

# Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch



## Begründung

# Flächennutzungsplan 2025



Oktober 2015

A Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe und Verfahren der Flächennutzungsplanung .....	4
1.1	Planungsanlass .....	5
1.2	Verfahren bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes.....	5
2	Planungsvorgaben .....	6
2.1	Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung .....	6
2.1.1	<i>Raumordnungsgesetz (ROG) der Bundesrepublik Deutschland.....</i>	<i>7</i>
2.1.2	<i>Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen.....</i>	<i>7</i>
2.1.3	<i>Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch.....</i>	<i>7</i>
3	Rahmenbedingung der Flächennutzungsplanung - Bedarfsermittlung .....	10
3.1	Siedlungsstruktur.....	10
3.2	Bevölkerungsstruktur und Wohnen.....	15
3.2.1	<i>Einwohnerzahl / Altersstruktur / Haushaltsgröße.....</i>	<i>16</i>
3.2.2	<i>Wohnungsmarktstruktur.....</i>	<i>29</i>
3.2.3	<i>Wohnungsbedarfe.....</i>	<i>31</i>
3.2.4	<i>Wohnbauflächenbedarf.....</i>	<i>32</i>
3.3	Wirtschaftsstruktur und Versorgung .....	36
3.3.1	<i>Handwerk, Gewerbe und Industrie.....</i>	<i>36</i>
3.3.2	<i>Handel, Gastronomie und Dienstleistungen.....</i>	<i>37</i>
3.4	Erholung und Natur.....	38
3.4.1	<i>Naturraum.....</i>	<i>38</i>
3.4.2	<i>Boden.....</i>	<i>39</i>
3.4.3	<i>Wasser.....</i>	<i>40</i>
3.4.4	<i>Fauna und Flora .....</i>	<i>42</i>
3.4.5	<i>Freiraumbezogene Erholung.....</i>	<i>45</i>
3.5	Infrastruktur .....	46
3.5.1	<i>Soziale Infrastruktur.....</i>	<i>48</i>
3.5.2	<i>Technische Infrastruktur.....</i>	<i>52</i>
3.5.3	<i>Verkehrsinfrastruktur.....</i>	<i>56</i>
4	Planungskonzeption.....	60
4.1	Wohnen .....	60
4.1.1	<i>Konzeptionelle Grundlagen der Flächenentwicklung für das Wohnen.....</i>	<i>60</i>
4.1.2	<i>Flächendarstellungen für das Wohnen.....</i>	<i>64</i>
4.2	Wirtschaft.....	68
4.2.1	<i>Konzeptionelle Grundlagen der Flächenentwicklung für die Wirtschaft.....</i>	<i>68</i>
4.2.2	<i>Flächendarstellungen für die Wirtschaft.....</i>	<i>72</i>
4.3	Erholung und Natur.....	77
4.3.1	<i>Konzeptionelle Grundlagen der Flächenentwicklung für Erholung und Natur.....</i>	<i>77</i>
4.3.2	<i>Flächendarstellungen für Natur und Erholung.....</i>	<i>78</i>
5	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	82
5.1.	Wohnbauflächen.....	82
5.1.1	<i>Gesamtübersicht.....</i>	<i>82</i>
5.1.2	<i>Einzelflächenbetrachtung.....</i>	<i>86</i>
5.2	Gemischte Bauflächen .....	89
5.2.1	<i>Gesamtübersicht.....</i>	<i>89</i>
5.2.2	<i>Einzelflächenbetrachtung.....</i>	<i>93</i>

---

5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	97
5.3.1 Gesamtübersicht.....	97
5.3.2 Einzelflächenbetrachtung.....	100
5.4 Sonderbauflächen .....	103
5.4.1 Gesamtübersicht.....	103
5.4.2 Einzelflächenbetrachtung.....	105
5.5. Flächen für den Gemeinbedarf .....	107
5.5.1 Gesamtübersicht.....	107
5.5.2 Einzelflächenbetrachtung.....	109
5.6 Verkehrsflächen .....	112
5.7 Grünflächen.....	114
5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz.....	115
5.9 Flächen für Natur und Landschaft.....	118

## 1 Aufgabe und Verfahren der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB § 5) der vorbereitende Bauleitplan, der für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die damit verbundene Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Bestehende Entwicklungen sollen bereits im Vorfeld durch den Flächennutzungsplan erkannt und gesteuert werden. Einen besonderen Stellenwert hat dabei die Flächenvorsorge für sich verändernde Flächennutzungen, reduzierte oder zusätzliche Bedarfe an gewerblichen, privaten und öffentlichen Flächen aber auch Flächen zum Erhalt und zur Sicherung der städtebaulichen und ökologischen Strukturen.

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzustreben (§ 1(5) BauGB). Diese Entwicklung soll nach dem BauGB die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Der Flächennutzungsplan soll dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Besonders zu berücksichtigen sind bei der Aufstellung nach dem BauGB (§ 1(6) BauGB) folgende Belange:

*Belange*

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung, die Anforderungen an kostensparendes Bauen und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der gesamten Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von Familien und der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens, des Sports, der Freizeit und der Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, das Post- und Telekommunikationswesen, die Versorgung mit Energie und Wasser, die Sicherung der Rohstoffvorkommen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und die Mobilität der Bevölkerung,
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,
- die Ergebnisse von auf Gemeindeebene beschlossenen Entwicklungskonzepten,
- die Belange des Hochwasserschutzes.

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sind dabei gemäß § 1(7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan wird nicht als Satzung beschlossen. Er hat deshalb keine Funktion als Rechtsnorm wie z.B. ein Bebauungsplan und ist ein sog. plan sui generis (Plan eigener Art – Schrödter – Kommentar zum BauGB 7.Auflage – § 1 Rd. 14). Vielmehr ist der Flächennutzungsplan für alle am Verfahren beteiligten Behörden und für die sog. Träger öffentlicher Belange bindend, vorausgesetzt,

*Rechtsbindung*



dass sie im Aufstellungs- / Änderungsverfahren dem Plan samt Begründung und dem Umweltbericht nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Gegenüber dem einzelnen Bürger ergeben sich aus den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes keine unmittelbare Betroffenheit d.h. Rechtsansprüche (z.B. die Erteilung einer Baugenehmigung oder auch Entschädigungsansprüche). Eine mittelbare Betroffenheit entsteht jedoch daraus, dass die gegenüber jeder Bürgerin und jedem Bürger rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln sind (§ 8 (2) BauGB, Entwicklungsgebot).

Eine weitere mittelbare Rechtswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan bei bestimmten Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB), wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentlicher Belang zu beachten sind.

Im Rahmen von Aufstellungs- oder Änderungsverfahren bietet der Flächennutzungsplan zudem für die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, ihre jeweiligen Vorstellungen, Vorschläge, Anregungen und Bedenken über die weitere Entwicklung der Gemeinde einzubringen.

*Gesamtkonzept*

Im Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Lemwerder sind die verschiedenen Planungsabsichten und Entwicklungstendenzen für das gesamte Gemeindegebiet zusammengefasst. Ein Ausblick auf die Entwicklung der Kommune für den Zeitraum etwa der nächsten 10 bis 15 Jahre wird ermöglicht. Die vorliegende Begründung erläutert die formellen und inhaltlichen Grundlagen, die Analyse und das Konzept, die der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lemwerder zugrunde liegen.

## 1.1 Planungsanlass

*Erfolgte Änderungen des FNP*

Der bis heute gültige Flächennutzungsplan '78 der Gemeinde Lemwerder wurde nach der Gebiets- und Verwaltungsreform von 1974 aufgestellt und im Jahr 1980 rechtsverbindlich. Um die Aktualität des Planes zu erhalten wurden seitdem 13 verbindliche Planänderungen beschlossen, zum Teil von sehr umfassender Art.

*Veränderte Nutzungsansprüche*

Aufgrund der veränderten Nutzungsansprüche der letzten drei Dekaden, den sich wandelnden Schutzbedürfnissen der Menschen, des Ökosystems und der Kultur- und Sachgüter, sowie die Novellierungen des Baugesetzbuches (Anpassung an EU-Richtlinien, Umweltverträglichkeitsprüfung, etc.) ist inzwischen jedoch eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes anzustreben. Auch durch die neuesten Gesetzesänderungen und die Angleichung an die europäische Gesetzgebung ist es zudem notwendig geworden, die Planungs- und Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanung den neuen, veränderten Gegebenheiten anzupassen.

*Vollzogene Nutzungsänderungen*

Weiterhin sind seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes '78 erhebliche Teile des damaligen Bestandes, speziell an Flächen für den Luftverkehr, aber auch für Gewerbe und an landwirtschaftlichen Betrieben, einer Nutzungsaufgabe oder Nutzungsänderung unterworfen gewesen, so dass manche der Darstellungen des Flächennutzungsplanes '80 ungeachtet der erfolgten Änderungen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

## 1.2 Verfahren bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes neben der Planzeichnung auch eine Begründung und ein Umweltbericht, sowie evtl. ergänzende Gutachten zu erstellen.

Zur Erstellung des Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Lemwerder sind folgende Gutachten und Konzepte für die Planungen ausgewertet worden. Obgleich sie bereits älteren Datums sind, wurden wichtige, nach wie vor gültige Erkenntnisse und Aussagen in die Planung eingestellt, Zielsetzungen wurden übernommen, soweit sie den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen. Die Gutachten und Konzepte können bei Bedarf in der Gemeinde eingesehen werden:

*Vorliegende Gutachten und Konzepte*

- Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Wesermarsch (März 2003)
- Interkommunales Raumstrukturkonzept Region Bremen (August 2004)
- Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen (Mai 2008)
- Fallstudien Demographischer Wandel in der Gemeinde Lemwerder (Mai 2008)

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 der Gemeinde Lemwerder wurde am 24.10.2013 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder nach vorheriger Beratung in Fach- und Verwaltungsausschuss, beschlossen.

*Aufstellungsbeschluss*

Der Verwaltungsausschusses der Gemeinde Lemwerder hat am 24.10.2013 die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

*Frühzeitige Beteiligungen*

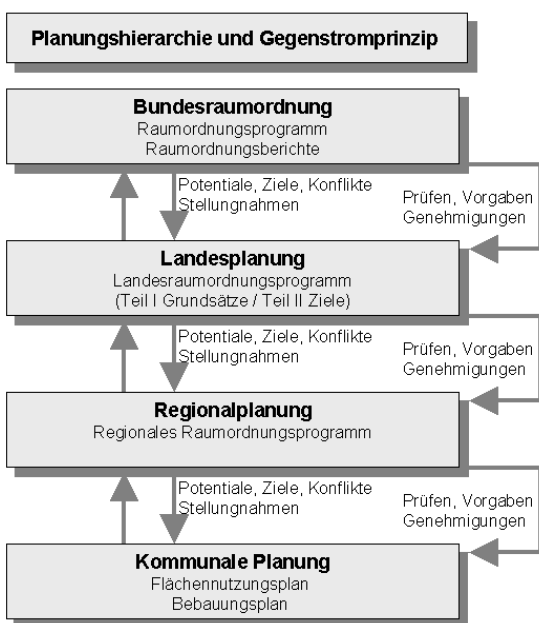
Das Verfahren zur **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB findet im Zeitraum vom 05.11.2013 bis 09.12.2013 statt, das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum am 25.11.2013 .

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§1(4) BauGB).

Abb 1 Planungshierarchie und Gegenstromprinzip



Diese Ziele sind im Raumordnungsgesetz (ROG), im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) und im Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch (RROP) jeweils konkretisiert. Dabei kommt das Gegenstromprinzip zum Tragen, wonach innerhalb der Planungshierarchie die eine Ebene die Leitlinien und Ziele der jeweils übergeordneten Ebene zu konkretisieren und auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen hat. Die entsprechenden Vorschläge unterliegen der Prüfung durch die Untergeordnete Ebene. Verbesserungs- und Änderungsvorschläge der untergeordneten Ebene müssen mit den Teilzielen und -plänen der Führungsebene koordiniert und abgeglichen werden.

### 2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG) der Bundesrepublik Deutschland

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gibt alle fünf Jahre einen Raumordnungsbericht heraus, dem die aktuellen Entwicklungstendenzen der Bundesrepublik zugrunde liegen. Diese Raumordnungsberichte und die aktuellen "Leitbilder und Handlungsstrategie für die Raumentwicklung in Deutschland" sind die Vorgaben für die Entwicklung in den einzelnen Bundesländern. Die Aufgaben der Bundesraumordnung befassen sich dabei mit der optimalen Entwicklung des gesamten Bundesgebietes. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat mit Wirkung vom 30. Juni 2006 folgende Leitbilder für die Bundesrepublik verabschiedet:

- Leitbild 1: Wachstum und Innovation
- Leitbild 2: Daseinsvorsorge sichern
- Leitbild 3: Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten

Diese Leitbilder des BBR stellen lediglich einen groben Rahmen bzw. eine großräumige Vorstellung der Entwicklung dar. Es sind Tendenzen in welche Richtung sich die Bundesrepublik Deutschland in den nächsten Dekaden entwickeln soll und welche Hauptziele es dabei zu erreichen gilt.

### 2.1.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen

Aus den im ROG festgelegten Entwicklungstendenzen werden in den einzelnen Bundesländern sogenannte Landesraumordnungsprogramme (LROP) aufgestellt. Diese Programme bilden das Grundgerüst der geordneten Entwicklung in den jeweiligen Bundesländern. Das Land Niedersachsen hat mit Wirkung vom 7. Juli 2006 das seit 18. Juli 1994 gültige LROP (Teil II) letztmalig ergänzt. Das LROP wurde im Jahr 2008 einer Gesamtnovellierung unterzogen und in einzelnen Zielen letztmalig 2012 geändert.

Der Gemeinde Lemwerder weist das LROP keine hervortretende Raumfunktion zu. Einzig die Trasse der L875 ist mit Blick auf das für die Landesplanung relevante überörtliche Verkehrsnetz als wichtige Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

*Entwicklung  
Verkehr*

In diesem Zusammenhang legt das LROP zudem fest, dass auf Grundlage der raumordnerischen Prüfungen u. a. für die B 212 Vorranggebiete für die neuen Trassenverläufe festzulegen sind. Dies betrifft auch das Gemeindegebiet von Lemwerder und wird in der Aufstellung des FNP 2025 entsprechend berücksichtigt.

### 2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch

Das aktuell rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) des Landkreises Wesermarsch weist die folgenden Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Lemwerder aus: Grundzentrum in der Gemeinde ist der Ortsteil Lemwerder. Dem Grundzentrum ist die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ (A) zugeordnet, den Dorflagen entlang der alten Deichlinie an der Ollen ist die „besondere Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ (L).

An der Weser stellt das RROP 2003 ein Vorranggebiet für hafenorientierte Industrieanlagen dar, das ungefähr von der Mitte des Ritzenbütteler Sandes bis zum ehemaligen Flugplatzareal reicht. Zwei Vorranggebiete für die Siedlungsentwicklung sind im Nordwesten und Süden von Lemwerder-Deichshausen ausgewiesen. Im Flugplatzareal ist noch die ehemalige Start- und Landebahn als Ziel der Raumordnung (Landeplatz) gesichert. Zudem wird an dessen westlichem Rand ein Vorrangstandort für eine Siedlungsabfalldeponie ausgewiesen (D). Die neue Trassierung der B 212neu wird noch im diagonalen und vergleichsweise siedlungsnahen Verlauf durch das Gemeindegebiet dargestellt.

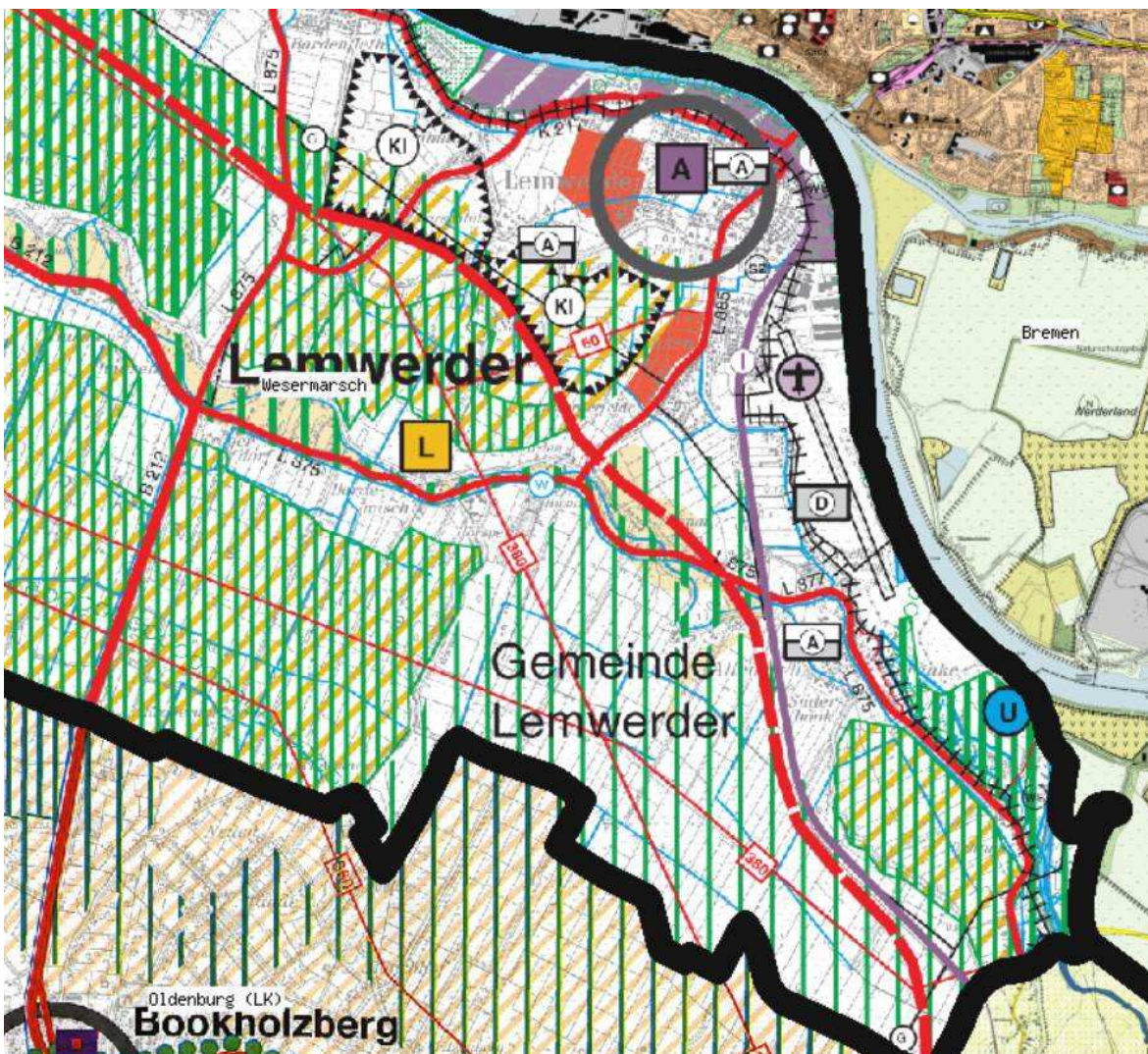
Die vorgenannten Darstellungen entsprechen in wesentlichen Teilen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Spätestens mit der endgültigen Aufgabe der Start- und Landebahn 2011 und der

raumordnerischen Festlegung des siedlungsfernen Trassenverlaufes der B 212neu ist eine Neuausrichtung auch der Raumordnerischen Zielsetzungen des RROPs erforderlich geworden. Eine Neuaufstellung des RROP des Landkreises Wesermarsch ist demgemäß in Bearbeitung. Die Gemeinde formuliert mit der Aufstellung FNP 2025 ihre Planungsziele für das Gemeindegebiet neu. Veränderungen betreffen vor allem den Ritzenbütteler Sand und das ehemalige Flugplatzareal, aber auch die Darstellung Vorrangflächen für die Siedlungsentwicklung im Nordwesten des Ortsteils Lemwerder.

Vor allem die geplante Neuorganisation und Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen ist der Baustein, mit dem die Gemeinde der ihr zugewiesenen Schwerpunktaufgabe unter Berücksichtigung der eingetretenen wirtschaftsstrukturellen und räumlichen Veränderungen Rechnung trägt.

Weiter kennzeichnend für die Gemeinde ist, dass weiten Teilen des Gemeindegebietes Aufgaben für den Grünlanderhalt bzw. die Landwirtschaft und Natur und Landschaft vom RROP zugewiesen werden. Der westliche Teil des Ritzenbütteler Sandes ist als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt. Annähernd die gesamte westliche Hälfte des Gemeindegebietes - mit Ausnahme der Siedlungsräume - und die westlich zur Ochtumniederung gelegenen Flächen werden als Vorranggebiete für die Grünlandbewirtschaftung und Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen ausgewiesen, im Übrigen als Vorsorgegebiete für die Grünlandbewirtschaftung. Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind die Alte Ochtum und die Ochtumniederung.

Abb 2 RROP 2003 Landkreis Wesermarsch



Auch hier ist in Teilen ein Anpassungsbedarf bzw. eine Präzisierung durch die eingetretenen bzw. seitens der Gemeinde vorgesehenen Entwicklungen notwendig. Zu verweisen ist auf die großflächige Entwicklung des Windparks Lemwerder – Ganderkesee. Auch die Problematik der Bereitstellung und Entwicklung von Kompensationsflächen für Natur und Landschaft im Gebiet der Gemeinde bedarf einer Abstimmung mit der Raumordnung.



### 3 Rahmenbedingung der Flächennutzungsplanung – Bedarfsermittlung

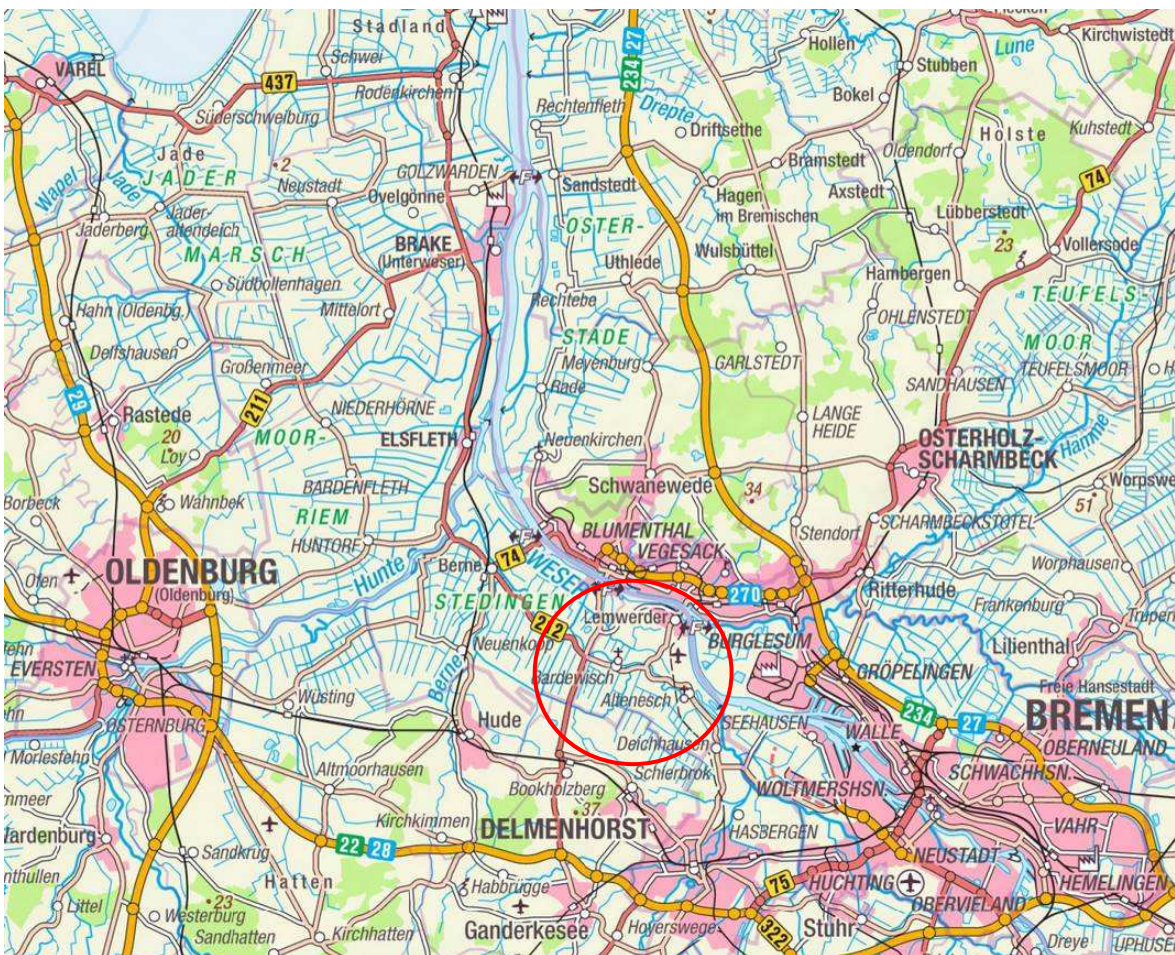
#### 3.1 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Lemwerder liegt im Süden des Landkreises Wesermarsch an der Grenze zum Oberzentrum Bremen und ist Teil des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.. Das Oberzentrum mit den städtischen Angeboten ist über die Fährverbindung zwischen Bremen-Vegesack und Lemwerder direkt mit der Gemeinde verbunden. Der Landkreis Wesermarsch ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten e.V..

*Lage im Raum*

Das Gemeindegebiet wird überörtlich angebonden durch die Bundesstraßen B212 und die Landesstraßen L875 und L885. Die B212 tangiert das Gemeindegebiet im Westen. Die L875 bindet hier in Krögerdorf an die B212 (aus Richtung Wesermarsch /Brake) an und verläuft nach Südosten über Ochtum in Richtung Delmenhorst / Bremen-Neustadt. Die L885 schließt im Norden in Lemwerder die Fährverbindung Bremen-Vegesack nach Süden an die L875 in Husum an.

Abb 3 Lage im Raum



Aufgrund der Trennung durch die Weser ist die Gemeinde Lemwerder vom Siedlungszusammenhang des Bremer Agglomerationsraumes abgesetzt. Innerhalb des Landkreises Wesermarsch befindet sie sich in deutlicher südlicher Randlage nur in Nachbarschaft mit der Gemeinde Berne verbunden. Für die angrenzende Stadt Delmenhorst und die Gemeinde Ganderkesee (Landkreis Oldenburg) liegt sie in Hinterland-Position.

Das Landschaftsbild der Gemeinde wird durch den Naturraum der „Wesermarschen“ geprägt. Eine natürliche Gliederung des Gemeindegebiets erfolgt in erster Linie durch die Marschgewässer der Ollen und der Hørspe. Sie gliedern das Gemeindegebiet in einen nördlichen und südlichen bzw. östlichen und westlichen Teil. An der Weser wird ein stromnahes Areal vom Mündungsbereich der Ochtum bzw. der Alten Ochtum geprägt. Die landschaftliche Situation wird durch Bodenverhältnisse und das Wasserregime der Marsch bestimmt, denen die landwirtschaftliche Flächennutzung gefolgt ist. Das gesamte Gemeindegebiet ist der Grünlandregion der Wesermarschen zuzuzählen, wengleich in jüngster Vergangenheit auch hier Ansätze zur ackerbaulichen Nutzung (Maisanbau) Einzug gehalten haben.

### 3.1.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur hat sich historisch entlang der Deichlinien entwickelt. Der ursprüngliche Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde war Altenesch. Entlang des Deichbandes zwischen Krögerdorf und Ochtum befanden sich mit den heutigen Ortsteilen Bardewisch, Tecklenburg, Süderbrok und Altenesch die damaligen Siedlungskerne. Erst mit der Industrialisierung hat der Ortsteil Lemwerder an der direkt an die Weser vorgeschobenen Deichlinie die alten Siedlungskerne in ihrer Bedeutung abgelöst.

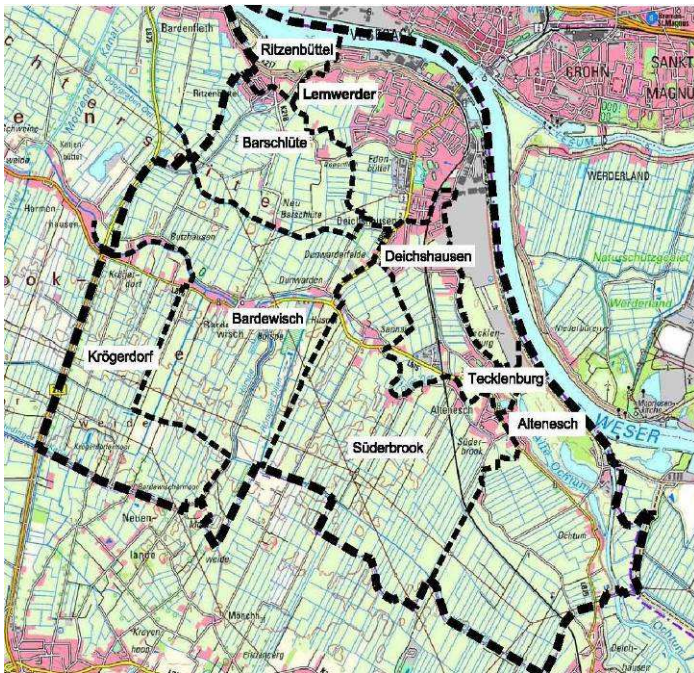
Abb 4 Auszug aus der historischen Karte, Preußische Landesaufnahme 1877 – 1912 (Quelle: LGLN)





Aus dem traditionell in Lemwerder ansässigen Boots- und Schiffbau entwickelten sich entlang der Weser, gegenüber von Bremen-Vegesack, aufstrebenden Werften, zu denen die Flugzeugindustrie hinzukam. Ritzenbüttel und vor allem Deichshausen haben im Zuge dieser Entwicklung die Wohnquartiere für die mit der industriellen Entwicklung wachsende Einwohnerzahl bereitgestellt. Barschlüte steht für die Bauernschaften, die innerhalb der weiten Grünländereien gesiedelt haben. Noch heute ist die Entstehung der Ortsteile aus Dorflagen entlang der Deichbänder und in Lemwerder die weitere Ausdehnung entlang der Hauptstraße im Ortsbild deutlich zu erkennen.

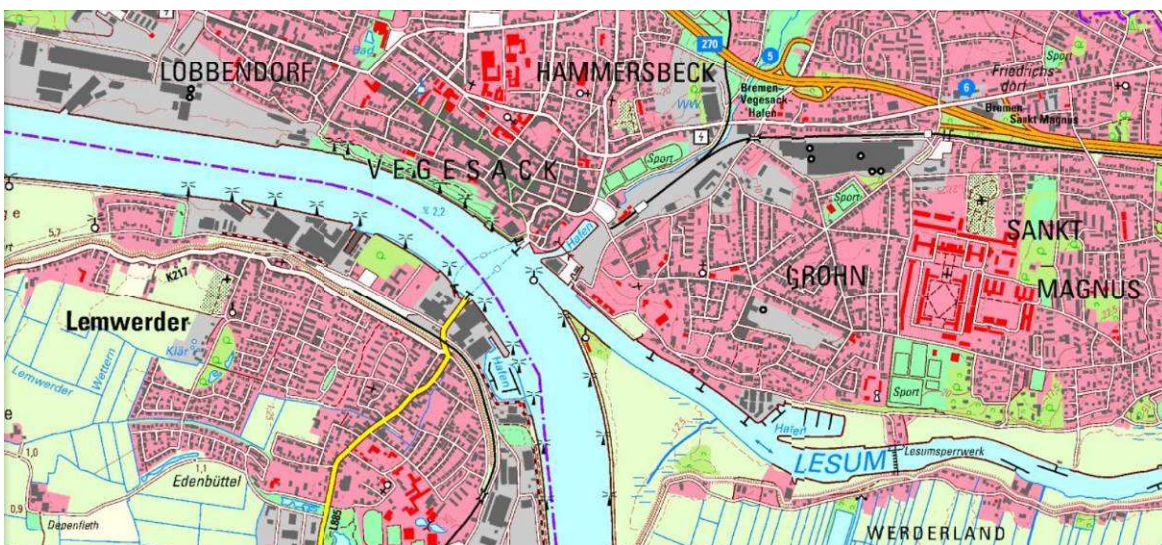
Abb 5 Lage der Ortsteile



Die Entwicklung der Werftindustrie zu Beginn des 20. Jahrhunderts führte vor allem im Ortsteil Lemwerder zu einer erheblichen Ausdehnung der Siedungsfläche. Entlang der Weser entstanden Gewerbe- und Industrieflächen von Werften. Einzelne dieser damals gegründeten Unternehmen sind heute international bekannt, sie bilden das Rückgrat der wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde bilden. In den 1930er Jahren wurden die Weser-Flugzeugwerke gebaut einschließlich der Start- und Landebahn direkt am Weserbogen östlich von Lemwerder und Deichshausen. Die Wohnsiedlungsgebiete von Deichshausen entstanden zu großen Teilen in

dieser Zeit. Infolge der Aufgabe der Start- und Landebahn 2011 hat im bisherigen Flugplatzareal eine Umnutzung mit der Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe eingesetzt.

Abb 6 Übersicht Stadtraum Lemwerder – Bremen Vegesack (Quelle: LGLN)



Besonderheit der Gemeinde ist, dass mit der Weser und der Ochtum annähernd die gesamte nördliche und westliche Gemeindegrenze als undurchlässige natürliche Barriere ausgebildet ist. Die Gemeinde befindet sich damit einerseits in einer extremen Randlage, andererseits ist mit der Fähre nach Bremen Vegesack eine kurze und sogar zu Fuß oder mit dem Fahrrad nutzbare Verbindung direkte in das



Stadtzentrum gegeben. In der Gemeinde sind damit auf zeitlich und räumlich sehr kurzem Weg infrastrukturelle Angebote erreichbar, wie es sonst im ländlichen Raum in der Regel nicht gegeben ist. In Verbindung mit der daraus ebenfalls erwachsenen Attraktivität als Gewerbe- und Industriestandort ist diese Besonderheit von erheblicher Bedeutung für die Gemeinde. Sie kann für ihre Profilierung im Wettbewerb der Gemeinden um Wohnbevölkerung und Arbeitsplätze genutzt werden.

Abb 7 Hauptort Lemwerder mit Industriearealen an der Weser (Quelle: LGLN)



Ein zweiter Entwicklungsschub setzte mit dem Wiederaufbau und der Schaffung von Wohnraum nach dem II. Weltkrieg ein. In der Boom-Zeit der 1960er und 1970er Jahre entstand nicht nur im Einfamilienhausbau sondern vor allem auch im Geschosswohnungsbau in erheblichem Umfang neuer Wohnraum, vor allem in den Ortsteilen Lemwerder, Tecklenburg und Deichshausen.

Abb 8 Altes Deichband an der Ollen mit den Dorflagen Krögerdorf, Bardewisch, Dunwarden, Tecklenburg, Altenesch, Süderbrok; Deichshausen mit ehemaliger Start- und Landebahn am östlichen Weserbogen



Sieht man vom Siedlungskern an der Weser ab, so ist das Gemeindegebiet in der Summe durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die Fläche für die Landwirtschaft macht einen Anteil von etwa 78% der Gesamtfläche aus. Die kaum vorhandene Waldfläche entspricht mit 0,5% dem Naturraum der Marsch, ebenso wie der recht hohe Anteil an Wasserflächen von rd. 5,0%.

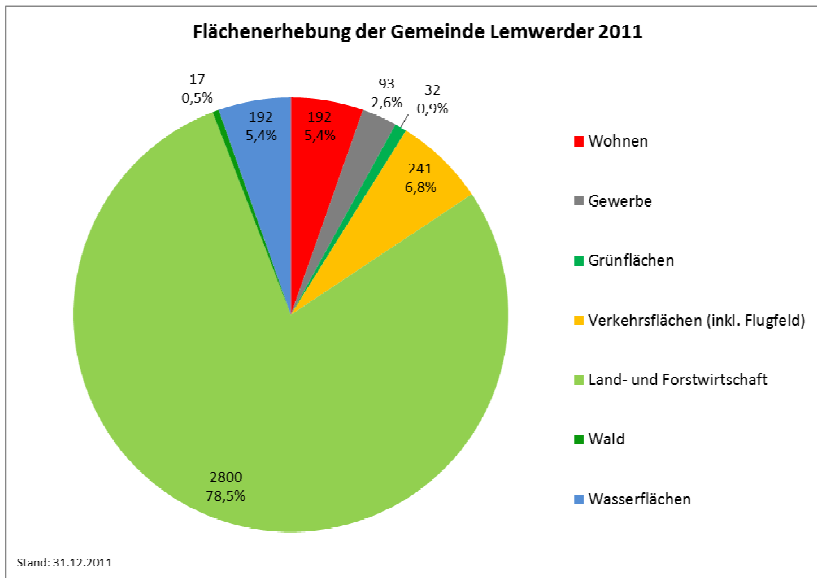


Abb 9 Flächenerhebung 2011 in Hektar

Im Siedungsraum des Gemeindegebietes nehmen die Wohnbauflächen einen rd. doppelt so großen Anteil ein wie die gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen. Der Anteil der Verkehrswege ist (noch) vergleichsweise sehr hoch. Hier spiegelt sich in den Zahlen noch der Ansatz für das mittlerweile aufgegebene Flugfeld und die teilweise aufgegebene

Eisenbahnstrecke wieder.

### 3.1.2 Ortsbilder und Denkmale

Die Ortsbilder in den Ortsteilen spiegeln die jeweiligen Entwicklungspfade wider. In Lemwerder ist das ländlich-dörfliche Erscheinungsbild spätestens in den 1920er Jahren mit dem ersten Geschosswohnungsbau dem einer industriell geprägten Ortschaft im suburbanen Raum gewichen. Der im Weiteren seit den 1950er Jahren errichtet Geschosswohnungsbau und die weitläufigen Einfamilienhausgebiete zeichnen im Verbund mit dem Gewerbeband an der Weser das Bild eines gewerblich-industriell geprägten Vorortes zum Zentrum Bremen. Historische Bausubstanz, die auf die ursprüngliche ländliche Siedlungslage hinweist, findet sich nur noch vereinzelt eingestreut im Siedlungsgefüge und tritt nicht mehr prägend für einen Straßenzug oder ganze Quartiere in den Vordergrund. Hervorzuheben ist hier die Kapelle am Deich aus dem 13. Jahrhundert, die das wohl älteste Gebäude im Ort Lemwerder ist.

In Deichshausen tritt die Werksiedlung, die mit dem Aufbau der Flugzeugwerke entstanden ist, in ihrem einheitlichen städtebaulichen Charakter hervor und verleiht der Siedlungslage ein besonderes Ortsbild. Bemerkenswert ist der bis heute weitgehende Erhalt dieser städtebaulich geschlossenen Gestaltwirkung, Störungen in der Ansicht des Gebäudebestandes durch nicht angepasste Um-, Erweiterungs- oder Neubauten sind bislang im Wesentlichen vermieden worden.

In den übrigen Dörfern bzw. Ortschaften treten zum Teil einzelne Gebäude oder Gebäudeensemble in den Vordergrund. Vor allem in den Dorfkernen von Süderbrook und Bardewisch prägen die historischen Kirchenbauten und umliegende alte, vornehmlich in Rohziegelbauweise errichtet Gebäude das regionstypische, dörfliche Erscheinungsbild. Aber auch in den Außenlagen finden sich Einzelgebäude, die das Ortsbild in besonderer Weise prägen, entweder auf Werten gelegen oder in erhöhter Lage binnendeichs an den alten Deichfüßen. Im Siedlungsband entlang der Ollen sind es vornehmlich große landwirtschaftliche Wohnwirtschaftsgebäude und entlang dem (alten) Weserdeich kleine Fischer-, Handwerker- und Köterhäuser aus dem 19.ten Jahrhundert und der folgenden Jahrhundertwende.



Manche dieser Gebäude bzw. Ensemble haben denkmalschutzwürdigen Charakter. Darüber hinaus stehen einzelnen Landmarken unter Denkmalschutz. Hervorzuheben ist die Erinnerungsstätte für die Schlacht bei Altenesch.

Entsprechend der überschwemmungsgefährdeten Lage im Einflussbereich der Weser zeugen neben den historischen Gebäuden vor allem Bodendenkmale von der Siedlungsgeschichte in der Gemeinde. Die ältesten Siedlungsstätten sind frühzeitliche Wurten, die bis heute erkennbar sind. Im Westen des Gemeindegebiets belegen Funde aus der römischen Kaiserzeit die Siedlungstätigkeit. Markant sind die alten Kirchwarften, weitere, zum Teil heute verlassene Wurten sind im gesamten Gemeindegebiet zu finden. Hinzu kommen die historischen Deiche, die seit dem Mittelalter entstanden sind, und von der langen Siedlungsgeschichte in der Gemeinde zeugen.

Die denkmalschutzrechtlich bestimmten Objekte sind nachrichtlich in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Auf die Schutzvorschriften sowie Erkundungs- bzw. Meldepflichten bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

### **3.2 Bevölkerungsstruktur und Wohnen**

Eine der zentralen Aufgaben des Flächennutzungsplanes ist es, die für das Wohnen genutzten Bauflächen zu ordnen und notwendige Entwicklungsflächen für den zukünftig zu erwartenden Bedarf zu bestimmen. Ausschlaggebend für die Bedarfsbestimmung sind die zu erwartenden Entwicklungen der Einwohnerstruktur und die gegebene Wohnungsstruktur. Die folgenden Kapitel analysieren die Rahmenbedingungen auf Grundlage vorliegender Fachgutachten, statistischer Daten und der örtlichen Bestandserhebung. An wichtige Quellen sind hervorzuheben die Daten der Statistischen Landesämter Bremen und Niedersachsen, die Bertelsmann-Stiftung mit dem Wegweiser Demografie und die bereits genannte Fallstudien Demographischer Wandel in der Gemeinde Lemwerder (Mai 2008). Die im Folgenden verwendeten Daten entstammen diesen Quellen.

