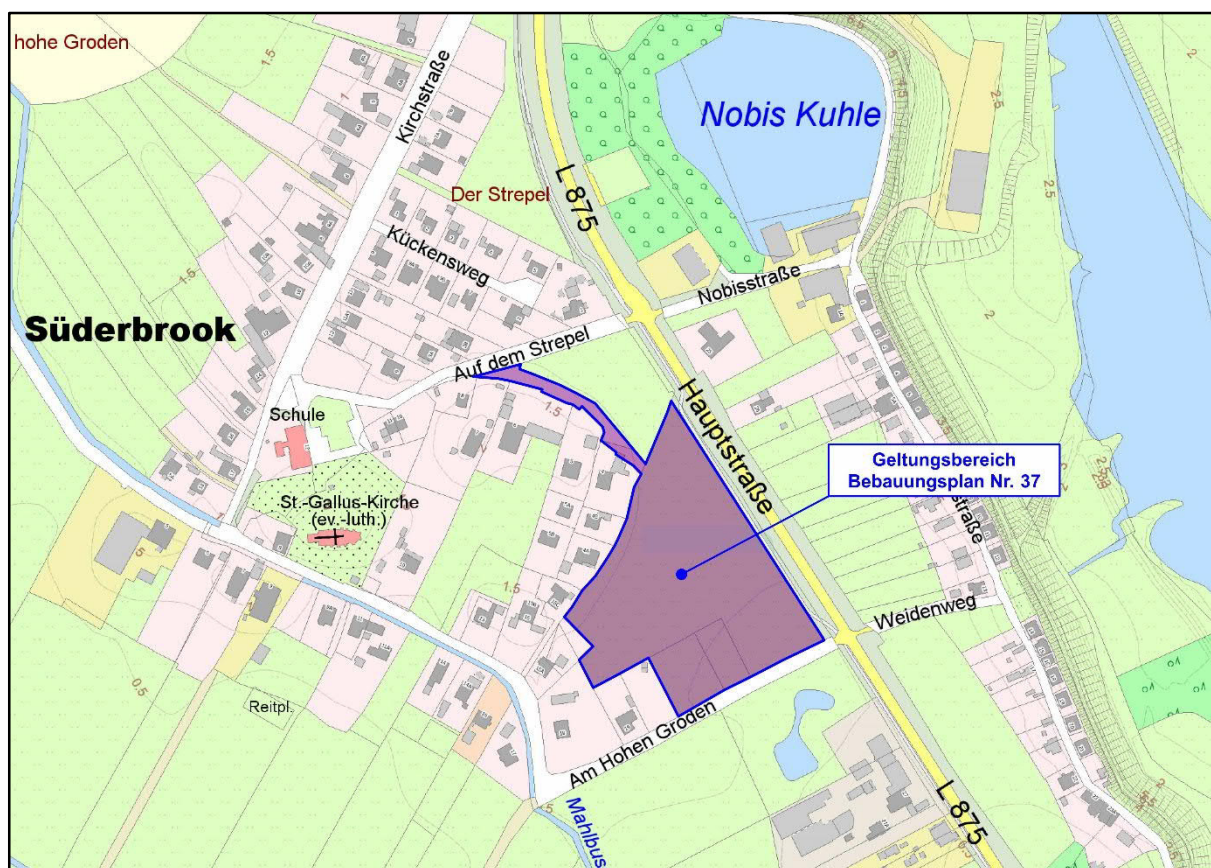




# **Bebauungsplan Nr. 37**

## **AM HOHEN GRODEN, OST**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



### **Begründung**

### **Fassung zum Satzungsbeschluss**



H+B Umweltpartner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Heidkamper Landstr. 17 · 26215 Wiefelstede  
Tel: 044 02 / 8 12 40 · Fax: 044 02 / 8 12 41  
eMail: info@hb-umweltpartner.de

Stand: 18.06.2021

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensgrundlagen	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch	4
4.2 Stand der Bauleitplanung	6
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB	6
<b>5. Planungsraum</b>	<b>7</b>
<b>6. Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
6.3 Überbaubare Bereiche	11
6.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	11
6.5 Öffentliche Verkehrsflächen	12
6.6 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher	13
6.7 Öffentliche Grünflächen	14
6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft	14
6.9 Flächenbilanz	15
<b>7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange</b>	<b>15</b>
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	15
7.2 Vorbeugender Artenschutz	15
7.3 Verkehrliche Belange	16
7.4 Immissionsschutz	18
7.4.1 Geruchsimmissionen	18
7.4.2 Lärmimmissionen	18
7.5 Belange des Klimaschutzes	21
7.6 Wasserwirtschaft	21
7.7 Versorgungseinrichtungen	23
7.8 Bodenschutz	24
7.9 Abfallwirtschaft	24
7.10 Bau- und Bodendenkmalschutz	25

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>25</b>
<b>9. Planungsalternativen</b>	<b>26</b>
<b>10. Hinweise</b>	<b>26</b>
<b>11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>29</b>

## **Anlagen zur Begründung**

### **Anlage 1:**

#### **Untersuchung zum Verkehrslärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37**

Verfasser: H + B UMWELTPARTNER, WIEFELSTEDE

### **Anlage 2:**

#### **Einschätzung zum Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 37 „Am Hohen Groden, Ost“**

Verfasser: PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT UND FREIRAUM, BREMERHAVEN in Zusammenarbeit mit DR. MARTINE MARCHAND, BREMEN

### **Anlage 3:**

#### **Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 37**

Verfasser: IRS - INGENIEURBÜRO ROELCKE & SCHWERDHELM GBR, VAREL

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017 maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Hohen Groden, Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b BauGB i. V. m § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b ohne Umweltprüfung aufgestellt wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Hohen Groden, Ost“ und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Hohen Groden, Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

## 1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: 07.06.2021), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Brake (Nr. L4 - 118 / 2021), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lemwerder sieht sich zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Hohen Groden, Ost“ im Ortsteil Süderbrook veranlasst, da im Ort kaum noch Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern zur Verfügung stehen. Somit kommt die Gemeinde Lemwerder mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ihrer Verpflichtung nach, eine ausreichende Versorgung mit geeigneten Wohnungsbaugrundstücken sicherzustellen.

Aus der nachfolgenden Abbildung sind die geplante Parzellierung und die verkehrliche Erschließung für das neue Wohngebiet ersichtlich. Der gewählte Standort bietet aus städtebaulicher Sicht günstige Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauland. Das Plangebiet grenzt direkt an das Siedlungsgefüge des Süderbrooker Ortskerns an, arrondiert die östliche Ortslage und bietet eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns und der Infrastruktureinrichtungen im Ort. Mit der Straße *Am Hohen Groden* ist eine verkehrsgerechte Anbindung an das innerörtliche Straßennetz gegeben.

