen, dass der Teil des Bahndamms, im südlichen Bereich des Bebauungsplanes, als öffentliche Grünfläche erhalten bleibt. Des Weiteren bleibt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, nördlich des Geltungsbereiches (s. Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder aus dem Jahr 2015), erhalten.

Somit erfolgte eine ausreichende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander, unter der Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen und möglichen Einschränkungen der momentanen Nutzung.

Die hier angestrebte, geringfügige innerörtliche Verdichtung eines bestehenden Wohngebietes steht ferner im Einklang mit dem kommunalen Entwicklungsziel, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a (2) BauGB, wobei vornehmlich vorhandene Flächenreserven im innerörtlichen Bereich, für Siedlungszwecke heranzuziehen sind. Die Gemeinde Lemwerder hält vor diesem Hintergrund an dem Standort für das Planvorhaben fest.

### **Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren am 10.01.2017**

Um den Bürgern eine weitere Möglichkeit zur Beteiligung und zum Austausch der Interessen zu geben, wurde im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan zur Bürgerinformationsveranstaltung am 10.01.2017 um 17.00 Uhr im Ratssaal der Gemeinde Lemwerder eingeladen. In dieser freiwilligen Leistung der Gemeinde mit sogenanntem „informellen Charakters“ wurde das Gespräch mit den Anliegern, die private Einwendungen vorgebracht haben gesucht, um mögliche Fragen und Unstimmigkeiten zu klären. Hierfür waren ebenfalls das Planungsbüro Diekmann & Mosebach sowie das LGLN, welche das Umlegungsverfahren betreut, anwesend.

Auf die Frage nach der zukünftigen Entwässerung des Gebietes wurde erläutert, dass der östliche Graben am ehem. Bahndamm verfüllt wird und die Entwässerung der Gartengrundstücke der Deichstraße und der neuen Baugrundstücke in einem Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Der Randstreifen würde drei Meter breit sein und sich außerhalb der überbaubaren Flächen am äußeren Rand des Plangebietes befinden.

Hinsichtlich einer Öffnung der Goethestraße zum Johannesweg wurde besprochen, dass ein Durchgangsverkehr nicht auszuschließen sei, da eine Aufhebung einer Sackgasse, immer zu einer ungewünschten Änderung der Verkehrsverhältnisse führen würde.

In Bezug auf eine Erschließung von der Deichstraße aus wurde erläutert, dass dies eine deutlich längere Straße bedeuten würde, die aufgrund der möglichen Begegnungsverkehre ausreichend breit bemessen sein müsse, was bei der Erschließung von der Goethestraße aus aufgrund der Kürze der Stichwege nicht notwendig sei. Darüber hinaus gebe es an der Goethestraße die komfortable Situation, dass diese bisher nur einseitig erschlossen ist und es daher geboten sei, vorhandene Strukturen zu nutzen. Folglich kann schonend mit den vorhandenen Ressourcen umgegangen und unnötige Versiegelung von Grund und Boden vermeiden werden.

Nach dieser Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 26.01.2017 die erneute Auslegung beschlossen.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Jahr 2017**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB im Jahr 2017 wurde eine Anregung zum Oberflächenentwässerungskonzept abgeben. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung werden die erforderlichen Nachweise und Unterlagen zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren in einem entsprechenden Entwässerungskonzept im Rahmen der abschließenden wasserrechtlichen Genehmigungsebene zusammengestellt und nachgereicht. Die Unterlagen sind der Endfassung zu entnehmen.

Hinsichtlich der Anregung über eine Belastung des zusätzlichen LKW-Verkehrs und einer damit einhergehenden stärkeren Beeinträchtigung der Häuser wurde festgestellt, dass unzumutbare Beeinträchtigungen für die Nachbarn durch erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten sind. Zum einen aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Baugrundstücken und zum anderen aufgrund der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung wird zudem eine provisorische Zufahrt abschließend geprüft.

In Bezug auf die Stellungnahme zu der Parkplatzsituation in den Stichstraßen wurde abgewogen, dass der Nachweis für eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Nutzung seitens des künftigen Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist. Allerdings sind die Grundstücksgrößen so dimensioniert, dass das Abstellen der Fahrzeuge auf den neugeplanten Grundstücken möglich und erwünscht ist.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit einer einhergehenden geringen Größe des Plangebietes von ca. 6.894 m<sup>2</sup> (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup>) nicht notwendig. Die Erforderlichkeit einer Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entfällt.

Wird darüber hinaus den artenschutzrechtlichen Belange durch die Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Verbote gem. § 39 und § 44 BNatSchG Rechnung getragen, sind keine negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 zu erwarten.

## Inkrafttreten der Bauleitplanung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde vom Rat der Gemeinde Lemwerder am ..... mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 in den örtlichen Tageszeitungen am ..... ist diese in Kraft getreten.

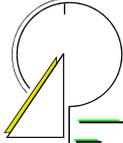
Lemwerder, den .....

.....  
Bürgermeisterin

(SIEGEL)

## Verfasser

Die Ausarbeitung der zusammenfassenden Erklärung für den Bebauungsplan 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*