3.2.1 Einwohnerzahl / Altersstruktur / Haushaltsgröße

**Einwohnerzahl**

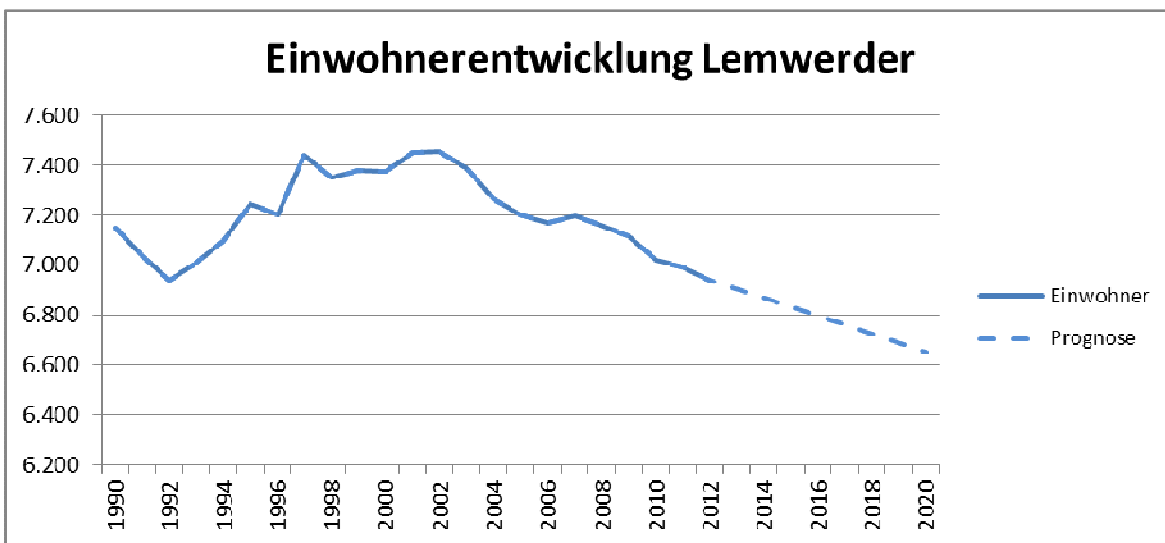
Verglichen mit dem Jahr 1990 ist die Bevölkerung der Gemeinde Lemwerder bis 2012 um 2,93 % zurückgegangen. Dies erscheint zunächst moderat, stellt sich aber anders dar, wenn man die zwischenzeitlich deutlichen Schwankungen betrachtet. Nach einem Rückgang in den frühen 1990er Jahren gab es einen erheblichen Bevölkerungsanstieg um die Jahrtausendwende, bedingt durch Eigenheimgründung der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre und die Wiedervereinigung Deutschlands, der der Gemeinde einen Anstieg auf maximal 7.457 Einwohner/innen im Jahr 2002 einbrachte. In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerschaft jedoch wieder kontinuierlich gesunken, insgesamt um beachtliche 7,51 %. Bis 2012 ging sie auf 6.904 Einwohner/innen im gesamten Gemeindegebiet zurück.

*Rahmenbedingungen*

Die Prognose des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik errechnet in der Betrachtung bis zum Jahr 2030 einen weiteren, kontinuierlichen Rückgang. Der prognostizierte Rückgang der Bevölkerung bezieht sich auf den Trend, der aus dem demografischen Wandel in unserer Gesellschaft resultiert, und der im Hinblick auf die derzeitige Altersstruktur der Bevölkerung in Lemwerder zu erwarten ist. Wie allgemein in Deutschland geht auch in Lemwerder der Anteil an jungen Menschen in der Bevölkerung aufgrund von fehlendem Kindernachwuchs und einem kontinuierlichen Anstieg

*Prognose Demografischer Wandel*

Abb 10 Einwohnerentwicklung in der Gemeinde seit 1990 bis 2012 und Prognose bis 2020



des durchschnittlichen Lebensalters zurück, während der Anteil Älterer und Hochbetagter gravierend zunimmt. Entsprechend sinkt die Bevölkerungszahl in der Gemeinde durchschnittlich um rd. 0,5 % jährlich in den kommenden Jahren.

Die Bevölkerungsentwicklung in Lemwerder wird allerdings in wesentlichen Teilen auch von Faktoren beeinflusst, die durch die strukturellen Besonderheiten der Gemeinde als Industriestandort bedingt sind. Die Bevölkerungsgröße am Industriestandort Lemwerder ist direkt abhängig von der Arbeitskraftnachfrage der ortsansässigen Unternehmen. Diese Nachfrage ist eng gekoppelt an deren Auftragslage, die Konjunkturschwankungen unterliegt. Konjunkturschwanken lösen somit auch Schwankungen der Bevölkerungsgröße aus: Wenn es denn zu erheblichen und länger anhaltenden Nachfrageeinbrüchen kommt, sinkt sie, bei anhaltenden, starken Nachfragesteigerungen sind Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen. In der Vergangenheit hat es solche Rückwirkungen auf die Einwohnerzahl schon verschiedentlich gegeben. Lemwerder ist seit Jahrzehnten bekannt durch, aber

*Einflüsse von Industrie und Gewerbe*

auch abhängig von zwei großen Werftbetrieben; im letzten Jahrzehnt sind Firmen im Windenergiebereich hinzugekommen, die sich hier niedergelassen haben. Die Entwicklungsperspektiven als Wohnstandort sind also gerade in Lemwerder neben dem demografischen Wandel in einem hohen Maße abhängig von der Geschäfts- und Arbeitsplatzentwicklung in Industrie und Gewerbe. Hier ist zumindest nach der gegenwärtigen, vergleichsweise stabilen Lage des wirtschaftlichen Umfeldes der ansässigen Betriebe von einem stabilisierenden Einfluss auf die Bevölkerungszahl auszugehen.

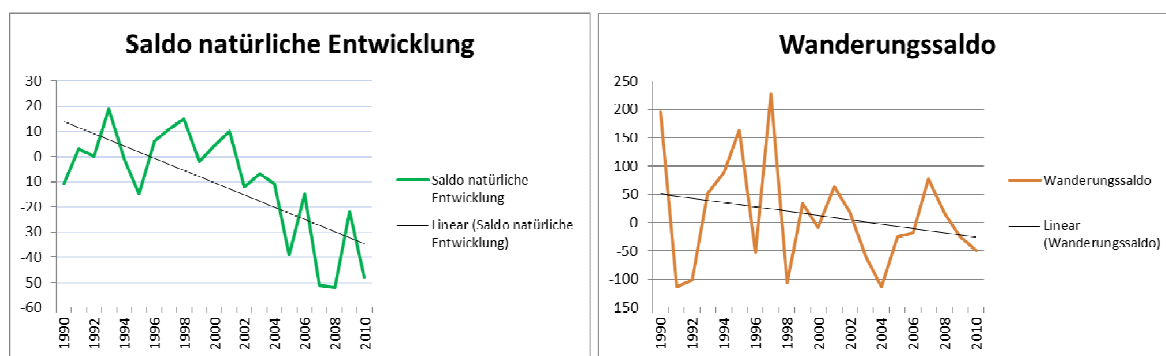
Einflüsse der Verkehrs-anbindung

Auch die Hemmnisse, die bislang aus der schlechten Verkehrsanbindung Lemwerders an das Oberzentrum Bremen resultieren, werden mit dem geplanten Bau der B212neu zukünftig abgebaut. Dies dürfte die Gunst Lemwerders als Wohnstandort verbessern und damit positiv für die Bevölkerungsentwicklung wirken.

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die statistisch erfassten Faktoren, die die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde bestimmen, sind die *natürliche Entwicklung*, das heißt der Saldo von Geburten- und Sterbefällen, und die *Wanderungen*, der Saldo von Zu- und Fortzügen von Einwohner/innen.

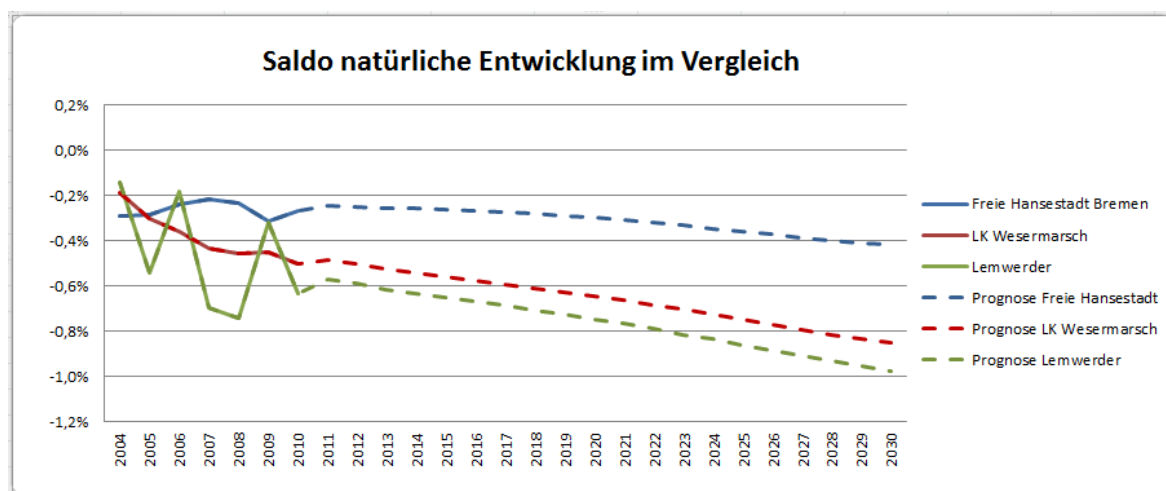
Abb 11 Salden natürliche Einwohnerentwicklung / Wanderung in der Gemeinde Lemwerder



Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Dem Trend nach ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde in den vergangenen zwei Jahrzehnten rückläufig. Nach der Jahrtausendwende pendelt sie sich stetig im negativen Bereich ein, die Sterbefälle überwiegen kontinuierlich die Geburtenzahl. Wurden im Jahr 1990 noch 64 Kinder in der Gemeinde geboren, so hat sich die Zahl im Jahr 2010 auf lediglich 33 Kinder nahezu halbiert. Der Trend weist ein wachsendes Defizit gegenüber den Sterbefällen aus, das dauerhaft zur Abnahme der Bevölkerungszahl beiträgt.

Abb 12 Salden natürliche Einwohnerentwicklung im regionalen Vergleich



Auch im Vergleich mit dem Oberzentrum Bremen und dem Landkreis Wesermarsch zeigt sich, dass die Gemeinde Lemwerder deutliche Einwohnerverluste aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten hat. In der Prognose des Kommunalverbundes Bremen-Niedersachsen ist das Defizit

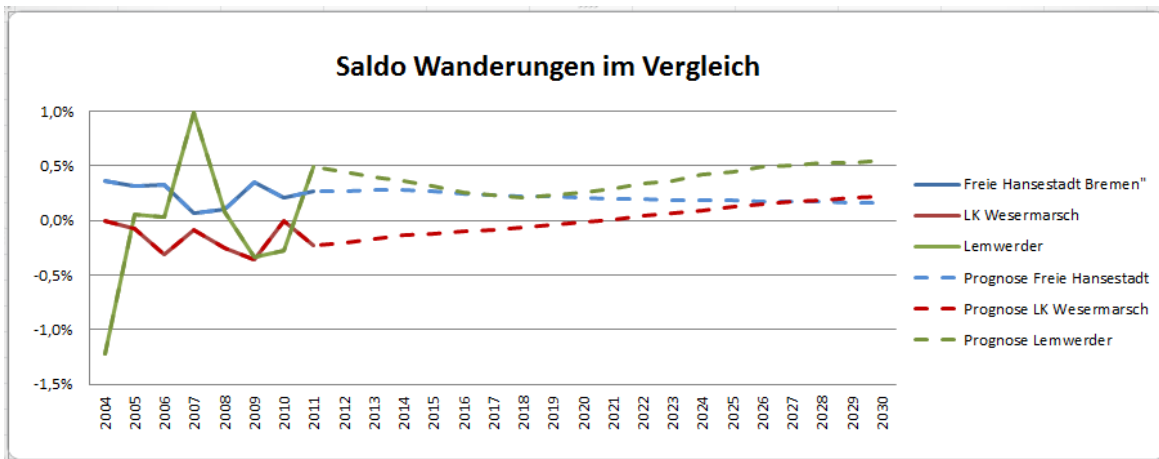
der Gemeinde aus Geburten und Sterbefällen deutlich größer als das von Bremen oder dem Landkreis. Es weist im Prognosezeitraum bis 2030 eine steigende Tendenz auf, danach verliert Lemwerder durchschnittlich bis zu jährlich 1 % der Einwohnerschaft (60 - 70 Personen!) aufgrund fehlender Geburten und gleichzeitig allmählich steigender Sterbezahlen: Die Bevölkerung altert in Lemwerder in den kommenden Jahren voraussichtlich überdurchschnittlich stark, legt man die aktuelle Altersstruktur zugrunde.

Auch der Wanderungssaldo ist in der Gemeinde tendenziell in den vergangenen zwei Jahrzehnten rückläufig. Allerdings waren hier zum Teil große Schwankungen zu verzeichnen. Eine Ursache ist sicherlich die angesprochene überdurchschnittliche Abhängigkeit der Bevölkerungszahl Lemwerders vom Arbeitsplatzangebot der ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe. Bei den Wanderungen schrumpft eher ein in absoluten Zahlen vergleichsweise hoher durchschnittlicher Überschuss an Zuzügen in die Gemeinde langsam zusammen. Ob langfristig tatsächlich die Fortzüge aus der Gemeinde die Zuzüge dauerhaft überwiegen werden, ist nicht eindeutig zu bestimmen.

*Bevölkerungs-  
entwicklung durch  
Wanderungen*

Die Tendenz geht zum Weggang von jungen Menschen in die Oberzentren, die sogenannten Bildungswanderungen der 18- bis 24-Jährigen, die für ihre Berufsausbildung den Heimatort verlassen. Gleichzeitig sinken die in der Vergangenheit deutlichen Zuzüge von jungen Familien und Familiengründern. Ehemals wichtige Faktoren, die für die Wanderung aus dem Oberzentrum Bremen in das Umland sprachen, also nach Lemwerder, sind nicht mehr gegeben. Zum Beispiel ist die Eigenheimzulage, die viele Familiengründer veranlasste bei günstigen Baupreisen ins Umland zu ziehen, aufgehoben worden. Zudem steht der sinkenden Zahl der Familiengründer eine steigende Zahl von Best-Agern (50+) gegenüber, die es – nachdem die Kinder aus dem Haus sind – wieder zurück vor allem in das Oberzentrum Bremen mit seinen städtischen Angeboten zieht.<sup>1</sup>

Abb 13 Salden Wanderung im regionalen Vergleich



Die Prognose des Kommunalverbundes Bremen-Niedersachsen geht von einem im langjährigen Mittel positiven Wanderungssaldo aus. Danach schwankt der Überschuss an Zuzügen in die Gemeinde gegenüber den Fortzügen zwischen rd. 0,2 % bis 0,5% der Einwohnerzahl. Er liegt somit über den erwarteten Werten für die Stadt Bremen und den Landkreis Wesermarsch.

In der Summe errechnet die Prognose für die Gemeinde Lemwerder ein größeres Defizit aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, dem ein kleinerer Gewinn aus den Wanderungen gegenüber steht. Der Saldo der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde ist folglich insgesamt negativ. Die Prognose des Kommunalverbundes rechnet bis 2018 mit einem Anstieg der durchschnittlichen

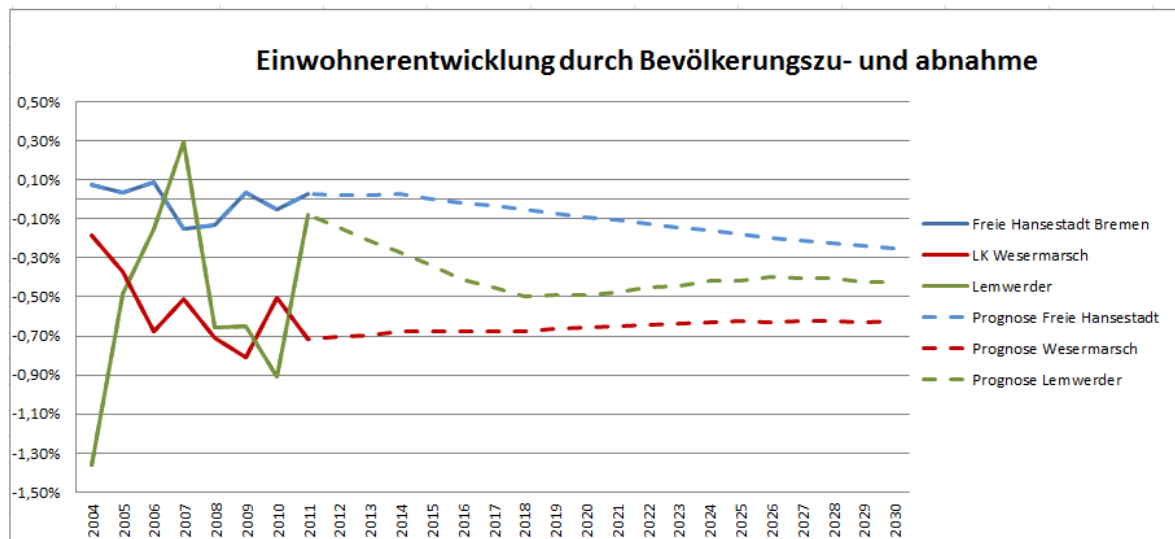
*Prognosen zur  
Entwicklung der  
Einwohnerzahl*

<sup>1</sup> Vergleiche Wegweiser Kommune, Wanderungssalden Lemwerder nach Alter, Bertelsmannstiftung 2012

Bevölkerungsverluste auf insgesamt rd. 0,5 % der Einwohnerschaft pro Jahr. Ab 2018 verharren die durchschnittlichen Verluste auf einem Niveau zwischen 0,4 % bis 0,5 % jährlich. Der Landkreis Wesermarsch hat noch höhere Verluste zu erwarten. Sie liegen zwischen 0,6 % und 0,7 % pro Jahr. Der Stadt Bremen werden erst ab ca. 2015 Einwohnerverluste vorausgesagt, allerdings auch ihr mit steigender Tendenz. Bis zum Jahr 2030 wird für sie ein Einwohnerverlust von knapp 0,3 % pro Jahr erwartet.

*Hervorzuheben ist, dass nicht nur für Lemwerder, sondern für das gesamte Umfeld der Gemeinde – eingeschlossen die mit Blick auf die Einwohnerentwicklung vergleichsweise stabile Hansestadt Bremen – langfristig deutliche und anhaltende Einwohnerverluste zu erwarten sind. Schwankungen können in einzelnen Jahren zwar Zugewinne bringen, solche positiven Abweichungen werden aber den langfristig negativen Trend kaum beeinflussen.*

Abb 14 Salden Einwohnerentwicklung im regionalen Vergleich



*Entwicklung der Bevölkerung in absoluten Zahlen*

Betrachtet man die absoluten Zahlen, ist gemäß der Prognose des Kommunalverbundes davon auszugehen, dass die Einwohnerschaft der Gemeinde Lemwerder von insgesamt 6.904 Personen aktuell in 2012 auf rd. 6.850 Personen im Jahr 2025 sinken wird, und auf rd. 6.710 im Jahr 2030.

Der Landesbetrieb für Statistik Niedersachsen erwartet in seiner Prognose der Einwohnerentwicklung in den Gemeinden Niedersachsens, die für die Jahre 2015 und 2020 berechnet wurde, noch stärkere Einwohnerverluste in der Gemeinde Lemwerder. Er geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl bereits 2015 auf 6.835 Personen sinkt und 2020 nur noch rd. 6.550 Personen in der Gemeinde wohnen. Schreibt man diese Prognose gemäß der oben genannten Ansätze mit einem jährlichen Verlust von 0,4 % fort, so lebten 2025 noch rd. 6.420 Personen und im Jahr 2030 noch rd. 6.390 Personen in der Gemeinde.

Der Demografiebericht für die Gemeinde Lemwerder des Wegweisers Kommune der Bertelsmann-Stiftung errechnet ausgehend vom Basisjahr 2009 einen Einwohnerverlust von rd. 4,4% bis 2025 und von rd. 5,9 % bis zum Jahr 2030. Danach leben 2025 noch rd. 6.710 Personen und im Jahr 2030 noch rd. 6.690 Personen in der Gemeinde.

*Im Falle der günstigsten Prognose des Kommunalverbundes verliert die Gemeinde, bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl von 6.904 Personen in 2012, nur 54 Einwohner bis 2025 und 194 Einwohner bis 2030.*

*Im Falle der ungünstigsten Prognose des Landesbetriebes für Statistik Niedersachsen verliert die Gemeinde bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl 384 Einwohner bis 2025 und 513 Einwohner bis 2030.*

*Die Prognose des Wegweisers Kommune liegt dazwischen, danach verliert die Gemeinde 194 Einwohner bis 2025 und 214 Einwohner bis 2030.*

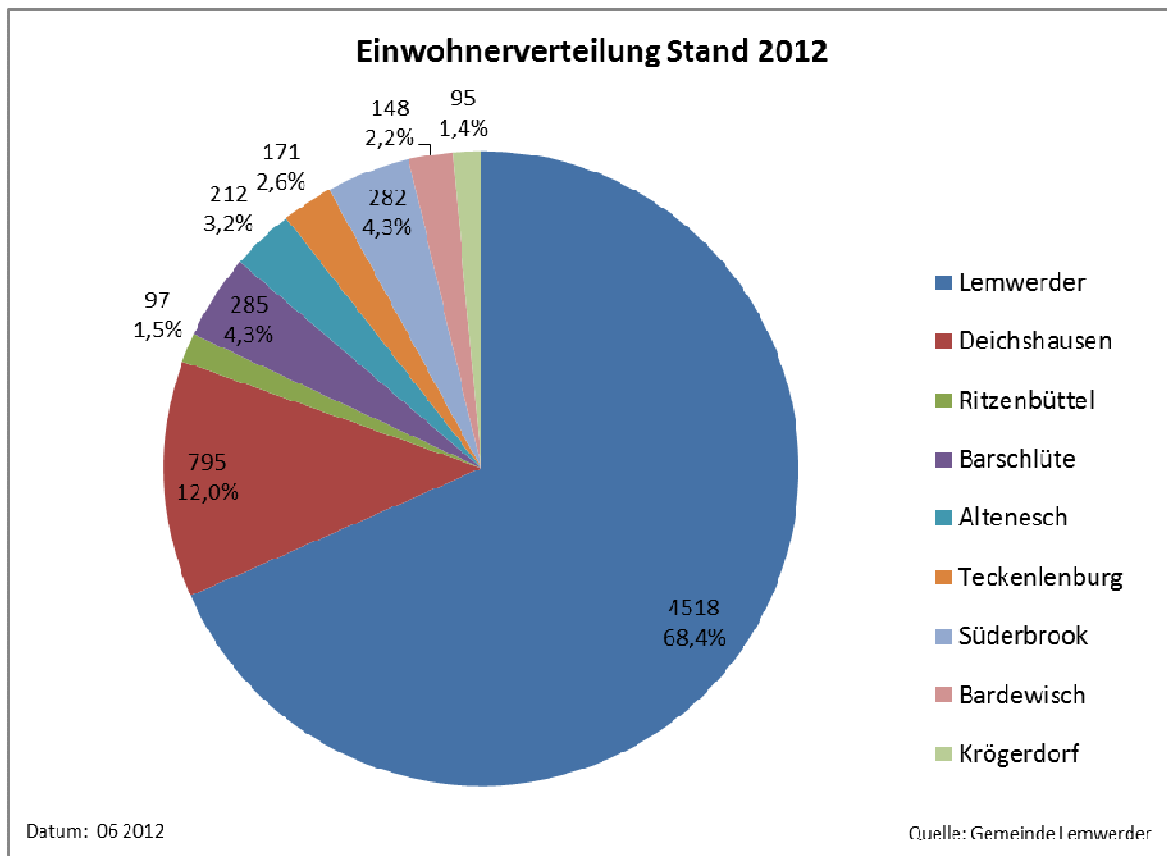


Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass die eher vorsichtigen Prognosen zur Einwohnerentwicklung eine größere Sicherheit für die Planung der Gemeinde bieten. Angesichts der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl kann eine einzige statistische Annahme schon zu erheblichen Schwankungen der prognostizierten Werte führen. Bei größeren Einheiten, wie z.B. auf Ebene des Landes Niedersachsen, ist diese Variabilität geringer. Hier weisen die gut fundierten Prognosen einen deutlichen Rückgang der Einwohnerzahl bis 2030 um durchschnittlich rd. 0,4% jährlich auf. Ein entsprechend vorsichtiger Ansatz empfiehlt sich daher auch als Grundlage für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Lemwerder.

**Einwohnerschaft in den Ortsteilen**

Die Bevölkerung ist räumlich unterschiedlich auf die Siedlungslagen in der Gemeinde Lemwerder verteilt. Der größte Ortsteil ist Lemwerder mit 4.518 Einwohner/innen. Zusammen mit Deichshausen, 795 Einwohner/innen, bildet er den an der Weser gelegenen Zentralort im Norden der Gemeinde. Die beiden Ortsteile sind über die Jahrzehnte zu zu einem Ort zusammengewachsen. Lemwerder und vor allem Deichshausen haben in den letzten 10 Jahren zunehmend Einwohnerverluste zu verzeichnen.

Abb 15 Verteilung der Einwohner in den Ortsteilen der Gemeinde Lemwerder 1212



Der Ortsteil Barschlüte mit 285 Einwohner/innen setzt zusammen mit Ritzenbüttel, 97 Einwohner/innen, das Siedlungsband entlang der Weser im Nordwesten vom Kernort Lemwerder fort. Barschlüte hat Dank des großen Neubaugebietes im Norden bei Ritzenbüttel in den vergangenen 10 Jahren den stärksten Einwohnerzuwachs von allen Ortsteilen der Gemeinde erreicht, während Ritzenbüttel erheblich an Einwohnerschaft verloren hat.

In Barschlüte zeigen sich aber auch in drastischer Weise die veränderten Umfeldbedingungen, die der demografische Wandel mit Blick auf Zuwanderungen und Eigentumsgründungen junger Familien mit sich gebracht hat. Das Neubaugebiet Barschlüte ist hier Indiz. Völlig erschlossen ist es mit 120

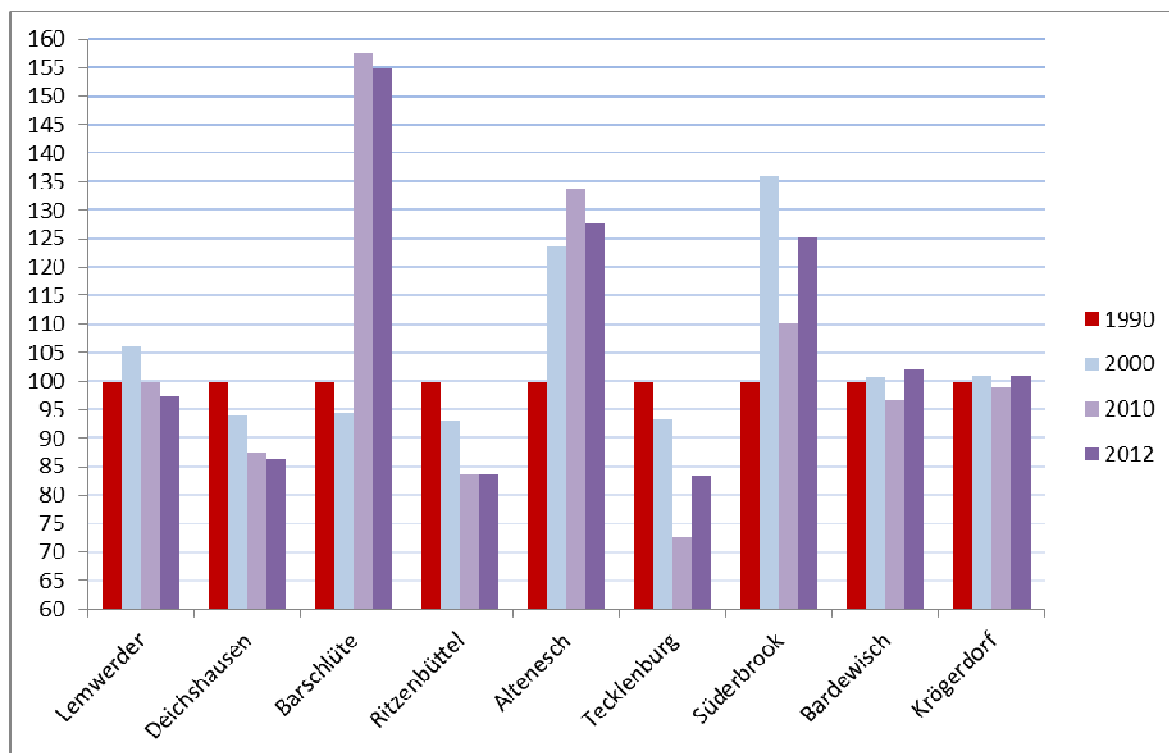
Grundstücken nach Beginn der Vermarktung vor knapp 10 Jahren heute erst zu rd. 30 Prozent bebaut. Ein Grund hierfür ist sicherlich die nicht optimale Randlage im Gemeindegebiet. Bevorzugt werden verstärkt Wohnlagen mit guter Anbindung an den Ortskern von Lemwerder. Aber es fehlt in der Gemeinde eben auch eine starke Gruppe der Familiengründer, die Gruppe, die in der Vergangenheit die Gründung neuer, größerer Einfamilienhausgebiete im Wesentlichen getragen hat.

Selbst das hohe Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde vermag nicht so viele Zuzüge auszulösen, wie sie sich in der Vergangenheit allein aufgrund allgemein steigender Bevölkerungszahlen einstellten.

Einen zweiten, allerdings weitaus kleineren Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die zusammenhängenden Siedlungslagen von Süderbrook mit 282 Einwohner/innen, Altenesch mit 212 Einwohner/innen und Tecklenburg mit 171 Einwohner/innen, im Osten des Gemeindegebietes. Auch hier sind über die Jahrzehnte ehemals getrennte Siedlungslagen mehr oder weniger zu einer Ortslage zusammengewachsen. Sie reihen sich entlang der historischen Siedlungskette, die dem Lauf der Ollen von Ost nach West mittig im Gemeindegebiet folgt. Altenesch und vor allem Süderbrook sind in den letzten 20 Jahren aufgrund der Entwicklung neuer Wohnbauflächen vergleichsweise stark gewachsen. Dagegen ist die Einwohnerzahl in Tecklenburg deutlich gesunken, es verzeichnet zusammen mit Ritzenbüttel den stärksten Einwohnerrückgang aller Ortsteile in der Gemeinde.

Bardewisch mit 148 Einwohner/innen und Krögerdorf mit 95 Einwohner/innen setzen im Westen die historische Siedlungskette fort. Ihre Einwohnerzahl ist mit aktuell leichten Zuwächsen vergleichsweise konstant.

Abb 16 Relative Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen seit 1990 bis 2012 in %, 1990 = 100 %



**Altersstruktur**

Seit 1990 hat sich nicht nur die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Ortsteile verändert, sondern auch die Altersstruktur der Bevölkerung in den Ortsteilen.

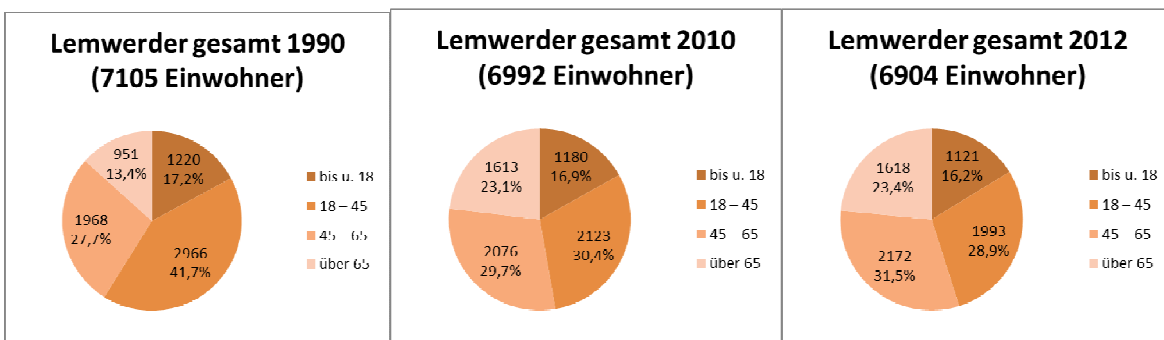
In Altenesch, Süderbrook und Barschlüte hat die Bevölkerung mit der Entwicklung neuer Baugebiete in den letzten 20 Jahren überproportional zugenommen, und die Bevölkerung ist in diesen Ortsteilen

demzufolge heute vergleichsweise jung. In Tecklenburg und Ritzenbüttel nimmt die Bevölkerung hingegen stetig ab, diese Ortsteile weisen einen hohen Anteil an über 65-Jährigen auf, also eine vergleichsweise alte Bevölkerung. Dies Verhältnis spiegelt sich auch in dem Bestand an Baugebieten in den Ortsteilen: Während in Altenesch, Süderbrook und Barschlüte neue Bauflächen in den 1980er und 1990er Jahren erschlossen wurden, gehen die Bauflächen in Tecklenburg auf die 1960er und 1970er Jahre zurück.

Die Alterung der Bevölkerung zeigt sich in der Gemeinde insgesamt. Von besonderer Bedeutung für die natürliche Einwohnerentwicklung ist, dass der Anteil der Personen zwischen 18 bis 45 Jahren, also der potenziellen Elterngeneration, seit 1990 bis heute um ein knappes Drittel sank. Angestiegen sind dafür die Anteile der Gruppe zwischen 45 und 65 Jahren, um 10%, und die der über 65-Jährigen, um mehr als zwei Drittel. Der letztgenannte Anteil der (nicht mehr berufstätigen) Senioren stieg gegenüber allen anderen Gruppen somit am stärksten.

*Altersstruktur insgesamt in der Gemeinde*

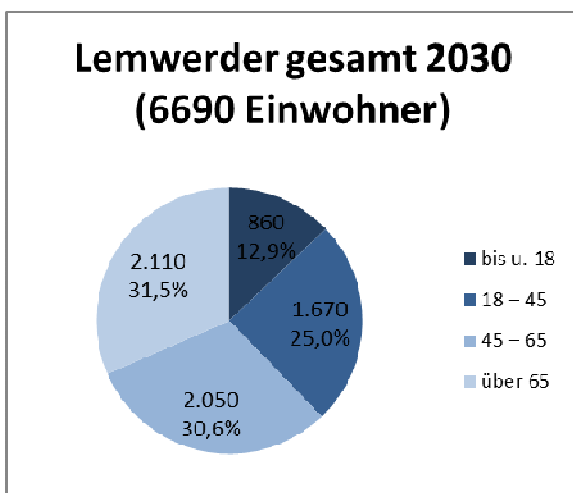
Abb 17 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung in der Gemeinde Lemwerder 1990 bis 2012



Auffällig ist zudem der bereits jetzt relativ geringe Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren, momentan machen sie einen Prozentsatz von 16,2 % aus. Im Jahr 2012 nimmt Lemwerder damit Platz 94 der 100 Kommunen in der Metropolregion Bremen-Oldenburg ein. Die Gemeinde Lemwerder ist damit überdurchschnittlich stark von den wesentlichen Prozessen des demografischen Wandels betroffen.

Besonders eindeutig zeichnen sich diese Entwicklungen zukünftig in den Bereichen „Junge Menschen“ und „Familien“ ab. Der bereits heute unterdurchschnittliche Prozentsatz von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren wird voraussichtlich weiter fallen. Auch der Anteil der Erwachsenen jüngerer und mittleren Alters nimmt ab.

Abb 18 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung in der Gemeinde Lemwerder Prognose 2030 (Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Demographie)



Gemäß der Prognose des Wegweisers Kommune wird bis 2030 ein deutlicher Rückgang des Anteils der Kinder und Jugendlichen auf knapp 13 % prognostiziert, der Anteil der potenziellen Elterngeneration zwischen 18 und 45 Jahren schrumpft auf nur noch ein Viertel der Einwohnerschaft, von gut 40% im Jahr 1990. Erheblich zunehmen werden dagegen die Gruppen höheren Alters, die der Senioren (über 65) wird knapp ein Drittel der Einwohnerschaft stellen.

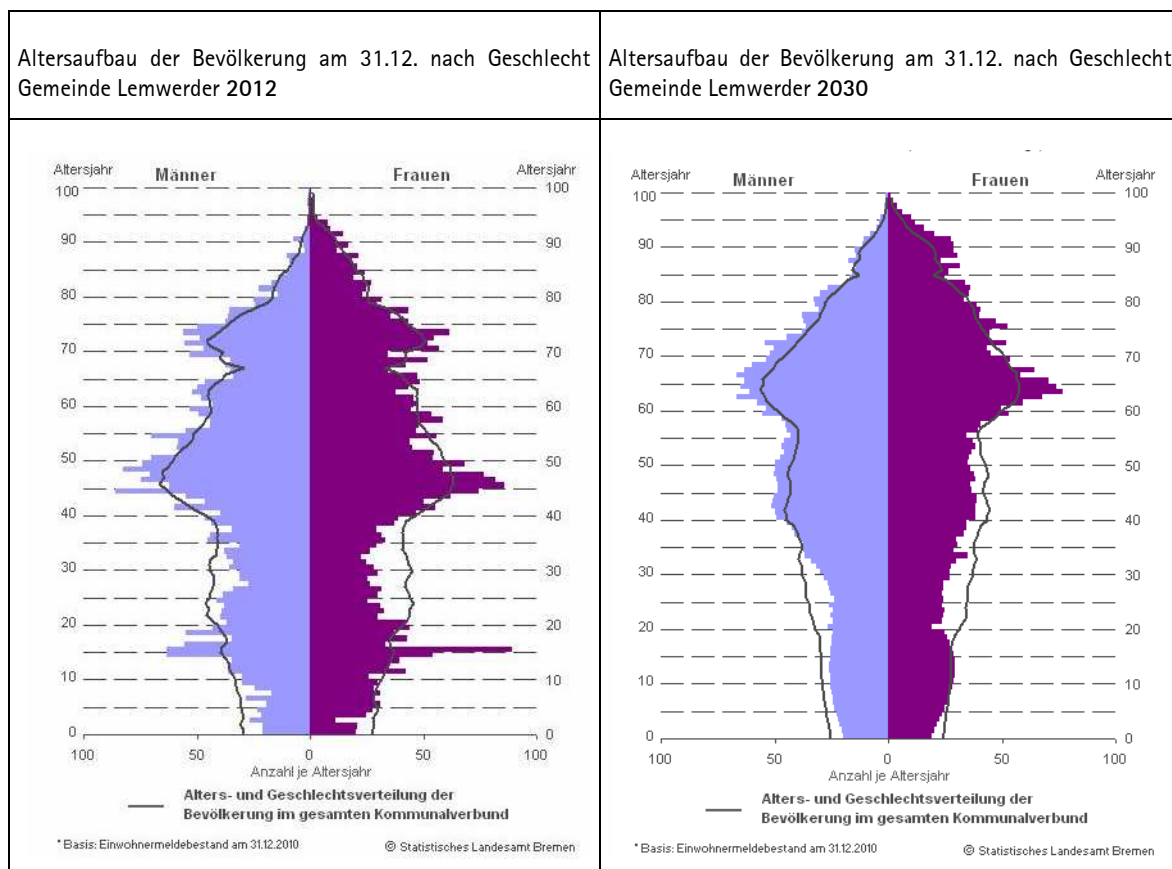
*Die jüngeren Altersgruppen - Kinder, Jugendliche und die potenzielle Elterngeneration bis 45 Jahre - die zusammen bereits heute weniger als die Hälfte der Einwohnerschaft ausmachen (rd. 45 %), werden 2030 auf weniger als zwei Fünftel zusammengeschrumpft sein: Von fünf Einwohnern werden drei über 45 Jahre alt sein. Nur noch gut jeder Zehnte ist ein Kind oder Jugendlicher.*

Wie in fast allen Kommunen der Metropolregion wird somit auch in Lemwerder die Bevölkerung deutlich altern bei gleichzeitig sinkender Einwohnerzahl. Dies wird neue und andere Präferenzen in der Nachfrage nach Wohnraum nach sich ziehen, und es werden neue und umfassendere Anforderungen an die Infrastruktur der sozialen Versorgung gestellt werden.

Einblick auf die prognostizierte Alterspyramide (siehe nachfolgend) zeigt zudem, dass sich das Zahlenverhältnis von Frauen zu Männern verschiebt. Bemerkenswert ist der relativ niedrige Frauenanteil im Altersspektrum der Elterngeneration. Dies weist auf eine auch zukünftig schwache natürliche Bevölkerungsentwicklung hin.

*Ab 2025 ist mit einem nochmals beschleunigten Rückgang der Bevölkerung aufgrund fehlender Geburtenraten zu rechnen.*

Abb 19 Altersaufbau der Bevölkerung nach Geschlecht in der Gemeinde Lemwerder in den Jahren 2012 und 2027 (Modellrechnung Kommunalverbund Bremen-Niedersachsen, 2012)



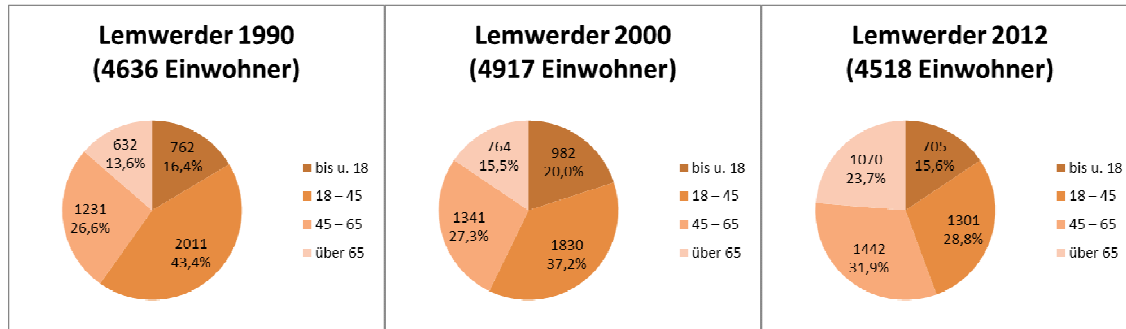
*Altersstruktur in den Ortsteilen*

In den Ortsteilen der Gemeinde Lemwerder sind die Unterschiede in der Entwicklung der Altersgruppen zum Teil deutlich prägnanter als bei gemeindewweiter Betrachtung. Das Altersmuster in den Ortsteilen weist angesichts der unterschiedlichen Entwicklungen, Strukturen und funktionalen Hintergründe ein deutlich heterogenes Bild auf. Im Folgenden werden diesbezüglich besondere Charakteristika der einzelnen Ortsteile hervorgehoben.