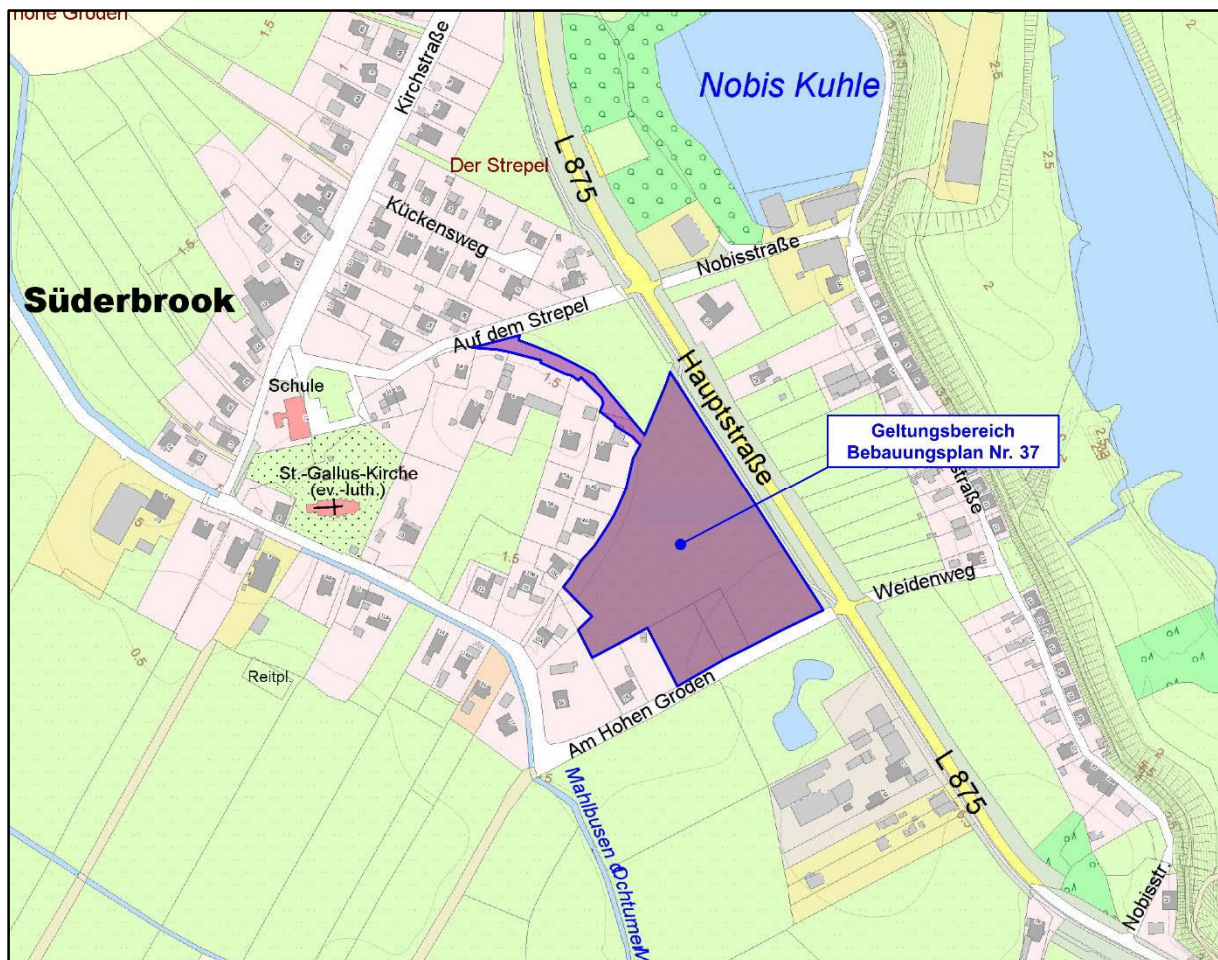


Das zur Verfügung stehende Areal bietet Raum für 18 Wohnbaugrundstücke. Aufgrund des gewählten Erschließungskonzeptes können sämtliche offene Gräben im Gebiet erhalten bleiben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine 7 m breite Einhangstraße, die von der Straße *Am Hohen Groden* abzweigt. Ein Stichweg erschließt weitere Grundstücke im nördlichen Planbereich. Mit Rad- und Fußwegen werden Verbindungen zur Siedlung „Auf dem Strepel“ und zur Landesstraße L 875 hergestellt. An der Nordostecke wird ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers angelegt. Westlich davon ist die Anlage eines kleinen Quartiersplatzes (Klönshacke) vorgesehen. Entlang der vorhandenen Gräben werden ausreichend dimensionierte Räumstreifen vorgehalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Wohngebietes geschaffen werden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Hohen Groden, Ost“ umfasst eine Fläche am östlichen Rand der Ortschaft Süderbrook. Betroffen sind die Flurstücke 148/7, 148/9, 148/18 und 605/118 der Flur 6, Gemarkung Lemwerder.

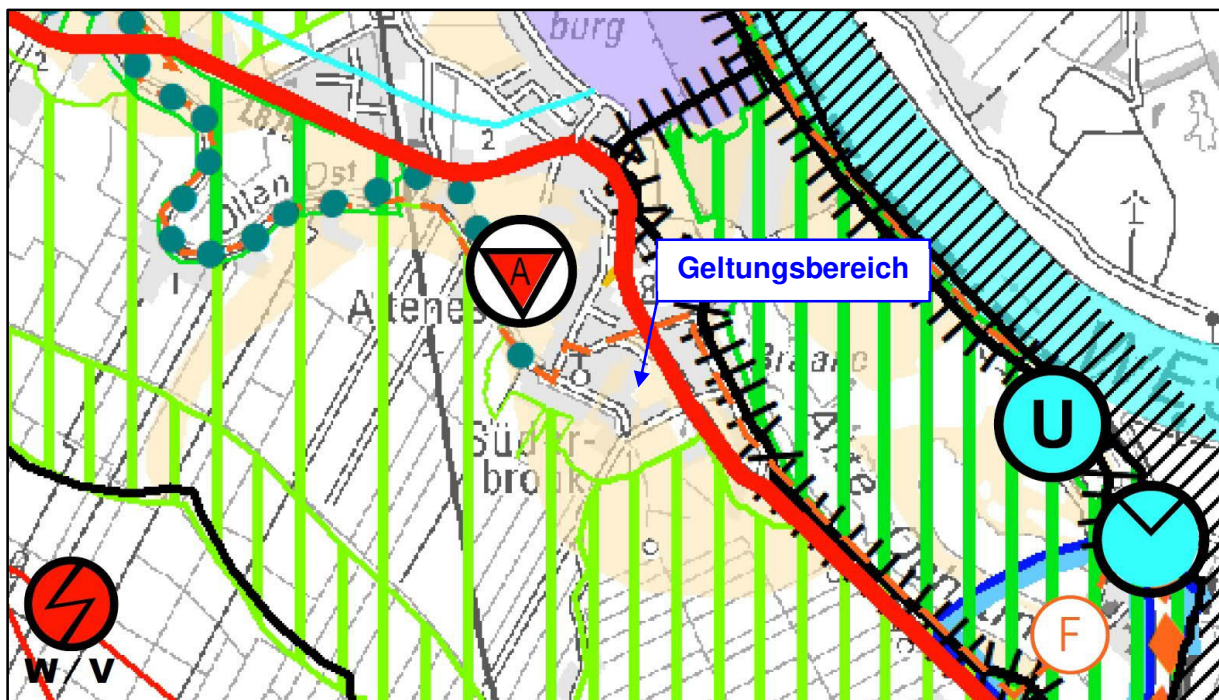


Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 1,91 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wesermarsch vom 16. Dezember 2019 wird dem Ortsteil Lemwerder die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für die Gemeinde Lemwerder zugeordnet. Als Mittelzentrum fungiert die Stadt Brake. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Oldenburg. Wie die nachstehende Karte zeigt, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 größtenteils frei von flächenhaften Festlegungen des RROP. Für das Plangebiet gilt lediglich die Darstellung „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials“. Westlich, in rund 150 m Entfernung sieht das RROP ein „Vorbehaltsgebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ vor, das in östlicher Richtung in ein „Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ übergeht. Die das Plangebiet im Osten tangierende L 875 (Hauptstraße) wird als „Straße von regionaler Bedeutung“ eingestuft. Nördlich, entlang der Straße *Auf dem Strepel* verläuft ein „regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)“. Im Bereich *Altenesch*, rund 500 m entfernt vom Plangebiet, befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, für die ein „Vorranggebiet Sicherung oder Sanierung erheblicher Bodenbelastungen / Altlasten“ dargestellt wird.



Für den Bebauungsplan Nr. 37 sind aufgrund der dargestellten Planinhalte insbesondere folgende Ziele der regionalen Raumordnung von Belang:

#### 3.2.1.1. Landwirtschaft

01

Die Landwirtschaft ist in ihrer Funktion als regional bedeutsamer Wirtschaftszweig, vornehmlich für die Nahrungsmittelproduktion, für den Natur- und Klimaschutz, als wesentlicher Bestandteil der Kulturlandschaft der Region zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln.

02

Die aufgrund eines hohen Ertragspotentials für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen sowie die Flächen, in denen die Landwirtschaft eine besondere Funktion für die Kulturlandschaft in der Wesermarsch hat, sollen gesichert und hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Belange gestärkt werden. In der zeichnerischen Darstellung sind diese Bereiche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen festgelegt.

03

Außerlandwirtschaftliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen hinsichtlich agrarstruktureller Belange geprüft werden.

Nachfolgend wird dargelegt, dass die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 37 sich den Vorgaben der regionalen Raumordnung anpassen.

### **zu 3.2.1.1 - Landwirtschaft**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt mit einem Flächenanteil von rund 1,5 ha innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials“. Gemäß den Allgemeinen Hinweisen zum RROP 2019 umfassen Vorbehaltsgebiete die räumlich abgegrenzten Gebiete, in denen die ausgewiesenen Nutzungen im Abwägungsprozess mit (beabsichtigten) konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht erhalten. Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Raumordnung dar.

Durch die Realisierung des neuen Wohngebietes werden die betreffenden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehen. Grundsätzlich ergibt sich hier ein Konflikt zwischen der Siedlungsentwicklung auf der einen Seite und der Landwirtschaft auf der anderen Seite. Gemäß Ziel 3.2.1.1 - 03 soll die außerlandwirtschaftliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen hinsichtlich agrarstruktureller Belange geprüft werden.

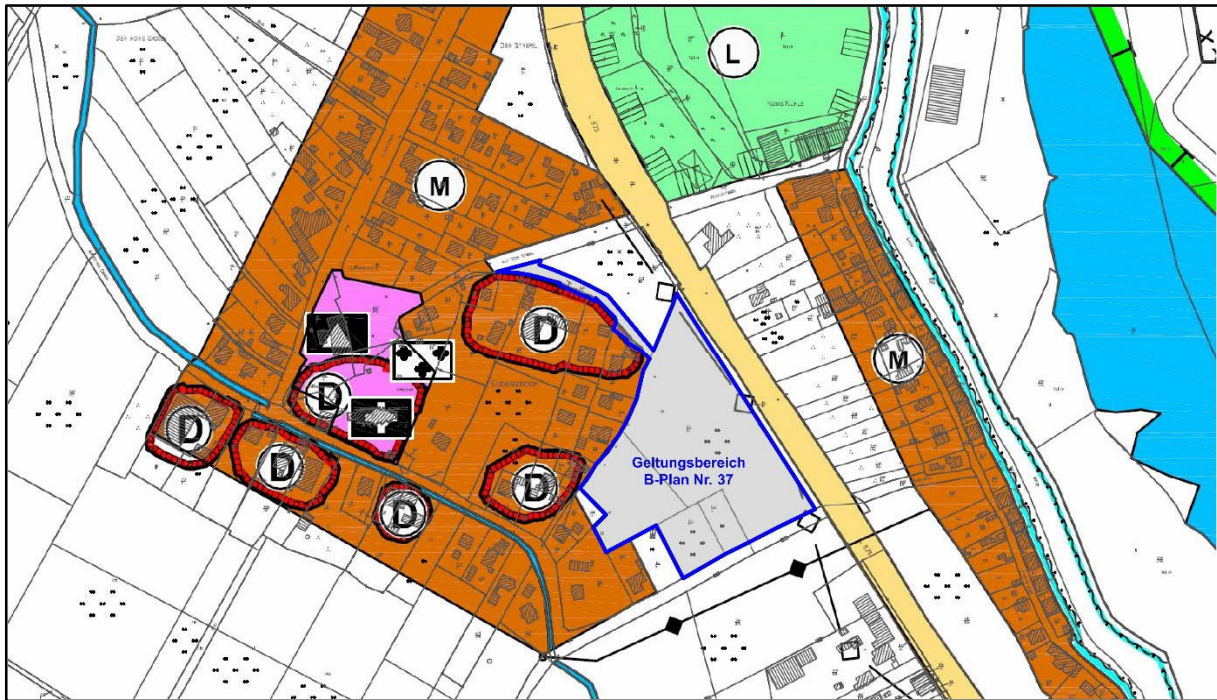
Nach Ansicht der Gemeinde Lemwerder kann eine Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen in der angestrebten Größenordnung aus folgenden Gründen vertreten werden:

- Die betreffenden Flächen werden bereits heute nicht mehr zwingend für die Landwirtschaft benötigt.
- Das neue Wohnbaugebiet schließt direkt an bestehende Siedlungen an. Damit wird der raumordnerischen Vorgabe, nach der einer konzentrierten Siedlungsentwicklung der Vorrang vor neuen Standorten zu geben ist, entsprochen.
- Der Flächenanteil ist mit rund 1,5 ha als vergleichsweise gering einzuordnen.
- Das Vorbehaltsgebiet ist nur in Randlage betroffen, so dass keine Zerschneidung erfolgt.
- Die Flächen sind nicht als Potenzial für Betriebsverlegungen geeignet, da die bestehende Bebauung hier bereits Grenzen setzt.
- Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten.

## 4.2. Stand der Bauleitplanung

### Vorbereitende Bauleitplanung

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder für den Bereich des anstehenden Bebauungsplanes derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. An der Ostgrenze wird eine bestehende Haupttrinkwasserleitung in Trägerschaft des OOWV nachrichtlich dargestellt.



Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird daher noch nicht durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgedeckt. Da hier das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommt, ist diese Tatsache jedoch unschädlich, da gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Die bestehenden Divergenzen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.

### Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst.

## 4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Seit der Baurechtsnovelle vom Mai 2017 gilt dies gemäß § 13 b BauGB auch für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sofern der Bebauungsplan Wohnnutzungen vorsieht.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Flächen, die derzeit noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, die jedoch mit Ausnahme der Südseite direkt an den Innenbereich gemäß § 34 BauGB anschließen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b gilt, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt. Durch den anstehenden Bebauungsplan wird die Realisierung von maximal 3.804 qm Grundfläche (Größe WA: 12.680 qm; GRZ 0,3) ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht verbunden.