Gemeinsamkeiten aller Ortsteile sind allerdings auch hier ein deutlich sinkender Anteil der potenziellen Elterngeneration (18- 45-Jährige) und die relativ hohen und wachsenden Anteile der beiden ältesten Altersgruppen, der 45- bis 65-Jährigen und der Über-65-Jährigen). Hintergrund ist, dass

angesichts fehlender Kinderzahlen der Anteil junger Erwachsener in den Zwanzigern nicht mehr im notwendigen Umfang nachwächst. Die folgenden Schaubilder zu den Ortsteilen zeigen sehr deutlich, wie die Anteile der jungen bzw. jüngeren Bevölkerungsgruppen in den letzten gut 20 Jahren erheblich geschrumpft sind, während die der beiden älteren Bevölkerungsgruppen wuchsen, in manchen Ortsteilen zum Teil sehr drastisch.

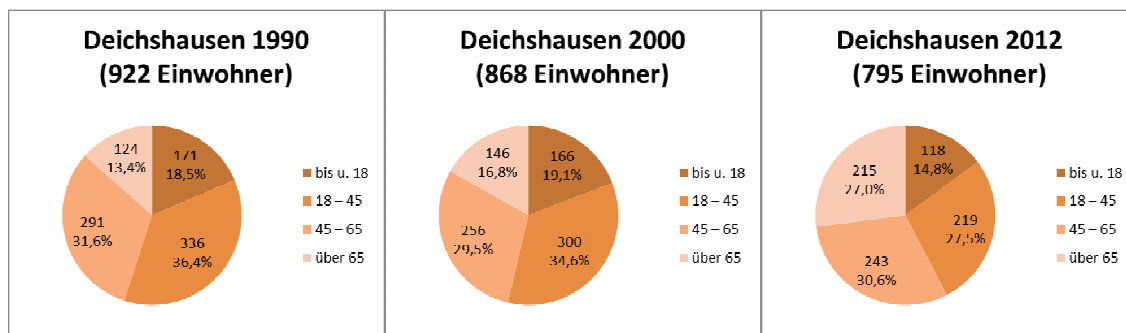
Abb 20 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung im Ortsteil Lemwerder 1990 bis 2012



Ortsteil  
Lemwerder

OT Lemwerder: Der größte Ortsteil liegt mit einem Anteil von aktuell knapp 24 % Senioren noch im Mittelfeld der Gemeinde. Dem allgemeinen Trend nach ziehen Senioren aus Mobilitäts- und Versorgungsgründen gerade in ländlichen Räumen vermehrt in die Hauptorte. Zusammen mit dem Anteil der 45- bis 65-Jährigen stellt die Bevölkerung in der zweiten Lebenshälfte aktuell gut 55% der Einwohnerschaft. Das entspricht ungefähr dem Gemeindedurchschnitt (siehe oben). Auch die Anteile der Kinder- und Jugendlichen und der potenziellen Elterngeneration liegen im Mittelfeld, wodurch eine für die Gemeinde unter den aktuellen Umständen verhältnismäßig ausgeglichene Altersmischung zustande kommt.

Abb 21 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung im Ortsteil Deichshausen 1990 bis 2012



Ortsteil  
Deichshausen

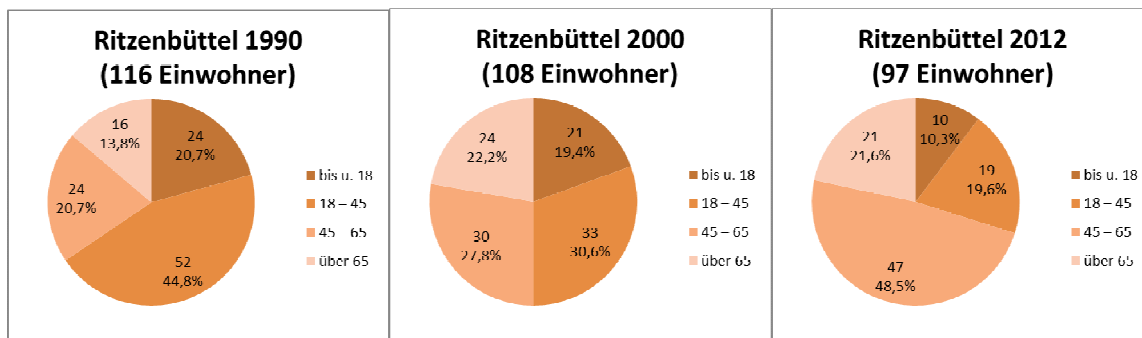
OT Deichshausen: Der zweitgrößte Ortsteil weist aktuell den höchsten Anteil an Senioren in der Gemeinde auf, mit über einem Viertel, wengleich der Anteil der 45- bis 65-Jährigen vergleichsweise gering ist. Offensichtlich gibt es einen sehr hohen Sockel älterer Mitbürger in Deichshausen, der in den letzten Jahren in das Rentenalter (über 65 Jahre) gewechselt ist. Die Anteile der potenziellen Elterngeneration und der Kinder und Jugendlichen liegen entsprechend deutlich unter dem Gemeindedurchschnitt.

Der hohe Anteil an Senioren lässt erwarten, dass in den nächsten Jahren ein deutlicher Umschlag an Wohnbauten in Deichshausen erfolgen wird, gerade deswegen, weil hier vor allem die Einfamilienhausbebauung vorherrscht und es wenig Mehrparteienhäuser gibt.



Ortsteil Ritzenbüttel

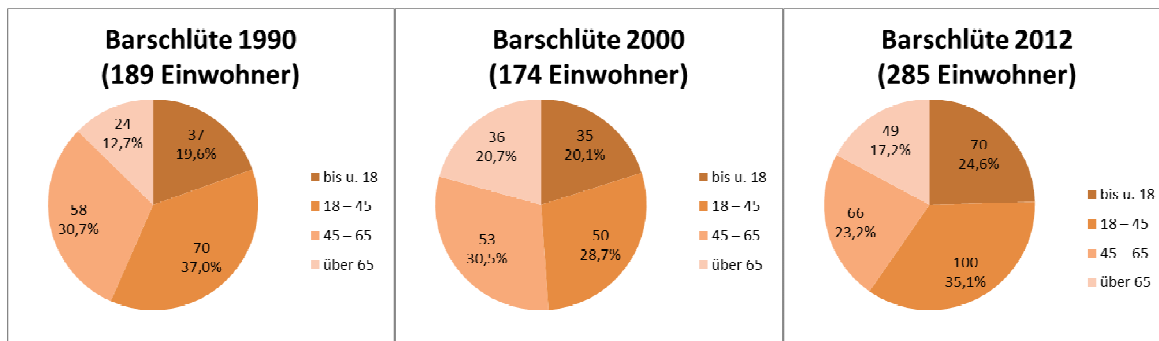
Abb 22 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung im Ortsteil Ritzenbüttel 1990 bis 2012



OT Ritzenbüttel: In diesem Ortsteil in der Randlage zu Lemwerder ist der Anteil der beiden jüngeren Altersgruppen extrem gering, derjenige der Kinder und Jugendlichen ist der geringste in der gesamten Gemeinde. Dagegen nehmen die 45- bis 65-Jährigen einen sehr großen Anteil ein. Offensichtlich gibt es einen großen Sockel an Über-45-Jährigen Mitbürgern, der in den letzten Jahren in diese Gruppe gewechselt ist. Aller Voraussicht nach wird der Anteil an Senioren in Ritzenbüttel mittelfristig erheblich steigen. Spätestens in 20 Jahren wird Ritzenbüttel einen sehr hohen Anteil an Senioren in der Einwohnerschaft haben.

Ortsteil Barschlüte

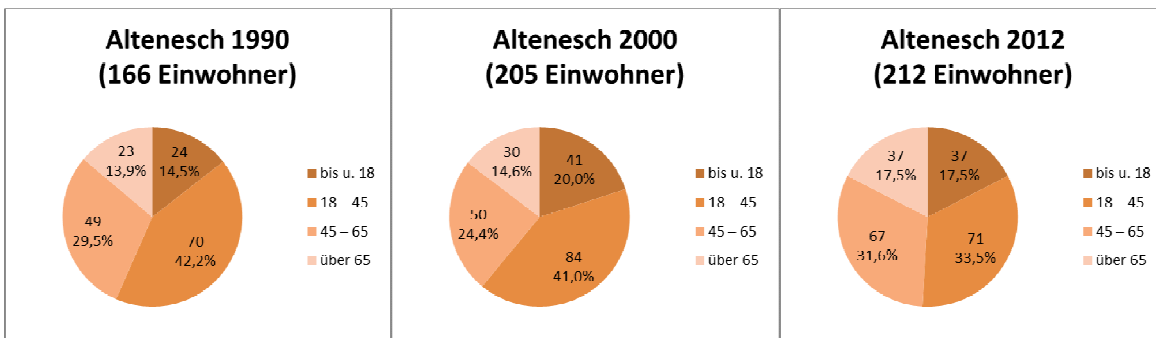
Abb 23 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung im Ortsteil Barschlüte 1990 bis 2012



OT Barschlüte: Barschlüte ist der Ortsteil mit der günstigsten Altersstruktur der Einwohnerschaft in der Gemeinde. Zu verdanken ist diese dem Neubaugebiet, es ist das jüngste in der Gemeinde. Hier haben sich seit 2000 vornehmlich junge Familien angesiedelt und dafür gesorgt, dass jeweils die Anteile der Kinder und Jugendlichen und der potenziellen Elterngeneration sehr hoch und diejenigen der Altersgruppen in der zweiten Lebenshälfte entsprechend sehr niedrig liegen. Gleichzeitig ist mit der Aufsiedlung des Neubaugebietes die Einwohnerzahl insgesamt sprunghaft angestiegen.

*Allerdings stagniert die Bautätigkeit im Neubaugebiet seit 2003, es werden kaum noch Grundstücke im Gebiet verkauft. Hier zeigt das Beispiel in Barschlüte, dass das alte Rezept, die Einwohnerschaft zu steigern und zu verjüngen, indem Neubaugebiets ausgewiesen werden, nicht mehr fruchtet. Im Umfeld des demografischen Wandels, in dem allorts junge Familien fehlen, sind andere und neue Strategien notwendig, um für eine angemessene Altersstruktur und eine sozialstabile Einwohnerschaft Sorge zu tragen. Stichworte sind: Stärkung der Ortsmitten, Stärkung des Flächen- und Gebäudemanagements im Bestand, um Leerstand und Verödung und soziales Absinken ganzer Quartiere zu vermeiden.*

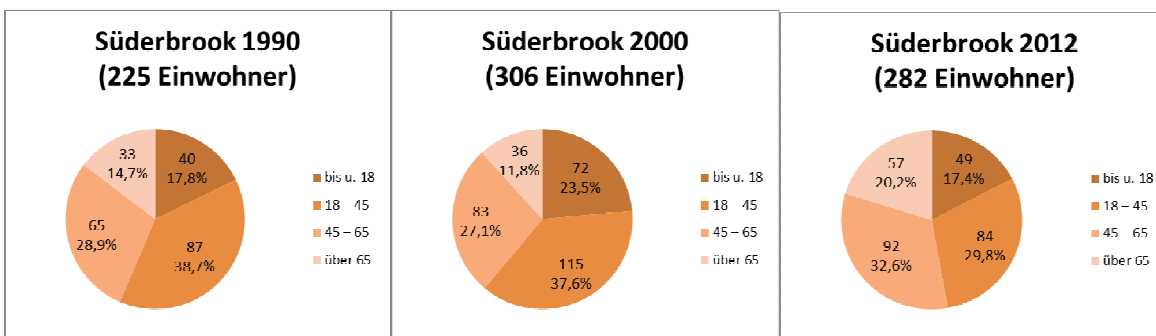
Abb 24 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung im Ortsteil Altenesch 1990 bis 2012



Ortsteil Altenesch

OT Altenesch: Dieser Ortsteil weist ebenfalls aktuell eine vergleichsweise günstige Altersstruktur der Einwohnerschaft auf. Die günstige Struktur ist auch hier neuen Wohnbauflächen zu verdanken, diese wurde bereits in den 1990er Jahren erschlossen. Die seinerzeit jungen Familien, die sich damals innerhalb kurzer Zeit angesiedelt haben, stellen bis heute sicher, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen und der potenziellen Elterngeneration noch etwas größer ist als derjenige der Einwohnerschaft in der zweiten Lebenshälfte. Mit der Aufsiedlung der Neubauflächen ist die Einwohnerzahl insgesamt auch in Altenesch sprunghaft angestiegen.

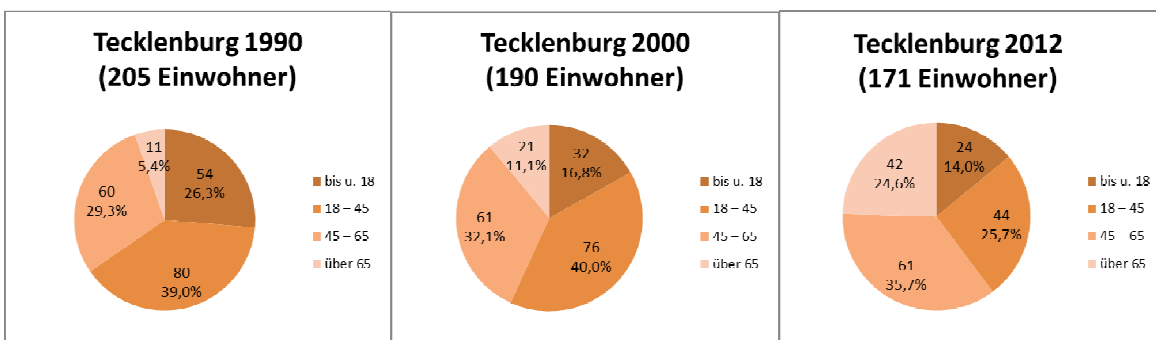
Abb 25 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung im Ortsteil Süderbrook 1990 bis 2012



Ortsteil Süderbrook

OT Süderbrook: Die Altersstruktur in Süderbrook ist im Vergleich mit dem Durchschnitt der Gemeinde noch vergleichsweise günstig, allerdings überwiegt hier schon der Bevölkerungsanteil in der zweiten Lebenshälfte. Geschuldet ist dies dem erhöhten Anteil an 45- bis 65-Jährigen. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren Abschmelzen der jungen Bevölkerungsgruppen und einem Zuwachs an Senioren zu rechnen. Auch in Süderbrook gab es in den 1990er Jahren mit dem Erschließen neuen Wohnbaulands einen sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahl.

Abb 26 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung im Ortsteil Tecklenburg 1990 bis 2012



Ortsteil Tecklenburg

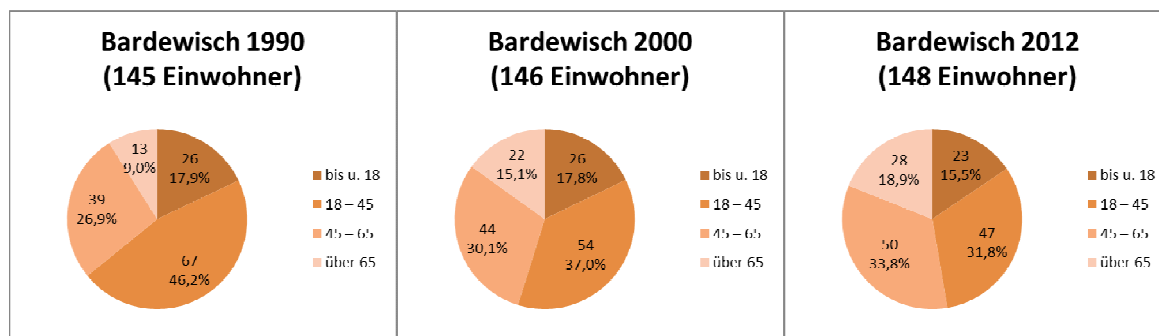
OT Tecklenburg: Die Schaubilder der Zeitschnitte für den Ortsteil Tecklenburg verdeutlichen beispielhaft die Entwicklung der Altersstruktur, wie sie zukünftig auch in den anderen Ortsteilen zu

erwarten ist, deren Entwicklung von größeren Neubaugebieten bestimmt wird, in denen sich eine mehr oder weniger gleichaltrige Einwohnerschaft bei deren Erschließung angesiedelt hat. 1990 war Tecklenburg ein sehr junger Ortsteil mit einem geringen Anteil an Senioren. Im Jahr 2000 war der Anteil der beiden jungen Bevölkerungsgruppen noch deutlich größer als derjenige der Einwohner in der zweiten Lebenshälfte. Aktuell zählt Tecklenburg zu den ältesten Ortsteilen in der Gemeinde. Der Anteil der Senioren hat sich seit 1990 annähernd verfünffacht. Der Anteil der Einwohnerschaft in der zweiten Lebenshälfte beträgt insgesamt mehr als 60% und wird voraussichtlich weiter steigen. Da der Nachwuchs fehlt schrumpft die Bevölkerung auch in absoluten Zahlen.

*In Tecklenburg ist in den nächsten Jahren damit zu rechnen, dass ein erheblicher Anteil der Wohnungen frei wird aufgrund des hohen Alters der Bewohner bzw. von Sterbefällen. Dies bedeutet, dass die Wohnraum umgeschlagen werden muss, soll es nicht zu Leerstand kommen. Umgeschlagen wird der Wohnraum durch Verkauf oder Vermietung mit Folgenutzung oder durch Abriss mit Neubebauung. In Tecklenburg gibt es ein großen Anteil an Reihenhausbauung, der in den 1970er und 1980er Jahren entstanden ist. Dieser Baubestand entspricht heute nur noch teilweise den Wohnpräferenzen, die am Wohnungsmarkt vorherrschen.*

Ortsteil Bardewisch

Abb 27 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung im Ortsteil Bardewisch 1990 bis 2012

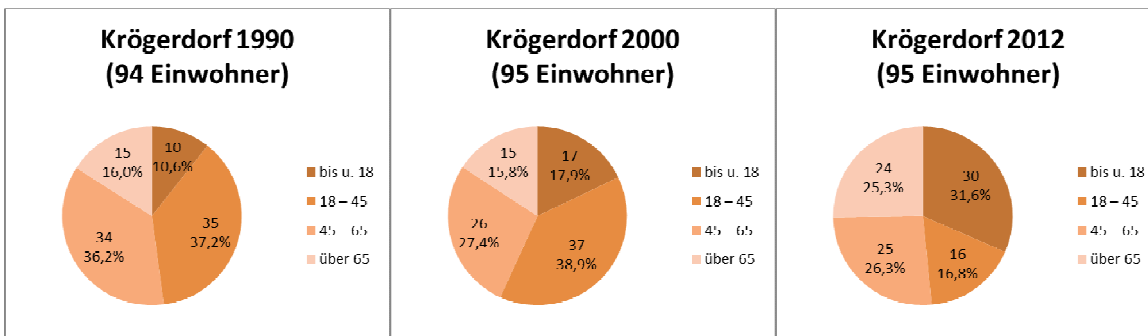


OT Bardewisch: Die Altersstruktur in Bardewisch ist im Vergleich mit dem Durchschnitt der Gemeinde noch vergleichsweise günstig, allerdings ist auch hier im letzten Jahrzehnt der Bevölkerungsanteil in der zweiten Lebenshälfte auf über die Hälfte angestiegen. Geschuldet ist dies dem wachsenden Anteil der 45- bis 65-Jährigen, während derjenige der Senioren noch vergleichsweise klein ist. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren Abschmelzen der jungen Bevölkerungsgruppen und einem Zuwachs an Senioren zu rechnen. In Bardewisch herrscht allerdings eine Altersmischung vor, die eine eher kontinuierliche Alterung der Einwohnerschaft erwarten lässt, anders als die sprunghaften Alterungswellen in Ortsteilen wie Tecklenburg, die dem Zuzug einer gleichaltrigen Einwohnerschaft innerhalb kurzer Zeit in seinerzeitige Neubaugebiete geschuldet ist.

Insofern ist hier auch mit einem eher kontinuierlichen Freiwerden von Wohnungen bzw. Wohngebäuden zu rechnen. Dies begünstigt einen zeitnahen Umschlag der Gebäude. Die Gefahr, dass es zu umfassenderem Leerstand mit entsprechenden negativen Folgen für den Ortsteil kommt ist vergleichsweise geringer.

Abb 28 Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung im Ortsteil Krögerdorf 1990 bis 2012

Ortsteil Krögerdorf



OT Krögerdorf: Die Altersstruktur in Krögerdorf ist sehr weit gespreizt, die jeweils älteste und jüngste Altersgruppe stellen zusammen den überwiegenden Teil der Einwohnerschaft. In Krögerdorf gibt es den höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahre und den zweithöchsten Anteil an Senioren in den Ortsteilen der Gemeinde. Dementsprechend klein fallen die Anteile der der Elterngeneration und der 45- bis 65-Jährigen aus. Da die Elterngeneration sehr klein ist, ist in den kommenden Jahren mit dem Abschmelzen der jungen Bevölkerungsgruppen und einem weiteren Zuwachs an Senioren zu rechnen. Insgesamt ist anzunehmen, dass der Ortsteil in den kommenden Jahren überdurchschnittlich an Einwohnerschaft verlieren wird, infolge von Sterbefällen und von Bildungswanderung junger Einwohner.

Weitere Entwicklung

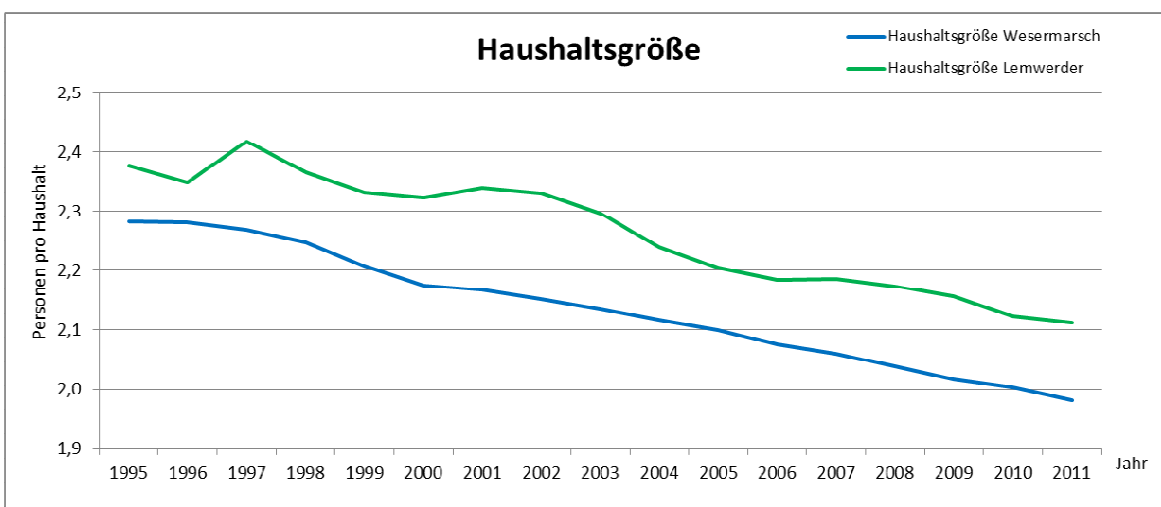
*Es wird deutlich, dass aufgrund der Alterung der Bevölkerung ein erheblicher Umschlag an Wohneigentum in den nächsten Jahren zu erwarten ist, vor allem in den Ortsteilen Deichshausen, Krögerdorf und Tecklenburg, aber auch in Ritzenbüttel und Lemwerder.*

### Haushaltsgröße

Für die Nachfrage nach Wohnungen ist neben der Einwohnerzahl die Haushaltsgröße von grundlegender Bedeutung. Je weniger Personen in einem Haushalt, sprich einer Wohneinheit, leben, desto mehr Wohnungen werden gebraucht. Darüber hinaus wünschen kleine Haushalte von einer oder zwei Personen in der Regel kleinere Wohneinheiten mit anderer Zimmereinteilung als große Haushalte, in denen mehrere Personen leben.

Entwicklung der Haushaltsgröße

Abb 29 Entwicklung der Haushaltsgröße 1995 bis 2011 Gemeinde Lemwerder / Landkreis Wesermarsch



Mit den veränderten Altersstrukturen der Bevölkerung, aber auch den sich ändernden Lebensstilen, ändern sich auch die Haushaltsgrößen deutlich. Die mittlere Haushaltsgröße in Lemwerder lag 2010

bei rd. 2,1 Einwohner/innen pro Wohnung und damit etwas über dem Wert des Landkreises Wesermarsch, der bei 2,0 lag.

Die Zeitreihe zeigt die stetig sinkende Durchschnittgröße. Mit der Verkleinerung der Haushalte ist deren absolute Anzahl kontinuierlich angestiegen. Damit einhergegangen ist ein stetiger wachsender Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten. Dies hat bislang dafür gesorgt, dass trotz sinkender Bevölkerungszahlen der Bedarf an Wohnungen nicht gesunken, sondern gestiegen ist.

Gleichzeitig ist damit die genutzte Wohnfläche pro Einwohner/in deutlich angestiegen. Betrug sie 1990 noch 34 m<sup>2</sup>/Person, ist sie im Jahre 2010 bereits auf 42 m<sup>2</sup>/Person gestiegen. Hinter dem Anstieg stehen sicherlich wachsende Raumsprüche. Allerdings ist zu beobachten, dass gerade im ländlichen Raum eine ungewollte Raumnutzung erfolgt, wenn Mehrpersonenhaushalte aufgrund der Alterung auf Zwei- bzw. Einpersonenhaushalte schrumpfen.

Den größten Einfluss auf die Haushaltsentwicklung hat der Zuwachs der Bevölkerung im Alter über 60 Jahren. Diese Gruppe lebt bereits heute zum allergrößten Teil in kleinen Ein- und Zweipersonen-Haushalten. In Niedersachsen stellt sie aktuell knapp die Hälfte aller kleinen Haushalte und wird nach einer Prognose der Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011<sup>2</sup> weiter wachsen. Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen daher in den kommenden fünf Jahren bis zum Jahr 2017 noch ansteigen.

*Ab 2017 wird allerdings mit sinkenden Bevölkerungszahlen auch die Zahl der Haushalte insgesamt abnehmen.*

*Zuwächse werden dann lediglich noch die Ein- und Zwei-Personenhaushalte (5,9 % und 7,7 %) verzeichnen können, während die Zahl größerer Haushalte um über ein Viertel bis zum Jahr 2030 zurückgehen wird.*

*Für den Landkreis Wesermarsch wird ein Rückgang der Zahl der Haushalte insgesamt bis zum Jahr 2030 um rund -9 % erwartet.*

*Die kleinräumige Prognose für Lemwerder geht von einem Rückgang der Zahl der Haushalte in der Spanne von 0% bis zu -5% bis zum Jahr 2030 aus.<sup>3</sup>*

Der Rückgang der Bevölkerungszahlen *und* der Zahl der Haushalte lassen in Verbindung mit der einhergehenden Veränderung der Haushaltsstruktur erhebliche Rückwirkungen für den Wohnungsbedarf und den Wohnungsmarkt erwarten.

*Eine sinkende Zahl der Haushalte ab 2017 wird zwangsläufig dazu führen, dass eine entsprechende Zahl an Wohneinheiten nicht mehr gebraucht wird. Betroffen werden vor allem solche Wohneinheiten sein, die aufgrund der veränderte Haushaltsstruktur nicht mehr in dem Umfang wie in der Vergangenheit nachgefragt werden. Mit Blick auf Lemwerder sind das vor allem große Wohneinheiten, die vornehmlich als Einfamilienhäuser errichtet wurden.*

### 3.2.2 Wohnungsmarktstruktur

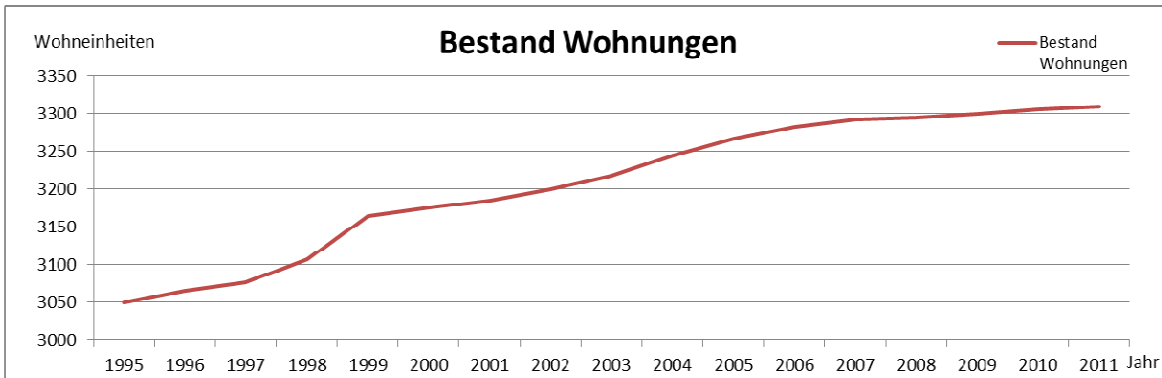
In der Gemeinde Lemwerder gibt es zum Stand 2011 insgesamt 3.310 Wohneinheiten. Die Zahl der Wohneinheiten ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich angestiegen, vornehmlich durch die Erschließung von Neubaugebieten mit Einfamilienhausbebauung an den Ortsrändern. Nach der Jahrtausendwende hat sich der Zuwachs allerdings deutlich verlangsamt und weist aktuell nur noch sehr kleine Raten auf.

*Struktur des  
Wohnungsbestandes*

<sup>2</sup> Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011, N-Bank 2012

<sup>3</sup> Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011, N-Bank 2012

Abb 30 Entwicklung des Wohnungsbestandes 1995 bis 2011 Gemeinde Lemwerder



Das Einfamilienhaus ist die wichtigste Hausform in der Gemeinde Lemwerder. Der Anteil der Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern liegt bei 77% und damit auf dem Niveau des Landkreises Wesermarsch (78%).

Jedes zehnte Gebäude in der Gemeinde ist ein Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohneinheiten. Mit diesem vergleichsweise hohen Anteil unterscheidet sich Lemwerder deutlich von den anderen ländlichen Gemeinden des Landkreises. Beispielsweise in Berne liegt der Anteil nur bei 3%. Lemwerder ist in der Struktur des Wohnungsbestandes damit eher den Städten Nordenham, Brake oder Elsfleth vergleichbar.

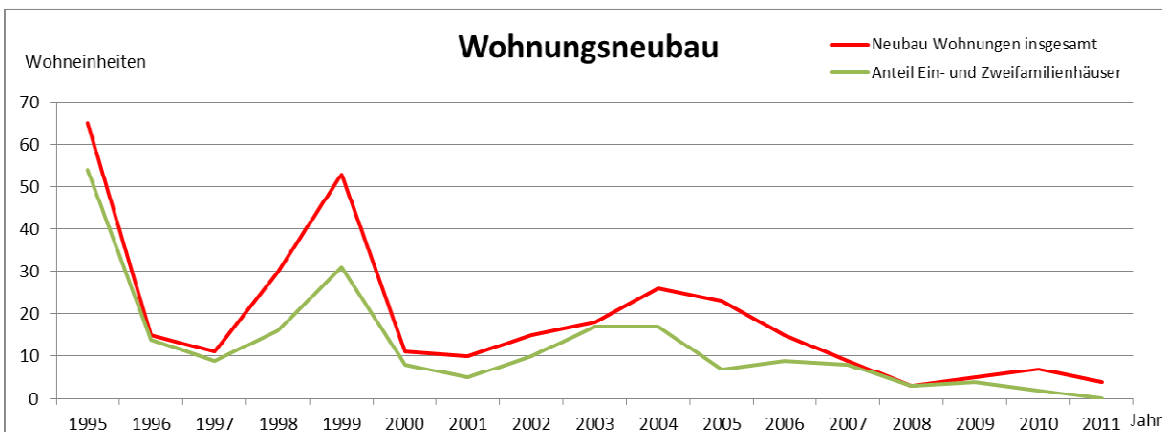
Diese Struktur bedingt auch, dass der Mietwohnungsmarkt in Lemwerder eine hohe Bedeutung hat. Etwa ein Drittel aller Wohneinheiten werden vermietet. Grundlage des Mietwohnungsmarktes sind die Industriearbeitsplätze in Lemwerder, viele Wohnungen werden von dort Beschäftigten oder den Unternehmen selbst angemietet.

*Mietwohnungsmarkt*

Der größte Vermieter in der Gemeinde ist die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mit mehr als 400 Mietwohnungen. Diese befinden sich im Wesentlichen im Ortsteil Lemwerder (Rethkampplatz, Bardewischer Ring, St.-Veit-Straße) und sind in gutem bzw. sehr gutem Erhaltungszustand. Sie werden sehr gut nachgefragt, Senioren stellen mit einem Anteil von mehr als 50% die wichtigste Mietergruppe, gefolgt von gewerblichen Beschäftigten. Höhere Anteile jüngerer Mietergruppen sind vor allem in kleineren Mietwohnungen anzutreffen. Einen strukturellen Leerstand gibt es im Mietwohnungsbereich derzeit nicht in der Gemeinde.

Abb 31 Entwicklung des Wohnungsneubaus 1995 bis 2011 Gemeinde Lemwerder

*Wohnungsneubau*



Betrachtet man, welche Hausformen in den letzten Jahren in der Gemeinde neu errichtet wurden, so wird deutlich, dass die Bedeutung des Einfamilienhausbaus rapide abgenommen hat. Der Bau von Ein-



und Zweifamilienhäusern hat in der Vergangenheit stets den wesentlichen Anteil des Wohnungsneubaus ausgemacht, Wohnungen in Mehrparteienhäuser sind in weitaus geringerer Zahl entstanden. Im Jahr 2011 wurde erstmals kein einziges neues Ein- oder Zweifamilienhaus mehr in der Gemeinde errichtet, neu gebaut wurde lediglich ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten.

Die mit der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte einhergehende Neubautätigkeit hat sich vor allem auf Neubaugebiete bzw. größere, neu bereitgestellte Bauflächen konzentriert, begleitet von der kontinuierlichen Erneuerung einzelner Gebäude im Siedlungsbestand. Die letzten umfangreichen Neubautätigkeiten in der Gemeinde entfielen wie oben ausgeführt auf den Ortsteil Barschlüte. Seit der Entwicklung des Neubaugebietes „Barschlüte“ im Jahr 2003 ist die Anzahl der Baufertigstellungen nach einem kurzen Anstieg rückläufig, so dass nur 30 % der Fläche des Neubaugebietes bis heute bebaut sind. Diese Entwicklung belegt, dass nur noch ein sehr geringer Bedarf für Neubauten bzw. Baugrundstücke in der Hausform von Einfamilienhäusern gegeben ist, zumindest in den Randgebieten der Gemeinde tendiert er gegen Null.

Junge Erwachsene sowie Senioren ziehen vermehrt in den Hauptort (OT Lemwerder), oder gar in die Oberzentren.

Nähe zum Arbeitsplatz, ein größeres kulturelles Angebot und die zur Verfügung stehenden Mietwohnungen für Ein- bis Zweipersonenhalte sind die Hauptgründe der Jüngeren. Bei den Älteren sind es neben dem Angebot an kleinen (Miet-) Wohneinheiten die kurzen Wege zur Einzelhandelsversorgung, eine bessere medizinische Versorgung und soziokulturelle Angebote, sowie die höhere Mobilität, die die bessere Erreichbarkeit des ÖPNV bietet.

*Baulandreserven  
und Nachfrage*

### **3.2.3 Wohnungsbedarfe**

Die wichtigsten Bestimmungsgrößen für die zukünftige Wohnungsnachfrage und damit die Nachfrage nach Baugrundstücken sind die zukünftige Zahl und Größenstruktur der privaten Haushalte. Vorausgesetzt wird dabei, dass prinzipiell jeder Haushalt eine separate Wohneinheit benötigt und nicht mehrere Haushalte eine gemeinschaftliche Wohnung nutzen.

Gerade angesichts einer immer ältere werdenden Bevölkerung ist hier allerdings zu berücksichtigen, dass der Anteil der Alten und vor allem Hochbetagten, die in einer Senioreneinrichtung ohne eigenen Haushalt leben, zukünftig noch deutlich ansteigen wird. In diesem Segment der besonderen Wohnformen sind weiterhin deutliche Bedarfszuwächse zu erwarten.

Darüber hinaus ist die rein quantitative Betrachtung der Haushaltszahlen für eine zukünftige Bedarfsabschätzung nicht ausreichend, da die spezifischen Wohnwünsche der Haushalte die Nachfragepräferenzen und damit den Bedarf mitbestimmen. In der Betrachtung können Eigentumswünsche und die Hausform – ob Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohneinheiten in Mehrparteienhäuser – unterschieden werden.

Mit Blick auf die derzeitige Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach diesen Hausformen ergeben sich aufgrund der sich wandelnden Struktur der Haushalte, hin zu eher kleinen Einheiten, Neubedarfe, vor allem auf der Seite der Mehrparteienhäuser. Es ergeben sich aber auch erhebliche Überhänge an Bestandswohneinheiten, diese besonders bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für den Landkreis Wesermarsch prognostiziert die Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011 bis zum Jahr 2030 einen Wohnungsüberhang von insgesamt gut 10% des derzeitigen Wohnungsbestandes. Stellt man in Rechnung, dass ein Teil des Wohnungsbestandes abgängig ist und eigentlich ersetzt

werden müsste, schrumpft der Überhang auf rd. 6 % und es ergibt sich in einzelnen Gemeinden des Landkreises ein Neubedarf von zusammen rd. 1 %.<sup>4</sup>

*Bei differenzierter Betrachtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber Mehrparteienhäusern erhöht sich der prognostizierte Überhang für Ein- und Zweifamilienhäuser auf rd. 19%. Selbst wenn man berücksichtigt, dass ein Teil dieses Wohneinheitenbestandes abgängig ist, wird nach dieser Prognose in keiner Gemeinde des Landkreises, somit auch nicht in Lemwerder, ein Neubedarf notwendig.*

*Für die Mehrparteienhäuser geht man von einem Überhang von rd. 6 % bei einem gleichzeitigen Neubedarf in einzelnen Gemeinden von zusammen rd. 1% aus. Angesprochen beim Neubedarf sind vor allem solche Gemeinden, die bislang nur sehr wenige Wohneinheiten in Mehrparteienhäusern aufweisen, da vor allem mit den Anwachsen der älteren Einwohnerschaft kleinere Einheiten gewünscht werden, die in der Regel als Mehrparteienhäuser errichtet werden. Aufgrund des bereits relativ hohen Bestandes an Mehrparteienhäusern in Lemwerder ist in der Gemeinde somit auch bei dieser Hausform kein wesentlicher Neubedarf gegeben.*

*Demgemäß ist generell in der Wesermarsch bis zum Jahr 2030 mit einem leichten Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen und einem Rückgang des Nachfragepotenzials nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen. Entsprechendes gilt für die Gemeinde Lemwerder.*

### 3.2.4 Wohnbauflächenbedarf

Die dargelegten Daten und Überlegungen erlauben die folgenden Schlussfolgerungen für die Bestimmung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs in der Gemeinde Lemwerder.<sup>5</sup>

Mit Blick auf die Größe der Wohneinheiten im Einfamilienhausbestand ist mit dem Schrumpfen der Haushaltgrößen und der Alterung der Einwohnerschaft von einer Überversorgung an Wohnraum in großen Einfamilienhäusern auszugehen. Bei dem in ländlichen Gemeinden vorherrschenden, selbstgenutzten Wohneigentum bindet manches Mal das eigene große Haus die Eigentümer, obwohl der Raumbedarf gar nicht mehr gegeben ist und die Unterhaltung von Haus und Grundstück beschwerlich werden.

*Einfamilienhaus  
Bestand*

Bindend sind häufig nicht nur persönliche Bezüge. Im Umfeld eines abnehmenden Bedarfes verlieren Altimmobilien an Wert, es können teilweise nicht mehr die Verkaufspreise realisiert werden, die nötig wären oder genügend Anreiz böten, um in eine kleinere Wohneinheit zu wechseln, obwohl dies prinzipiell gewünscht wird. Den sinkenden Preisen von großen Einfamilienhäusern, vor allem in Rand und Außenlagen der Gemeinde, stehen tendenziell steigende Preise von Neubauten in zentralen Lagen gegenüber. Besonders kleine Miet- bzw. Eigentumswohnungen in den von Senioren bevorzugten zentralen Lagen werden zunehmend teurer.

Einheiten in Sonderformen, die speziell auf Senioren ausgelegt sind und zusätzliche soziale und medizinische Versorgungsangebote bieten, sind besonders teuer. Der wachsende Bedarf wird aufgrund der Kosten voraussichtlich nicht vollständig bedient werden können. Gleichwohl ist mit einem weiteren Zuwachs an solchen Wohnformen zu rechnen. Hierfür werden geeignete Standorte bzw. Baugrundstücke benötigt.

*Sonderwohnformen  
Senioren*

Geeignet sind zentrale Ortslagen mit guter Erreichbarkeit von Einzelhandel des täglichen Bedarfes und Dienstleistungen medizinischer und sozialer Versorgung. Auch nahegelegene kulturelle Einrichtungen bereichern die Standortqualität. Weitere Standortvorteile sind ein baulich attraktives Wohnumfeld und benachbarte Freiraumstrukturen, die zur täglichen Erholung und als Treffpunkt einladen. Regelmäßig wird hier die Ortsmitte von Lemwerder im Focus stehen.