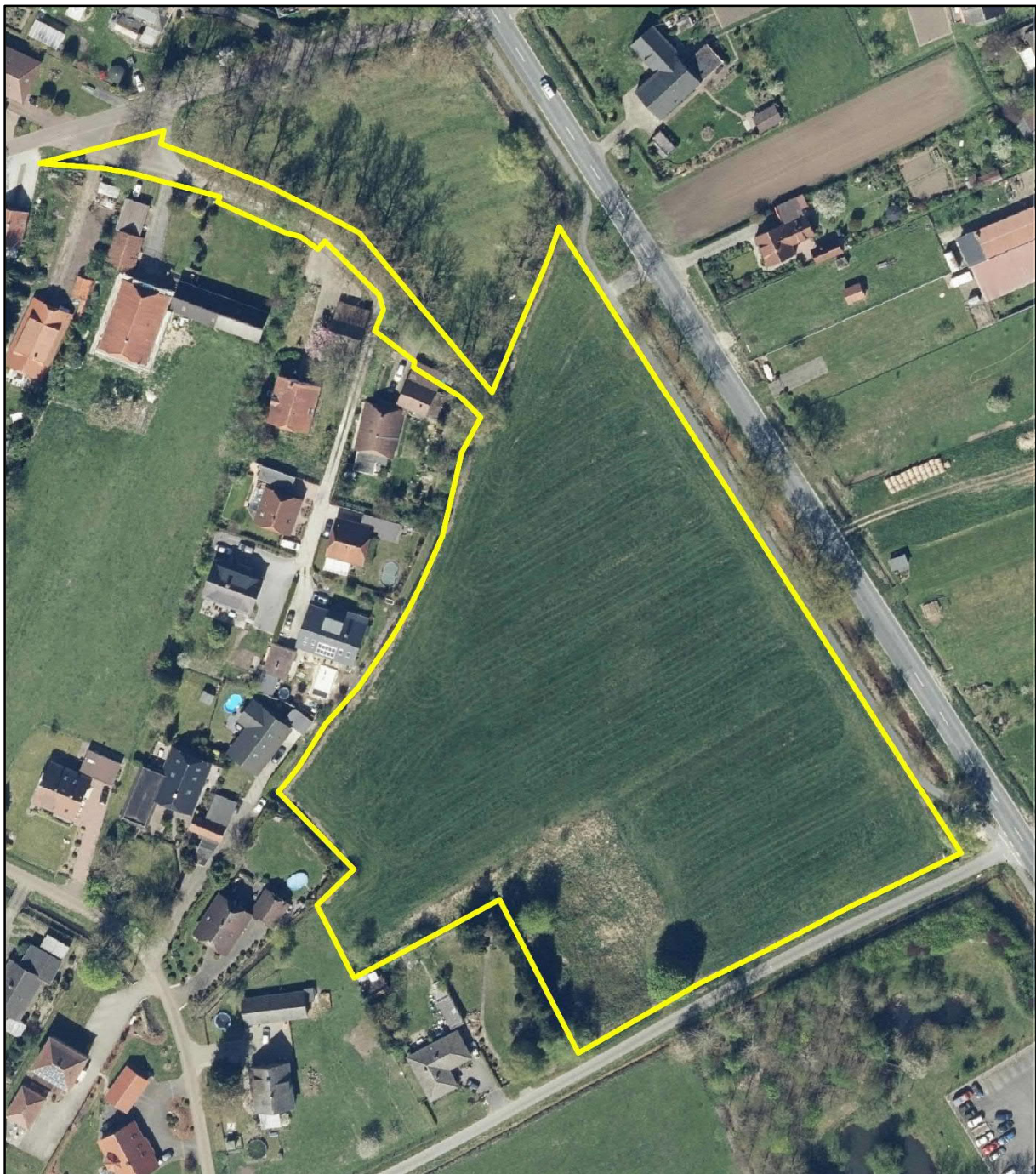
Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Gemeinde Lemwerder die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

## 5. Planungsraum



Der Geltungsbereich umfasst zum größten Teil Grünlandflächen. Diese werden an der Süd- und Nordwestseite von Entwässerungsgräben eingefasst. Im südwestlichen Bereich befinden sich die Reste eines ehemaligen Hausgartens. Darüber hinaus wird ein Flurstück mit einbezogen, das die Verbindung zur Straße *Auf dem Strepel* herstellt. Hier ist eine 3 Meter breite Zufahrt zur sich nordwestlich an den Planbereich anschließenden Wohnsiedlung vorhanden. Die Seitenbereiche stellen sich als Grünfläche dar, die zum Teil mit Gehölzen bestanden ist. Mit der Straße *Am Hohen Groden* besteht bereits eine verkehrliche Anbindung der Plangebietflächen an das kommunale Straßennetz.

Die sich an das Plangebiet anschließenden besiedelten Bereiche dienen überwiegend der Wohnnutzung. Entlang der Ostseite verläuft die Landesstraße 875.



## 6. Inhalte des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der von der Gemeinde Lemwerder angestrebten Planungsziele wird für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung will die Gemeinde Lemwerder neben den in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulassen. Durch sie sind nach Ansicht der Gemeinde keine erheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden jedoch nicht dem geplanten Charakter des Wohngebietes entsprechen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen. Deshalb werden sie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 1 hat folgenden Wortlaut:

#### **Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- maximale Zahl der Vollgeschosse: II

Eine Nachfrage nach Wohnformen in verdichteter Bauweise (Reihenhaus, Geschosswohnungsbau) ist im Ortsteil Süderbrook nicht in nennenswertem Umfang festzustellen und lässt sich daher am Markt nicht durchsetzen. Mit der Zulassung von Doppelhäusern wird wenigstens eine „Verdichtung im Kleinen“ erreicht und so ein Beitrag dafür geleistet, den Siedlungsdruck auf die freie Landschaft zu verringern.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Baukörper in dieser Dimensionierung würden jedoch nicht der gewünschten Baustruktur des Wohnquartiers entsprechen. Es wird somit eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt definiert wird:

**Nr. 2 Bauweise**

In der abweichenden Bauweise a sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 18 m zulässig. Angebaute Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften.

Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen davon ist jedoch der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie der Bereich der Anbauverbotszone entlang der L 875.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt. In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Dies geschieht zum einen deshalb, um ggf. den Bau einer Einliegerwohnung zu ermöglichen und so eine gewisse „Verdichtung im Kleinen“ zu unterstützen. Zum anderen soll die Anzahl der Wohnungen jedoch beschränkt werden, um Nachbarschaftskonflikte mit reinen Einfamilienhäusern zu verhindern. Die textliche Festsetzung Nr. 3 hat folgenden Wortlaut:

**Nr. 3 Anzahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Aufgrund der Entwicklungen auf dem Wohnungsbaumarkt in den letzten Jahren hat sich die Gemeinde Lemwerder entschlossen, auch zweigeschossige Gebäude (z. B. im so genannten „Toskana-Stil“) zuzulassen. Zweigeschossige Einfamilienhäuser mit flacheren Dächern gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die Gemeinde Lemwerder will sich diesem Trend nicht verschließen. Allerdings soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet werden, dass diese Gebäude sich hinsichtlich ihrer äußeren Dimensionierung den klassischen eingeschossigen Einfamilienhäusern anpassen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die zulässige Gebäudehöhe (maximal 10 m über NHN) und die festgesetzte Dachneigung (mindestens 15 Grad gemäß § 2 der Örtlichen Bauvorschriften) organisiert. Damit haben die Bauwilligen die Möglichkeit, sowohl eingeschossige Gebäude mit steileren Dachneigungen als auch zweigeschossige Gebäude mit flacheren Dächern zu realisieren, wobei für beide Typen die gleiche maximale Gebäudehöhe gilt. Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen von 0,50 m bis 1,00 m über NHN und den geplanten Höhen der Erschließungsstraßen sind Gebäudehöhen nicht über 9,00 m über Gelände zu erwarten. Die Vorgaben zur Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude werden in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt geregelt:

**Nr. 4 Gebäudehöhe**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt.

**6.3 Überbaubare Bereiche**

Den Baugrundstücken werden ausreichend überbaubare Flächen zugeordnet, die eine flexible Parzellierung des Bebauungsplangebietes ermöglichen. In der Regel verlaufen die Baugrenzen entlang der inneren Erschließungsstraße in einem Abstand von 3,00 m. Entlang des Räumstreifens am nördlichen Gebietsrand ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Das Baufenster am Ostrand berücksichtigt die 20 m - Anbauverbotszone gemäß Straßenrecht.