<sup>4</sup> Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011, N-Bank 2012

<sup>5</sup> Vergl. auch: Fallstudie Demografischer Wandel in der Gemeinde Lemwerder, Forum GmbH 2008

*Neubau im Bestand  
als Quartiersstütze*

Nicht nur noch vorhandene Freiflächen bzw. Baulücken kommen in Frage, die Ansiedlung solcher Wohnformen soll auch genutzt werden, um nicht mehr entwicklungsfähige Gebäudestrukturen zu ersetzen. In der zentralen innerörtlichen Lage ist es von besonderer Bedeutung, dafür zu sorgen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des sozialen Siedlungsgefüges kommt. Ein einzelner Gebäudeleerstand oder das wirtschaftliche bzw. soziale Absinken der Nutzung kann die Nachbarschaft negativ beeinflussen und so Schneeballeffekte auslösen, die zum Attraktivitätsverlust der Wohnqualität und der wirtschaftlichen Standortqualität eines ganzen Straßenzuges führen. Neubauvorhaben wie die Ansiedlung von Wohneinrichtungen für Senioren sollen hier gezielt genutzt werden, um den Gebäudebestand in der Ortsmitte von Lemwerder aufzuwerten und zu erneuern.

*Mehrparteien-  
Wohnhäuser*

Auch mit Blick auf den Bedarf an kleineren Wohneinheiten, die nicht speziell auf die Präferenzen von Senioren ausgerichtet sind, finden sich die bevorzugten Standortqualitäten in zentralen Siedlungslagen und nicht in deren Randlagen. Eine großflächige Neuausweisung für den Neubau von Mehrparteienhäusern entspricht allerdings nicht den oben offengelegten Bedarfsprognosen, aus der bestehenden Siedlungsstruktur ist sie nur bedingt an ausgewählten Standorten ableitbar. Die größeren Quartiere des Mehrparteien-Wohnungsbaus befinden sich durchgängig in zentraler Ortslage von Lemwerder. Eine Erweiterung müsste hierauf Bezug nehmen.

*Quantitative  
Bedarfsprognosen  
Wohnen*

Quantitative Aussagen über eine zukünftige Wohnungsnachfrage werden ungeachtet der Hauptindikatoren Haushaltsgröße und Wohnungsbestand, durch weitere Faktoren, wie die nur schwer abschätzbare Anzahl abgängiger, nicht mehr marktfähiger oder leerstehender Wohneinheiten wie dargelegt unsicher und sind nur der Größenordnung nach beschreibbar. Auch ist die tatsächliche Entwicklung der Haushalte (Nachfrage) außerordentlich schwer vorherzusehen, da die demografischen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen gerade in Lemwerder wie oben angesprochen in vielfältigen Wechselwirkungen mit dem Wohnungs- und Immobilienmarkt stehen.

Des Weiteren entsteht bereits heute ein Teil der zusätzlichen Wohnungsnachfrage nicht aus einem grundsätzlichen Wohnungsmangel (und damit zumindest im Prinzip aus einem berechenbaren Nachfrageansatz) heraus, sondern ist Folge einer speziellen, im Bestand (zumindest vermeintlich) nicht mehr zu erfüllenden Nachfrage an Wohnungsqualität und Wohnungsstandard. Als Folge daraus kann es zu einer parallelen Entwicklung von Wohnungsüberangebot und Abriss auf der einen, und Wohnungsmangel und Neubaubedarf auf der anderen Seite kommen.

Die Fallstudie Demografie Lemwerder berechnet auf Grundlage der prognostizierten Entwicklung der Haushaltsgröße einen zusätzlichen Bedarf von rd. 230 bis 270 Wohneinheiten bis 2020, verweist aber selbst auf die Unsicherheit der quantitativen Prognose. Angesichts der oben dargelegten neueren Entwicklungstrends sind diese Angaben entsprechend kritisch zu bewerten.

*Flächenbedarfe  
konzentriert auf die  
zentrale Ortslage  
Lemwerder*

Die beschriebenen Änderungen in der Altersstruktur, die gewünschte Nähe zum Arbeitsplatz und die demografischen Entwicklungen, wie die Verkleinerung der Haushaltsgrößen weisen mit einiger Sicherheit auf einen gesteigerten Bedarf an Wohnfläche im Ortszentrum hin.

*Nachverdichtung  
durch  
Mietwohnungsbau*

Sicherlich ist auch ein Ersatzwohnungsbau mit bedarfsgerechten Qualitäten gemeindeweit erforderlich. Dieser sollte sich jedoch in erster Linie darauf konzentrieren, im Bestand nicht mehr sanierungsfähige Bausubstanz zu ersetzen. In der Regel kommt es dabei gerade in zentraleren Lagen zu einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten auf der Bestandsfläche. Der Fokus sollte zumindest in Grundzentrum Lemwerder entsprechend auf dem Ausbau des Mietobjektanteils liegen. Damit könnte die Gemeinde sich zudem gegenüber den Nachbargemeinden verstärkt profilieren.

*Problematik neuer  
großflächiger  
Neubaugebiete*

Eine großflächige Erschließung neuer Wohnbauflächen für den Eigenheimbau erscheint derzeit in Hinblick auf die Stabilisierung der bestehenden Siedlungsquartiere als kritisch, soweit entsprechende Konkurrenzen ausgelöst werden, die eine Verbrachung von Quartieren mit nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz begünstigen und ihren Umschlag behindern.

Dass die Anforderungen für zeitgemäßes Wohnen von klassischen Eigenheim-Neubaugebieten nicht mehr erfüllt werden, wird deutlich durch die Leerstände im bereits ausgewiesenen Baugebiet Barschlüte. Hat die Neubautätigkeit in den 1990er Jahren, begünstigt durch die „Babyboom-Generation“, ihren Hochpunkt erreicht, ist sie seit der Jahrtausendwende drastisch zurückgegangen. Auch aktuell zu beobachtende Belegungen sind kaum einem Trendwechsel zuzuordnen, vielmehr wird der sinkende Bedarf überdeckt durch Anreize, die das derzeit historisch tiefe Zinsniveau für den Wohnungsneubau bietet.

Generell sollte die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Sanierung im Bestand ausgerichtet sein. Viele Bestandsimmobilien weisen großes Potenzial für Umbaumaßnahmen (barrierefreies Wohnen), aber auch Umnutzungen auf. Die Vermarktungschancen in unsaniertem Zustand sind im Allgemeinen eher schwierig, das Preisniveau ist rückläufig.

*Orientierung auf die Weiterentwicklung des Bestands*

Die strukturelle Einbindung von Neubauten in den Immobilienbestand hat nicht nur den Vorteil, bereits vorhandene Infrastruktur nutzen, sondern diese auch langfristig halten zu können. Ortsteile, die stärker von Einwohnerrückgängen betroffen sind, haben große Schwierigkeiten beispielsweise den Betrieb von Kindergärten und Schulen aufrechtzuerhalten.

*Die Chancen für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung Lemwerders liegen für den Planungszeitraum des vorliegenden Flächennutzungsplans in der Ausweitung der Mietobjektangebote im Ortszentrum, der Nutzung von Baulücken für den punktuellen Neubau in den Ortsteilen und der Sanierung und Umnutzung von Bestandsimmobilien.*

Die Demografiestudie Lemwerder fasst ihre Schlussfolgerungen für die erwartete zukünftige Entwicklung am Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Gemeinde wie folgt zusammen:

*Der klassische Markt für den Familienheim-Neubau kann auch in den kommenden Jahren keine stärkeren Impulse erwarten.*

Die dargelegten demografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen lassen nicht erwarten, dass sich die Neubauentwicklung im Eigenheimbereich in den kommenden Jahren deutlich erholen wird. Es wäre aus heutiger Sicht bereits als Erfolg zu verzeichnen, wenn es mittelfristig gelingen sollte, das Baugebiet Barschlüte zu großen Teilen zu vermarkten. Bessere Perspektiven haben kleinteiligere Entwicklungen an integrierten Standorten, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen.

*Leerstände und Preisverfall drohen vor allem bei älteren Bestandsimmobilien außerhalb attraktiver Siedlungsbe-  
reiche. Infrastrukturdefizite werden zunehmend zum Standortnachteil.*

Der Markt für Bestandsimmobilien leidet unter zunehmender Nachfrageschwäche. Gebrauchte Immobilien sind immer schwieriger zu vermarkten. Besonders betroffen sind Objekte ohne besondere Standortqualität bzw. mit beeinträchtigendem Umfeld wie auch ältere, große (z.B. landwirtschaftliche) Immobilien mit hohem Renovierungsbedarf. Da in den kommenden Jahren und Jahrzehnten aufgrund des anstehenden Generationenwechsels immer mehr Eigenheime auf den Markt kommen werden, andererseits aber die Nachfrage von Familiengründern durch die schrumpfenden Elterngenerationen unweigerlich stetig zurückgehen wird, drohen vor allem mittel- bis langfristig erhebliche Leerstände sowie Ortsbild beeinträchtigende Entwicklungen durch Sanierungsrückstände und Gebäudeverfall. Speziell im Hinblick auf die rasch wachsende Zahl hochbetagter Menschen und die rückläufigen Zuzüge junger Familien in diese Bereiche ist zu befürchten, dass die kleineren Siedlungen in der gesamten Region aufgrund ihrer Infrastrukturdefizite zunehmenden Attraktivitätsverlust erfahren. Die jüngsten ortsteilspezifischen Entwicklungen in Lemwerder wie auch die Einschätzungen von Immobilienfachleuten deuten darauf hin, dass entsprechende Tendenzen sich auch auf die Gemeinde auswirken könnten. Künftige Siedlungsentwicklungen sollten also dahingehend betrieben werden, dass die Marktfähigkeit der Bestandsimmobilien erhalten bleibt und die Abwanderung der Bewohner infolge eines fehlenden Wohnungsangebotes verhindert wird. Im Allgemeinen ist der Anpassungsbedarf im Bereich Wohnen eher schwierig zu ermitteln.

*Lediglich die Generation 50+ könnte künftig stärkere Impulse für den Wohnungs- und Immobilienmarkt auslösen.*

Die heute 40- bis 49-Jährigen stellen in Lemwerder wie auch in der gesamten Region die mit Abstand bedeutendste Altersgruppe. Anders als in der Vergangenheit werden diese Menschen heute als wichtige Zielgruppe der Zukunft für den Wohnungs- und Immobilienmarkt betrachtet. Diese Einschätzung geht auf die beobachtete zunehmende Wohnmobilität der ‚jungen Alten‘ zurück, die immer häufiger bereit sind, vor dem Eintritt in das Seniorenalter noch einmal einen Wohnortwechsel vorzunehmen, durchaus auch verbunden mit einer (erneuten) Eigentumsbildung. Dabei steht jedoch ausdrücklich nicht (nur) das altengerechte Wohnen im Mittelpunkt. Vielmehr wird eine passende Immobilie für die neuen Vorstellungen von einem aktiven Leben und neuen Freizeitmöglichkeiten, aber weniger Lasten beispielsweise durch die Pflege eines überdimensionierten Gartens gesucht. Da immer mehr Bürger der Region in das betreffende Alter ‚hineinwachsen‘, könnte sich in den kommenden Jahren ein entsprechendes Nachfragepotenzial entwickeln. Vor allem attraktive, gewachsene Wohnstandorte mit guter Infrastrukturausstattung besitzen daher für diese Zielgruppen Entwicklungspotenzial. Die sinkenden Preise für Gebrauchtimmobilien stellen jedoch ein zunehmendes Hemmnis für die Potenziale bei den ‚jungen Alten‘ dar, denn der realisierbare Erlös aus dem Verkauf eines (Familien-)Eigenheims reicht schon heute vielfach nicht zum Erwerb des anvisierten kleineren, modernen Wohneigentums aus, so dass das vorhandene Potenzial auf dem Immobilienmarkt nur teilweise realisiert werden kann. Bei den meisten Projektentwicklern im Immobilienbereich stehen in erster Linie – aus nachvollziehbaren Gründen – gut situierte, zahlungskräftige Senioren im Fokus. Wohnimmobilien für Senioren sind daher nach Einschätzung vieler Experten oftmals übersteuert, was zu Vermarktungsproblemen dieser Immobilien führt. Immer mehr ältere Menschen werden jedoch in Zukunft über ein vergleichsweise geringes Einkommen verfügen. Es ist zu erwarten, dass viele Senioren aufgrund der sog. Altersarmut nicht in der Lage sein werden, sich hochpreisige Miet- oder Eigentumsobjekte zu leisten. Speziell mit dem vergleichsweise hohen Anteil an Mehrparteienhäuser und gut ausgestatteten Mietwohnungen in zentraler Lage besitzt Lemwerder im Bereich ‚Wohnen‘ eine Profilierung, die bei den zu erwartenden Marktentwicklungen als sehr zukunftsfähig angesehen werden kann. Die vorgesehenen Investitionen (z.B. Fahrstühle) bei vergleichsweise günstigen Mietkonditionen dürften zusätzlich dazu beitragen, die Attraktivität dieser Immobilien zu sichern.

### 3.3 Wirtschaftsstruktur und Versorgung

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Beschäftigungsstruktur in der Gemeinde Lemwerder.

*Beschäftigungsstruktur*

Abb 32 Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (Stand 06.2012)



Seit erstmaliger Erhebung der Daten durch den Landesbetrieb Statistik Niedersachsen in 2008 ist die Zahl der Beschäftigten bis zum aktuell verfügbaren Stand 2012 um 113 Personen bzw. 4,3% auf 2709 Personen gestiegen.

Die Verteilung auf die verschiedenen Sektoren zeigt, dass das produzierende Gewerbe, also Handwerk, Gewerbe und Industrie, mit knapp vier Fünfteln den weitaus größten Anteil der Arbeitsplätze in der Gemeinde stellt. Ein somit hohes Gewicht haben deren Arbeitsstätten bzw. betrieblichen Einrichtungen und entsprechend ihr Flächenbedarf in der Gemeinde. Sie konzentrieren sich vor allem auf die wesernahen Gewerbe- und Industriegebiete im Ortsteil Lemwerder.

*Schwerpunkte der Wirtschaft*

Zweitstärkster Sektor ist der Dienstleistungsbereich. Der räumliche Schwerpunkt liegt hier sicherlich in der Ortsmitte von Lemwerder mit den Dienstleistungseinrichtungen des Rathauses, der Schulen bis hin zu Senioren- und Gesundheitseinrichtungen sowie sich dort konzentrierenden privaten Dienstleistern.

An dritter Stelle stehen Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Auch hier ist der räumliche Schwerpunkt im Ortsteil Lemwerder angesiedelt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Stedinger Straße, deren nördlicher Abschnitt die ursprüngliche Ortsmitte markiert, mit entsprechend konzentrierten Angeboten an Einzelhandel und Gastronomie, und der im südlichen Abschnitt mit dem Gewerbegebiet Edenbüttel der seit den 1990er Jahren entstandene großflächige Einzelhandel angelagert ist.

Die Landwirtschaft stellt den kleinsten Anteil der Beschäftigten, ist aber in den ländlichen Räumen der Gemeinde nach wie vor prägend. Einzelne kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe finden sich in den ländlichen Ortsteil. Zwei kleinere Schwerpunkte sind vor allem das Gewerbegebiet Altesch-Tecklenburg und das Gewerbegebiet am Ochtum-Hafen. Hier haben sich regional orientierte Betriebe mit Schwerpunkten im Bau- und Transportgewerbe angesiedelt.

#### 3.3.1 Handwerk, Gewerbe und Industrie

Lemwerder ist ein historisch gewachsener Wirtschaftsstandort mit einer starken industriellen Prägung. Die besondere Lage an der Weser und in direkter Nachbarschaft zu Bremen-Vegesack macht Lemwerder bis heute attraktiv nicht nur für produzierende Handwerks- und Gewerbebetriebe, wie sie für Gemeinden der Größenordnung Lemwerders zu erwarten sind, sondern auch für international vernetzte, industrielle Großbetriebe.

*Internationaler industrieller Kern*

In Lemwerder haben einige internationale Firmen ihren Betriebssitz. Es handelt sich um global tätige Schiffbauunternehmen mit traditionsreichen Namen sowie innovative Hersteller von Windkraftanlagenkomponenten. Daneben haben sich zahlreiche Mittelstandsbetriebe etabliert, die zum Teil

*Betriebsentwicklung und Flächenbedarf*



Zulieferfunktion für den industriellen Kern haben. Vor allem die ansässigen maritim ausgerichteten Betriebe haben sich über die Jahre entwickelt. Wirtschaftsprognosen zufolge wird die Branche weiterhin wachsen. Eine entsprechende Entwicklung des Betriebsflächenbedarfs ist zu erwarten.

*Zusammenhang von wirtschaftlicher und Bevölkerungsentwicklung*

Die Großbetriebe im produzierenden Gewerbe mit bis zu 500 Arbeitnehmern sind die größten Arbeitgeber in der Gemeinde. Insgesamt gibt es aktuell mehr als 2.000 Industriearbeitsplätze, eine erhebliche Größenordnung für eine rd. 6.900 Einwohner zählende Gemeinde. Da ein nicht unerheblicher Anteil der Beschäftigten auch in der Gemeinde wohnt besteht, wie in den vorhergehenden Kapiteln ausgeführt, ein enger Zusammenhang zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung des industriellen Kerns und der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde.

*Standortvorteil Seeschiffahrtsstraße Weser*

Die verkehrlich optimale Lage direkt an der Weser, eingebettet in das Netzwerk der regional im Bremer und Oldenburger Raum ansässigen Wirtschaft, ist der wesentliche Faktor für die Standorttreue der traditionellen Großbetriebe und die Ansiedlung neuer, innovativer Industrien. Die unmittelbare Anbindung an die Seeschiffahrtsstraße im Kontext der Bremer bzw. Unterweser-Häfen bietet für die Industriebetriebe eine äußerst seltene Standortqualität.

*Strukturwandel mit Neuorientierung im Areal des bisherigen Flugfeldes*

Diese Besonderheit hat auch in jüngster Vergangenheit einen für die Gemeinde umwälzenden Strukturwandel begünstigt, der mit der schrittweisen Abwanderung der Flugzeugindustrie, die seit den 1930er Jahren ansässig war, einherging. Trotz der vollständigen Aufgabe des Standortes Lemwerder durch die Flugzeugindustrie im Jahr 2011 konnte eine Nachnutzung im Areal des damaligen Werksgeländes durch innovative Neuansiedlungen sichergestellt werden. Mit der einhergehenden Aufgabe der Start- und Landebahn steht darüber hinaus ein erhebliches Flächenpotenzial für eine Neuorientierung der gewerblich-industriellen Entwicklung in der Gemeinde zur Verfügung. Eine entsprechende städtebauliche Einordnung ist Aufgabe der vorliegenden Flächennutzungsplanung.

### 3.3.2 Handel, Gastronomie und Dienstleistungen

*Zentraler Versorgungsbereich Stedinger Straße*

Der Ortsteil Lemwerder ist Grundzentrum in der Gemeinde und soll entsprechende Grundversorgungsfunktionen bereitstellen. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Stedinger Straße mit folgender funktioneller Gliederung:

*Ursprüngliche Ortsmitte*

In der ursprünglichen Ortsmitte haben sich mehrere Gastronomiebetriebe sowie ein kleinteiliger Einzelhandel, hauptsächlich aus Inhabergeschäften gehalten. Wenngleich eine deutliche Ausdünnung der Angebote erkennbar ist, sind umfängliche Leerstände bislang vermieden worden, sodass sich eine weitgehend intakte Ortsmitte zeigt. Stabilisierend wirkt, dass in der Ortsmitte wichtige Dienstleistungsfunktionen wie Rathaus, Bibliothek, Schule, Schwimmbad, Sporteinrichtungen usw. Bestand haben. Im Vergleich zu allorts in kleinen Gemeinden zu beobachtende Leerstandentwicklungen stellt sich die Situation in der ursprünglichen Ortsmitte vergleichsweise stabil dar. Bemerkenswert ist dies angesichts der engen Nachbarschaft zum Zentrum von Bremen-Vegesack, das, fussläufig über die Fährverbindung erreichbar, direkt mit der Ortsmitte von Lemwerder im Norden verbunden ist.

*Hansering Edenbüttel*

Im Süden, der ursprünglichen Ortsmitte Lemwerders vorgelagert, befindet sich an der Stedinger Straße der Hansering mit dem Gewerbegebiet Edenbüttel. In dem Gebiet hat sich vor allem großflächiger Einzelhandel mit Gütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs angesiedelt. Verschiedene Lebensmitteldiscounter, ein Autohaus und weitere kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe prägen das Gebiet. Es hat damit weitgehend die Grundversorgung in der Gemeinde von der ursprünglichen Ortsmitte übernommen.

### 3.4 Erholung und Natur

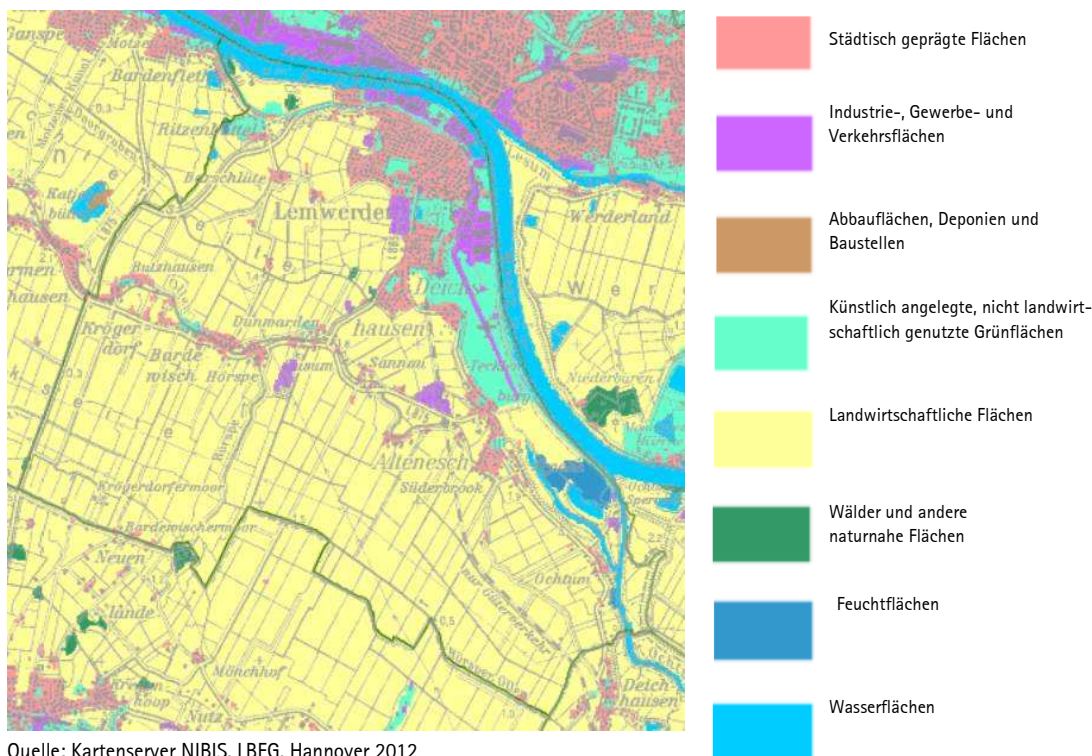
#### 3.4.1 Naturraum

Über die allgemeine Umweltstruktur im Gemeindegebiet von Lemwerder gibt die Landbedeckungskarte Auskunft. Für das Gemeindegebiet zeigt sich eine klare Struktur mit bebauter Fläche im Bereich des Weserufers sowie einer Reihe kleinerer Siedlungen entlang der historischen Deichlinie im Süden des heutigen Hauptortes. Während die allgemeine Versiegelungsrate einiger umliegender Gemeinden, wie beispielsweise das unmittelbar an Lemwerder angrenzende Berne, nur bei rd. 0-5 % ihrer Gesamtflächen liegt, ist dieser Anteil bei der Gemeinde Lemwerder etwa doppelt so hoch. Mit einem Wert zwischen 50% und 100% ist der Versiegelungsanteil der Gemeinde Lemwerder dem von Gemeinden im städtischen Umland vergleichbar. Dies hängt vor allem mit dem hohen Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen zusammen, die sich überwiegend im Uferbereich der Weser befinden.

*Landbedeckung*

In den Außenbereichen zeichnet sich das Gemeindegebiet durch einen hohen Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Der feuchte Marschboden wird zu 96% als Grün- und Weideland genutzt. Auf die Bundesrepublik bezogen zählt der Landkreis Wesermarsch auf Grund seines Naturraumpotenzials zu den größten zusammenhängenden Grünlandgebieten und hat eine Vorreiterrolle als naturraumbetonte, klassische Kulturlandschaft (RROP 2003 Landkreis Wesermarsch).

Abb 33 Landbedeckung im Gemeindegebiet von Lemwerder



Quelle: Kartenserver NIBIS, LBEG, Hannover 2012

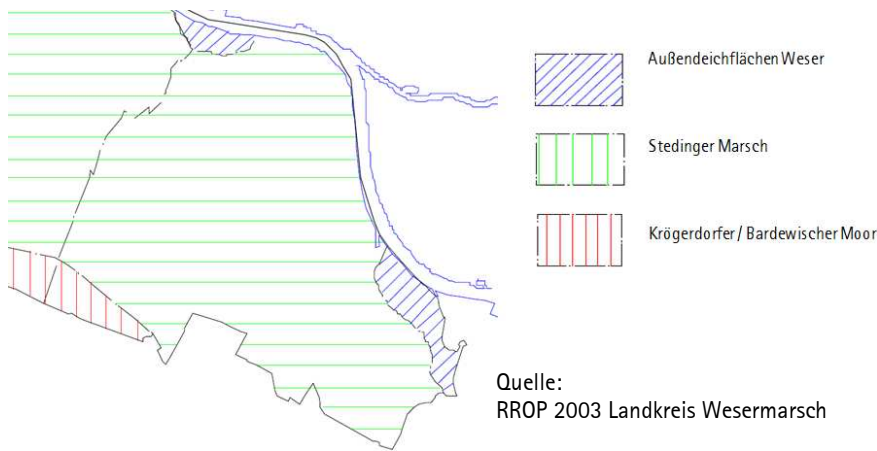
Das Gemeindegebiet von Lemwerder gehört zu der naturräumlichen Landschaftseinheit Stedinger Marsch, welche der Haupteinheit Wesermarsch zuzuordnen ist. Innerhalb dieser Haupteinheit ist der Naturraum entlang der Weser in kleinen Teilbereichen auch der Landschaftseinheit Weser mit Vordeichflächen sowie im südwestlichsten Gemeindegebiet der Landschaftseinheit Moor zuzuordnen.

*Naturräumliche Gliederung*

Die als Vordeichflächen ausgewiesenen Gebiete befinden sich zum einen im Bereich des Ochtumer Sand an der Alten Ochtum am südöstlichen Rand der Gemeinde, zum anderen am nordwestlichsten Punkt der Gemeinde am Weserufer im Bereich Ritzenbütteler Sand.

Regional gehört das Gemeindegebiet zum naturräumlichen Bereich Niedersächsische Nordseeküste und Marschen.

Abb 34 Naturräumliche Landschaftseinheiten der Wesermarsch



### 3.4.2 Boden

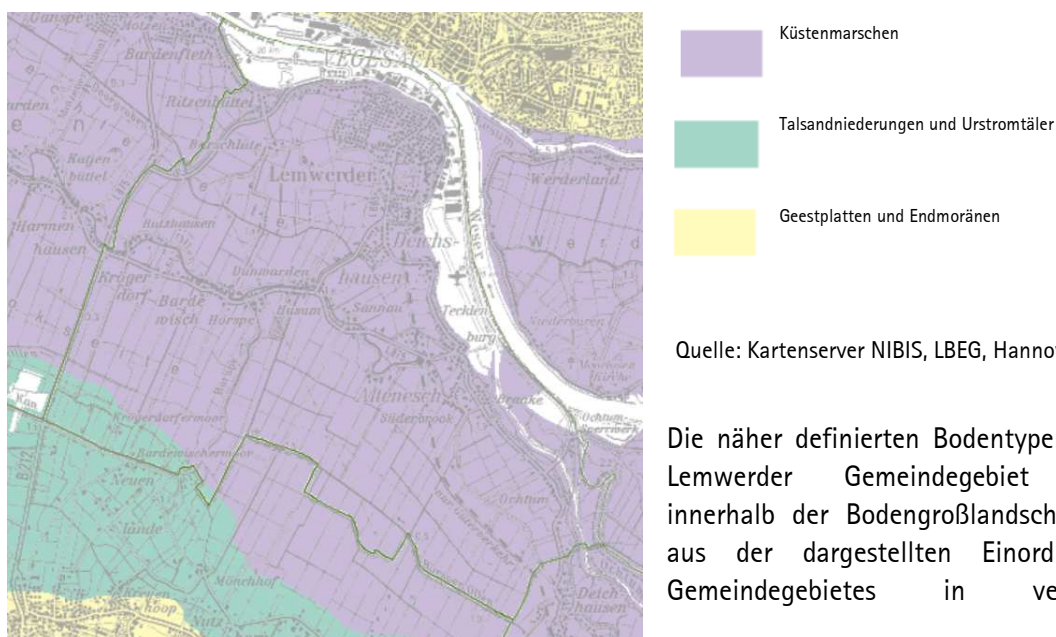
Bodenlandschaft

Die Stedinger Marsch als naturräumliche Landschaftseinheit ist ein aus Flussablagerungen entstandenes Marschgebiet. Hinsichtlich der Bodengroßlandschaften gehört die Gemeinde folglich im Wesentlichen zu den Küstenmarschen. Lediglich ein kleines Gebiet im Südwesten ist den Talsandniederungen und Urstromtälern zuzuordnen.

Vorherrschende Bodenart ist die Flussmarsch mit hohem Tongehalt. Im Gezeiteneinfluss des in die Flussmündungen einströmenden Meerwassers wird sie von der Brack-Flussmarsch abgelöst.

Die Böden im Deichvorland der Weser wechseln von Norden nach Süden je nach Ursprung der Sedimente von unreifer See- über unreife Brack- zu unreifer Flussmarsch mit feuchten bis nassen, meist salzhaltigen Ton- und Schluffböden. Entsprechend sind in der Gemeinde Lemwerder unreife Brack- und Flussmarschen anzutreffen. Die Situation ändert sich südlich des Gemeindegebietes, hier ist grundwassernaher Geestboden mit der Unterteilung in nährstoffarme Talsandniederungen, Urstromtäler und Moore zu finden.

Abb 35 Bodengroßlandschaften



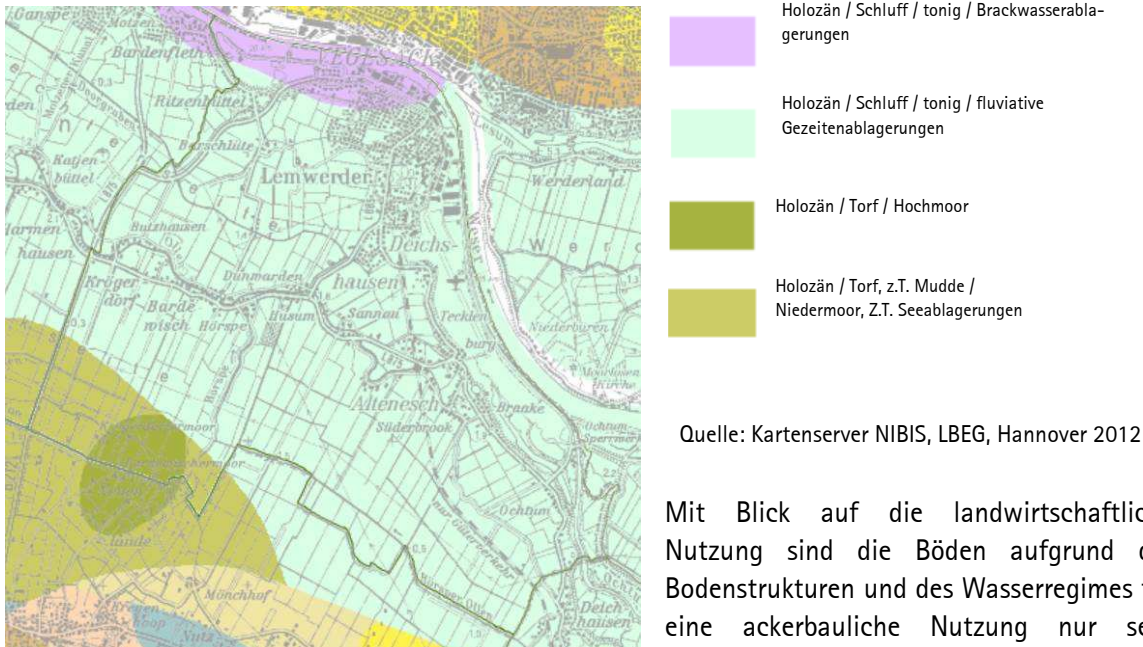
Bodentypen

Quelle: Kartenserver NIBIS, LBEG, Hannover 2012

Die näher definierten Bodentypen auf dem Lemwerder Gemeindegebiet variieren innerhalb der Bodengroßlandschaften, wie aus der dargestellten Einordnung des Gemeindegebietes in verschiedene

Naturräume ersichtlich wird. So ist das Krögerdorfer Moor ein Niedermoor mit z.T. Seeablagerungen, während das Bardewischer Moor den Hochmooren zuzuordnen ist. Im Bereich der Weser sind überwiegend Schluff und tonige Brackwasserablagerungen vorzufinden. Weiter im Landesinneren herrschen neben dem Schluffboden auch fluviatile Gezeitenablagerungen vor.

Abb 36 Geologische Übersichtskarte



Mit Blick auf die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden aufgrund der Bodenstrukturen und des Wasserregimes für eine ackerbauliche Nutzung nur sehr bedingt bzw. gar nicht geeignet. Dies spiegelt sich in der traditionellen Grünlandnutzung wieder. Gleichwohl werden in jüngerer Zeit ungeachtet der ungünstigen Bedingungen unter Einsatz modernster Landtechnik zunehmend Flächen auch ackerbaulich genutzt, in der Regel für den Maisanbau.

### 3.4.3 Wasser

Das Gebiet der Gemeinde Lemwerder liegt unmittelbar südlich bzw. westlich der Weser in deren Bogen bei Bremen-Vegesack. Die Uferbereiche der Weser sind, da die Gemeinde ein traditioneller Standort des Schiffbaus und des hafensorientierten Gewerbes ist, über die Jahrzehnte stark ausgebaut worden. Die an der südöstlichen Gemeindegrenze verlaufende Ochtum ist ebenfalls stark in ihrem Lauf verändert und über das Sperrwerk reguliert worden. Ihre Uferbereiche sind allerdings weniger stark verbaut.

*Oberflächen-  
gewässer*

Neben den großen, vergleichsweise schnellfließenden Flusstämmen an den Rändern, durchfließt die Ollen als langsam fließendes Marschgewässer das Gemeindegebiet annähernd mittig von Ost nach West. Zudem wird die Gemeinde durch ein großflächiges Netz aus Kanälen / Sielen und Gräben durchzogen, das für die Entwässerung des Gemeindegebietes entscheidend ist und über das das Wasserregime auf den landwirtschaftlichen Flächen gesteuert wird.

Wesentlich für die Gewässerstruktur und ihre wasserwirtschaftliche Funktion sowie ökologische Qualität sind die jeweils an die Wasserläufe angrenzenden Gewässerrandstreifen, die nicht nur für wasserrechtliche Belange beachtenswert sind, sondern auch naturschutzfachlich zumeist eine hohe Wertigkeit entfalten.

Die Grundwasseroberfläche befindet sich im Lemwerder Gemeindegebiet durchschnittlich 50m bis 100m unter NN. Die Grundwasserneubildung ist besonders in den höhergelegenen Bereichen der Gemeinde (sandiger Untergrund) mit bis zu 250mm pro Jahr deutlich höher als in den anderen Bereichen, wo sie überwiegend bis 50mm pro Jahr beträgt. Die Grundwasserneubildung ist somit im

*Grundwasser*



Gemeindegebiet im Wesentlichen sehr gering. Darüber hinaus sind die Grundwasserleiter vollständig bzw. fast vollständig von Weser und Ochtum bis weit ins Hinterland der Gemeinde hinein versalzen. Innerhalb des Gemeindegebiets sind entsprechend keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Eine Trinkwassergewinnung für den öffentlichen Bedarf findet im Gemeindegebiet nicht statt.

Abb 37 Hydrogeologische Übersichtskarte Gemeindegebiet von Lemwerder; Basis des oberen Grundwasserleiterkomplexes

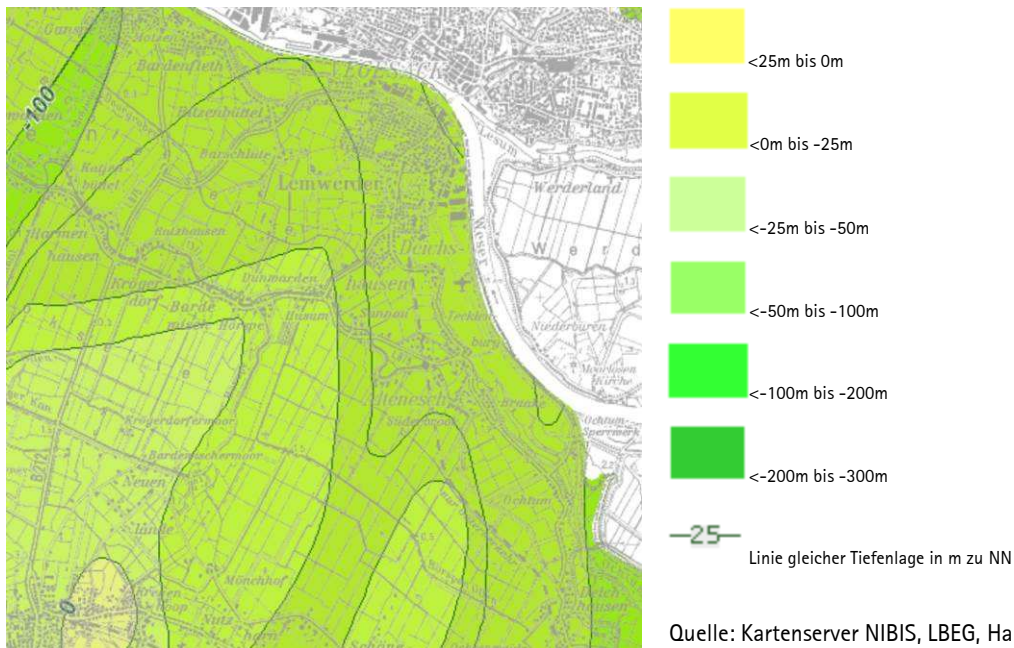
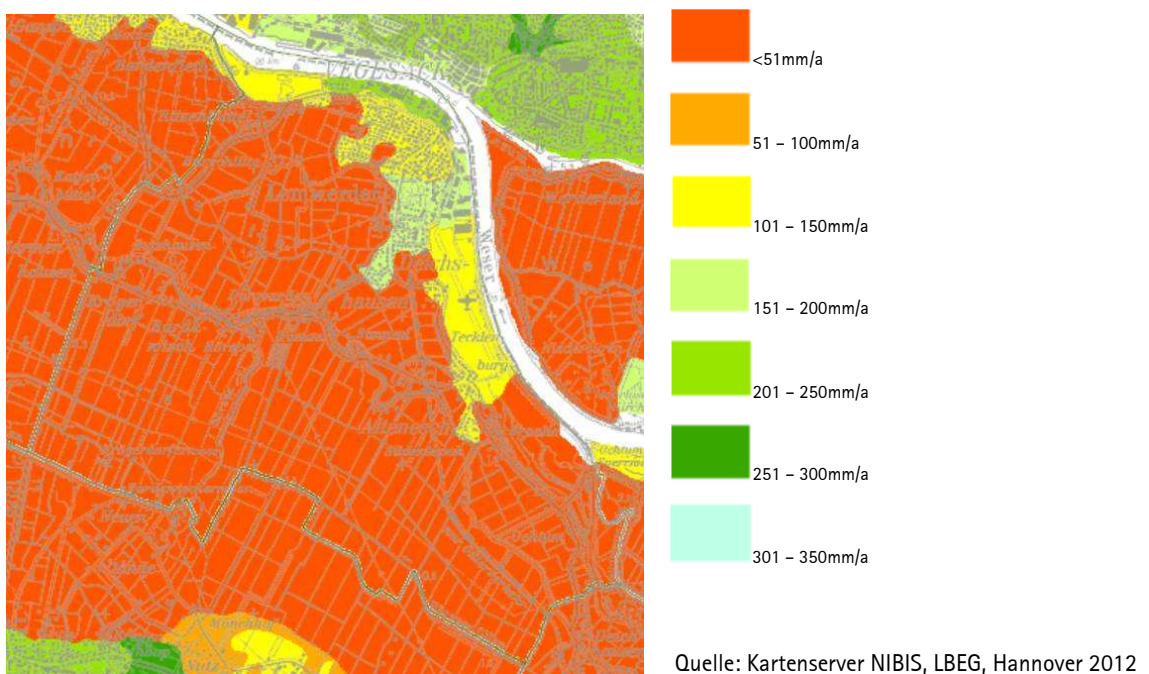


Abb 38 Hydrogeologische Übersichtskarte Gemeindegebiet von Lemwerder; Grundwasserneubildung



Hochwasserschutz

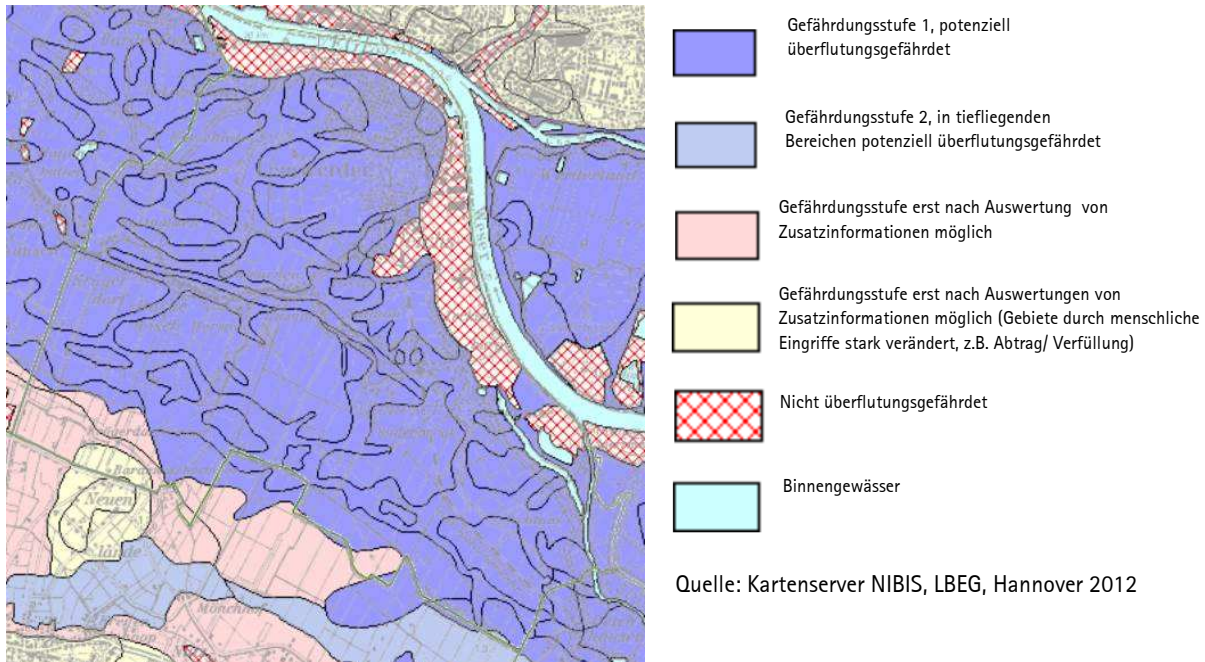
Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Weser und Ochtum ist das Gemeindegebiet von Lemwerder in Fällen von extremen Hochwasserständen der Fließgewässer potentiell überflutungsgefährdet (Gefährdungstufe 1; siehe nachfolgende Karte Hochwassergefährdung).