**6.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Damit die neuen baulichen Anlagen hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung, der Gebäudehöhen und der Freiflächengestaltung untereinander harmonisieren, die dörflichen Dimensionen wahren und mit der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft verträglich gestaltet werden, sieht der Bebauungsplan den Erlass der §§ 1 bis 5 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO vor. Nachfolgend werden die Örtlichen Bauvorschriften dokumentiert:

**§ 1 Geltungsbereich**

Die §§ 2 bis 5 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für die Bereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

**§ 2 Dachkonstruktion**

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 15 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

**§ 3 Dacheindeckung**

Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

**§ 4 Einfriedung**

Freistehende Zäune jeglicher Art sind an den straßenzugewandten Seiten als Grundstücksabgrenzung grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m können in die Hecken bzw. Anpflanzungen integriert werden.

**§ 5 Vorgartengestaltung**

Im Bereich zwischen der vorderen Bauflucht der Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind die nicht durch Gebäude, Zuwegungen, Garagenzufahrten oder Stellplätze überbauten Flächen der Grundstücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Komplettversiegelungen sowie die Herrichtung als Schotter-, Splitt- oder Kiesfläche sind nicht zulässig.

**6.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße *Am Hohen Groden*, die in östlicher Richtung zur Landesstraße 875 (Hauptstraße) führt. An diese Straße wird die Planstraße A als Einhangstraße angebunden. Diese weist eine Breite von 7,00 m auf. Im Norden zweigt die Planstraße B ab, die als Stichweg ausgebildet wird und eine Breite von 4,5 m erhält. Die Straßen sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert und entsprechen den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Die Planstraßen A und B sowie der für die Erschließung der Siedlung „Auf dem Strepel“ erforderliche Teil des Flurstücks 605 / 118 werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Das Straßennetz wird durch Rad- und Fußwege ergänzt. Ein Weg stellt die Verbindung zwischen der Planstraße B und der Zuwegung zur benachbarten Siedlung her. Ein weiterer Weg verläuft nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens zum Radweg an der Landesstraße. Die Wege haben eine Breite von 3,00 m und können somit ggf. von Rettungsfahrzeugen befahren werden (2. Rettungsweg). Die angesprochenen Wege werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ausgewiesen.

Das neue Baugebiet umfasst 18 Baugrundstücke, auf denen Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können. Es ist daher davon auszugehen, dass mindestens 18 und maximal 36 Wohnungen entstehen werden. Als realistischer Mittelwert werden 25 neue Wohnungen angenommen. Somit sind mindestens 6 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für Besucher und Lieferanten vorzuhalten. Es ist vorgesehen, diese entlang der Planstraße A zu errichten. Bei einer Straßenbreite von 7,00 m erfolgt die Anlage in Längsaufstellung, so dass genügend Raum für den fließenden Verkehr verbleibt.

## 6.6 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher

Für einen am Nordrand des Allgemeinen Wohngebietes liegenden 2,50 m breiten Streifen wird ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, das in der textlichen Festsetzung Nr. 5 wie folgt konkretisiert wird:

### Nr. 5 Anpflanzungsgebot

Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

Mit der Anpflanzungsmaßnahme soll das neue Wohngebiet zum sich anschließenden Räumstreifen abgeschirmt werden. Darüber hinaus soll das Anpflanzungsgebot zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen. Die Anpflanzung ist von den Grundstückseigentümern der neuen Wohngebietsgrundstücke vorzunehmen. Die nachfolgende Liste zeigt geeignete Gehölzarten auf.

Mögliche Gehölzarten zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern			
Bäume		Sträucher	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Artename	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Artename
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Gewöhnl. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Zitterpappel/Espe	<i>Populus tremula</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>
Rotdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Kriechweide	<i>Salix repens</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Heidelbeere	<i>Vaccinium myrtillus</i>

## 6.7 Öffentliche Grünflächen

Zum Schutz der vorhandenen Gräben und zum Zweck der Grabenunterhaltung werden im Bebauungsplan entsprechende Pufferflächen zur angrenzenden Bebauung ausgewiesen. Der Räumstreifen entlang des nördlichen Grabens ist südlich des Rad- und Fußweges so dimensioniert, dass überall ein Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Grabens eingehalten wird. Der verbleibende Abschnitt kann von dem nördlich des Regenrückhaltebeckens verlaufenden Rad- und Fußweg aus geräumt werden. Für den südlichen Graben kann die Räumung über die Straße *Am Hohen Groden* erfolgen.

Die angesprochenen Bereiche werden gemäß § 9 Abs. Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt.

Damit ihre Funktion dauerhaft sichergestellt wird, erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 6 eine Konkretisierung hinsichtlich der Anlage, der Unterhaltung und der unzulässigen Maßnahmen. Diese hat folgenden Wortlaut:

### **Nr. 6 Räumstreifen**

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzten Bereiche dienen der Unterhaltung der angrenzenden Gräben. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen, freizuhalten. Gehölzanzpflanzungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die Bereiche sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro Jahr nur eine zweimalige Mahd zulässig.

Beiderseits des Rad- und Fußweges, der in Verlängerung der Planstraße B zur Siedlung „Auf dem Strepel“ führt, werden zwei weitere öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese erhalten die Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“.

## 6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für die Entsorgung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens notwendig, um Abflussverschärfungen in den örtlichen Vorflutern zu vermeiden. Aus topographischen und auch aus gestalterischen Gründen ist es sinnvoll, diese Einrichtung im nordöstlichen Planbereich zu platzieren. Es wird dafür eine Fläche in einer Größe von 1.810 qm vorgehalten, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt wird.

Die genaue Dimensionierung und Ausgestaltung des Beckens werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geregelt (siehe hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 7.6 dieser Begründung).

## 6.9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 19.100 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 12.680 qm
Verkehrsflächen:	ca. 2.950 qm
Öffentliche Grünflächen:	ca. 1.660 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken):	ca. 1.810 qm

## 7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

### 7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Somit kann auf die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung verzichtet werden. Aufgrund dieser gesetzlichen Grundlage wird auch auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt für einen Bereich, der bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zwingend zu erhalten gilt. Die vorhandenen Gräben bleiben in ihrer jetzigen Form weitgehend bestehen und werden mit einem Räumstreifen versehen, der naturnah gestaltet wird. Weiterhin sieht der Bebauungsplan im nördlichen Bereich ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher vor. Auf ein Anpflanzungsgebot entlang der Ostseite des Plangebietes muss leider verzichtet werden, da hier eine Haupttrinkwasserleitung verläuft. Auch die Grünbereiche im Bereich der Verbindung zur Straße *Auf dem Strepel* bleiben mit Ausnahme der Trasse für den Rad- und Fußweg erhalten.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die im Bebauungsplan Nr. 37 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

### 7.2 Vorbeugender Artenschutz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen.

Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Zwecks Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT UND FREIRAUM, BREMERHAVEN in Zusammenarbeit mit DR. MARTINE MARCHAND, BREMEN eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt. Insbesondere wurde das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien untersucht. Der Ergebnisbericht liegt seit dem 28.01.2021 vor und ist der Begründung als **Anlage 2** beigefügt. Er enthält auch Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens und die Planung wird artenschutzrechtlich beurteilt.