Um den direkt an die Weser angrenzenden Siedlungsraum von Lemwerder vor Hochwasser zu schützen, wird aktuell der Hauptdeich entlang der Ritzenbütteler Straße auf 7,60 Meter erhöht.

Die weiter südlich und leicht erhöht in den Mooregebieten gelegenen Flächen des Gemeindegebiets sind gemäß Höhenlage prinzipiell auch gefährdet, das genaue Ausmaß dieser Gefährdung ist allerdings bisher nicht näher bestimmt worden.

Abb 39 Karte Hochwassergefährdung



### 3.4.4 Fauna und Flora

Für wildlebende Tiere gibt es in Lemwerder zahlreiche wertvolle und geschützte Bereiche. Gemäß Landschaftsrahmenplan findet sich in Lemwerder insbesondere im nördlichen und westlichen Gemeindegebiet eine hohe Dichte an Brutvögeln, vor allem von Wiesenvogel-Arten. Bestätigt wird dies durch neuere Kartierungen im Rahmen verschiedener Untersuchungen. Grundlage der Vorkommen sind die weitläufigen Grünland-Grabenareale im Gemeindegebiet, die die entsprechend bevorzugten Lebensraumqualitäten bieten. Ackerflächen kommen in größerem Maße nur im Randbereich zum Moor (auf Moormarschböden) entlang der Ollen vor, die Artenzusammensetzung und -dichte wechselt hier entsprechend. Mit Blick auf die Artenvielfalt sind die Gewässer und deren unmittelbare Umgebung hervorzuheben, hier konzentriert sich eine Vielzahl der schützenswerten Arten in der Gemeinde. Den Stillgewässern kommt dabei neben den Marschgräben eine besondere Bedeutung zu. Dies gilt sowohl für den Fisch-, Lurch- und Libellenbestand als auch für den diese Arten als Nahrung suchenden Vogelbestand.

*Fauna*

Der Landkreis Wesermarsch hat als Ziele der Raumordnung demgemäß Räume im RROP 2003 ausgewiesen, in denen vorsorglich oder vorrangig Werte und Funktionen von Natur und Landschaft geschützt und entwickelt werden sollen.

*Vorrang- und Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft*

Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft befindet sich entlang der Weser nordöstlich der L875 und soll unter der Bezeichnung Ochtumer Sand als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden (vgl. auch Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch). Das Gebiet, eine zum Teil aufgespülte Fläche auf altem Wesersand, gilt als Bereich zur Sicherung wertvoller Lebensgemeinschaften und als Ersatzlebensraum für früher vorhandene Weserstrände mit unterschiedlichen trockenheitsabhängigen

Ökosystemen und einer artenreichen Fauna (bes. Heuschrecken); gleichzeitig zeichnet sich eine ausgeprägte Zonierung feuchtigkeitsabhängiger, z.T. gefährdeter Pflanzengesellschaften und –arten ab, außerdem wird die Vielfalt bei Brutvögeln, Libellen und Lurche als ausgesprochen hoch erachtet.

Als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft werden zwischen Krögerdorf und Altenesch die Ollen mit umgebenden Flächen ausgewiesen. Ein weiteres Vorsorgegebiet umfasst die Ochtum-Niederung im südöstlichen Gemeindegebiet.

Die weitläufigen Grünland-Grabenareale, die für den Wiesenvogelschutz von hervorgehobener Bedeutung sind, werden als Vorsorge- bzw. Vorranggebiete für Grünlandbewirtschaftung, –pflege und –entwicklung bestimmt.

Das westliche Drittel des Ritzenbütteler Sandes wird als Gebiet zur Verbesserung der Landesstruktur und des Naturhaushaltes vorgesehen.

Abb 40 Vorsorge- und Vorranggebiete im Gebiet der Gemeinde Lemwerder; RROP 2003

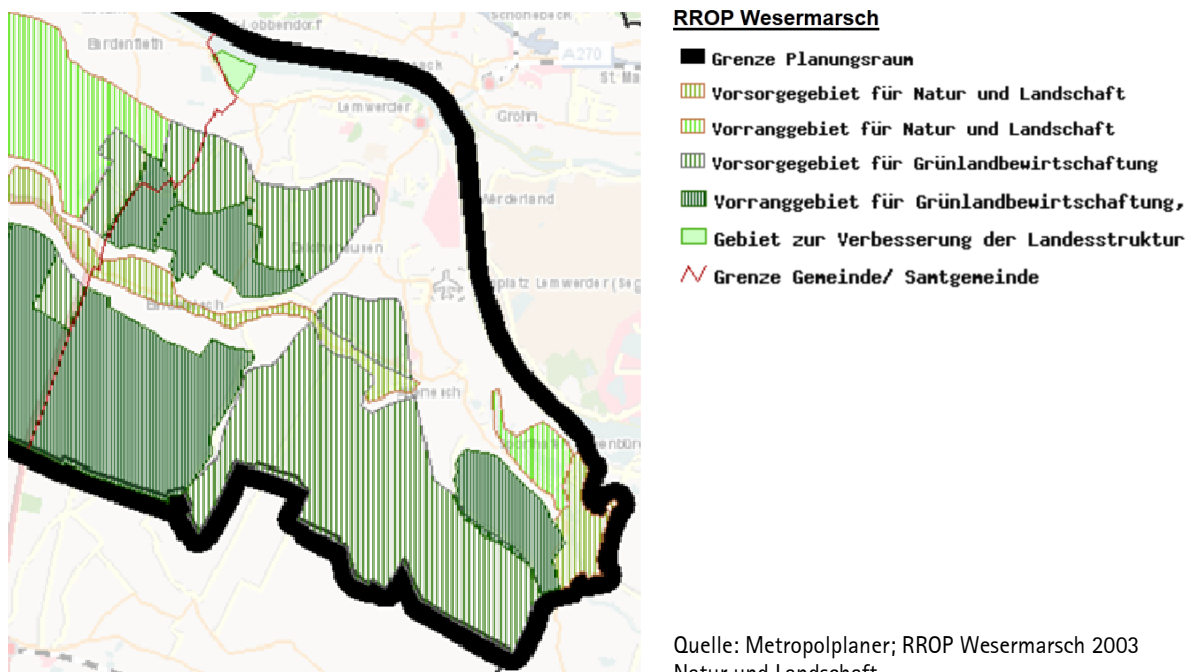
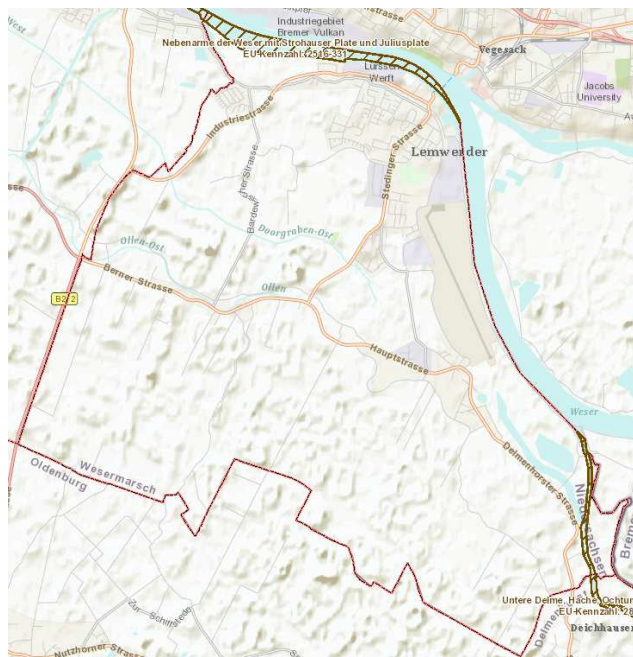


Abb 41 FFH- Gebiete im Gemeindegebiet von Lemwerder

FFH-Gebiete



Quelle: Kartenserver Umweltkarten Niedersachsen, Kartenbereich Natura 2000, FFH- Gebiete

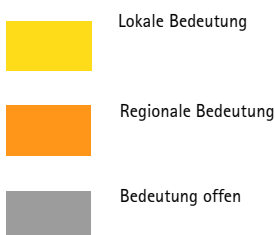
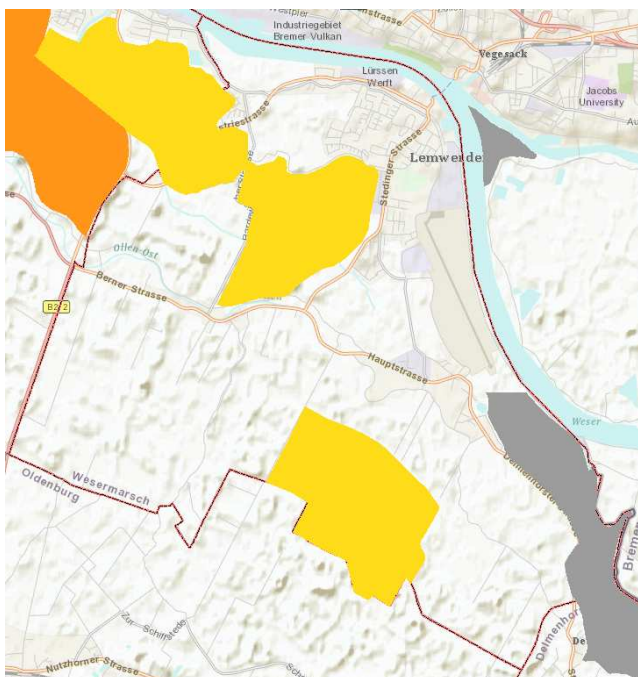
Entsprechend der vorfindlichen hohen Wertigkeiten für wildlebende Tierarten und darüber hinaus auch Pflanzenarten sind größere Bereiche des Gemeindegebietes naturschutzfachlich bereits europarechtliche geschützt.

Gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind im Gemeindegebiet zwei FFH-Gebiete geschützt: Zu nennen ist das Gebiet „Untere Delme, Hache, Ochtum, Varreler Bäke“ mit der Ochtum im Abschnitt Ochtumer Sand – Ochtum-Niederung sowie das Gebiet „Nebenarme der Weser mit Strohauser

Plate und Juliusplate“, das Bereiche der Weser, zum Teil mit Uferzone, am Ritzenbütteler Sand erfasst. Die Gebiete bieten Lebens- und Vernetzungsraum für zahlreiche Artenvorkommen.

Abb 42 Für Brutvögel wertvolle Bereiche im Gemeindegebiet von Lemwerder

*Avifaunistisch wertvolle Bereiche*



Quelle: Kartenserver Umweltkarten Niedersachsen, Kartenbereich Für Brutvögel wertvolle Bereiche (2010)

Im Gemeindegebiet sind gemäß niedersächsischem Vogelarten-Erfassungsprogramm großflächige Bereiche als von hervorgehobener Bedeutung für Brutvögel ausgewiesen. So befindet sich im Süden des Siedlungsraumes von Lemwerder innerhalb des Grünland-Grabenareals ein Brutgebiet von lokaler Bedeutung. Bewertungsgrundlage sind die Brutbestandszahlen der Rote Liste

Arten des Kiebitz, der Uferschnepfe und des Rotschenkels und als Sonderart die des Austernfischers. Ein weiteres Gebiet mit ebenfalls lokaler Bedeutung ist an der südlichen Gemeindegrenze ausgewiesen. Bewertungsgrundlage sind hier die Brutbestandszahlen des Kiebitz, aber auch des Großen Brachvogels, der Feldlerche und des Braunkehlchens. In diesem Bereich weist der FNP 2025 die Sonderbaufläche Windenergie aus, hier wird kurzfristig der Windpark Sannauer Helmer entstehen. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die Bewertung aus dem Jahr 2010 zukünftig nicht Bestand haben wird.

Im Bereich der Alten Ochtum an der östlichen Gemeindegrenze befindet sich ein Gebiet mit nach Vogelarten-Erfassungsprogramm offenem Status. Für dieses Areal liegen keine genauen Informationen für 2010 auf Grund nicht ausreichender Bestandszahlen vor, sodass keine Einstufung erfolgen konnte. Im Rahmen der Erfassung und Bewertung der wertvollen Brutvogelbereiche im Jahr 2006 wurde dem Gebiet noch eine landesweite Bedeutung zugemessen. Der südlich an den Bereich Alte Ochtum anschließende Niederungsbereich der Ochtum, für den 2010 ebenfalls kein Status bestimmt werden konnte, war 2006 als Gebiet von nationaler Bedeutung bewertet worden.

Über das gesamte Gemeindegebiet gestreut liegen naturschutzrechtlich gewidmete Flächen, die mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt sind. Schwerpunkte sind das südwestlich der Hørspe gelegene Grünlandareal und der Niederungsbereich an der Ochtum. Sie dienen gemäß Bundesnaturschutzgesetz der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle im Raum. Ein Großteil dieser Eingriffsvorhaben liegt nicht in der Gemeinde, beispielsweise Vorhaben des Fernstraßenbaus aber auch Bauvorhaben in Nachbarkommunen. Die durch Verträge und/oder Grundbucheintragung für Naturschutzzwecke langfristig gesicherten Flächen weisen entsprechend der naturschutzfachlich festgelegten Entwicklungsziele eine besondere ökologische Wertigkeit auf. In der Regel dienen sie dem Wiesenvogelschutz, seltener dem anderer Tierraten wie Amphibien, Libellen oder Schrecken oder bestimmter Pflanzengesellschaften.

*Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen*

Da mit der naturschutzrechtlichen Bindung dieser Flächen eine zumeist langfristige Nutzungswidmung erfolgt, die den Außenbereich der Gemeinde anderen Nutzungsmöglichkeiten entzieht, sieht die



Gemeinde einen Bedarf, diese Flächenwidmungen zu koordinieren. Die Gemeinde hat im Zuge der Neuaufstellung des FNP 2025 geprüft, inwieweit die Flächennutzungsplanung eine solche Aufgabe leisten kann. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund der rechtlich bzw. naturschutzfachlich nicht hinreichend verbindlichen bzw. dauerhaften Festlegungen eine umfassende und ausreichend aktuelle Darstellung aller faktischen und potentiellen Kompensationsflächen im FNP letztlich nicht zuverlässig von ihr geleistet werden kann. Sie beschränkt sich daher auf die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die sich aus den gemeindlichen Planungen im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des FNPs ergibt und die den aus der Neuaufstellung resultierenden Bedarf an Kompensationsflächen abdeckt.

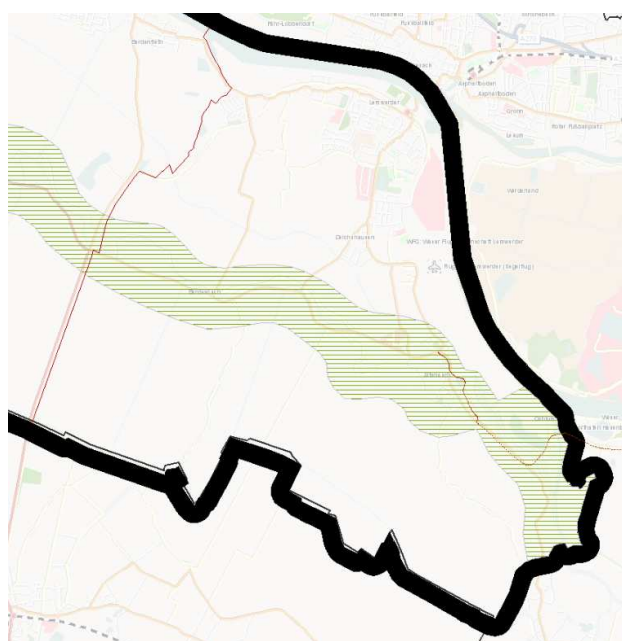
### 3.4.5 Freiraumbezogene Erholung

Im Siedlungsraum der Gemeinde dienen Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dem Angebot an Freiräumen für Erholung, Freizeit und Sport. Der Schwerpunkt solcher Flächen für Erholungsaktivitäten liegt in der Ortsmitte von Lemwerder. Zu nennen ist der ausgedehnte Komplex von Grün- und Parkanlagen mit angegliederten Kleingärten und Sportstätten. Besondere Aufenthaltsqualitäten für die freiraumgezogene Erholung bietet der Edenbütteler Teich mit umgebenden Grün- und Rasenflächen. Weitere Grünflächen in den Wohnquartieren tragen zur hohen Wohnumfeldqualität in der Ortslage Lemwerder bei. Aber auch in Deichshausen und in den dörflichen Lagen von Bardewisch, Altenesch-Tecklenburg und Süderbrook bieten Freiflächen im Siedlungsgefüge für das Verweilen und sportliche Aktivitäten entsprechenden Raum.

Ein besonderer Raum für Erholungsaktivitäten in der Landschaft hat sich auf dem Ritzenbütteler Sand entwickelt. Die exponierte Lage an der Weser verleiht dem Areal eine besondere Eignung für Freizeit- und Erholungsnutzungen. In den letzten Jahren haben sich entsprechende Aktivitäten dort eingestellt. Sie reichen vom alltäglichen Spaziergang bis hin zu größeren Veranstaltungen wie dem Drachenfest. Dieser Entwicklung trägt die Neuaufstellung des FNP 2025 mit der Neuausrichtung ihres Flächenkonzeptes für den Ritzenbütteler Sand Rechnung. Zu verweisen ist zudem auf Einrichtungen für den Wassersport entlang der Weser, die allerdings als Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt sind (siehe Kapitel 3.5.1).

Der Außenbereich im Gemeindegebiet weist mit den weitläufigen Grünlandarealen eine grundsätzliche Eignung für die landschaftsgebundene Erholung auf. Dort, wo wie entlang der Ollen und der Alten Ochtum strukturierende Elemente mit besonderer Eigenart wie z.B. alten Hoflagen, Baumreihen, Flüssen und ausgedehnten Wasserflächen hinzu kommen, gewinnt die Landschaft eine besondere Erholungseignung.

Abb 43 Vorsorgegebiet für Erholung in der Gemeinde Lemwerder; RROP 2003



Vorsorgegebiet für Erholung



Quelle: Metropolplaner; RROP Wesermarsch 2003 Erholung

Entsprechend weist das RROP diesen Bereich als Vorsorgegebiet für Erholung aus. Es zieht sich als schmaler Streifen, beginnend an der L875 an der westlichen Gemeindegrenze bis ins Vorsorgegebiet östlich der Ochtum, durch die Landschaft und beinhaltet einen regional bedeutsamen Wanderweg. Diese Qualitäten sollen auch aus Sicht der Gemeinde Lemwerder dauerhaft gesichert und gefördert werden. Sie trägt dem bei der Neuaufstellung

Schwerpunkte für Erholung, Freizeit und Sport im Siedlungsraum

Schwerpunkte für Erholung in der Landschaft

Vorsorgegebiet für Erholung RROP 2003

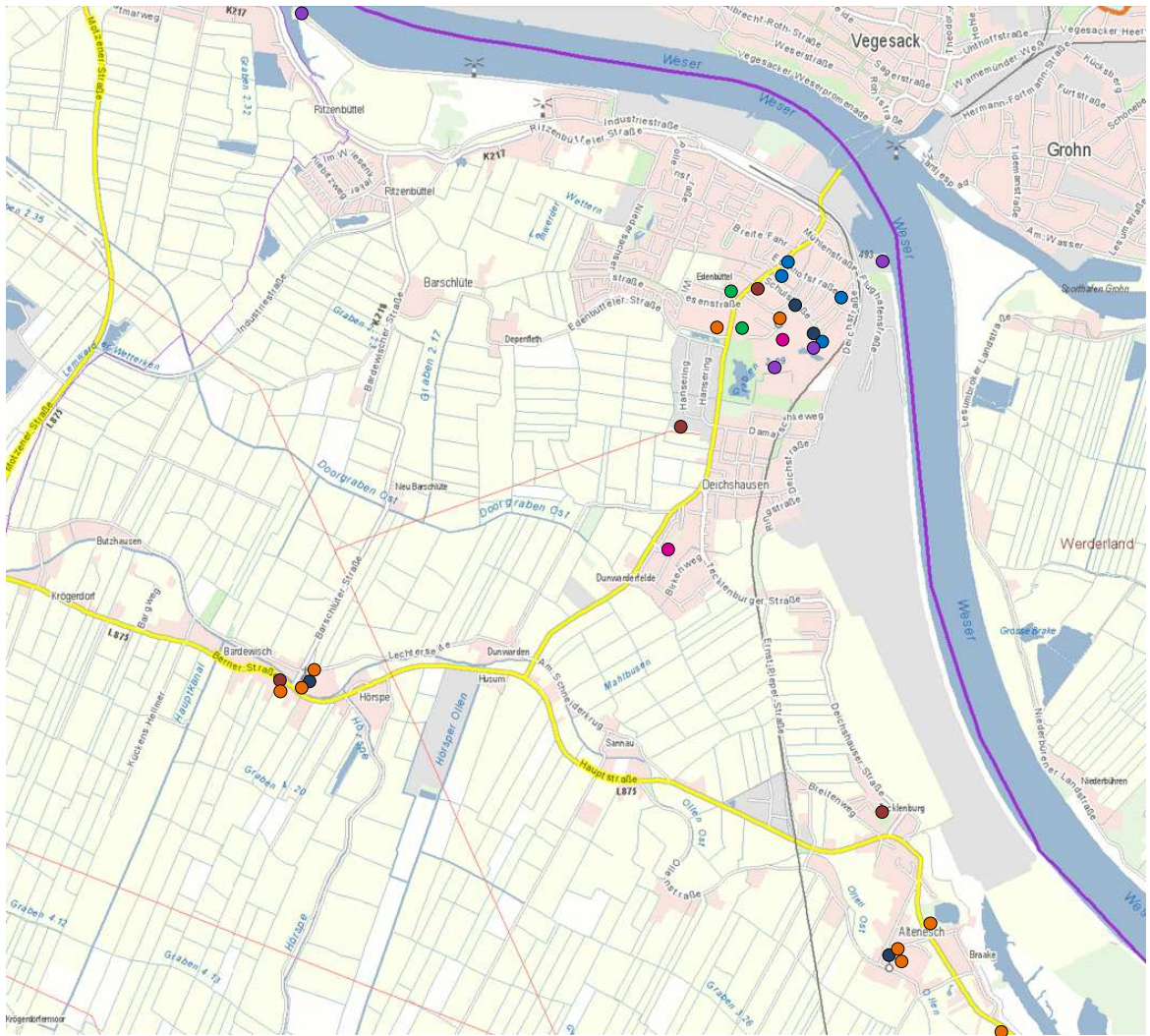
des FNP 2025 mit ihrem Flächenkonzept, vor allem im Bereich Erholung und Natur, Rechnung.

### **3.5 Infrastruktur**

In der Gemeinde Lemwerder ist nach den Zielen der Raumordnung laut RROP 2003 die Ortschaft Lemwerder als Grundzentrum eingestuft. Demgemäß konzentrieren sich auf den Siedlungsschwerpunkt Lemwerder-Deichshausen wichtige Versorgungsfunktionen mit entsprechenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Auch die Verkehrsinfrastruktur ist auf diesen Siedlungsschwerpunkt ausgerichtet. In den Ortsteilen finden sich in den beiden Siedlungsschwerpunkten Altesesch-Süderbrook-Tecklenburg und Bardewisch weitere Versorgungsinfrastrukturen, die das lokale Nahversorgungsangebot und die lokale soziale Infrastruktur ergänzen. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Infrastrukturausstattung in der Gemeinde.

Abb 44 Übersicht zur Lage wichtiger Infrastrukturen im Gemeindegebiet Lemwerder





- Medizinische Versorgung
- Leben im Alter – Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur
- Kinderbetreuung
  - Kindergärten
  - Kindertagesstätten
  - Kinderspielkreis
- Schulen und Bildungseinrichtungen
- Gemeinschaftsleben, Freizeit und Kultur
  - Dorfgemeinschaftshaus
  - Kirche
- Polizei und Feuerwehr
- Sport und Erholung
  - Sporthallen
  - Schwimmhalle
  - Tennisplatz
  - Parks

### 3.5.1 Soziale Infrastruktur

#### Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung in Lemwerder erfolgt durch drei praktische Ärzte und drei Zahnärzte, des Weiteren gibt es drei Physiotherapiepraxen sowie eine Logopädiepraxis. Alle Praxen befinden sich im Ortskern von Lemwerder, vorzugsweise in zentraler Lage an der Stedinger Straße.

Die kleineren Ortsteile Lemwerders verfügen aktuell über keine medizinischen Versorgungseinrichtungen. Da in den letzten Dekaden Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote in diesen Ortsteilen deutlich rückläufig sind, ist nicht zu erwarten, dass neue ärztliche Einrichtungen sich in einem der kleineren Ortsteile ansiedeln. Neue Praxen werden sich voraussichtlich auf die Ortsmitte von Lemwerder konzentrieren, dort, wo sie gut erreichbar sind und von einem Großteil der Bevölkerung genutzt werden können.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung besteht zur Sicherung der medizinischen Versorgung kein weiteres Flächenerfordernis. Die wesentlichen großflächigen gesundheitsrelevanten Einrichtungen sind unverändert im Rahmen von Gemeinbedarfsflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung gesichert. Ärzte oder sonstige medizinische Versorgungseinrichtungen können sich jederzeit innerhalb von Wohn- oder auch Mischgebieten, d.h. im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und Gemischten Bauflächen, ansiedeln.

#### Leben im Alter – Betreuungs- und Pflegestruktur

Für die Versorgung älterer Menschen gibt es mehrere Wohn- und Pflegeeinrichtungen. Den Schwerpunkt bilden zwei Altenwohnheime und zahlreiche privat oder kirchlich getragene Pflege- und Hilfsdienste.

Die stationäre Pflege für ältere Menschen wird in zentrumsnaher Lage in Lemwerder durch zwei Einrichtungen mit insgesamt 101 Pflegeplätzen sichergestellt. An die Wohnanlage in der Stedinger Straße sind zusätzlich 13 Wohnungen angegliedert, deren Bewohner bei Bedarf das Pflegeangebot in Anspruch nehmen können. Die Versorgung umfasst alle Pflegestufen der vollstationären Versorgung sowie der Kurzzeitpflege. Ein sozialer Pflegedienst bietet die Möglichkeit einer häuslichen Kranken- und Altenpflege. Insgesamt ergeben sich in Lemwerder pro 1.000 Einwohner 66 Pflegeplätze.

Im Jahr 2012 sind von den 6904 Einwohnern in der Gemeinde Lemwerder 1618 Personen älter als 65 Jahre. Dieser schon heute im historischen Vergleich hohe Anteil von einem knappen Viertel wird bis zum Jahr 2030 auf ein knappes Drittel angewachsen sein, die Zahl der Senioren steigt kontinuierlich an. Damit wird offensichtlich, dass auch in der Flächennutzungsplanung dem seniorengerechten Wohnen und der seniorengerechten Versorgungsinfrastruktur weitaus größere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung in der Zukunft zukommt, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Bislang standen hier vor allem die Erfordernisse von Kindern und jungen Familien im Vordergrund.

Die Anforderungen an eine altengerechte Infrastruktur werden stetig wachsen, da die „jungen Alten“ weiterhin aktiv, aber auch komfortabel und bequem leben wollen und Versorgungsangebote für hilfebedürftige Hochbetagte in bislang nicht bekanntem Umfang und neuer Qualität benötigt werden. Um Senioren solche Wohn- und Versorgungsmöglichkeiten am Standort Lemwerder zu bieten, werden vor allem innovative und zentrale Wohnangebote gebraucht. Sie können die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort erhöhen.

Inwiefern differenzierte Bedarfe für Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Senioren entstehen, ist derzeit nicht zu bestimmen. Sich abzeichnender Bedarf sind vornehmlich zentralgelegene Wohnungen für Senioren, die altersgerecht ein möglichst eigenständiges Wohnen begünstigen, und

die im erforderlichen Fall ein durch Pflegedienste unterstütztes Seniorenwohnen erlauben. Lagen in der Ortsmitte von Lemwerder sind am besten geeignet. Hier befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die ärztliche Versorgung konzentriert sich ebenfalls auf den Ortskern. Spezielle Neuausweisungen von Bauflächen sind hierfür im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Wohn- und Betreuungseinrichtungen können in Wohn- und Mischgebieten jederzeit errichtet werden. Gerade in der Ortsmitte ist es wünschenswert, dass Grundstücke mit verbrauchter, nicht erhaltenswerter Bausubstanz solchen Möglichkeiten für eine Neubebauung zugeführt werden.

### Kindertagesstätten – Kinderbetreuung

In der Gemeinde Lemwerder legen zwei Kindergärten, ein Kinderspielkreis und eine Kindertagesstätte den Grundstein für die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen. Die Kommunale Kindertagesstätte mit Hortbereich und Krippe verfügt über 141 Plätze, der Kindergarten des CVJM Sozialwerks Wesermarsch bietet 104 Plätze an. Die Spielkreise in den kleineren Ortschaften Altenesch und Bardewisch verfügen über jeweils 20 Plätze. Insgesamt weisen die Einrichtungen, bis auf den Spielkreis in Altenesch, eine Auslastung von 90% auf. Damit ist das Angebot der Kinderbetreuung in Lemwerder sehr gut ausgebaut und genutzt. Der Standort Altenesch soll zu einem regulären Kindergarten ausgebaut werden, um das Angebot zu erweitern. Die Gemeinde verfügt zudem seit einigen Jahren über ein Betreuungsangebot für unter Dreijährige und hat als erste Wesermarschgemeinde ein Hortangebot aufgebaut, das derzeit etwa 55 Plätze umfasst.

Lemwerder verfügt zudem über ein Kinder- und Familienservicebüro, das als Anlaufstelle für Familien und Einrichtungen fungieren soll und über das Betreuungsangebot in der Gemeinde informiert. Außerdem existiert eine „Tagesgroßpflegestelle“, ein Kooperationsangebot von zwei bis drei Tagesmüttern, die gemeinsam eine Kindergruppe von bis zu acht Kindern betreut und eine wesentliche Stütze der Betreuung der unter Dreijährigen bildet.

Lemwerder zeichnet sich derzeit über ein sehr gutes Angebot an Betreuungsmöglichkeiten sowohl für Kindergartenkinder als auch für Kinder jüngerer Alters aus. Auf Grund des demographischen Wandels sind zusätzliche Flächenausweisungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. In den nächsten Jahren ist mit einem Rückgang der unter Sechsjährigen um 20% zu rechnen. Somit werden die 230 freien Betreuungsplätze in Zukunft nicht mehr ausgelastet werden, gleichzeitig steigt die Nachfrage nach einer Betreuung für unter Dreijährige.

Somit lässt sich zusammenfassend festhalten, dass mittelfristig auf Grundlage der aktuell vorliegenden Zahlen keine Standorte von Kinderbetreuungseinrichtungen akut gefährdet sind, da sich die Rückgänge bei den Kindern im Kindergartenalter wahrscheinlich zunächst noch durch Angebotserweiterungen für unter Dreijährige kompensieren lassen. Im Hinblick auf den Spielkreis Altenesch ist abzuwarten, ob die Angebotserweiterungen die erhofften stabilisierenden Effekte mit sich bringen.

### Schulen und Bildungseinrichtungen

In der Gemeinde gibt es zwei Schulstandorte. Zentraler Standort ist das Schulzentrum Lemwerder in der Ortsmitte von Lemwerder mit Grundschule, Haupt- und Realschule und seit dem Schuljahr 2005/2006 dem neu gegründeten Gymnasium. Im Ortsteil Deichshausen gibt es einen kleinen Standort, dort ist es die Grundschule Deichshausen. Die beiden Grundschulen sind in Trägerschaft der Gemeinde, die anderen Schulen in der des Landkreises. Derzeit besucht der Großteil der Schüler das Schulzentrum in Lemwerder Mitte.

An den beiden gemeindlichen Grundschulen werden derzeit ca. 300 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. In jüngster Zeit ist die Schließung des ehemaligen Grundschulstandortes Lemwerder-West wegen rückläufiger Schülerzahlen erfolgt, der Anteil der unter 18-Jährigen in der Gemeinde

liegt momentan bei 16,2 % und wird bis 2030 auf prognostizierte 12,9 % zurückgehen. Im Vergleich mit dem Jahr 2007 wurden 2012 80 Schüler/innen weniger an der Grundschule West unterrichtet. Da der Nachwuchs immer geringer wird, musste die Schule geschlossen werden. Der Anteil des in die Familiengründungsphase eintretenden Bevölkerungsanteiles ist aktuell sehr niedrig in der Gemeinde, demnach wird es immer weniger Kinder im Grundschulalter geben. Auch für die Zukunft ist zu erwarten, dass das Fehlen von jungen Erwachsenen und damit einer personenstarken potentiellen Elterngeneration ein erhebliches Problem sein wird. Infolge des demografischen Wandels sowie der Abwanderung des Großteils der Jugendlichen in die Zentren der Region zur Ausbildung bzw. zum Studium, werden die Personen, die noch 2013 einen wesentlichen Bevölkerungsanteil in der Gemeinde stellen, im Jahr 2030 nicht mehr hier wohnen.

Langfristig ist somit ein weiterer Rückgang der Schülerzahlen zu erwarten, eine Gefährdung der aktuellen Standorte ist bis 2030 jedoch nicht absehbar.

Ein weiteres Bildungsangebot bietet die örtliche Gemeindebücherei, die sich in zentraler Lage unweit des Schulzentrums befindet.

Angebote für die berufliche Weiterbildung und Weiterbildende Kurse können allerdings nur in den benachbarten Städten besucht werden, in Nordenham sowie in Brake befindet sich die Kreisvolkshochschule Wesermarsch, in Bremen-Vegesack die Volkshochschule Bremen. Breite Angebote weiterer Träger finden sich gerade im gut erreichbaren Zentrum von Bremen-Vegesack.

Die für die Bildung erforderlichen Einrichtungen in der Gemeinde sind über die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan weiterhin gesichert. Besondere zusätzliche Flächenausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden infolge der demographischen Entwicklung nicht gesehen. Allerdings ergeben sich mit Blick auf die Aufgabe bisheriger Schulstandorte zwei Umwidmungen: In Lemwerder-West wird die Gemeinbedarfsfläche, die den Grundschulstandort an der Ritzenbütteler Straße absicherte, zu Gemischte Baufläche umgewidmet. Und ebenfalls in Lemwerder, an der Rasmussenstraße, wird die dort bislang dargestellte Gemeinbedarfsfläche, die den privaten Ausbildungsstandort der Werftbetriebe abbildete, als Gewerbliche Baufläche umgewidmet. In beiden Fällen wird damit eine Umnutzung der Standorte gemäß der benachbarten Nutzungen ermöglicht.

### Gemeinschaftsleben, Freizeit und Kultur

Der Ort Lemwerder zeichnet sich in der Ortsmitte und den angelagerten verdichteten Wohnquartieren mit Geschosswohnungsbau durch Strukturen aus, die eher städtischen als ländlichen Charakter tragen, die kleineren Ortsteile weisen dagegen im wesentlichen dörfliche Strukturen auf. Unabhängig davon ist gemeindeweit ein ausgeprägtes soziales Leben gegeben. Hierfür sprechen die zahlreichen Vereine aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen, die für die Bürgerschaft in der Gemeinde einen wichtigen Bestandteil der Lebensgestaltung darstellen.

In Lemwerder-Edenbüttel gibt es mit der Begegnungsstätte Lemwerder, kurz BEGU genannt, einen Ort, an dem sich viele soziale und kulturelle Aktivitäten bündeln. Mit einem Veranstaltungssaal, einem Café sowie diversen Gruppen- und Kursräumen stellt die BEGU ein gut angenommenes Kulturzentrum mit einem für die örtlichen Verhältnisse beachtlichen Veranstaltungsprogramm dar. Auch von der Jugend wird es aktiv genutzt.

*Kultur*

Für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung sind Angebote für junge Menschen besonders wichtig. Die Gemeinde hat daher über die genannten Angebote hinaus JuLe, den Jugendtreff Lemwerder am Sport- und Freizeitzentrum in der Ortsmitte, eingerichtet. Er bietet im Rahmen der offenen Jugendarbeit einen Treffpunkt für die Jugendlichen in der Gemeinde und ergänzt damit die Jugendarbeit, die

*Jugend*



insbesondere die Freiwillige Feuerwehr und die Kirchen, aber auch die Sportvereine (siehe nächstes Kapitel) breit gefächert anbieten.

*Kirchen*

Die Gemeinde Lemwerder ist vor allem durch eine evangelisch-lutherische Bevölkerung geprägt. Neben der evangelischen Gemeinde gibt es eine katholische, eine neuapostolische, eine islamische und eine russisch-orthodoxe Gemeinde. Im Gemeindegebiet befinden sich vier Kirchenbauten. Die Kapelle am Deich ist das wohl älteste Gebäude im Ort Lemwerder, daneben gibt im Ortszentrum die katholische Heilig-Geist-Kirche, ein moderner Backsteinbau. Zwei weitere Kirchen aus dem 13. Jahrhundert sind die St. Gallus Kirche in Altenesch-Süderbrook sowie die Heilig-Kreuz-Kirche in Bardewisch.

In der Gemeinde Lemwerder gibt es einen zentralen Friedhof in Lemwerder-West und zwei kleinere Friedhöfe, einen in Bardewisch und einen in Altenesch-Süderbrook.

*Öffentliche Sicherheit und Ordnung*

Die Gewährleistung der örtlichen Sicherheit obliegt der Polizeistation an der Stedinger Straße, die zur Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburger-Land/Wesermarsch gehört. Die zuständige Polizeidirektion hat ihren Sitz in Delmenhorst.

Den Brandschutz in der Gemeinde gewährleistet die Freiwillige Feuerwehr Lemwerder. Die Ortsteile Lemwerder, Altenesch und Bardewisch verfügen über eigene Feuerwachen, die von den jeweiligen Ortsfeuerwehren ehrenamtlich betrieben werden. Die Ortsfeuerwehren umfassen auch die Kinder- und Jugendfeuerwehren. Mit viel Engagement wird hier über alle Altersgruppen hinweg der Gemeinsinn in den Ortsteilen der Gemeinde gefördert.

Die aufgeführten unterschiedlichen Einrichtungen sind in der Regel über die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan gesichert. Die nicht direkt an den Kirchen gelegenen Friedhöfe in Lemwerder und Bardewisch sind als Grünflächen dargestellt. Bedarfe für zusätzliche Flächenausweisungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden angesichts des demographischen Wandels für diese Einrichtungen nicht gesehen.

Mit Blick auf die Friedhöfe kann zwar infolge der demographischen Entwicklung ein zahlenmäßig erhöhter Bedarf an Friedhofsflächen angenommen werden. Allerdings vollziehen sich zurzeit durch alternative Bestattungsmethoden (z.B. Friedwald) oder den Anstieg an Urnenbestattungen Entwicklungen, die darauf schließen lassen, dass auch zukünftig die vorhandenen Friedhofsflächen in Lemwerder ausreichen werden.

## Sport

Der organisierte Sport in der Gemeinde wird getragen von den Sportvereinen. Die Gemeinde unterstützt die Vereinsarbeit mit der Bereitstellung von Sporteinrichtungen insbesondere für den Breitensport.

*Sportanlagen*

Darüber hinaus gibt es öffentlich zugängliche Anlagen, die jedermann zu sportlichen Aktivitäten nutzen kann.

Der Schwerpunkt der Einrichtungen konzentriert sich auf das Sportareal am Schulzentrum in der Ortsmitte von Lemwerder. Hier befinden sich die Turn- und Schwimmhalle, die Mehrzweck-Sporthalle Ernst-Rodiek-Halle, eine Tennishalle, ein Leichtathletikplatz, eine Fußballplatz, mehrere Tennisplätze sowie weitere Anlagen.

Dieses zentrale Angebot wird durch weitere Einrichtungen für den Breitensport in den Ortteilen ergänzt. So befindet sich in Bardewisch und Altenesch-Tecklenburg jeweils ein Sportplatz.

Das Sportzentrum in Lemwerder ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Die Darstellung trägt auch dem umfassenden Gebäudebestand für sportliche Zwecke Rechnung. Eine kleinflächige Erweiterung dieser Gemeinbedarfsfläche, die einen kurzen Abschnitt der bisherigen



Bahnanlage in der Ortsmitte einbezieht, dient der Sicherung eines Entwicklungsspielraumes für weitere sportliche Zwecke. Die Sportplätze in Bardewisch und Altenesch-Tecklenburg sind als Grünflächen dargestellt.