Aufgrund der Ergebnisse der Potenzialanalyse geht die Gutachterin davon aus, dass die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes der Umsetzung des Vorhabens nicht im Wege stehen.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Gemeinde Lemwerder auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

Damit auf der Ebene der Planrealisierung die Belange des Artenschutzes ausreichend Beachtung finden, werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 3).

### 7.3 Verkehrliche Belange

Östlich des räumlichen Geltungsbereiches verläuft die Landesstraße 875. Da der Streckenabschnitt außerhalb einer förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) liegt, ist eine direkte Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke nicht möglich. Im Bebauungsplan wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf Höhe des Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Streifen mit einer Breite von 20 m (gemessen ab Fahrbahnkante) von Bebauung freizuhalten (Anbauverbotszone gemäß § 24 Abs. NStrG). Bei der Festsetzung der Baugrenzen wird dieser Umstand berücksichtigt. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird in der Planzeichnung vermerkt.

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße 875 (Hauptstraße) auf das Plangebiet ein. Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der L 875 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.

Das neue Baugebiet umfasst 18 Baugrundstücke, auf denen Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können. Es ist daher davon auszugehen, dass mindestens 18 und maximal 36 Wohnungen entstehen werden. Als realistischer Mittelwert werden 25 neue Wohnungen angenommen. Geht man von einem Kfz-Besatz von 1,5 Fahrzeugen pro Wohnung und von durchschnittlich sechs Fahrzeugbewegungen am Tag aus, ergibt sich auf der Straße *Am Hohen Groden* ein zusätzliches Kfz-Aufkommen von 225 Kfz am Tag.

Zwecks Beurteilung der Auswirkung der Planung auf das örtliche Verkehrsnetz wurde vom BÜRO IRS - INGENIEURBÜRO ROELCKE & SCHWERDHELM GBR, VAREL eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Der Ergebnisbericht liegt seit dem 17.05.2021 vor und ist der Begründung als **Anlage 3** beigelegt.

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

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

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

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

Somit kann festgestellt werden, dass das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen vom innerörtlichen Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann.

Hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist festzustellen, dass die Vorhabenfläche im Einzugsbereich der Haltestelle „Süderbrook, Nobisstraße“ liegt, die von den Linien 450 und 459 bedient wird. Die Linie 450 verkehrt regelmäßig auf der Relation Delmenhorst - Lemwerder - Berne, die Linie 459 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

## 7.4 Immissionsschutz

### 7.4.1 Geruchsimmissionen

In relevanter Umgebung des Plangebietes befindet sich ein tierhaltender landwirtschaftlicher Betrieb an der Nobisstraße. Aufgrund der Entfernung von rund 160 m bis zum nächstgelegenen geplanten Wohngebäude und der Lage des Betriebs nordöstlich des Plangebietes, und damit außerhalb der Hauptwindrichtung, ist aus Sicht der Gemeinde Lemwerder nicht mit Geruchsbelastungen zu rechnen, die den Schwellenwert von 10 % der Jahresstunden gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) überschreiten. Auch andere relevante Geruchsemittenten sind in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden.

### 7.4.2 Lärmimmissionen

In relevanter Entfernung zum Plangebiet sind keine gewerblichen oder sonstigen Nutzungen vorhanden, von denen unzuträglicher Betriebslärm ausgeht.

Die Verkehrslärmuntersuchung (siehe **Anlage 1**) hat allerdings gezeigt, dass aufgrund der Nachbarschaft zur *Hauptstraße (L 875)* die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Höhe von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts in weiten Teilen des Plangebietes nicht eingehalten werden können. Nach DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis der Abwägung anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) Vorrang gegeben wird.

Aus Sicht der Gemeinde Lemwerder als Planungsträger wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes in einem durch Lärm vorbelasteten Bereich rechtfertigt sich durch dessen siedlungsstrukturelle Lage im Dorf. Mit den neuen Bauflächen erfolgt eine Arrondierung der Süderbrooker Ortslage. Somit bilden sie einen sinnvollen Standort für die Wohnbauentwicklung. Mit der Einbeziehung der lärmvorbelasteten Flächen wird auch dem Gebot entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- Von der Überschreitung der Orientierungswerte sind zwar weite Teile des Plangebietes betroffen, jedoch umfasst der Lärmpegelbereich IV, bei dem ein größerer Aufwand zur Herstellung eines ausreichenden baulichen Lärmschutzes erforderlich ist, nur die Bauzeile direkt an der Landesstraße.
- Dem Ruhebedürfnis der Bewohner und Nutzer in den Gebäuden wird durch die Vorgabe von Regelungen zum passiven Lärmschutz Rechnung getragen.

An der bestehenden Lärmsituation wird sich aufgrund der Lage im Ort und der Funktion der betroffenen Landesstraße mittelfristig nichts ändern, so dass die festgestellten Lärmvorbelastungen für das Plangebiet weiter hingenommen werden müssen. Die Überschreitungen bewegen sich nach Ansicht der Gemeinde Lemwerder jedoch in einer Größenordnung, die noch nicht zu einer unzumutbaren Belastung führt.

Festzuhalten bleibt, dass für Teile des Geltungsbereiches eine unzuträgliche Lärmvorbelastung vorliegt, die adäquate Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Grundsätzlich ist dabei dem „aktiven Lärmschutz“ der Vorrang gegenüber dem „passiven Lärmschutz“ zu geben. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen insbesondere in Frage:

- Reduzierung des Verkehrs, also der Lärmquelle,
- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf dem betroffenen Straßenabschnitt,
- Einbau von weniger lärmintensiven Fahrbahnbefestigungen,
- Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Erdwall).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 können die aufgezeigten Möglichkeiten allerdings nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umgesetzt werden. Die Gemeinde Lemwerder hat sich nach Abwägung der aufgezeigten Rahmenbedingungen daher entschlossen, dass dem Ruhebedürfnis der Nutzer im Plangebiet durch „passiven Lärmschutz“ Rechnung zu tragen ist.

Aus den Berechnungsergebnissen der Verkehrslärmuntersuchung lässt sich ableiten, dass das Plangebiet entlang der *Hauptstraße* ab einer Entfernung von 24 m von der Fahrbahnmitte im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 liegt. Der LPB IV hat eine Breite von 27 m. Daran schließt sich ein 53 m breiter Streifen im Lärmpegelbereich III an. Für das restliche Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich II.

Um die Nutzer im Allgemeinen Wohngebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die Bereiche, in denen Überschreitungen auftreten, besonders als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet.

Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten bzw. bei wesentlichen baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt.

Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109“ Jahrgang 1989

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Der Sachverhalt hinsichtlich des Passiven Lärmschutzes wird wie folgt in der textlichen Festsetzung Nr. 7 geregelt:

#### Nr. 7 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Landesstraße 875 (Hauptstraße) vorbelastet. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Die Vorgaben sind nach Ansicht der Gemeinde Lemwerder nicht als unverhältnismäßig einzu-stufen, da der bauliche Mehraufwand sich überwiegend auf die straßenzugewandte Seite be-schränkt. Darüber hinaus besteht für die Bauwilligen die Möglichkeit, bei der Platzierung der Gebäude, bei der Grundrissgestaltung ihres Bauvorhabens oder durch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen die Lärmvorbelastung entsprechend zu berücksichtigen. Zu berück-sichtigen ist auch, dass nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung die Mindest-schalldämmmaße der Außenbauteile von Wohngebäuden für den Lärmpegelbereich II bereits erfüllt werden.

## **7.5 Belange des Klimaschutzes**

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klima-anpassung zu fördern. Gemäß § 1 a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind aufgrund der Größenordnung des Plan-gebietes nicht zu erwarten. Das Vorhaben wird weitgehend klimaneutral ausfallen. Spezielle Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken können aufgrund der vorhandenen Rah-menbedingungen (Größe des Plangebietes, geplante Nutzung) nicht umgesetzt werden. Aller-dings wird durch die Erhaltung einiger Grünbereiche ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## **7.6 Wasserwirtschaft**

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anste-henden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt. Das anfallende Schmutz- und Regenwas-ser wird nach dem Trennsystem abgeleitet.

### Oberflächengewässer

Entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen verlaufen Entwässerungsgräben, die teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 liegen. Diese werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Ergänzend dazu erfolgt der Hin-weis, dass Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG) be-dürfen Hinweis Nr. 9).

Es ist vorgesehen, die Gräben im Wesentlichen in ihrer heutigen Form beizubehalten. Auf-grund des neuen verkehrlichen Erschließungssystems sind jedoch an drei Stellen Verrohrun-gen erforderlich. Betroffen sind die beiden Einmündungen der Planstraße A in die Straße *Am Hohen Groden* sowie die Querung des Rad- und Fußweges im nördlichen Planbereich.

### Oberflächenentwässerung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird es aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses kommen. Deshalb wurde ein Vorkonzept für die Oberflächenentwässerung dieser Flächen erarbeitet.

Im Vorfeld wurde auch geprüft ob es möglich ist, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Boden im Plangebiet für eine planmäßige Versickerung nicht geeignet ist. Voraussetzung für ein ausreichendes Funktionieren von Versickerungsanlagen sind ein genügend durchlässiger Boden und ein niedriger Grundwasserstand. Im Plangebiet steht unter einer Mutterboden- und Feinsandschicht mit geringer Mächtigkeit Kleimarsch-Boden an, welcher als schwach versickerungsfähig einzustufen ist. Mit 30 cm bis 50 cm unter Gelände ist zudem ein relativ oberflächennaher Grundwasserstand zu verzeichnen.

Somit muss die Oberflächenentwässerung auf konventionelle Art erfolgen. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in einer in der Planstraße A zu verlegenden Regenwasserkanalisation zu sammeln und dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgraben zuzuführen. Um Abflussverschärfungen zu verhindern, muss der Einleitungsstelle ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken (RRB) vorgeschaltet werden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist das Becken am Nordostrand des neuen Wohngebietes zu platzieren. Der Abfluss aus dem RRB erfolgt über ein Drosselbauwerk, das für eine unschädliche Einleitungsmenge in den Entwässerungsgraben sorgt.

Es ist eine naturnahe Ausgestaltung des RRB vorgesehen. So sollen flache Uferböschungen mit Neigungen von überwiegend 1 : 4 entstehen. Nur bei den Zwangspunkten der Ein- und Auslaufbereiche wird die Böschungsneigung mit 1 : 1,5 steiler sein. Die Beckenböschungen werden nach der Profilierung angesät, wobei als Saatgut ein geeignetes, standortspezifisches Regiosaatgut (je nach Teilbereich Ufermischung, Feuchtwiesenmischung bzw. Böschungsmischung) Verwendung finden wird. Nach Fertigstellung des Beckens ist eine regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes vorgesehen. Die Mahd ist mindestens einmal und maximal dreimal im Jahr nach dem 15. Juni durchzuführen. Sofern dadurch die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens nicht behindert wird, sollten in den Seitenbereichen auch Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Laubgehölzen erfolgen.

Weitere Einzelheiten zur Systematik, Dimensionierung und Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geklärt.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Lemwerder angeschlossen. Dieses befindet sich in Trägerschaft des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Im Straßenkörper der Planstraße A wird eine Schmutzwasserleitung verlegt, die an die vorhandene Leitung in der Straße *Am Hohen Groden* angeschlossen wird. Eine Ableitung des Schmutzwassers ist im Freigefälle möglich. Somit wird kein neues Pumpwerk benötigt.

## Wasserversorgung / Brandschutz

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

Die Grundversorgung mit Löschwasser soll durch Wasserleitungen und Hydranten erfolgen. Über die Dimensionierung, den Einbau und die Lage von Hydranten wird die Gemeinde Lemwerder rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Gemeindebrandmeister und dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Wesermarsch sowie dem OOWV das Einvernehmen herstellen. Dabei erfolgt auch eine Abstimmung hinsichtlich des Löschwasserbedarfs.

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung zu berücksichtigen (siehe Hinweis Nr. 4).

### **7.7 Versorgungseinrichtungen**

Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert, so dass deren Anlagen jeweils zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel sowie Trinkwasserleitungen.

Die Gemeinde Lemwerder geht davon aus, dass die bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung ausreichende Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten aufweisen.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und mit Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Sollte für die zukünftige Versorgung des Plangebietes die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich sein, wird hierfür ein entsprechendes Grundstück zur Verfügung gestellt. Die Wasserversorgung wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) sichergestellt. Es ist vorgesehen, die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen vornehmen zu lassen.

Entlang der Ostseite des Plangebietes verläuft eine Haupttrinkwasserleitung des OOWV in Nord-Süd-Richtung. Diese muss zu Unterhaltungszwecken oder im Falle einer Störung vom Versorgungsträger zugänglich sein. Für die Leitungstrasse wird daher im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Trägers der Wasserversorgung (OOWV) festgesetzt. Da die ebenfalls betroffenen Flächen für die Wasserwirtschaft, Verkehrsflächen und Grünflächen sich zukünftig im Besitz der Gemeinde Lemwerder befinden, erübrigt sich dort eine solche Festsetzung.

## 7.8 Bodenschutz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bodenversiegelungen im Planbereich vorbereitet. Allerdings sind nur bereits durch anthropogene Nutzungseinflüsse (Landwirtschaft) überprägte Böden ohne besondere Bedeutung betroffen. Es wird nicht mehr Fläche in Anspruch genommen, als für die Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Außerdem verbleiben aufgrund der festgesetzten öffentlichen Grünflächen größere unversiegelte Bereiche. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 trägt hierzu bei. Somit entspricht die Gemeinde Lemwerder den Vorgaben des § 1 a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis nicht vor. Die Gemeinde Lemwerder geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Die bekannte Altlastenfläche im Bereich Altenesch liegt rund 500 m (Luftlinie) entfernt, so dass auch diesbezüglich keine negativen Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich zu erwarten sind. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren. Bei den geplanten Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Es ist vorgesehen, dass der gesamte im Plangebiet bei den Bauarbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen anfallende Aushubboden im Baugebiet verbleibt und dort einplaniert wird. Im Plangebiet sind nur sehr geringe Höhenunterschiede vorhanden, so dass es zu keinen großflächigen Veränderungen des Geländeniveaus kommen wird. Auskofferungen werden in den Bereichen der zukünftigen Erschließungsstraße und an den Gebäudestandorten durchgeführt. Aufgrund des anstehenden Bodentyps (Mittlere Kleimarsch) ist nicht zu erwarten, dass Bodenmaterial als Abfall anfällt. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist ein Bodenmanagementplan zu erstellen, der sämtliche bodenrelevanten Maßnahme zu umfassen hat.

## 7.9 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Wesermarsch die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes. Baustellenabfall und nicht verwertbarer Bodenaushub unterliegen ebenfalls den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch. Danach sind die Abfälle vorrangig einer Verwertung bzw. einer Beseitigung zuzuführen und getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert am Ort ihres Anfalls für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen und sind aus diesem Grund vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

### **7.10 Bau- und Bodendenkmalschutz**

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Gemeinde Lemwerder derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale oder sonstiger Bodenfunde wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 1).