Neben den Breitensporteinrichtungen gibt es weitere Einrichtungen für spezielle Sportarten.

Eine besondere Bedeutung hat in der Gemeinde Lemwerder der Wassersport. An der Weser und der Ochtum befinden sich mehrere Einrichtungen, die im Wesentlichen von Wassersportvereinen getragen werden. Es handelt sich um Steganlagen, Vereinsheime und an einigen Standorten auch Bootshallen. Zu nennen sind folgende größeren Standorte: Die Anlage auf der Westspitze des Ritzenbütteler Sandes, der Yachthafen in Lemwerder, die Anlagen am Ochtum-Hafen, der Ochtum und der Alten Ochtum.

*Wassersport*

Diese Standorte werden landseitig als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wassersport (WS) im Flächennutzungsplan gesichert. Die Neuaufstellung stellt zudem im Sinne der Präzisierung wasserseitig die Hafengebiete mit den entsprechenden Anlagen für Liegeplätze als Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Hafen (H) bzw. Sportboothafen (SH) dar.

Das Gemeindegebiet bietet für sportliche Betätigungen das ganze Jahr über auch in der Landschaft attraktive Bereiche. Hervorzuheben ist das Weserufer. Die Deichlinie bietet aktiven Nutzungen wie Radfahren, Joggen, Walken oder Skaten auf Asphaltwegen über eine Gesamtlänge von rd. 5km eine gut ausgebaute Infrastruktur. Auf dem Ritzenbütteler Sand bietet das weitläufige Areal vielfältige Gelegenheiten für Aktivitäten unter freiem Himmel (siehe auch Kapitel 3.4.5). Die Gemeinde hat zudem verschiedene Fahrradrouten zusammengestellt, um sowohl den Einheimischen als auch den Touristen die Vielfältigkeit des Landschaftsraumes auch im Hinterland des Gemeindegebiets nahezubringen.

*Sport in der Landschaft*

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sichert große Freiflächen auf dem Ritzenbütteler Sand und an der Weser, die bislang als Bauflächen dargestellt waren, als Grünflächen und als Flächen für den Gemeinbedarf, um hier langfristig umfassende Angebote für Erholung, Freizeit und Sport zu entwickeln.

### 3.5.2 Technische Infrastruktur

#### Stadttechnische Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in der Gemeinde Lemwerder durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband OOWV, Brake. Im Gemeindegebiet selbst wird kein Trinkwasser gewonnen, hier befinden sich weder Wasserwerke noch Speicherpumpstationen. Das Trinkwasser wird über die Leitungen des Wasserverbundnetzes des OOWV zugeführt.

*Trinkwasser*

Die Löschwasserversorgung für den Brandfall erfolgt in den im Zusammenhang bebauten Ortslagen ebenfalls über das Trinkwasserleitungsnetz. Auch weiterhin ist es Ziel, den Brandschutz über das Leitungsnetz des OOWV sicherzustellen.

Die ortsbezogene Energieversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der EWE Netz GmbH. Dies betrifft sowohl die Erdgas- als auch die Elektrizitäts-Versorgung. Das Mittelspannungs- und Niederspannungsnetz stellt eine flächige Versorgung des gesamten Gemeindegebietes sicher.

*Energie*

Die EWE weist darauf hin, dass ihre bestehenden Stromversorgungsnetze bereits in hohem Maß durch dezentrale Erzeugungsanlagen belastet sind. Der Anschluss neuer Erzeugungsanlagen oder die Erhöhung der Anschlussleistungen bestehender Erzeugungsanlagen kann den Neubau von Schaltanlagen oder Umspannwerken bzw. die Anbindung an Übertragungsnetze in der Hoch- und Höchstspannungsebene erforderlich machen. Betreiber der Hoch- und Höchstspannungsnetze sind die Avacon AG bzw. TenneT.

Die im Gemeindegebiet und in den angrenzenden Bereichen der Nachbargemeinde durch Windkraft gewonnenen Spannungsleistungen werden in das örtliche Netz eingespeist. Dem dienen lokale Umspannstationen. Das Umspannwerk in Lemwerder ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gesichert.

Der Flächennutzungsplan sichert die überörtlichen Leitungstrassen der vorhandenen Erdgastransportleitungen und Hoch- bzw. Höchstspannungsleitungen durch Darstellung in nachrichtlicher Übernahme. Die Anforderungen an erforderlichen Schutzabstände werden damit für bauliche, grünplanerische und sonstige Nutzungsabsichten kenntlich gemacht.

### Stadttechnische Entsorgung – Abwasser und Abfall, Altlasten

*Abwasser*

Die Gemeinde Lemwerder betreibt keine gemeindeeigene Abwasserentsorgung. Das gesamte Abwasser aus der Gemeinde, mit Ausnahme des Ortsteils Ochtum, wird über einen Düker unter der Weser hindurch zur Kläranlage Bremen-Farge geleitet, die von der hanseWasser, Bremen, betrieben wird. Der Ortsteil Ochtum ist an die Kläranlage in Delmenhorst angeschlossen.

Das Kanalnetz der Gemeinde wurde 2005 dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband OOWV, Brake, übertragen. Es hat eine Gesamtlänge von rd. 55km, 25km davon sind Druckleitungen, dies vor allem in den Ortsteilen Altenesch, Bardewisch, Barschlüte und Ochtum.

In den entlegenen Außenbereichen der Gemeinde, die nicht an das Kanalnetz angeschlossen sind, werden von Grundstückseigentümern noch rd. 70 Kleinkläranlagen betrieben. Die Entsorgung der anfallenden Klärschlämme erfolgt über den OOWV.

Die ehemals kommunale Kläranlage in Lemwerder wurde 1999 aufgeben. Damit wurde der Standort an der Niedersachsenstraße, an dem heute noch der Betriebshof und der Umweltplatz betrieben werden, erheblich von Geruchsemissionen entlastet. Der Standort ist als Fläche für den Gemeinbedarf in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen, die aufgrund der Geruchsimmissionen seinerzeit nicht wie die etwas entfernter gelegenen Flächen am Vareler Weg bzw. der Friesländer Straße als Wohngebiete erschlossen wurden, werden in der Neuaufstellung als Reserveflächen für eine heute ungestört mögliche Wohnbauentwicklung beibehalten.

*Abfall*

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde wird von der GIB, Gesellschaft für integrierte Abfallbehandlung und Beseitigung mbH, Brake, geleistet. Sie betreibt den regelmäßigen Müllabfuhrdienst für Privathaushalte und Betriebe. Darüber hinaus bewirtschaftet sie den Umweltplatz bzw. Recyclinghof in der Niedersachsenstraße, wo Wertstoffe von Privathaushalten und Betrieben in Eigenregie zu den Öffnungszeiten angeliefert werden können.

*Altlasten*

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Altlasten-Standorte. An der Straße von Depenfleth nach Edenbüttel befindet sich eine Altablagerung von Hausmüll und Bauschutt, die als Weideland genutzt wird und von der keine Gefährdung ausgeht. Mehrere kleinere Lagerflächen von Müll und Bauschutt sind im nördlichen und östlichen Gemeindegebiet verteilt (Braake / Altenesch, ehemaliges Flugfeld, Deichstraße, südlich Edenbüttel, Industriestraße). Die bekannten Altlasten-Standorte sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in nachrichtlicher Übernahme des Altlastenkatasters des Landkreises Wesermarsch dargestellt.

### Betriebshof und Feuerwehren

*Betriebshof*

Die Gemeinde betreibt einen Betriebshof. Standort ist das Gelände an der Niedersachsenstraße. Aufgabe des Betriebshofes sind die Wartung, Pflege und Unterhaltung gemeindlicher Einrichtungen, vor allem der gemeindeeigenen Gebäude, Grundstücke, Straßen, Wege und Plätze.

Das Areal des Betriebshofes ist zusammen mit dem vorgenannten Umweltplatz wie oben ausgeführt als Fläche für den Gemeinbedarf in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gesichert.

Den Brandschutz in der Gemeinde gewährleistet die Freiwillige Feuerwehr Lemwerder. Sie unterhält drei Feuerwachen, jeweils eine in Lemwerder, Altenesch und Bardewisch. Das Gemeindegebiet ist damit bezüglich der zurückzulegenden Wegstrecken im Brandfall optimal abgedeckt. Die jeweiligen Ortsfeuerwehren betreiben die Feuerwachen ehrenamtlich.

*Feuerwehr*

Die Standorte der Feuerwachen sind als Flächen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan gesichert.

### Deiche und Überschwemmungsgebiete

Das Gebiet der Gemeinde Lemwerder ist großflächig hochwassergefährdet. Entsprechend wird es seit Jahrhunderten durch Deiche geschützt. Der Deichschutz obliegt dem I. Oldenburgischem Deichband, das Land Niedersachsen plant auf niedersächsischer Seite den Küstenschutz in Abstimmung mit den regionalen Verbänden und dem Land Bremen.

Die heutige Hauptdeichlinie an der Weser verläuft mehr oder minder ufernah entlang der Weser. Die obenstehende Abbildung gibt einen Überblick über den Verlauf. Der Polder der Alten Ochtum ist durch einen Hochwasserschutzdeich geschützt. Die Ochtum ist durch einen Schutzdeich eingedeicht.

Teile des Gemeindegebiets liegen außerhalb der Hauptdeichlinie. Besonders zu nennen sind die bebauten Gebiete, nämlich die Außendeichsiedlung und die Werftstandorte in Lemwerder. Die Außendeichsiedlung wird durch Spundwände an der Weser und Deiche Parallel zur Vulkan- und Lürssenstraße geschützt. Hier ist eine Erhöhung infolge des Meeresspiegelanstiegs in den kommenden Jahren erforderlich. Die Sicherung der Werftstandorte obliegt den Betrieben.

*Außendeichlagen*

Neben den genannten besiedelten Flächen liegen unbesiedelte bzw. wenig besiedelte Teile des Gemeindegebiets außerhalb der Hauptdeichlinie. Hier ist vor allem der Ritzenbütteler Sand zu nennen. Der Polder der Alten Ochtum liegt außerhalb der Schutzdeichlinie der Ochtum.

Die Hauptdeichlinie muss in den nächsten Jahren innerhalb der Ortslage von Lemwerder erhöht werden. Das Beteiligungsverfahren wird derzeit durchgeführt. Auswirkungen für die Siedlungslage ergeben sich nur in begrenztem Maß. Die Deichtrifft in Höhe des Kapellenweges wird voraussichtlich verändert werden.

*Deicherhöhung*

Im Flächennutzungsplan sind die Deiche der 1. Deichlinie in nachrichtlicher Übernahme dargestellt. Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Verlauf im Gemeindegebiet.

*Deichlinie*

Im Gebiet der Gemeinde Lemwerder liegt an der Ochtum ein Bereich, der als gesetzlich verordnetes Überschwemmungsgebiet bestimmt ist und als Retentionsraum im Hochwasserfall genutzt und überschwemmt werden kann. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen befinden sich in dem Überschwemmungsgebiet vor allem zwischen der Hafestraße und der Ochtum. Der Flächennutzungsplan stellt hier Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Hafen bzw. Wassersport dar. Die Umgrenzung des verordneten Überschwemmungsgebietes Ochtum ist in nachrichtlicher Übernahme in der Neuaufstellung dargestellt.

*Überschwemmungs-  
gebiet Ochtum*

Abb 45 Gewidmete Deiche der 1. Deichlinie in der Gemeinde Lemwerder

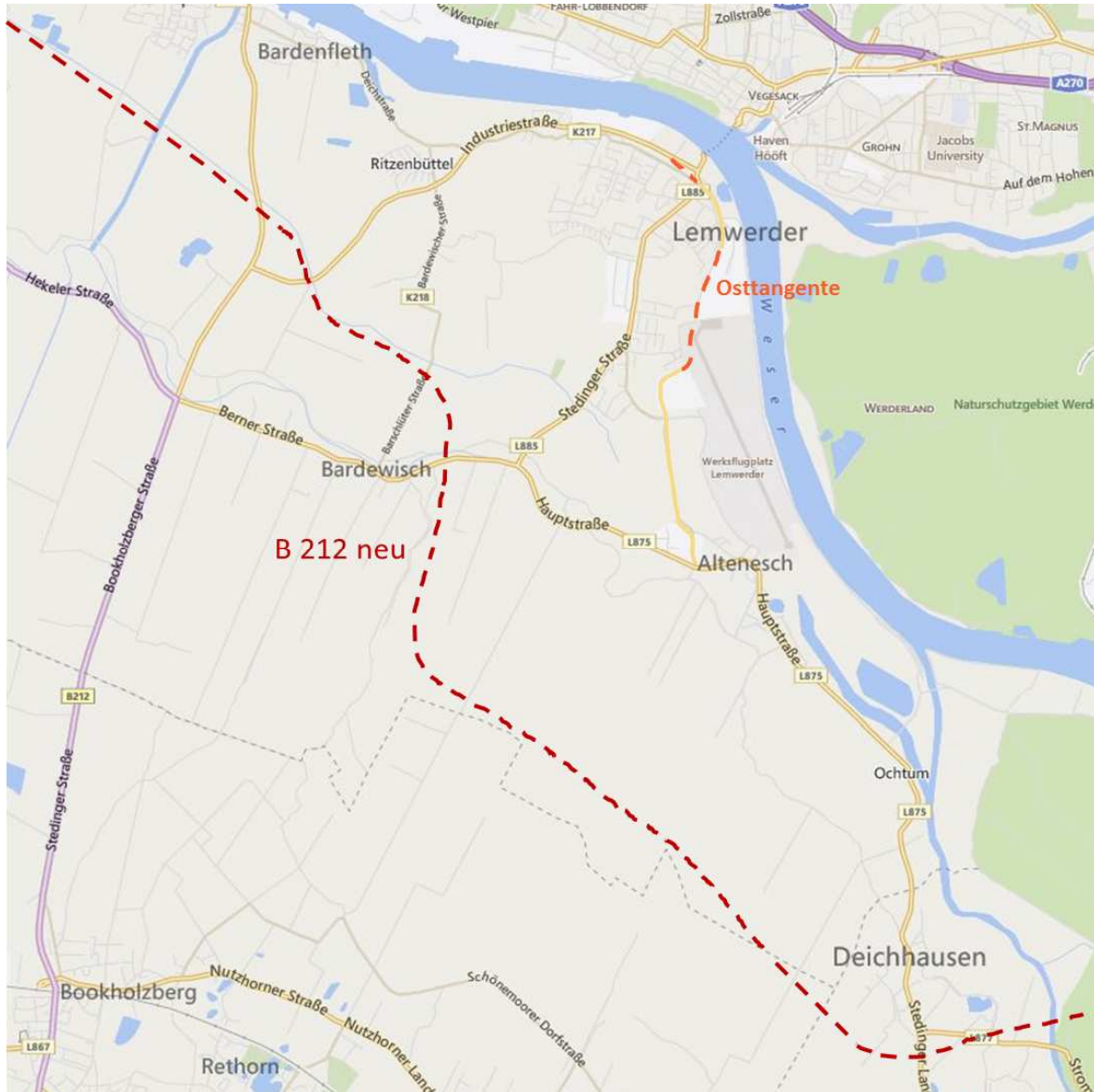


### 3.5.3 Verkehrsinfrastruktur

#### Straßennetz

Die Landesstraßen L875 und L885 verbinden das Gemeindegebiet mit dem überörtlichen Straßennetz. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über den Bestand und vorliegende Planungen.

Abb 46 Übersicht Gemeinde Lemwerder überörtliches Straßennetz und Planungen



Die L875 verbindet es im Nordwesten über den Anschluss an die Bundesstraße B212 mit der übrigen Wesermarsch und der BAB A28 Delmenhorst–Oldenburg, im Südosten mit Delmenhorst und dem Bremer Gebiet südlich bzw. westlich der Weser (Bremen Seehausen – Neustädter Häfen). Die L885 stellt im Norden über die Schwerlastfähre Lemwerder – Bremen–Vegesack den Anschluss an Bremer Gebiet nördlich bzw. östlich der Weser her.

*Überörtliche  
Anbindung*

Aufgrund der Randlage an der Weser orientieren sich die überörtlichen Straßenverkehrsverbindungen in der Gemeinde in der Hauptsache auf den Gemeindegütern bzw. -westen. Der wesentliche Teil des überörtlich orientierten Verkehrs fließt über die L875. Ein deutlich geringerer Anteil nutzt die Fährverbindung im Norden über Bremen–Vegesack, die als Engpass für den Straßenverkehr wirkt.



*Westtangente  
Industriestraße*

Gleichwohl fließt über die L885 als Verbindungsstrecke zur Fähre ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Belastungen für die zentralen Siedlungslagen in Lemwerder-Deichshausen. In der Vergangenheit wurde daher zur Entlastung dieser Verbindung, insbesondere vom Durchgangsverkehr mit Richtung Nord-West, die Industriestraße als Gemeindestraße ausgebaut. Sie führt den Verkehr im Westen unter Umgehung der zentralen Ortslagen direkt zur L875, Motzener Straße, bzw. zur B212.

*Neutrassierung  
B212neu*

Der Bund plant seit längerem im Gemeindegebiet von Lemwerder mit der Neutrassierung der B212neu einen Ausbau des überörtlichen Straßennetzes, der erhebliche Auswirkungen für die Flächennutzung in der Gemeinde hat. Die neue Trassenführung ist 2009 landesplanerisch festgestellt worden. Die Trasse wird daher in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen, die obige Skizze bildet den geplanten Verlauf ab.

Mit der geplanten Neutrassierung der B212neu bieten sich neue Anbindungsmöglichkeiten insbesondere für das im Osten an der Weser gelegene großflächige Areal des ehemaligen Flugfeldes. Die von der Gemeinde hier angestrebte gewerblich-industrielle Entwicklung kann durch eine möglichst direkte Straßenverbindung zu den vorgesehenen Knoten der B212neu mit der L875 östlich Bardewisch und in Höhe Deichshausen (Stadt Delmenhorst) gefördert werden. Andererseits ist mit der Entwicklung eine deutliche Zunahme des Gewerbeverkehrs in diesem Bereich zu erwarten. Bereits heute verursacht der Ziel-Quell-Verkehr zu den großen, im Norden und Osten Lemwerders gelegenen Betriebsstätten erhebliche Belastungen des Straßennetzes in der Siedlungslage Lemwerder-Deichshausen. Betroffen sind vor allem die Stedinger Straße L885, die Tecklenburger Straße K217 und die Deichstraße.

*Lückenschluss  
Osttangente*

Die Gemeinde hat in Vorausschau auf eine solche Entwicklung bereits 2009, als die Aufgabe des Flugfeldes feststand, mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Deichshausen die Weichen für den Ausbau einer Straßenverbindung gestellt, die die Siedlungslage Lemwerder-Deichshausen im Osten umgeht. Das Gewerbegebiet wird durch den neu ausgebauten Bahnweg erschlossen, der im Kreuzungsbereich mit der Tecklenburger Straße K217 an die Ernst-Pieper-Straße anbindet, die im weiteren Verlauf über die Werner-von-Siemens-Straße in Altenesch an die L875 anschließt. Damit wird das Gewerbeareal auf kürzestem Weg und unter Umgehung der Siedlungslagen mit der L875 verbunden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht nun den Lückenschluss zwischen Bahnweg und Flughafenstraße vor. Mit diesem Lückenschluss wird eine durchgehende, gut ausgebaute Straßenverbindung zwischen der L875 und dem Fähranleger Lemwerder – Vegesack im Osten der Siedlungslage Lemwerder-Deichshausen geschaffen. Diese Osttangente bindet den Norden Lemwerders und das ehemalige Flughafenareal auf kurzem Weg an die L875 im Südosten an. Die Stedinger Straße L885 und damit die Ortsmitte werden auf diese Weise erheblich vom Verkehr entlastet.

Im Norden Lemwerders wird mit der Neuaufstellung zudem eine Verlegung der Industriestraße derart vorbereitet, dass ein vier-armiger Knotenpunkt mit den Straßen An der Fähre, Am Schaart und Flughafenstraße ausgebaut werden kann. Ein solcher Ausbau ermöglicht einen verbesserten Verkehrsfluss, der insbesondere vermeidet, dass Rückstaus am Fähranleger den Verkehr blockieren.

*Hauptverkehrs-  
straßen und  
Gemeindestraßen*

Das Hauptverkehrsstraßennetz mit überörtlicher Verbindungsfunktion ist einschließlich des geplanten Ausbaus in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen worden. Gemeindestraßen mit ausschließlich lokaler Funktion werden nicht gesondert dargestellt, sie werden entsprechend in die Bauflächendarstellungen einbezogen.

*Reisemobilplatz*

In diesem Zusammenhang wird allerdings auf den Reisemobilplatz „Peter-Baxmann-Platz“ am Ende der Schulstraße in der Ortsmitte von Lemwerder hingewiesen. Er hat aufgrund seiner touristischen Funktion überörtliche Bedeutung. Er befindet sich hinter der Schwimmhalle innerhalb der Fläche für

den Gemeinbedarf, die das gesamte zentrale Schul- und Sportareal in Lemwerder absichert. Hier stehen rd. 50 Wohnmobilstellplätze für die öffentliche Nutzung zur Verfügung.

### Öffentlicher Personennahverkehr und Eisenbahnnetz

Ein gut ausgebautes Busliniennetz im Landkreis Wesermarsch verbindet die Ortsteile untereinander und Lemwerder mit den Nachbargemeinden. Des Weiteren besteht eine Busverbindung zwischen Lemwerder und Delmenhorst.

*ÖPNV*

Mit der Bahn ist Lemwerder vom Bahnhof Bremen-Vegesack aus sehr gut zu erreichen (die Züge fahren im Halbstundentakt). Zum Bahnhof Delmenhorst besteht eine Busverbindung. Diese verkehrt werktäglich im Stunden- bzw. 2-Stundentakt, Samstags bietet die Linie zwei Fahrtenpaare. Die Fahrt dauert ca. 30 Min für die Strecke zwischen Lemwerder und dem Bahnhof Delmenhorst.

Ursprünglich waren die Ortschaft Lemwerder und die Gewerbe- und Industriebetriebe an der Weser über einen Bahnanschluss mit dem Gleisnetz der Bundesbahn verbunden. Da diese Anbindung unwirtschaftlich geworden ist, wurde die Gleisstrasse in der Ortslage Lemwerder-Deichhausen 1995 stillgelegt. 2011 ist sie mit der Demontage der Gleise endgültig abgebaut und entwidmet worden. Der neue Flächennutzungsplan stellt diese aufgegebenen Bahnflächen als Grünflächen dar (siehe Kapitel 4.4). Die stillgelegte Bahnstrecke reicht heute nur noch bis kurz über die Querung mit der Tecklenburger Straße K217 hinaus. Damit wäre es potentiell nach wie vor möglich, die großflächigen Gewerblichen Bauflächen im Bereich des ehemaligen Flugplatzareals gleistechnisch zu erschließen. Dies erfordert jedoch erhebliche Investitionen auch in die noch vorhandenen Gleisanlagen bis zur Anschlussstelle in Delmenhorst-Hasbergen. Der Streckenabschnitt ist aufgrund von Oberbaumängeln und sanierungsbedürftiger Brückenbauwerke seit 2013 gesperrt. Inwiefern eine solche Option zum Tragen kommt, wird von der weiteren Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen im Bereich des ehemaligen Flugfeldes und damit möglicherweise verbundenen Bedarfen abhängen.

*Eisenbahnnetz*

Im Zuge der Rücknahme der Bahnanlagen im Gemeindegebiet sind in Altenesch Nebenflächen der ehemaligen Bahnstation entwidmet worden. Sie werden in der Neuaufstellung als Gewerbliche Bauflächen dargestellt (siehe Kapitel 4.3).

### Schifffahrt – Häfen

Die Fährverbindung Lemwerder – Bremen-Vegesack ist für die Gemeinde von zentraler Bedeutung. Sie verbindet Lemwerder direkt und auf kurzem Weg mit dem Oberzentrum Bremen. Die sehr engen wirtschaftlichen Verflechtungen der Gemeinde mit der Stadt Bremen bilden sich hier ab. Die Verbindung dokumentiert die Verflechtungen mit den Versorgungsangeboten, dem Arbeitskräftepotential und den Wirtschaftsunternehmen Bremens, von denen die Gemeinde profitiert. Das Zentrum Bremen-Vegesacks eröffnet auf kurzem Weg für Lemwerder Bürger das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Oberzentrums. Lemwerder Betriebe können auf den Arbeitsmarkt Bremens mit einem breit gefächerten Angebot an qualifizierten Arbeitskräften zugreifen. Nicht zuletzt sind die großen Werftbetriebe in der Gemeinde aufgrund der engen Verflechtungen mit der Bremischen Wirtschaft international bekannt und tätig. Insofern stehen der Erhalt und die Verbesserung der Fährverbindung im zentralen Interesse der Gemeinde. Der oben genannte, geplante Ausbau der Straßenanbindung zum Fähranleger ist in diese Zusammenhänge einzuordnen.

*Fähre Lemwerder -  
Vegesack*

Die nächstgelegenen großen Hafenstandorte sind der Industriehafen und der Neustädter Hafen auf Bremer Gebiet.

Im Gemeindegebiet gibt es einen Wirtschaftshafen im Mündungsbereich an der Ochtum vor dem Ochtum-Sperrwerk. Hier werden im Wesentlichen Schüttgüter umgeschlagen. Darüber hinaus

*Ochtum-Hafen*

unterhalten die großen Werftbetriebe auf ihren Firmengeländen an der Weser Liegeplätze für Zu- und Auslieferungen.

*Sportboothäfen*

Für den Wassersport gibt es mehrere Standorte im Gemeindegebiet. Der größte ist der an der Flughafenstraße in Lemwerder gelegene Yachthafen mit Verbindung zur Weser. Weitere Standorte befinden sich auf der Nordwestspitze des Ritzenbütteler Sandes, an der Westseite der Ochtum hinter dem Sperrwerk und im Nebenarm der Alten Ochtum im Abschnitt östlich der Brücke der Hafestraße. Alle diese Standorte werden von Wassersport-Vereinen genutzt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sichert die landseitigen Anlagen der Wassersport-Standorte als Sondergebiete für den Wassersport. Soweit kein abgetrenntes Hafenbecken geben ist werden die Wasserflächen in den Flussläufen, in denen Steganlagen verankert sind, als Häfen für den Bootssport ausgewiesen.

### Luftverkehr

*Gewerblicher  
Luftverkehr*

Die Werkslandebahn und die angegliederten Flugzeugwerke im Osten von Lemwerder-Deichshausen an der Weser hatten einst immense Bedeutung für die Gemeinde Lemwerder. Nicht nur als wirtschaftlicher Faktor mit erheblichem Einfluss auf Arbeitsplätze und damit Einwohnerschaft in der Gemeinde war die Luftfahrt prägend, auch die Rückwirkungen, die sich aufgrund der luftfahrt- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und Belastungen für die baulich-räumliche Entwicklung ergaben, haben über rd. 80 Jahre die Gemeindeentwicklung dominiert.

Mit der endgültigen Aufgabe der Landebahn in 2011 sind diese Anforderungen und Belastungen entfallen. Damit sind Entwicklungen in der Gemeinde möglich geworden, die bis dato blockiert waren. Die Gemeinde hat die Chancen, die sich aus diesem Strukturwandel ergeben, bislang produktiv nutzen können. Augenfälligstes Zeugnis ist die Entwicklung des rd. 460ha großen Windparks mit 19 Anlagen im Sannauer Hellmer im Verbund mit der Windparkplanung auf Ganderkeseer Gebiet.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes strebt die Gemeinde an, auch zukünftig das freigesetzte Flächenpotenzial für andere, insbesondere wirtschaftliche Nutzungen zu erschließen. Der gewerbliche Luftverkehr steht nicht mehr im Interesse der Gemeinde.

*Flugsport*

In der Gemeinde war langjährig der Segelflugsport ansässig. Genutzt wurde ein Teilbereich des ehemaligen Flugfelds. Mit dem Eigentümerwechsel steht dieses Gelände nicht mehr zur Verfügung. Der örtliche Segelflugverein hat sich um einen neuen Standort im Gemeindegebiet bemüht. Die Gemeinde hat das Vorhaben zur Einrichtung eines neuen Segelflugplatzes unterstützt. Allerdings konnte der Verein letztlich keinen geeigneten Standort finden und verbindlich sichern. Insofern berücksichtigt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kein Areal für die Sportfliegerei.

## 4 Planungskonzeption

Im Folgenden werden für die zentralen Flächennutzungen die Grundzüge der Planung beschrieben, die der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 zugrunde liegen. Bereiche, in denen wesentliche Veränderungen mit der Neuaufstellung des FNP 2025 vorgesehen sind, werden dem bisherigen Stand des Flächennutzungsplanes gegenübergestellt.

### 4.1 Wohnen

#### 4.1.1 Konzeptionelle Grundlagen der Flächenentwicklung für das Wohnen

Das Konzept der Gemeinde für die Wohnbauflächenentwicklung beruht auf einer bestandsorientierten Planung. An erster Stelle steht für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken die Ausschöpfung von Flächenreserven, die in den Ortslagen gegeben sind. Diese Reserven umfassen bereits bebaute Grundstücke, auf denen die Sanierung und/oder Neuerrichtung von Gebäuden zu einer zusätzlichen Anzahl an Wohneinheiten führt, sowie bislang unbebaute Flächen im Siedlungsbestand.

*Bestandsorientierte  
Planung*

Die bestandsorientierte Planung stellt zunächst in Rechnung, dass im Baubestand ein Umschlag notwendig ist. Der nicht unerhebliche Anteil der Gebäude, die nicht mehr sanierungsfähig sind bzw. heutigen Wohnansprüchen nicht mehr genügen, erfordert, dass die entsprechenden Grundstücke neu bebaut werden. Andernfalls droht wie im Vorhergehenden angedeutet ein Absinken der Wohnlagen durch Leerstand, Verbrachung und entsprechende soziale Folgeerscheinungen. Dieser Umschlag soll nicht gefährdet werden durch ein konkurrierendes Angebot an Neubauf Flächen. Die Größenordnung dieser Flächenreserve ist allerdings kaum genau quantifizierbar.

*Reserven im Bestand  
bebauter Flächen*

Bei einem Bestand von aktuell rd. 3.310 Wohneinheiten in der Gemeinde kann jedoch angenommen werden, dass rd. 1% jährlich eines Umschlages bedürfen. Das wären immerhin rd. 33 Wohneinheiten, die pro Jahr erneuert werden müssten, entweder durch Neubau oder eine Grundsanierung. Dieser Wert wird seit Jahren in der Gemeinde, zumindest was den Wohnungsneubau angeht, nicht annähernd erreicht. Insofern muss ein gewisser Nachholbedarf angenommen werden. Der künftige Umschlagsbedarf und dieser Nachholbedarf entspricht der Flächenreserve, die im Bestand an zum Wohnen genutzten Grundstücken in der Gemeinde gegeben ist. Erfahrungsgemäß wird besonders bei Abriss und Neubebauung von Grundstücken in zentraleren Lagen die Zahl der Wohneinheiten erhöht. Die bestandsorientierte Planung will mit der Zurückhaltung bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen den erforderlichen Umschlag begünstigen.

In den kleineren Ortsteilen soll der Nachfrage, vor allem der der ansässigen Bevölkerung, durch eine angepasste Entwicklung begegnet werden. Beispielsweise im Zuge von Umnutzungen, für Maßnahmen zum Generationswechsel, ggf. für die Erweiterung des Beherbergungstourismus auf den Dörfern können hier ortstypische, angepasste Maßnahmen zur Umsetzung kommen.

*Entwicklung in den  
kleineren Ortsteilen*

Neben den genannten Reserven im Bestand bebauter Flächen gibt es konkreter bestimmbare Reserven bislang unbebauter Flächen im Siedlungsbestand. Unterschieden werden können:

*Reserven bislang  
unbebauter Flächen  
im Bestand*

- Baulücken: Das sind einzelne bebaubare Grundstücke im Bestand, die bislang unbebaut geblieben sind. Eine Bebauung ist sofort unter Berücksichtigung der bauordnungs- und ggf. bauplanungsrechtlichen Vorgaben möglich.
- Kleinere erschlossene Bauflächen: Das sind kleinere Bauflächen im Bestand, die Raum für mehrere Gebäude bieten. Eine Bebauung ist sofort unter Berücksichtigung der bauordnungs- und ggf. bauplanungsrechtlichen Vorgaben möglich.

- Kleinere nicht erschlossene Bauflächen: Das sind kleinere Bauflächen im Bestand, die Raum für mehrere Gebäude bieten. Eine Bebauung erfordert jedoch die Regelung der Erschließung. Dazu ist es fast immer erforderlich, die eigentumsrechtliche Verhältnisse neu zu ordnen, um eine städtebaulich sinnvollen Grundstückszuschnitt zu ermöglichen. In der Regel müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

*Erschlossene,  
unbebaute  
Flächenreserven im  
Bestand*

Sieht man von den zuletzt genannten, nicht erschlossenen Bauflächen ab, gibt es aktuell ein Potenzial an baurechtlich verfügbaren, bereits durch Erschließung gesicherten Baugrundstücken von insgesamt rd. 14ha in der Gemeinde. Legt man eine erforderliche Bruttobaufläche von durchschnittlich 700m<sup>2</sup> für den Neubau einer Wohneinheit zugrunde, ließen sich damit 200 Wohneinheiten realisieren. Diese Reserven umfassen Grundstücke, die als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Manche dieser Flächen sind zwar baurechtlich und erschließungstechnisch gesichert, faktisch sind sie aber nicht verfügbar, weil die Eigentümer nicht an eine Bebauung bzw. Veräußerung zu diesen Zwecken denken. Insofern ist der tatsächlich verfügbare Umfang dieser Reserveflächen geringer anzusetzen. Sofort verfügbar sind auf jeden Fall rd. 75 bis 80 Grundstücke im Baugebiet Barschlüte. Darüber hinaus wäre im übrigen Siedlungsraum der Gemeinde der Neubau von immerhin rd. 40 Wohneinheiten sofort realisierbar, bei einer angenommenen Realisierungswahrscheinlichkeit von rd. 30%.

Mit Blick auf die Bedarfsbetrachtung des Kapitels 3.2.4 sind die sofort verfügbaren Grundstücksreserven im Bestand somit bereits so umfangreich, dass eine Unterversorgung zumindest mittelfristig nicht erkennbar ist.

*Nicht erschlossene,  
unbebaute  
Flächenreserven im  
Bestand*

Über die bereits erschlossenen Baulücken und kleinere, erschlossene Bauflächen hinaus gibt es vor allem in Lemwerder und Deichshausen darüber hinaus ein deutliches Potenzial an unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes, das mittelfristig mit der Schaffung einer geordneten Erschließung und / oder einer baurechtlichen Absicherung verfügbar gemacht werden kann. Es handelt sich in der Regel um rückwärtig zum Gebäudebestande liegende Flächen, z.B. sehr große Hintergrundstücke, deren Bebauung städtebaulich geordnet sinnvoll ist und damit wünschenswert wäre.

*Nachverdichtung  
und  
Freiraumsicherung*

Die Nutzung freier Flächen im Siedlungsbestand führt prinzipiell zu einer Nachverdichtung der Bebauung. Eine solche Nachverdichtung hat ihre Grenzen dort, wo für die Wohnumfeldqualität wichtige Freiräume gesichert und gegebenenfalls auch weiterentwickelt werden sollen. Gerade kleine Ortschaften wie Lemwerder-Deichshausen gewinnen ihre Attraktivität gegenüber städtischen Quartieren, wie beispielsweise in Bremen, durch die großzügige Durchgrünung der Siedlungslagen. In den Einfamilienhausgebieten sind es die vergleichsweise großen Grundstücke, in Mehrfamilienhausgebieten die weiten Freiflächen, die diese Qualitäten sicherstellen, gepaart mit weiten Straßenräumen und kurzen Wegen in die freie Landschaft oder an die Weser, in besondere Erholungs- und Erlebnisräume.

Insofern wird die Nutzung bislang nicht erschlossener Reserven für die Nachverdichtung beschränkt. Dort, wo solche Freiflächen wichtige Funktionen für die Wohnumfeldqualität haben oder übernehmen können, werden sie als Grünflächen gesichert. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang vor allem der Bereich Ochsenweide in Lemwerder und die aufgegebene Trasse der Eisenbahn in Lemwerder-Deichshausen.

*Neue Bauflächen -  
Erweiterungen des  
Siedlungsraumes*

Mit den genannten Ansätzen verfolgt die bestandsorientierte Planung eine Versorgung an Grundstücken bzw. Flächen für die Wohnentwicklung innerhalb der Grenzen der bestehenden Siedlungsräume. Darüber hinaus hat der bisherige Flächennutzungsplan vorsorgliche Flächen dargestellt, die der



Wohnbaulandentwicklung langfristig zur Verfügung gestellt werden sollten, die damals erwartete hohe Bedarfsentwicklung vorausgesetzt. Diese vorsorglich überplanten Flächen greifen über die bisherigen Siedlungsgrenzen hinaus. Angesichts der dargelegten demografischen Entwicklung sind diese großflächigen Ausweisungen von Wohnbauflächen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung kritisch überprüft worden.

Die Wohnbauentwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits weitgehend auf Lemwerder-Deichshausen konzentriert. Der bisherige Flächennutzungsplan sah weitläufige Wohnbauflächenerweiterungen im Westen von Lemwerder und dem Süden von Deichshausen vor. Die seinerzeitige Flächenausweisung war noch stark beeinflusst von den luftfahrtrechtlichen und damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen des Flugfeldes an der Weser, das 2011 luftfahrtrechtlich aufgegeben wurde.

*Bauflächen-  
entwicklung  
Lemwerder -  
Deichshausen*

Einzelne dieser Wohnbauflächendarstellungen nimmt der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf nun zurück. Insgesamt wird auf rd. 15,3ha die Darstellung von Wohnbaufläche aufgehoben. Zum einen stellt dies in Rechnung, dass ein Bedarf in diesem Umfang wie dargelegt nicht mehr erkennbar ist. Zum anderen werden mit der Umwidmung zu Grünflächen die Voraussetzungen geschaffen, um die Wohnumfeldqualität in den bestehenden Wohnlagen zu sichern und zu verbessern.

*Aufhebung der  
Darstellung bislang  
nicht genutzter  
Wohnbauflächen*

Die Gemeinde wird aber auch zukünftig Wohnbau- und Gemischte Bauflächen für eine flächige Neuerschließung von Baugebieten zu Wohnzwecken im Flächennutzungsplan darstellen. Insgesamt summiert sich die Darstellung solcher freien Flächen auf rd. 18ha. Diese Flächen, die über die heutigen Siedlungsgrenzen hinausgreifen, runden in der bestandsorientierte Planung das städtebauliche Potenzial für die gemeindliche Entwicklung im Bereich des Wohnens ab. Sie sichern Spielräume für den Fall, dass eine mangelnde eigentumsrechtliche Verfügbarkeit oder sonstige Blockaden es nicht zulassen, bedarfsgerecht Wohneinheiten innerhalb der Siedlungsgrenzen zu entwickeln. Und sie stellen im besonderen Fall des Ritzenbütteler Sandes Flächenqualitäten zur Verfügung, die unabhängig von der demografischen Entwicklung ein Potential aufweisen, das wichtige Entwicklungsimpulse für die gesamte Gemeinde geben kann.

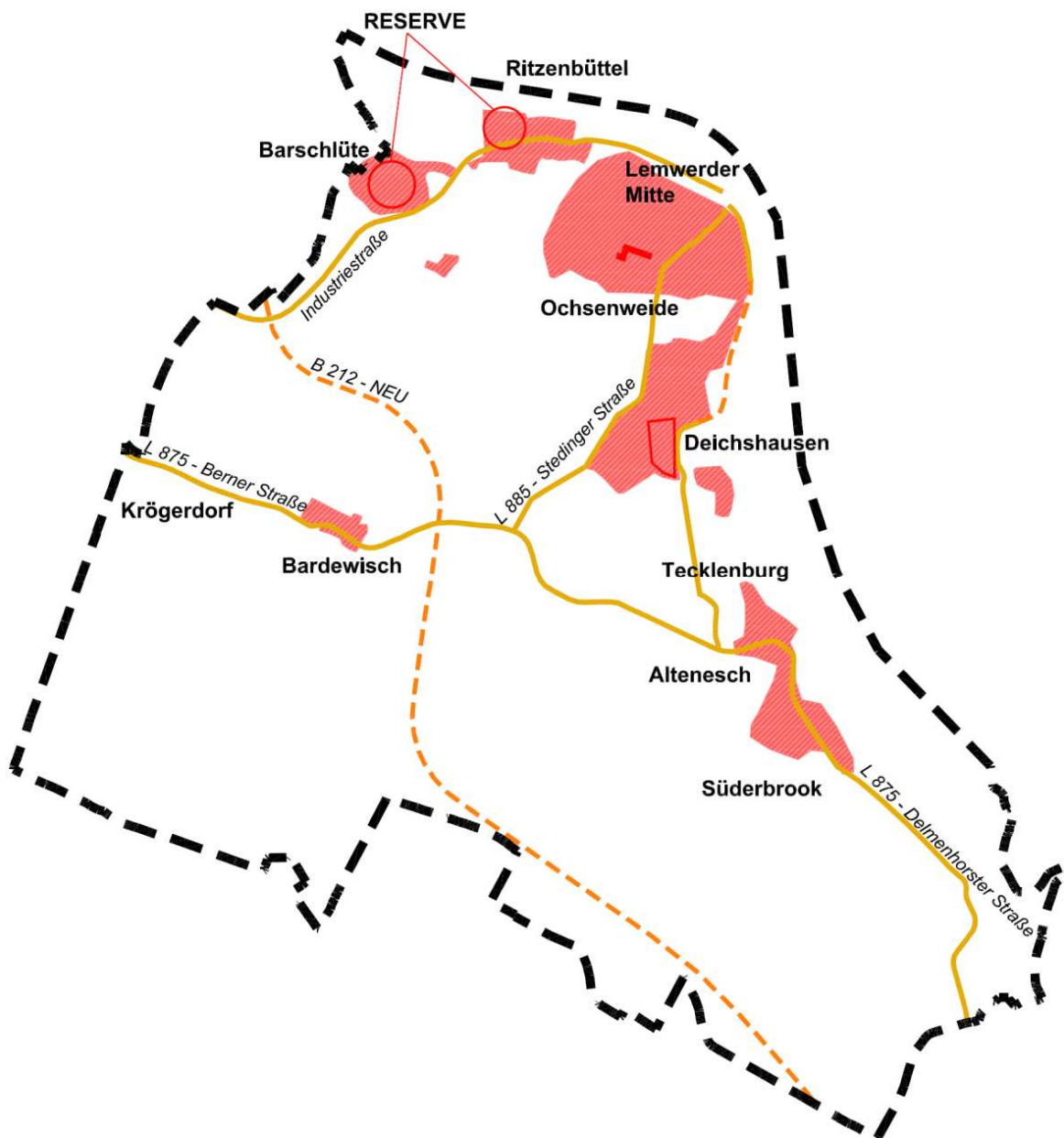
*Beibehaltene und  
neue Darstellungen  
freier Wohnbau-  
und Gemischter  
Baufläche*

Die folgende Übersicht zeigt die für das Wohnen verfügbaren Bestands- und Erweiterungsflächen, so wie sie die aktuelle Konzeption des Flächennutzungsplanes vorsieht. Die Dunkelrot gefassten Flächen stellen die bislang großflächig freien Bereiche dar, die für eine Wohnentwicklung verfügbar sind bzw. im Bedarfsfall gemacht werden sollen.

Es sei noch einmal ausdrücklich darauf verwiesen, dass in diesem Zusammenhang auch Gemischte Bauflächen gezeigt werden. Gemischte Bauflächen dienen ihrer Zweckbestimmung nach dem Wohnen und dem Wirtschaften gleichermaßen. Im Idealfall werden sie zur Hälfte von Wohnnutzungen, zur anderen Hälfte von wirtschaftlichen Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, d.h. es nicht wesentlich stören, eingenommen.

In den ländlichen Siedlungslagen, die aus gewachsenen Strukturen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, Einzelhandel und reinen Wohnnutzungen hervorgegangen sind, werden Gemischte Bauflächen dieser Mischnutzung am besten gerecht. Insofern sind vor allem die ältesten Siedlungsbereiche in Lemwerder und den Ortsteilen bereits im bisherigen Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt. Bei der Neuaufstellung ist überprüft worden, ob sich der Charakter grundlegend geändert hat, beispielsweise weil sämtliche wirtschaftlichen Nutzungen aufgegeben wurden und nur noch Wohnen vorherrscht. Eine solche Entwicklung ist jedoch nur in wenigen und eher kleinräumig abgegrenzten Lagen erfolgt. Der wesentliche Teil der Gemischten Bauflächen wird bei der Neuaufstellung daher beibehalten.

Abb 47 Wohnflächenkonzept Gemeinde Lemwerder FNP 2025

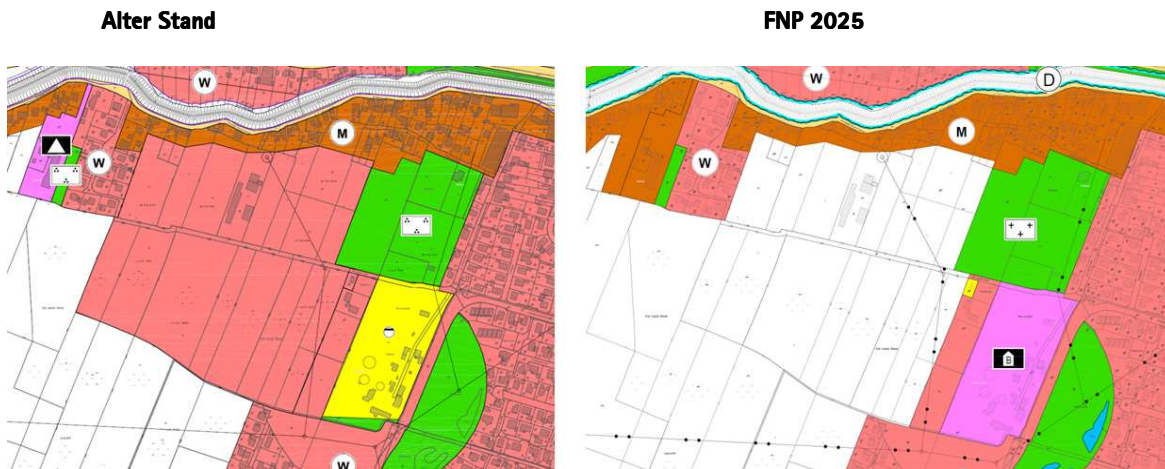


Nachfolgend werden die einzelnen Flächendarstellungen näher erläutert, soweit sie wesentlich für das Wohnflächenkonzept der vorliegenden Planung sind. Die bisherige Darstellung des alten Flächennutzungsplanes wird der nun vorgesehenen Neuplanung des FNP 2025 jeweils gegenübergestellt.

4.1.2 Flächendarstellungen für das Wohnen

Abb 48 Wohnbaufläche Am Leuchtturm

*Wohnbaufläche  
Am Leuchtturm*



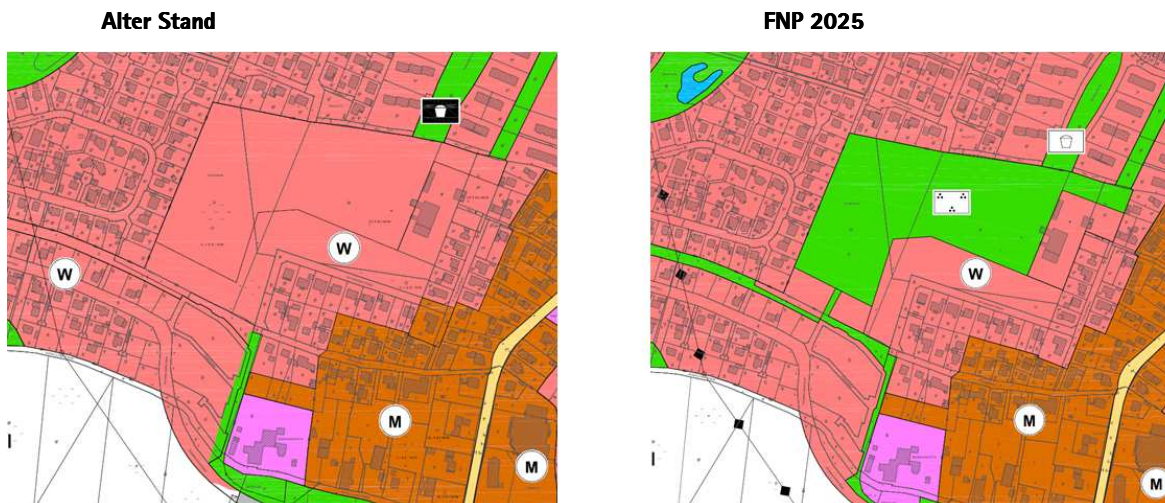
Die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Bereich Am Leuchtturm wird zu großen Teilen in der Neuplanung aufgehoben. Insgesamt entfallen rd. 12,9ha Wohnbaufläche. Die seinerzeitige Planung zur Erweiterung in diesem Bereich stellte neben dem damals prognostizierten Bedarf in Rechnung, dass Einflüsse des Flugverkehrs bzw. der Start- und Landebahn an der Weser bei der Bestimmung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen waren. Beide Planungskriterien haben heute keine Gültigkeit mehr.

Unter heutigen Gesichtspunkten rückt angesichts des rückläufigen Bedarfs in den Vordergrund, dass die Erweiterung des Siedlungsraumes von Lemwerder nach Westen zu einem weiteren Vorschieben des Siedlungsrandes in die Landschaft führt und weniger eine arrondierende Wirkung hat. Da die Fläche ansonsten keine besondere Lagegunst für das Wohnen aufweist wird lediglich der Teil des Gebietes in der Darstellung beibehalten, der den Siedlungsraum arrondiert. Er bietet Fläche für rd. 30 Bauplätze. Für die Wohnbebauung in Nachbarschaft des ehemaligen Kläranlagengeländes hat sich mit deren Aufgabe und Umwidmung zum Bauhof ein vormals potenzieller Nutzungskonflikt entschärft.

Mit der Planung werden die Vorrangflächen für die Siedlungsentwicklung, die das RROP 2003 des Landkreises Wesermarsch in dem Bereich ausweist, aus gemeindlicher Sicht nicht mehr bestätigt.

Abb 49 Wohnbaufläche Ochsenweide – Butjadinger Straße

*Wohnbaufläche  
Ochsenweide –  
Butjadinger Straße*

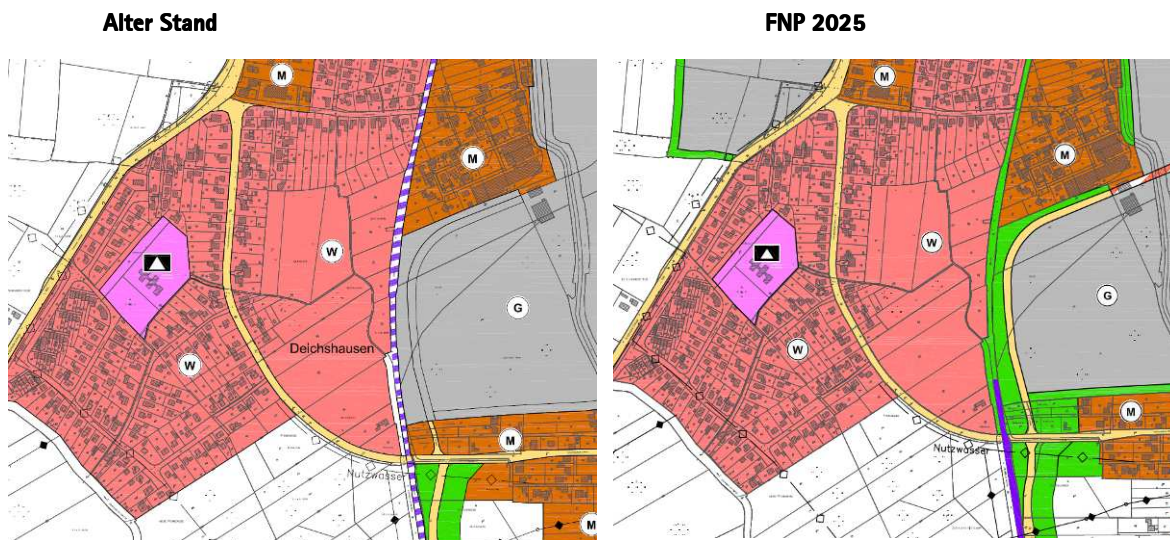




Der Bereich Ochsenweide – Butjadinger Straße weist wegen seiner Nähe zur Ortsmitte einerseits eine hohe Lagegunst für die Wohnentwicklung auf, andererseits bestimmt der heute noch erhaltene Freiraum im hohem Maß die Wohnumfeldqualität der umgebenden Wohnquartiere. Die Gemeinde strebt daher in Abwägung zwischen diesen beiden Aspekten an, den Freiraum zu großen Teilen im Umfang von rd. 4,3ha dauerhaft zu erhalten und als innerörtlichen Grünzug mit den umgebenden Grünflächen zu vernetzen. Die Lagen, die bereits durch die Butjadinger Straße und den Nordseering erschlossen sind, sollen jedoch auch in der neuen Planung als Wohnbauland weiterhin dargestellt werden. Rund 20 Bauplätze könnten dort entstehen.

Abb 50 Wohnbaufläche Deichshausen

Wohnbaufläche  
Deichshausen



Die Darstellung der rd. 8,5 ha großen Wohnbaufläche Deichshausen wird aus dem bisherigen Flächennutzungsplan von der Neuplanung unverändert übernommen. Die Fläche wird als großflächige Reserve beibehalten, um den Spielraum der Gemeinde für ihre städtebauliche Entwicklung im Bereich des Wohnens zu sichern. Insgesamt rd. 130 Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser könnten hier realisiert werden.

Die Lagegunst der Fläche hat sich mit der Aufgabe der Eisenbahntrasse verbessert: Zum einen entfallen Lärmemissionen der Bahn, zum anderen verbindet der anstelle der Bahntrasse geplante Grünzug die Fläche mit der Ortsmitte und dem Erlebnisraum an der Weser auf direktem Weg abseits vielbefahrener Straßen für Radfahrer und Fußgänger. Mit Blick auf Auspendler bietet die direkte Verbindung zur L 875 und die Fähre nach Vegesack über die geplante Osttangente eine optimale verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bei gleichzeitiger Nähe zur Ortsmitte und den wichtigen Versorgungsbereichen.

Gemischte  
Bauflächen  
Tecklenburger  
Straße

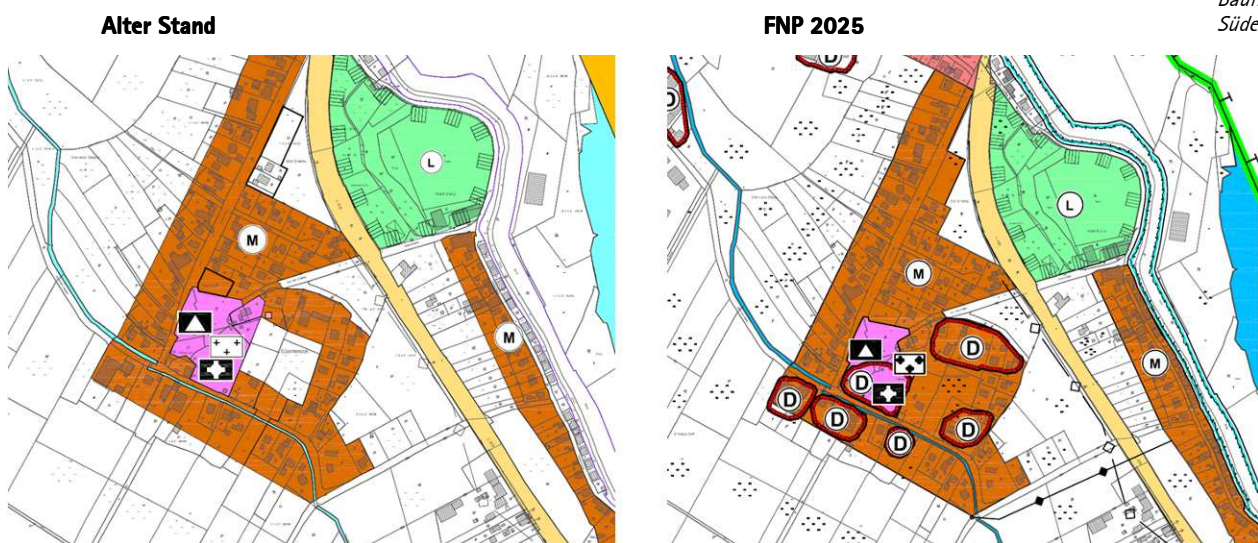
Der bisherige Flächennutzungsplan stellt an der südlichen Tecklenburger Straße vergleichsweise großflächig Gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellung wird von der neuen Planung auf den ordnungsgemäß erschlossenen Baubestand beschränkt. Eine Weiterentwicklung des Gebiets, so wie sie durch die bisherige Planung vorbereitet gewesen ist, ist mit den heutigen städtebaulichen Zielen der Gemeinde heute nicht mehr vereinbar. Das Gebiet dient heute überwiegend dem Wohnen, eine ausgewogene Mischnutzung von landwirtschaftlichen, Handwerks- und / oder Gewerbebetrieben mit dem Wohnen, wie sie typische Gemischte Bauflächen charakterisiert, ist nur noch punktuell erkennbar. Die Gemeinde will in der entlegenen Randlage den Siedlungssplitter nicht weiter verfestigen. Dagegen sprechen die dreiseitig eingeschlossene Lage zwischen der Osttangente und den baurechtlich gesicherten bzw. geplanten Gewerbeflächen im Bereich des ehemaligen Flugfeldes.

Abb 51 Gemischte Baufläche Tecklenburger Straße



Zudem sind die rückwärtigen Flächen im Gebiet nur mit hohem Aufwand ordnungsgemäß zu erschließen. Die Reduzierung der Gemischten Bauflächen und die teilweise Darstellung als Grünfläche schafft Abstandsflächen zur Osttangente, um eine Verkehrslärmproblematik auch zukünftig bei erhöhtem Verkehrsaufkommen, das mit dem Lückenschluss der Osttangente zu erwarten ist, zu vermeiden. Insgesamt entfallen in dem Gebiet rd. 3,0ha Gemischte Baufläche.

Abb 52 Gemischte Baufläche Süderbrook



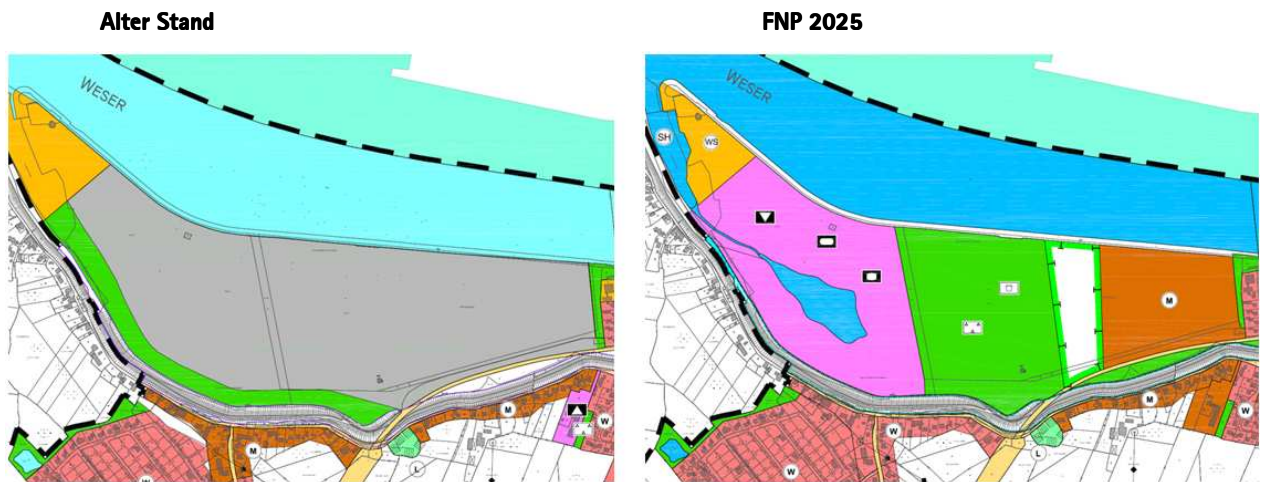
Der bisherige Flächennutzungsplan stellt die Dorflage von Altenesch-Süderbrook im Wesentlichen als Gemischte Bauflächen dar. Von dieser Darstellung ausgenommen ist eine zwar völlig vom Siedlungsbestand eingeschlossene, aber bislang unbebaute Fläche. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nimmt nun diese Fläche in einer Größe von rd. 0,74ha in die Darstellung Gemischter Bauflächen auf. Anders als in den anderen kleinen Ortsteilen findet damit eine Bauflächenerweiterung statt, die auch dem Wohnen dienen kann. Diese besondere städtebauliche Situation mit der Möglichkeit zur Innenverdichtung soll in Süderbrook genutzt werden, um Baulandreserven insbesondere für den örtlichen Bedarf zu sichern. Eine Erweiterung des Siedlungsraumes in die Landschaft wird gleichwohl vermieden.

Zugleich werden die über Abrundungssatzung in der Vergangenheit einbezogenen Gemischten Bauflächen in nordöstlicher Lage an der Kirchstraße übernommen.



Gemischte  
Baufläche  
Ritzenbütteler Sand

Abb 53 Gemischte Baufläche Ritzenbütteler Sand



Der Ritzenbütteler Sand ist im bisherigen Flächennutzungsplan bis auf das Sondergebiet für den Wassersport auf seiner westlichen Spitze und einer Grünfläche entlang der Deichlinie großflächig als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Neuplanung sieht eine vollständige Umwidmung der Gewerblichen Bauflächen vor, da diese mit der Verfügbarkeit des ehemaligen Flugfeldes für eine gewerbliche Entwicklung ersetzt werden können. Die Umwidmung soll unter anderem ortsnahe zu den Wohngebieten in Barschlüte, Ritzenbüttel und Lemwerder die Wohnumfeldqualität fördern. Nicht zuletzt für das bislang nur schleppend zu vermarktende, voll erschlossene Wohngebiet Barschlüte soll damit die Attraktivität für Bauwillige erhöht werden.

Das dem Siedlungskern von Lemwerder nächstgelegene Viertel des Ritzenbütteler Sandes wird als Gemischte Baufläche überplant. Als Verfügungsfläche für die langfristige Siedlungsentwicklung sollen damit Flächen in besonders attraktiver Lage an der Weser gesichert werden. Die besondere Lagegunst birgt die Möglichkeit, in dem Gebiet eine städtebauliche Entwicklung zu initiieren, wie sie ansonsten an keiner Stelle des Siedlungsraumes in der Gemeinde denkbar wäre. Eine hochwertige Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten am Wasser kann hier angesiedelt werden. Geeignet sind hier vornehmlich Arbeitsstätten in den Bereichen Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung. Die Nachfrage nach solchen attraktiven Lagen direkt an der Weser und mit direkter Anbindung an das Oberzentrum Bremen ist weitgehend unabhängig von der demografischen Entwicklung. Die Gemeinde sichert sich damit die Möglichkeit, städtebauliche Projekte mit besonderer Leuchtturm-Funktion, die Lemwerder von den benachbarten Gemeinden abhebt, anzuwerben. Die insgesamt hierfür bevorratete Gemischte Baufläche umfasst rd. 8,5ha.

## 4.2 Wirtschaft

### 4.2.1 Konzeptionelle Grundlagen der Flächenentwicklung für die Wirtschaft

Das Konzept der Gemeinde für die Entwicklung der Flächen für die Wirtschaft beruht auf einer angebotsorientierten Planung. Im Gegensatz zur gemeindlichen Wohnflächenentwicklung gibt es keine Hinweise darauf, dass zukünftig mit einem rückläufigen Bedarf an Flächen für die Wirtschaft in Lemwerder zu rechnen ist. Die wirtschaftlichen Indikatoren der Betriebe in der Gemeinde und dem Bremer Umfeld weisen vielmehr darauf hin, dass eine weitere Entwicklung der impulsgebenden Branchen und damit des Bedarfes an Gewerblichen Bauflächen und ergänzend Gemischten Bauflächen zu erwarten ist. Die Gemeinde verfolgt damit im Einklang mit den ihr gemäß RROP des Landkreises Wesermarsch zugewiesenen Funktionen, Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln sowie Vorranggebiete für hafensorientierte industrielle Anlagen bereitzustellen, eine angebotsorientierte Planung. Im Folgenden werden die konzeptionellen Ansätze für die Entwicklung der Gemischten Bauflächen und der Gewerblichen Bauflächen, die für die wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde entscheidend sind, dargelegt.

Den Gemischten Bauflächen kommt neben den Gewerblichen Bauflächen eine wesentliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde zu, dies insbesondere mit Blick auf den Einzelhandel und Dienstleister. Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen stellen die Angebote, die für die Versorgung der Wohnbevölkerung maßgeblich sind. Die Sicherstellung eines umfassenden Angebotes an Gütern und Dienstleistungen, das die Grundversorgung der täglichen Bedarfe gewährleistet (z.B. Lebensmittelgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Friseur, usw.) und darüber hinaus auch mittel- und langfristige Bedarfe attraktiv abdeckt (z.B. Bekleidung, Optiker, Uhren), ist wesentliche Voraussetzung für eine gute Qualität als Wohnstandort. Traditionell sind solche Betriebe in kleineren Ortschaften bzw. Dörfern in zentralen Lagen angesiedelt. Auch in Lemwerder ist die Ortsmitte an der Stedinger Straße der Standort solcher Betriebe. Zwei kleine Standorte finden sich in den Dorfmitten von Altenesch und Bardewisch. Diese gewachsenen Standorte sind in der Regel durch eine Mischnutzung von solchen Betrieben und dem Wohnen geprägt.

*Gemischte  
Bauflächen für die  
Wirtschaft*

Konzeptionell sind somit insbesondere die Gemischten Bauflächen in der Gemeinde für die örtliche Wirtschaft von Bedeutung, die Standorte von Einzelhandel und Dienstleistungen, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, bündeln. Sie sind nicht nur für die wirtschaftliche, sondern auch für die städtebauliche Entwicklung grundlegend. Hervorzuheben ist damit der zentrale Versorgungsbereich an der Stedinger in der Ortsmitte von Lemwerder.

- Ziel der Gemeinde ist es, diesen zentralen Versorgungsbereich dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Für die Attraktivität des Grundzentrums Lemwerder ist eine intakte, lebendige Ortsmitte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften, ärztlichen Angeboten, sozialen und öffentlichen Einrichtungen unverzichtbar. Die Darstellung der Gemischten Bauflächen an der Stedinger Straße sichert diesen Versorgungsbereich ab und ermöglicht seine Weiterentwicklung. Kontraproduktive Konkurrenzen für die Betriebsstruktur im zentralen Versorgungsbereich durch andere Standorte sollen vermieden werden. Insbesondere in den neu hinzukommenden gewerblichen Bauflächen an der Stedinger Straße sollen somit keine Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot etabliert werden, die die Betriebsstruktur und damit die Angebotspalette im zentralen Versorgungsbereich schwächen. Die Gemeinde sichert dies über die verbindliche Bauleitplanung.

*Zentraler  
Versorgungsbereich  
Stedinger Straße*

Darüber hinaus sichern Gemischte Bauflächen vor allem solche Standorte ab, an denen die Mischnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerks- und Gewerbebetrieben im Gemenge mit Wohnnutzungen historisch gewachsen ist. Solche Lagen werden auch zukünftig als Gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, um den Bestand und die Entwicklung der damit

*Gemischte  
Bauflächen zur  
Sicherung  
gewachsener  
Betriebsstandorte*

abgesicherten Betriebe zu fördern. Der Gesetzgeber lässt grundsätzlich nur Betriebe in Mischgebieten zu, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gerade in den historisch gewachsenen Gemengelagen ist eine hohe gegenseitige Akzeptanz zwischen dem Wohnen und dem Wirtschaften zu verzeichnen. Soweit Betriebe für ihre Entwicklung Standorte benötigen, die keinen Einschränkungen durch benachbarte Wohnnutzungen unterliegen, steht ihnen mit den Angeboten an Gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Lemwerder eine breite Palette qualifizierter Standorte für eine Aussiedlung zur Verfügung. Eine Tendenz zur Verlagerung bzw. zur Aufgabe von Betrieben ist in manchen Gemischten Bauflächen erkennbar, vor allem in den peripheren Lagen. Der Anteil der Wohnnutzungen steigt hier entsprechend.

#### *Gewerbliche Bauflächen*

Für die zukünftige Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in der Gemeinde liegt der Schwerpunkt auf der Sicherung und Bereitstellung Gewerblicher Bauflächen. Das hier vorgelegte Konzept der Gewerbflächen hat zum Ziel, für die je nach Größenordnung und wirtschaftlicher Ausrichtung unterschiedlichen Anforderungen der Betriebe jeweils möglichst optimal geeignete Flächen bereitzustellen. Folgende Zielgruppen für Gewerbliche Bauflächen werden unterschieden:

- International, national und überregional orientierte Industrie- und Gewerbebetriebe mit großen bis sehr großen Flächenansprüchen, mehr oder weniger starker Emissionsneigung und mehr oder weniger starker Hafenorientierung.
- Örtlich und regional orientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe mit mehr oder weniger starker Emissionsneigung und kleinen bis mittleren Flächenansprüchen.
- Örtlich und regional orientierte Handwerks-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit mehr oder weniger starker Orientierung auf den Endverbraucher und kleinen bis mittleren Flächenansprüchen ohne Emissionsneigung.

Diese Unterscheidung dient zugleich dem Ziel, die Standorte von Industrie, Gewerbe, Handwerk und Einzelhandel so in den Siedlungsraum einzuordnen, dass Konflikte mit anderen Nutzungen auch auf langfristige Sicht sicher auszuschließen sind und dass die Vorteile einer optimalen verkehrlichen Anbindung dauerhaft sichergestellt werden können. Zu letzterem wird in die Konzeption die Fertigstellung der von der Gemeinde gebauten Osttangente und die Neutrassierung der B212neu mit Knoten zur L875 östlich Bardewisch und in Deichhausen (Stadt Delmenhorst) eingestellt.

Der stärkste Impuls für eine Neuorientierung der gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde resultiert aus der Aufgabe der Flugzeugindustrie. Die einhergehende Aufgabe der Start- und Landebahn 2011 hat mit dem Flugfeld ein sehr großflächiges Areal mit besonderer Lagegunst an der Weser für die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen freigesetzt. Daraus erwachsen Chancen für eine Neuordnung der Flächennutzungen in der Gemeinde, die bereits in verschiedener Weise genutzt wurden:

- Aktuell bereitet die Gemeinde den letzten Lückenschluss der in den letzten Jahren trassierten und bis zum ehemaligen Flugfeld bereits ausgebauten Osttangente vor. Im Bereich der ehemaligen Flugzeugwerke und des Flugfeldes wird die Straßenverbindung zwischen Flughafenstraße und Werner-von-Siemens-Straße hergestellt. Der Industrieflächengürtel im Norden von Lemwerder an der Weser erhält damit unter Umgehung der zentralen Ortsdurchfahrt eine direkte Anbindung an die L875 nach Süden. Eine Fortsetzung mit Anbindung der L875 an die B212neu in Husum steht mittel- bis langfristig in Aussicht.
- Mit der Neuausweisung des Gewerbegebiets Deichhausen wurde eine Angebotsplanung für die Ansiedlung innovativer Großbetriebe im Bereich des ehemaligen Flugfeldes entwickelt und die Osttangente bis an das Flugfeld ausgebaut. Das Gebiet erlaubt eine großflächige Parzellierung und zielt damit als Angebotsplanung auf die Ansiedlung regional und überregional ausgerichteter großer Gewerbebetriebe, die das Umfeld der benachbarten hafensorientierten Industrien und die Hafenanbindung suchen.

- Auf dem Ritzenbütteler Sand, der im bisherigen Flächennutzungsplan großflächig als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wurde bereits auf der westlichen Hälfte im Bereich der vormaligen Spülflächen ein Sandabbau genehmigt und vorgenommen. Der Bereich wurde mit der Neuanlage eines kleinen Sees und der Profilierung der umgebenden Flächen landschaftsgerecht wieder hergerichtet. Die Gemeinde sieht diese Entwicklung im Einklang mit den im RROP formulierten Zielen der Landschaftsentwicklung. Sie hat darüber hinaus in Erwartung der neuen Flächenverfügbarkeiten im Bereich des ehemaligen Flugfeldes für den gesamten Ritzenbütteler Sand das im alten FNP fixierte Planungsziel einer gewerblich-industrielle Nutzung aufgeben. Gleichwohl soll der Standort mit seiner besonderen Lagegunst auch für wirtschaftliche Impulse zukünftig in Teilen verfügbar sein, nunmehr aber konzentriert auf die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten (siehe Kapitel 4.1.2). Dies sichert die Darstellung der Gemischten Baufläche in einer Größe von rd. 8,5 ha ab.

Die Gemeinde sieht sich in dieser bereits erfolgten Ausrichtung ihrer Planung bestätigt durch die erfolgreichen Neuansiedlungen großer, innovativer Betriebe im vormaligen Areal der Flugzeugindustrie.

Mit der Neuaufstellung des FNP 2025 führt die Gemeinde diese planerischen Ansätze weiter und bettet sie in das Gesamtkonzept ein.

So werden Bauflächenerweiterungen für überregional orientiertes Gewerbe und Industrie vorzugsweise auf das ehemalige Flugplatzareal konzentriert. Die sehr großflächige Ausweisung zielt als Angebotsplanung auf die Ansiedlung von Industrien bzw. Betrieben, die sehr flächenintensiv sind. Hinweise für die Attraktivität des Areals für solche Betriebe liegen der Gemeinde vor und lassen einen Bedarf für die Angebotsplanung erkennen. Interessierte Nachfrager sind international tätige Unternehmen. Ausschlaggebende Flächenqualität ist vor allem die günstige verkehrliche Erschließung über die Seeschiffahrtstraße der Weser und die im Zusammenhang sehr großflächige Verfügbarkeit an Entwicklungsflächen, die auch die Ansiedlung sehr großer, flächenintensiver und hafensorientierter Unternehmen erlaubt.

In Verbindung dazu stehen die Gewerblichen Bauflächen am Ochtum-Hafen sowie der Hafen selbst. Sie komplettieren die Anbindung der Flächen des Flugplatzareals an den Seeschiffahrtsweg Weser.

Für örtlich und regional orientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe werden zwei verschiedenen Flächenqualitäten an zwei weiteren, unterschiedlichen Standorten, die zumindest teilweise schon erschlossen sind, angeboten.

Der Standort Altenesch bietet für solche Betriebe Gewerbliche Bauflächen, die eine gewissen Emissionsneigung (Lärm, Stäube, Gerüche) mit sich bringen und nicht auf den Endverbraucher orientiert sind.

Der Standort Edenbüttel bietet Handwerks-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben Gewerbliche Bauflächen, die auf den Endverbraucher orientiert sind bzw. keine Emissionsneigung aufweisen. Je nach Grad der Bedeutung für die Nahversorgung ist eine Gliederung des Standorts vorgesehen.

Schließlich wird eine weitere, bislang noch gar nicht erschlossene Gewerbliche Baufläche aus dem Bestand des alten FNP übernommen, die angesichts der geplanten Neutrassierung der B 212 neu an der Industriestraße gelegen, zukünftig günstige Lagequalität für ein straßenverkehrsorientiertes Gewerbe erlangen kann.

Die folgende Übersicht zeigt die für die gewerbliche Nutzung verfügbaren Bestands- und Erweiterungsflächen, so wie sie die aktuelle Konzeption des Flächennutzungsplanes vorsieht. Die zugeordne-

ten Symbole kennzeichnen die Ausrichtung des jeweiligen Flächenangebots auf die betrieblichen Anforderungen.

Abb 54 Gewerbeflächenkonzept Gemeinde Lemwerder FNP 2025



Nachfolgend werden die einzelnen Flächendarstellungen näher erläutert, soweit sie wesentlich für das Gewerbliche Bauflächenkonzept der vorliegenden Planung sind. Die bisherige Darstellung des alten Flächennutzungsplanes wird der vorgesehenen Neuplanung des FNP 2025 jeweils gegenübergestellt.

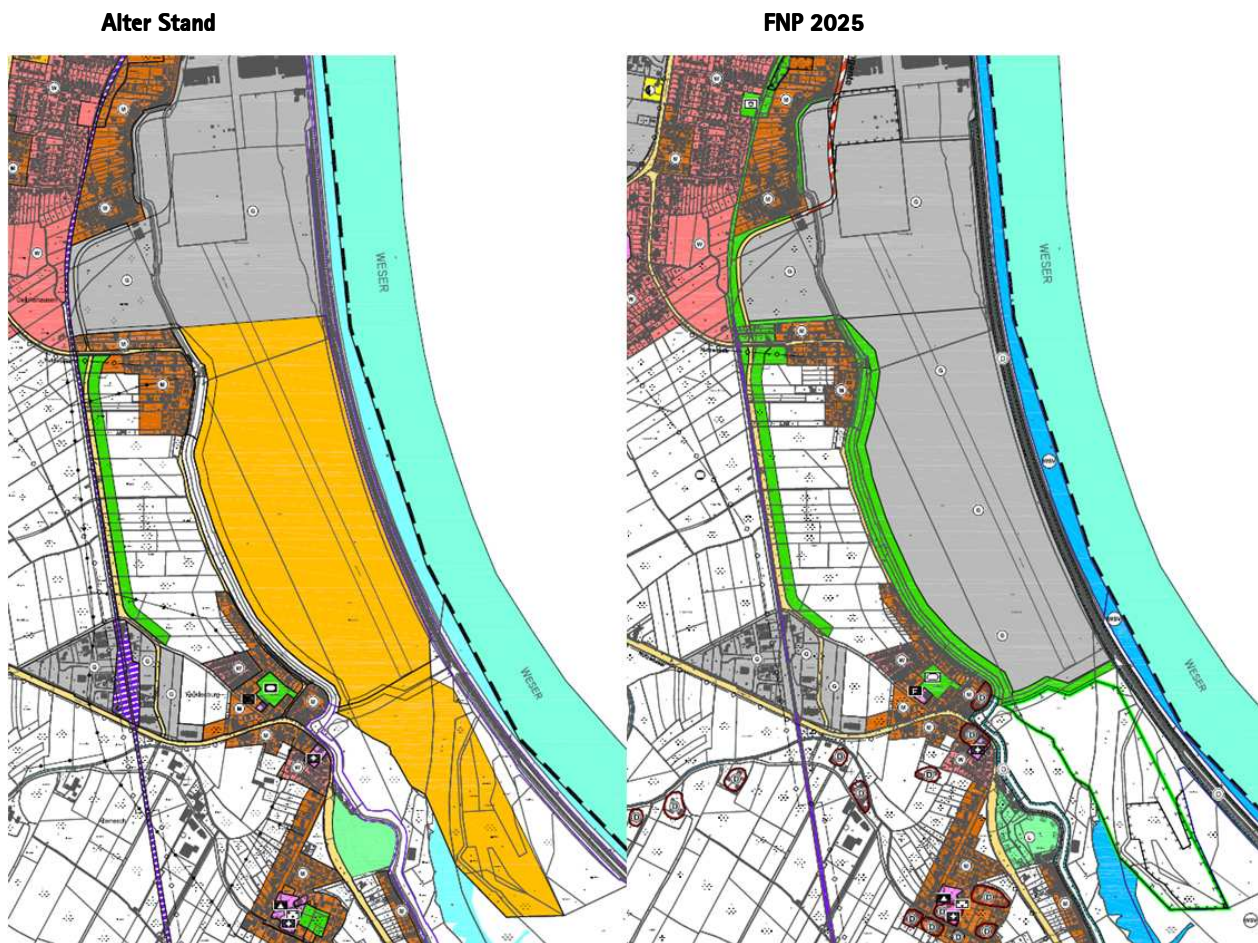


### 4.2.2 Flächendarstellungen für die Wirtschaft

Die umfangreichste Erweiterung des Angebots an Gewerblichen Bauflächen wird mit der Umwidmung des ehemaligen Flugfeldes bereitgestellt. Insgesamt werden rd. 63ha neu dargestellt. Zusammen mit den im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Deichshausen im Bereich des ehemaligen Flugfeldes dargestellten Flächen stehen damit rd. 104ha für Neuansiedlungen in dem Areal zur Verfügung. Im Zuge der Neuaufstellungen des FNP 2025 werden jedoch nicht alle Sonderbauflächen des ehemaligen Flugfeldes komplett zu Gewerblichen Bauflächen umgewidmet. In den Randbereichen des Areals sieht der FNP 2025 großzügige Grünflächen vor, um sicherstellen zu können, dass es in den Landschaftsraum eingebunden werden kann. Zudem werden die Sonderbauflächen des ehemaligen Flugfeldes, die im Süden über den Verlauf der aktuellen Hauptdeichlinie in den Polder der Alten Ochtum hinausreichen, vollständig aus einer baulichen Nutzung entlassen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Ermöglicht werden soll damit eine langfristig gesicherte und dauerhafte Landschaftsentwicklung im Ochtum-Polder. Grundlage kann die Umsetzung von Maßnahmen für Natur und Landschaft sein, die im Zuge einer gewerblichen Aufsiedlung des ehemaligen Flugfeldes als Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

*Gewerbliche  
Bauflächen Flugfeld*

Abb 55 Gewerbliche Baufläche ehemaliges Flugfeld

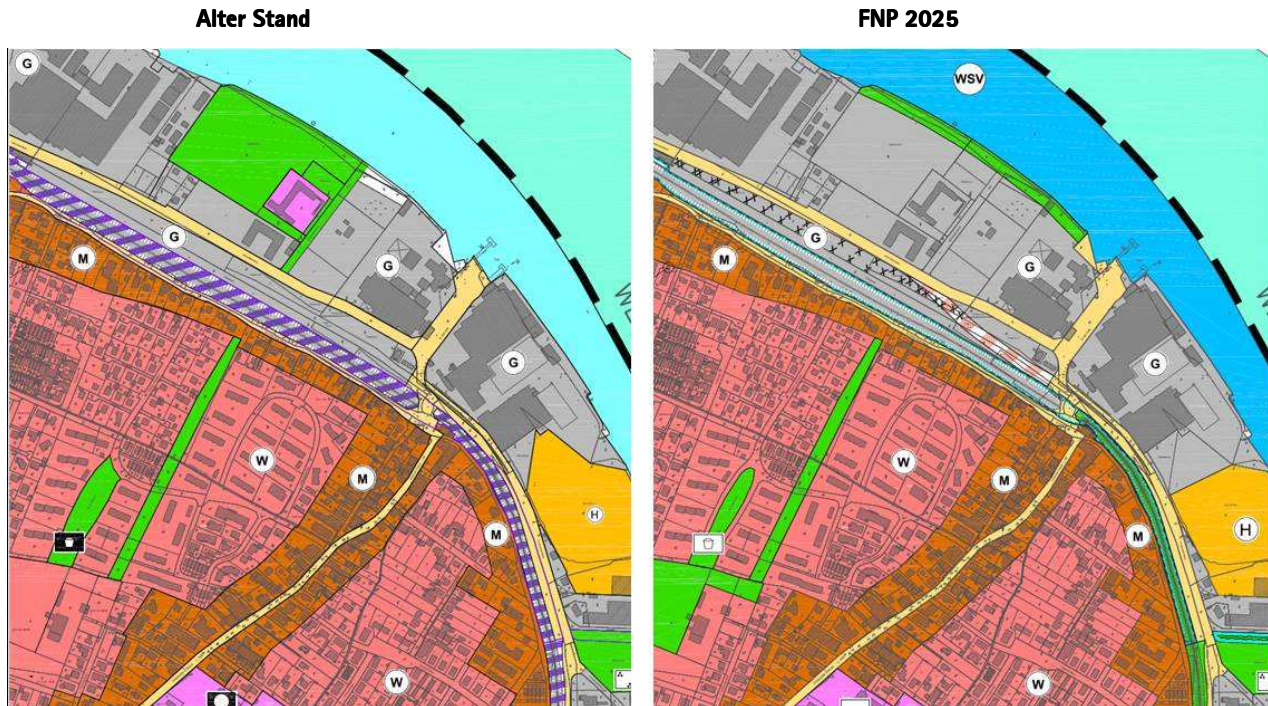


Die gewachsenen Wertstandorte in Lemwerder-Mitte sind über die Darstellung Gewerblicher Bauflächen abgesichert. Die ansässigen Industriebetriebe sind das Rückgrat der gewerblich-industriellen Wirtschaft in der Gemeinde. Insofern sieht es die Gemeinde als ihre vornehmliche Aufgabe an, nach den gegebenen Möglichkeiten zur Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte

*Gewerbliche  
Bauflächen  
Lemwerder-Mitte*

beizutragen. Unter Berücksichtigung einer erweiterten Grünfläche an der Fähr-Promenade (vgl. Kapitel 4.3.1) stehen am Weserufer neu dargestellte Gewerbliche Baufläche in einer Größe von zusammen rd. 3,6ha zur Verfügung. Sie sollen der Bestandspflege dieser Betriebe dienen, die in der Ortslage kaum noch Erweiterungspotential haben.