Im Bereich der benachbarten Siedlung sind einigen Werten (Siedlungshügel) vorhanden, die unter Denkmalschutz stehen. Diese werden von der anstehenden Planung in ihrem Bestand jedoch nicht gefährdet.

## **8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Realisierung eines neuen Wohnbaugebietes. Den Bauwilligen in Lemwerder - Süderbrook werden ansprechende Baugrundstücke für die Realisierung ihrer Bauvorhaben zur Verfügung gestellt.

Für den Planbereich ergibt sich ein Verlust an Freiflächen. Ausgehend von der Bestandssituation und den geplanten baulichen und betrieblichen Veränderungen kann prognostiziert werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt kommen wird. Allerdings sind größtenteils nur wenig empfindliche Biotope (Ackerland) betroffen. Durch die geplante Bebauung werden insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Nähe zur vielbefahrenen Landesstraße 875 sind die derzeitigen Freiflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur von untergeordneter Bedeutung. Alle im Plangebiet vorhandenen Gräben bleiben erhalten. Lediglich im Bereich von drei Überfahrten ist eine Verrohrung erforderlich.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße *Am Hohen Groden* kommen. Aufgrund der Anzahl der neuen Baugrundstücke kann eine Erhöhung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) um rund 225 Fahrbewegungen pro Tag angenommen werden. Diese Größenordnung ist vom örtlichen Straßennetz problemlos verkraftbar.

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen sind keine unzuträglichen Belastungen zu erwarten. Allerdings ist das Plangebiet aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der benachbarten Landesstraße 875 erheblich mit Verkehrslärmimmissionen vorbelastet. Somit müssen bei der zukünftigen Bebauung Maßnahmen zum passiven Lärmschutz durchgeführt werden.

Durch die Planung gehen der Landwirtschaft Flächen in einer Größe von rund 1,5 Hektar verloren. Dies ist aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit vertretbar, zumal es sich um ortskernahe Flächen handelt.

Für die Realisierung des Wohnbaugebietes ist eine entsprechende Erweiterung bzw. Anpassung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze (Elektrizität, Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Kommunikation) erforderlich.

Durch die Bereitstellung von neuem Wohnbauland wird die Funktion Lemwerders als Wohnstandort gefestigt. Dieses hat positive Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaftsstruktur, insbesondere auf die Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch auf die soziale Infrastruktur, wie Kindergarten oder Grundschule.

## **9. Planungsalternativen**

Die Gemeinde Lemwerder ist bemüht, in den größeren Ortsteilen ausreichend Bauland insbesondere für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Aufgrund des geringen Angebots an verfügbaren Flächen will die Gemeinde auch kleinere Standorte dafür nutzen. Insofern gibt es hinsichtlich des hier gewählten Standortes derzeit keine Alternative, zumal das anstehende Plangebiet direkt an bereits bebaute Flächen angrenzt. Unter der Prämisse der Planungsziele, nämlich die Bereitstellung von Wohnbauland für den Eigenheimbau, kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht. Im Vorlauf zur Bauleitplanung wurden verschiedene Varianten zur verkehrlichen Erschließung entwickelt. Mit der nun gewählten Variante wurde ein Entwurf gefunden, der einen relativ geringen Verkehrsflächenanteil aufweist und der für die meisten Baugrundstücke eine günstige Ausrichtung des Gartens nach Süden bzw. nach Westen ermöglicht.

## **10. Hinweise**

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Hohen Groden, Ost“ zu beachten.

### **Nr. 1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **Nr. 2 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

## **Nr. 3 Artenschutz**

### Grundsatz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

### Zeitliche Befristung der Baufeldräumung

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und der Ausbau von Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

## Lichtmanagement

Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes sollte die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 bis 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

## Naturnahe Gestaltung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens

Für den flächenmäßigen Verlust von Nahrungshabitaten, insbesondere für Singvögel, sollten bei der Neuanlage des Regenrückhaltebeckens (RRB) die verbleibenden Freiflächen für eine optimierte Nutzung der betroffenen Arten hergerichtet werden. Die randlichen Freiflächen und Krautsäume des RRB sollten in der Regel maximal ein- bis zweimalig pro Jahr gemäht werden. Auch das Aufstellen geeigneter Insektennisthilfen im Bereich des RRB wäre eine unterstützende Maßnahme für die Insekten fressenden Arten.

## **Nr. 4 Brandschutz**

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

## **Nr. 5 Altablagerungen / Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

## **Nr. 6 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

## **Nr. 7 DIN-Normen und Richtlinien**

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Gemeinde Lemwerder während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

## Nr. 8 Verkehrslärmemissionen

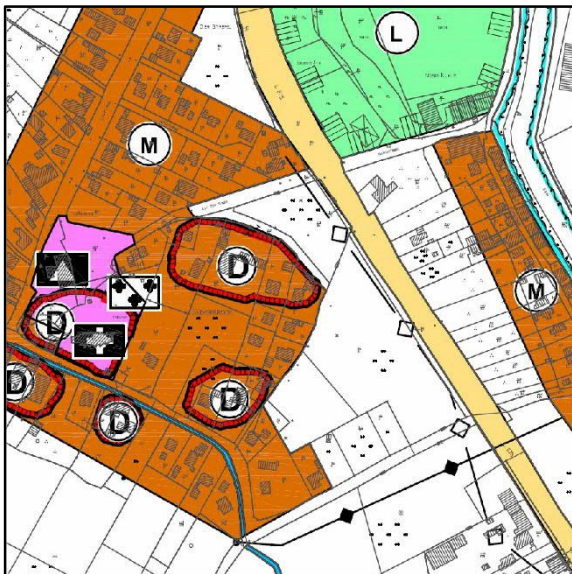
Von der *Hauptstraße* (L 875) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

## Nr. 9 Oberirdische Gewässer

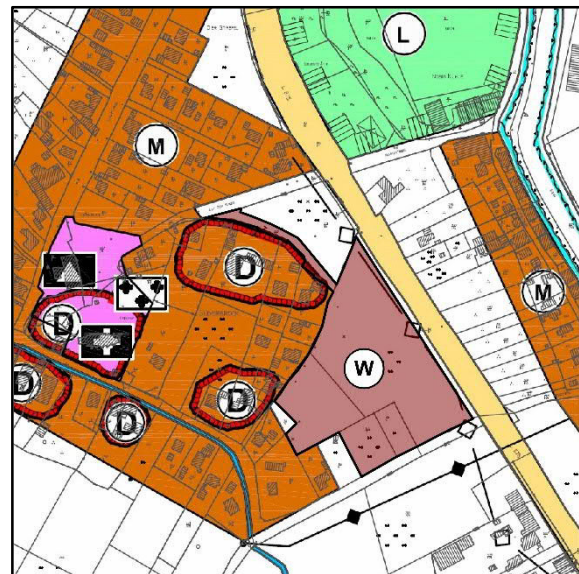
Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG).

## 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Lemwerder nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37 zur Art der baulichen Nutzung entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst. Folgende Darstellung ist vorgesehen:



*Derzeitige Darstellung im FNP*



*Berichtigung des FNP*

## Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 37 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 37 „Am Hohen Groden, Ost“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Lemwerder, den .....

.....

Bürgermeisterin

## Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:



**H+B Umweltpartner**  
**Ingenieurgesellschaft mbH**  
Heidkamper Landstr. 17 · 26215 Wiefelstede  
Tel: 044 02 / 8 12 40 · Fax: 044 02 / 8 12 41  
eMail: info@hb-umweltpartner.de

Wiefelstede, den .....

.....