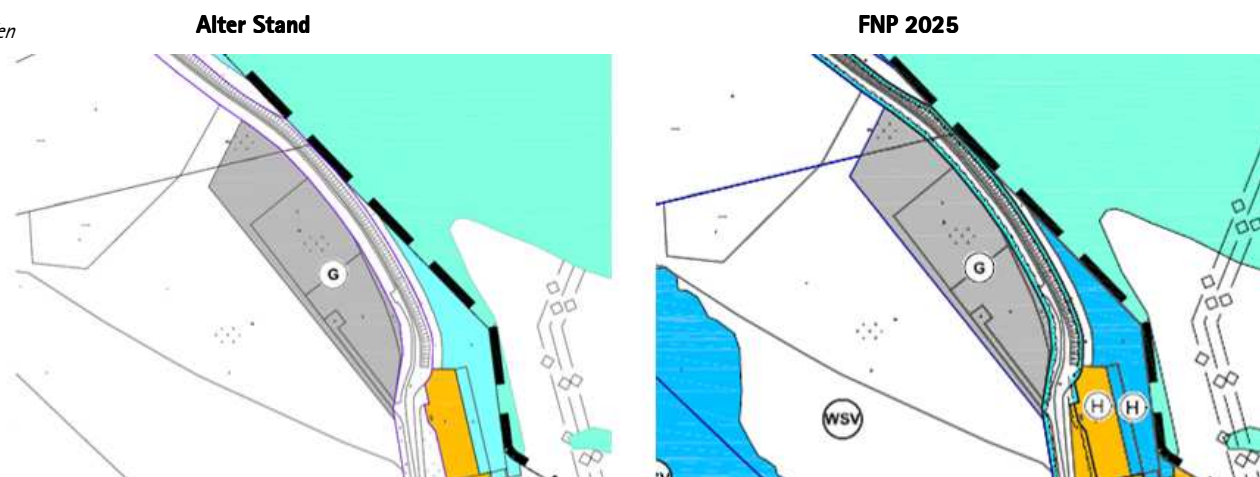
Abb 56 Lemwerder Mitte



An dem nordwestlichen Standort bietet das sogenannte Weserwäldchen eine letzte verbliebene Reservefläche für ggf. erforderliche Betriebserweiterungen, zudem wird hier eine kleine Gemeinbedarfsfläche, die vormals das Areal der innerbetrieblichen Ausbildung absicherte, in die Gewerblichen Bauflächen einbezogen. An dem südöstlichen Standort können nicht benötigte Teile des Yachthafens für die Flächenerweiterung genutzt werden. Die Standorte werden über die Industriestraße bzw. die Flughafenstraße erschlossen. Mit dem Ausbau der Osttangente wird ihre verkehrliche Anbindung weiter verbessert. In diesem Zusammenhang wird auch der Straßenknoten mit der L885 Am Schaart zum Fähranleger ausgebaut und optimiert.

Abb 57 Ochtum-Hafen

Gewerbliche  
Baufläche  
Ochtum-Hafen

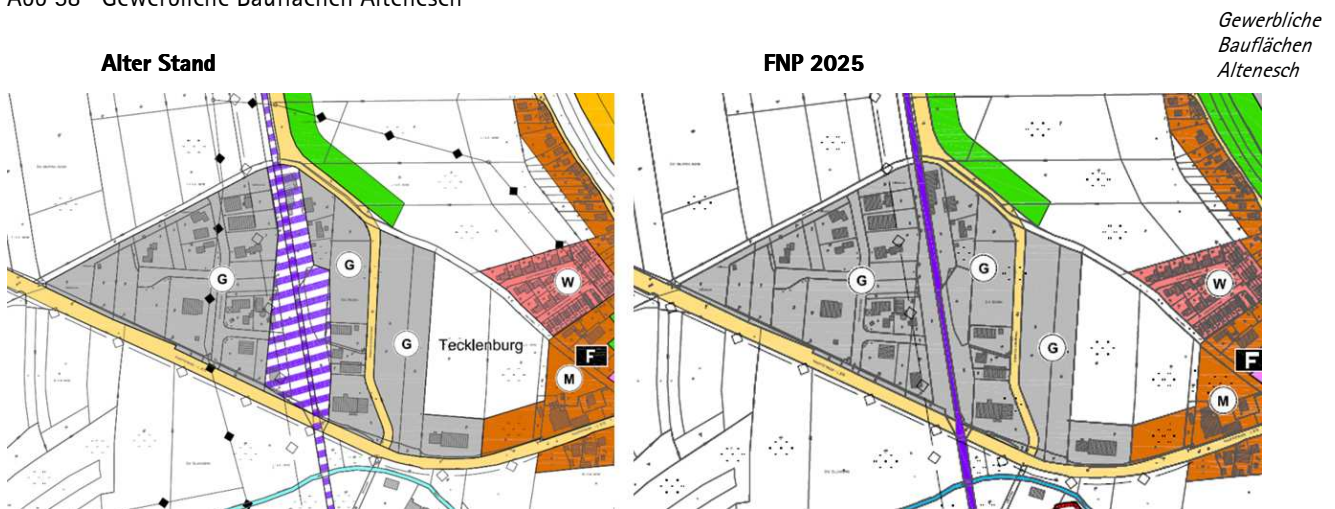




Der Ochtum-Hafen und die dort angeordneten Gewerblichen Bauflächen sind ein wichtiger Baustein für die Angebotsplanung der Gemeinde als Standort für hafenorientiertes Gewerbe und Industrie. Der Hafen ermöglicht den Umschlag von Massengütern wie von Stückgut. Er ist mit dem ehemaligen Flugfeld direkt über eine Straße entlang der Weser verbunden. Die öffentliche Zuwegung erfolgt über die Hafenstraße von der L 875 Delmenhorster Straße aus.

Die Gewerblichen Bauflächen sind Großteils in Nutzung, sie dienen dem Umschlag von Schüttgut. Ein kleinerer Teil der Flächen von knapp 1ha ist bislang nicht erschlossen. Eine Erweiterung der Flächen ist nicht geplant. Ziel der Gemeinde ist, den Polder der Alten Ochtum von weiteren gewerblichen Nutzungen freizuhalten, soweit sie nicht den Sonderbauflächen für den Wassersport zuzuordnen sind.

Abb 58 Gewerbliche Bauflächen Altenesch



Das Gewerbegebiet Altenesch beherbergt verschiedene Betriebe, von denen einige eine erhebliche Emissionsneigung zeigen (Lärm, Stäube). Mit der Umwidmung von bisherigen Bahnflächen wird das Gebiet um rd. 2,1ha erweitert. Zusammen mit den noch nicht aufgesiedelten Flächen stehen damit rd. 4,0ha Gewerbliche Baufläche am Standort Altenesch zur Verfügung. Wie oben ausgeführt sollen diese Flächen insbesondere der Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben vorbehalten sein, die örtlich und regional orientiert sind, eine erhöhte Emissionsneigung mit sich bringen und keine Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Lemwerder suchen.

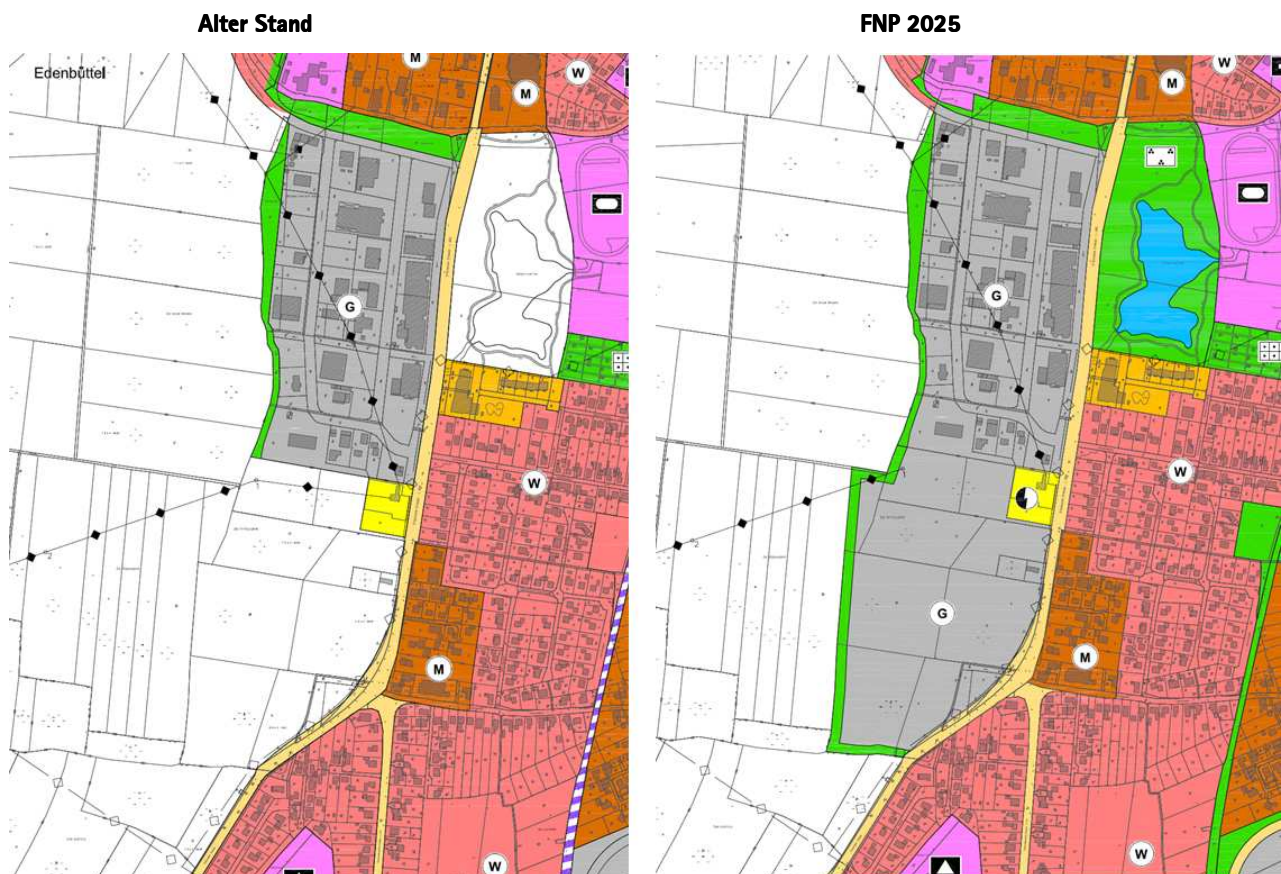
Das bestehende Gewerbegebiet Edenbüttel wurde in den 1990er Jahren entwickelt und hatte vornehmlich zum Ziel, in direkter Anbindung an die ursprüngliche Ortsmitte von Lemwerder und deren zentralen Versorgungsbereich Bauflächen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandels- und Gewerbebetriebe anzubieten, die auf den Endverbraucher ausgerichtet sind. Das Gebiet hat damit zu einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Lemwerder entlang der Haupterschließungsachse der Stedinger Straße geführt. Die Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern ist prägend für die Versorgungsfunktion des Gebiets. Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und das Wohnen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe haben sich angesiedelt, im Gebiet sind mittlerweile keine Flächenreserven mehr verfügbar.

Die Gemeinde sieht nun in einem zweiten Schritt eine Weiterentwicklung nach Süden entlang der Stedinger Straße vor. Die im FNP 2025 neu dargestellten Flächen in einer Größe von rd. 10,1ha sollen Standortqualitäten bereitstellen, wie sie örtlich und regional orientierte Betriebe benötigen, die eine Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Lemwerder suchen. Zielgruppe sind kleinere und mittlere Handwerks-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, deren Angebote sich an den Endverbraucher richten. Hinweise für einen entsprechenden Bedarf liegen der Gemeinde seit längerem vor. Die Gemeinde hat dementsprechend parallel zur Neuaufstellung des FNP 2025 ein Bebauungs-

planverfahren für den Bereich eingeleitet. Ziel ist, den zentralen Versorgungsbereich von Lemwerder entlang der Haupteerschließungsachse der Stedinger Straße damit zu stützen.

Allerdings strebt die Gemeinde insofern eine Steuerung der Ansiedlungen an, als sie die ursprüngliche Ortsmitte vor einer Ausdünnung des dort gewünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes schützen will. In einem kleinen Grundzentrum wie Lemwerder ist es wie allerorten in vergleichbaren Gemeinde notwendig, solche Angebote in der gewachsenen Ortsmitte zu halten, da anderweitig ein entsprechender Funktionsverlust des typischen Baubestandes mit Ladengeschäften zu städtebaulich nur schwer zu begegnenden Leerständen und damit Verödungserscheinungen führen kann. Dem soll durch eine entsprechende Steuerung der zulässigen Warensortimente in dem Erweiterungsgebiet vorgebeugt werden. Auf Ebene der Bebauungsplanung wird dem Rechnung getragen.

Abb 59 Gewerbliche Bauflächen Edenbüttel



In den Randbereichen des Gebiets zur Landschaft werden Grünflächen vorgesehen, um eine angemessene Grün-Einbindung in den Landschaftsraum sicherstellen zu können.

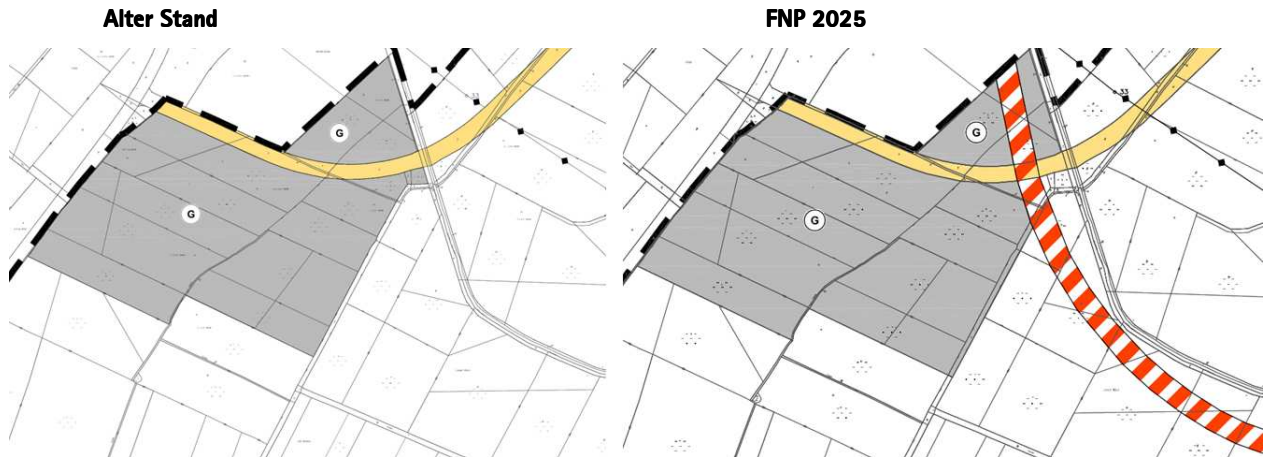
Mit der Planung bewegt sich die Gemeinde im Bereich der Vorrangflächen für die Siedlungsentwicklung, die das RROP 2003 des Landkreises Wesermarsch ausweist.

Mit den Gewerblichen Bauflächen an der Industriestraße hat bereits der bisherige Flächennutzungsplan Vorsorge für den Fall getragen, dass ein Ausbau der B212 die überregionale Anbindung des Standortes verbessert. Für die nun raumordnerisch festgestellte Trassierung der B212neu erweist sich die Lage als optimal. Der Standort bietet in direkter Nachbarschaft zum neuen Trassenverlauf der B212 und dem vorgesehenen Knoten mit der Motzener Straße L875 günstige Lagevorteile für die Ansiedlung von verkehrsorientiertem Gewerbe.

*Gewerbliche  
Bauflächen  
Industriestraße*

Die Gemeinde behält daher die Darstellung im FNP 2025 im Wesentlichen bei, rund 21,0ha Gewerbliche Bauflächen werden übernommen. Die Neutrassierung der B212neu nimmt rd. 1,0ha in Anspruch. Ein Ersatz der verlorengehenden Gewerblichen Baufläche wird in dem Bereich nicht vorgesehen.

Abb 60 Gewerbliche Bauflächen Industriestraße





## 4.3 Erholung und Natur

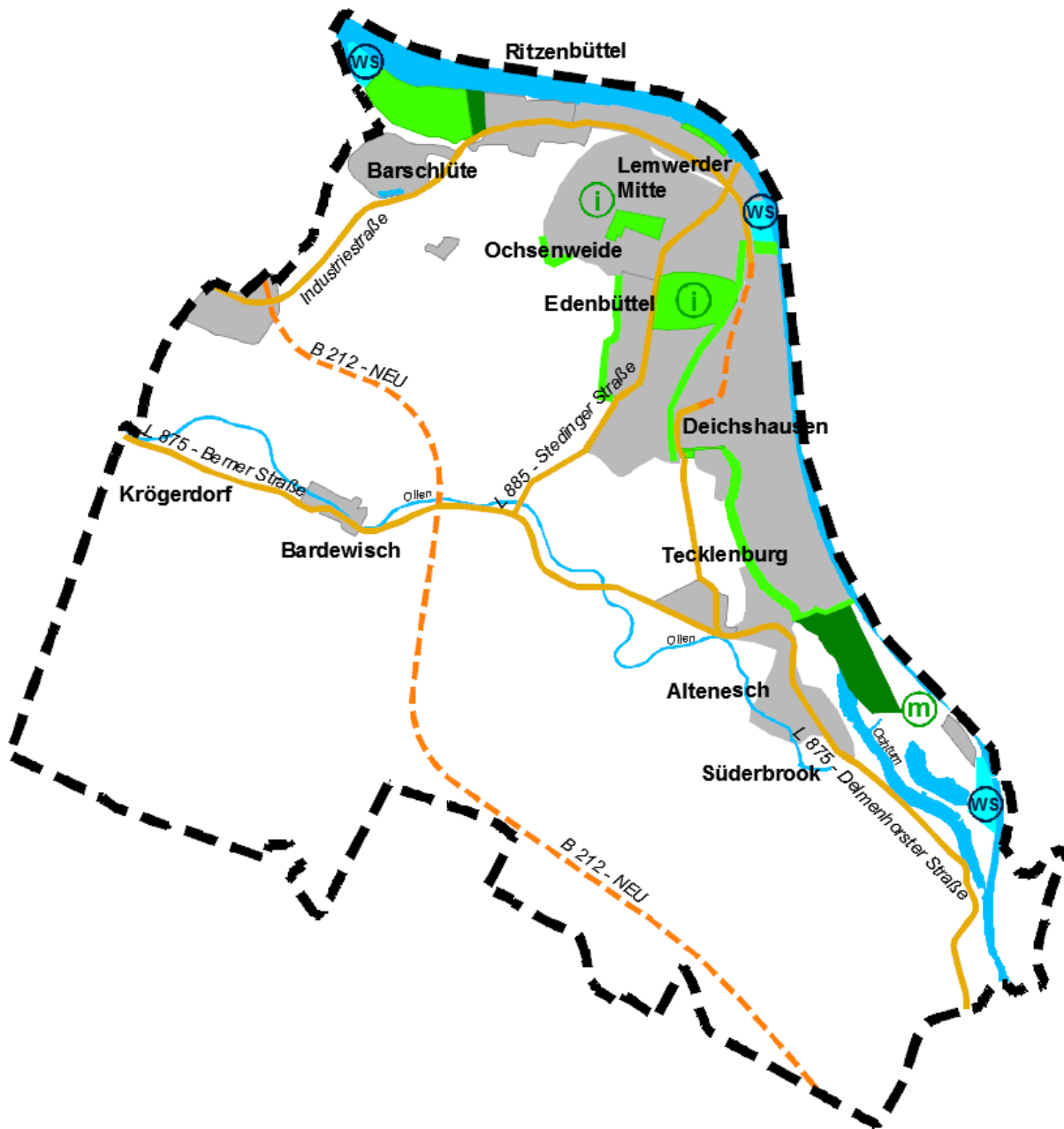
### 4.3.1 Konzeptionelle Grundlagen der Flächenentwicklung für Erholung und Natur

Das Konzept der Gemeinde für die Entwicklung der Flächen für Erholung und Natur beruht auf einer nutzungsorientierten Planung. Generell wird eine Raumgliederung angestrebt, die den Flächen einen jeweiligen Vorrang für bestimmte Nutzungen, nämlich die unterschiedlichen Arten von Sport, Freizeit und Erholung, das Landschaftsbild oder den Naturschutz zuordnet. Soweit eine gleichzeitige Inanspruchnahme durch die unterschiedlichen Nutzungsarten nicht zu Konflikten führt, können einer Fläche auch sich überlagernde Nutzungen zugemessen werden. Die folgenden Nutzungsorientierungen werden unterschieden:

- Die Grünflächen im Siedlungsraum sollen vorrangig der Naherholung und Wohnumfeldqualität dienen, in einigen Fällen verbunden mit Gemeinbedarfsflächen, die Funktionen für Freizeit, Sport und Erholung übernehmen. Zentrales Anliegen ist, im Siedlungsraum Grün- und Gemeinbedarfsflächen so zu verbinden, dass zusammenhängende Grünachsen gesichert werden, die den Siedlungsraum durchziehen, erholungs- und freizeitrelevante Orte und Einrichtungen miteinander verbinden und grüne Wegeverbindungen abseits des Straßenverkehrs für Fußgänger und Radfahrer schaffen. Wichtige Bausteine hierfür sind die Deichlinien, die aufgegebene Eisenbahntrasse und die Grünflächen in den Straßenräumen und Wohnquartieren.
- Die Grünflächen an den Siedlungsrändern sollen vorrangig der Einbindung des Siedlungsraumes in die Landschaft dienen. Dies gilt vor allem für die Ränder an Gewerblichen Bauflächen. Vorrangiges Ziel ist stets eine der jeweiligen Landschaftsbild-Situation angepasste Einbindung, die dem Landschaftsraum der Marsch gerecht wird, vor naturschutzfachlichen Aspekten. Soweit genügend Raum zur Verfügung steht, sollen sie auch genutzt werden, um die vorgenannten Vernetzungsfunktionen für die Naherholung zu unterstützen, indem in ihnen Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger angelegt werden.
- Die an der Weser gelegenen Grünflächen sollen den Erlebnisraum der Weser im Siedlungszusammenhang erfahrbar machen. Für bauliche Anlagen, die bestimmte Einrichtungen für Erholung, Freizeit, Spiel und Sport erfordern, werden ergänzend hierzu Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen ausgewiesen. Zu nennen sind vor allem die neu geplante Gemeinbedarfsfläche auf dem Ritzenbütteler Sand und das Band der Sonderbauflächen für den Wassersport entlang der Weser und der Ochtum.
- Zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die bei Umsetzung der Um- und Erweiterungsplanungen der Neuaufstellung erforderlich werden, werden ausgewählte Lagen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt. Sie konzentrieren sich auf den Ritzenbütteler Sand und den Ochtum-Polder. Ausgewählt wurden solche Lagen, die mit Blick auf die zu erwartenden Eingriffsorte ein entsprechendes Kompensationspotential bieten.

Die folgende Übersicht zeigt das Flächenkonzept für Erholung und Natur. Dargestellt ist die Gliederung der Flächen für Erholung und Natur entsprechend der dargelegten, jeweils vorrangigen Nutzungsorientierungen. Die zugeordneten Symbole kennzeichnen die Nutzungsorientierung des jeweiligen Raumes. Flächig in hellem Grün, mit einem **i** für intensive Erholung, erscheinen die Grünflächen im Siedlungszusammenhang, die vorrangig der Durchgrünung und der Achsenbildung für die Naherholung im Siedlungsraum dienen. Mit **WS** werden die Schwerpunkte für den Wassersport gekennzeichnet. Die vorgesehenen Kompensationsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dunkelgrün dargestellt (**m**).

Abb 61 Flächenkonzept Erholung und Natur Gemeinde Lemwerder FNP 2025



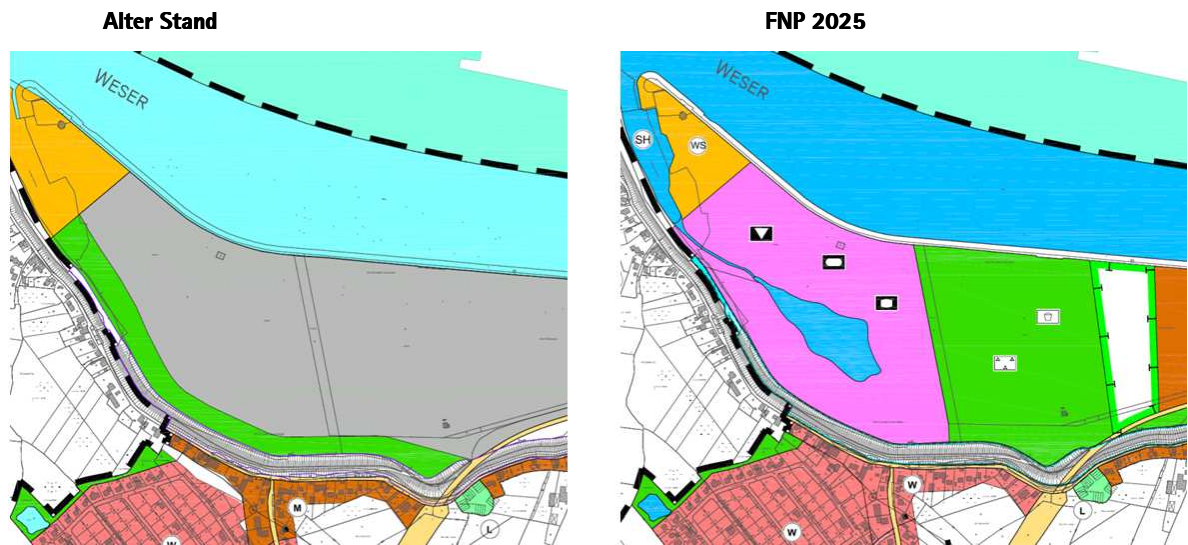
Nachfolgend werden die einzelnen Flächendarstellungen näher erläutert, soweit sie wesentlich für das Flächenkonzept Erholung und Natur der vorliegenden Planung sind. Die bisherige Darstellung des alten Flächennutzungsplanes wird der vorgesehenen Neuplanung des FNP 2025 gegenübergestellt.

#### 4.3.2 Flächendarstellungen für Natur und Erholung

Die Aufgabe des Ritzenbütteler Sandes als Entwicklungsfläche für hafenorientierte Industrien erlaubt es der Gemeinde, den Bereich großflächig für die Aufwertung der Wohnumfeldqualität und des Landschaftsraumes vorzusehen. Die attraktive Lage an der Weser prädestiniert ihn, hier Nutzungen zu entwickeln, die für die Wohnumfeldqualität in der Gemeinde insgesamt wirken. Auf dem Ritzenbütteler Sand kann großflächig der Erlebnisraum der Weser für Bürgerinnen und Bürger im Siedlungszusammenhang mit den Ortsteilen Lemwerder, Ritzenbüttel und Barschlüte zugänglich gemacht werden. Und hier kann der Landschaftsraum so wiederhergestellt werden, dass er Funktionen für das Landschaftserleben und die Natur von besonderer landschaftlicher und ökologischer Qualität bereitstellt.

*Ritzenbütteler Sand*

Abb 62 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen für den Wassersport auf dem Ritzenbütteler Sand

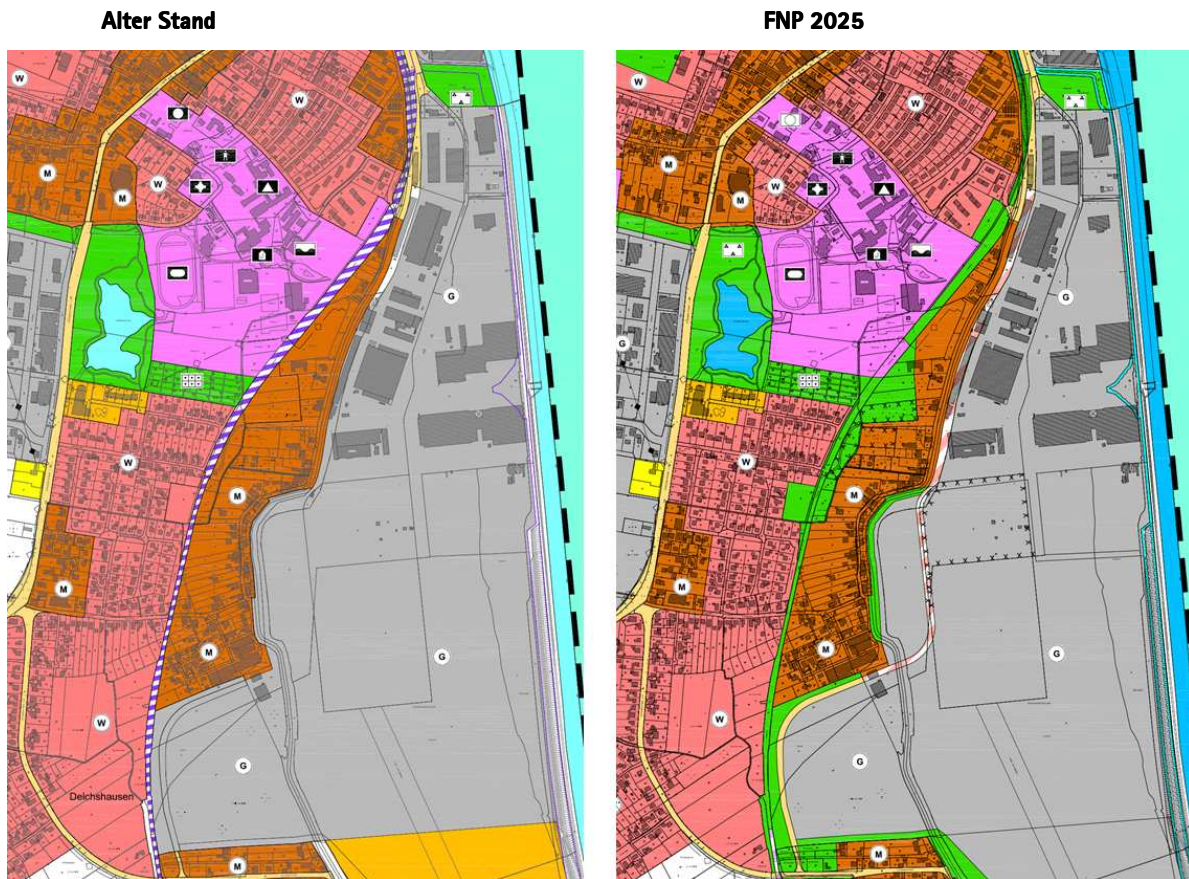


Die Gemeinde sieht eine Gliederung des Areal vor und weist damit den Teilflächen unterschiedliche Schwerpunktfunktionen zu. Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dient der Sicherung bzw. Wiederherstellung von Biotopen, wie sie im Bereich der Wesersande typisch sind. Die Fläche wird als Distanzfläche zwischen den im Anschluss an die bestehenden Siedlungslagen vorgesehenen Gemischten Bauflächen und einer zentralen, weitläufigen Grünfläche eingeordnet. Die Grünfläche soll der Entwicklung eines Areal dienen, das als öffentliche Freifläche den Landschaftsraum an der Weser erlebbar macht und zum Aufenthalt einlädt. Das daran westlich anschließende, in weiten Teilen nach erfolgter Sandentnahme bereits mit einer kleinen Wasserfläche neu gestaltete Areal wird als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Hier sollen kleinere bauliche Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke errichtet werden können, die die öffentliche Nutzung des Ritzenbütteler Sandes stützen und eine hohe qualitative Funktionsausbildung für Freizeit und Erholung ermöglichen. Schließlich wird die bereits im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung für den Wassersport auf der westlichen Spitze des Ritzenbütteler Sandes weitgehend unverändert beibehalten. Der Bereich soll auch zukünftig für Einrichtungen und Anlagen des Wassersports zur Verfügung stehen.

*Grünachse  
Eisenbahntrasse*

Die Aufgabe der Eisenbahn bietet die Chance, eine Grüne Achse zwischen der Tecklenburger Straße in Deichshausen und der Grünfläche an der Weser in Lemwerder zu entwickeln. Von dieser Achse aus sind annähernd alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen aus auf „Grünem Wege“ in Lemwerder-Deichshausen zu erreichen. Sie verbindet im Weiteren den Erlebnisraum an der Weser ebenso wie die zentrale Ortsmitte von Lemwerder im Norden mit dem südlich gelegenen Siedlungsschwerpunkt Tecklenburg, Altenesch, Süderbrook. Als Grünachse kann sie damit für den Ortsteil Lemwerder-Deichshausen wie für die Verbindung zu den südlichen Dorflagen wichtige Funktion für Radfahrer und auch Fußgänger übernehmen, gepaart mit der Möglichkeit, eine besondere Gestaltqualität für die Naherholung auszubilden.

Abb 63 Grünfläche alte Eisenbahntrasse



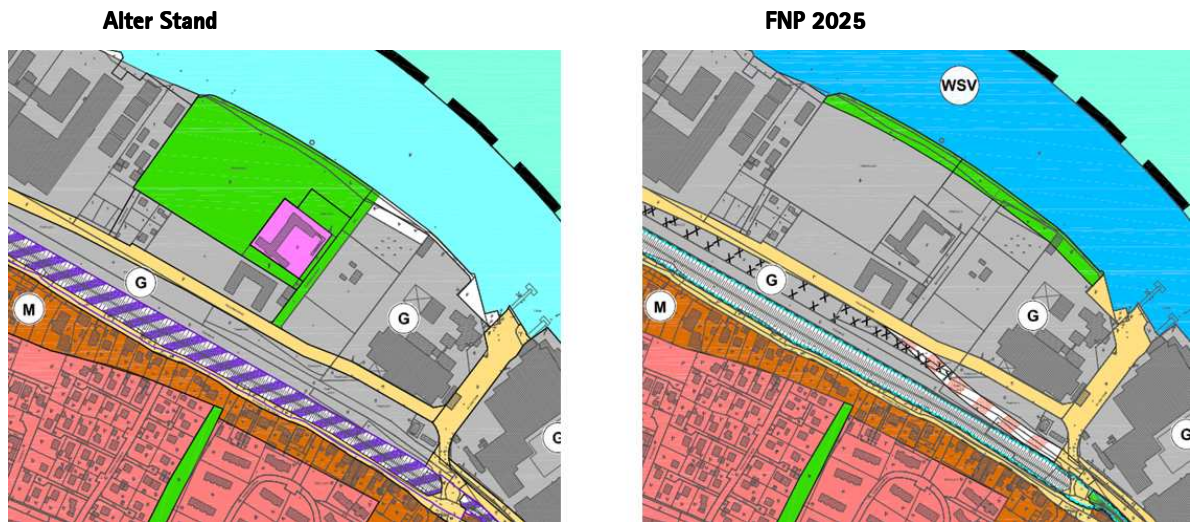
Einzelne entlang der ehemaligen Trasse gelegene Flächen werden in die Grünachse mit einbezogen. Vor allem sind dies vorhandene Freiflächen, denen eine wichtige Funktion für die Wohnumfeldqualität der umgebenden Wohnlagen zukommt, sowie Lagerstätten ehemaliger Hausmülldeponien, die zwar oberflächlich grün gestaltet sind bzw. gestaltet werden können, ansonsten jedoch nicht ohne erheblichen Aufwand anderen Nutzungen zugeführt werden können. In kleinen Teilen erlaubt dies, die zentrale Gemeinbedarfsfläche für bauliche Erweiterungen in den ehemaligen Trassenbereich auszudehnen, ohne dass die Grünachse unterbrochen wird.

In der Ortslage Lemwerder wird das Weserwäldchen zwischen Strandstraße und Rasmussenstraße in den uferabgewandten Bereichen für die Naherholung wenig genutzt. Gemäß Flächenkonzept für die Wirtschaft (vgl. Kapitel 4.2.2) soll es daher als Reservefläche zur Bestandspflege der benachbarten Werftbetriebe als Gewerbliche Baufläche überplant werden. Für die Naherholung sehr attraktiv ist jedoch der Uferbereich mit Blick auf die Weser. Die Gemeinde strebt an, die Aufenthaltsqualität in dieser Lage zu erweitern und zu verbessern. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt daher eine durchgehende Grünfläche in rd. 20m bis 25m Breite entlang der Uferlinie zwischen Strandstraße und Fähranleger dar. Dies dokumentiert das städtebauliche Ziel der Gemeinde, den zentralen Uferabschnitt in Lemwerder am Fähranleger für die Naherholung attraktiv zu erweitern und neu als Uferpromenade mit Zugang von der Strandstraße, der Rasmussenstraße und dem Fähranleger zu gestalten. Nicht zuletzt soll damit der Qualitätsverlust, der mit der Aufgabe des Weserwäldchens einhergehen wird, kompensiert werden.

*Promenade an der Fähr*



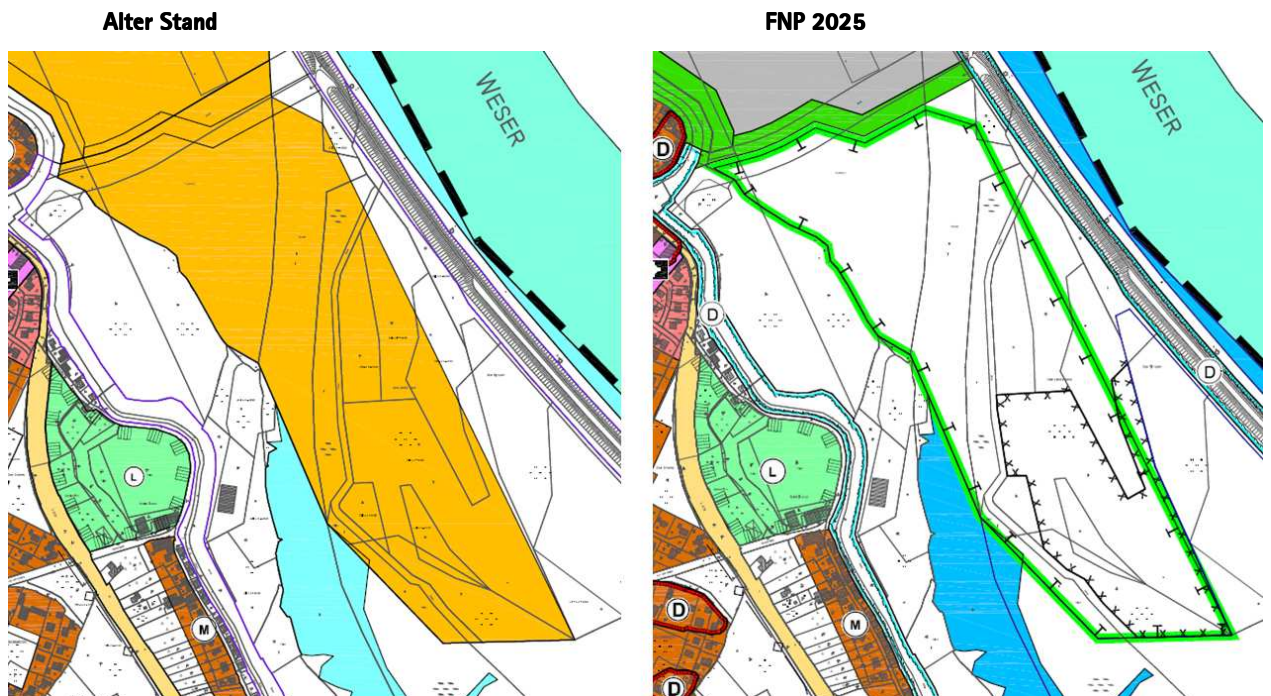
Abb 64 Grünfläche Fähr-Promenade



Maßnahmenfläche  
Ochtum-Polder

Der südliche Teil der bisherigen Sonderbaufläche im alten Stand des FNPs, der in den Ochtum-Polder hinein reicht und einer seinerzeit möglichen Flugplatzweiterung dienen sollte, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. In diesem Bereich sollen insbesondere Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können, die notwendig werden, wenn die neu dargestellten Gewerblichen Bauflächen im Bereich des ehemaligen Flugfeldes entwickelt werden.

Abb 65 Maßnahmenfläche Ochtum-Polder





## 5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Folgenden werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Einzelnen erläutert. Für die Bauflächen wird eine Übersicht über den Bestand und die Neuplanung mit Kennzeichnung der freien Flächen gegeben. Die dargestellten Flächen werden dem Umfang nach bilanziert, unter Hervorhebung der unterschiedlichen Verfügbarkeit. Dem schließt sich jeweils eine Darlegung der einzelnen Flächen mit Hinweisen zum städtebaulichen Entwicklungspotential an. Die Erläuterung folgt in der Regel der räumlichen Lage der Darstellungen im Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten.

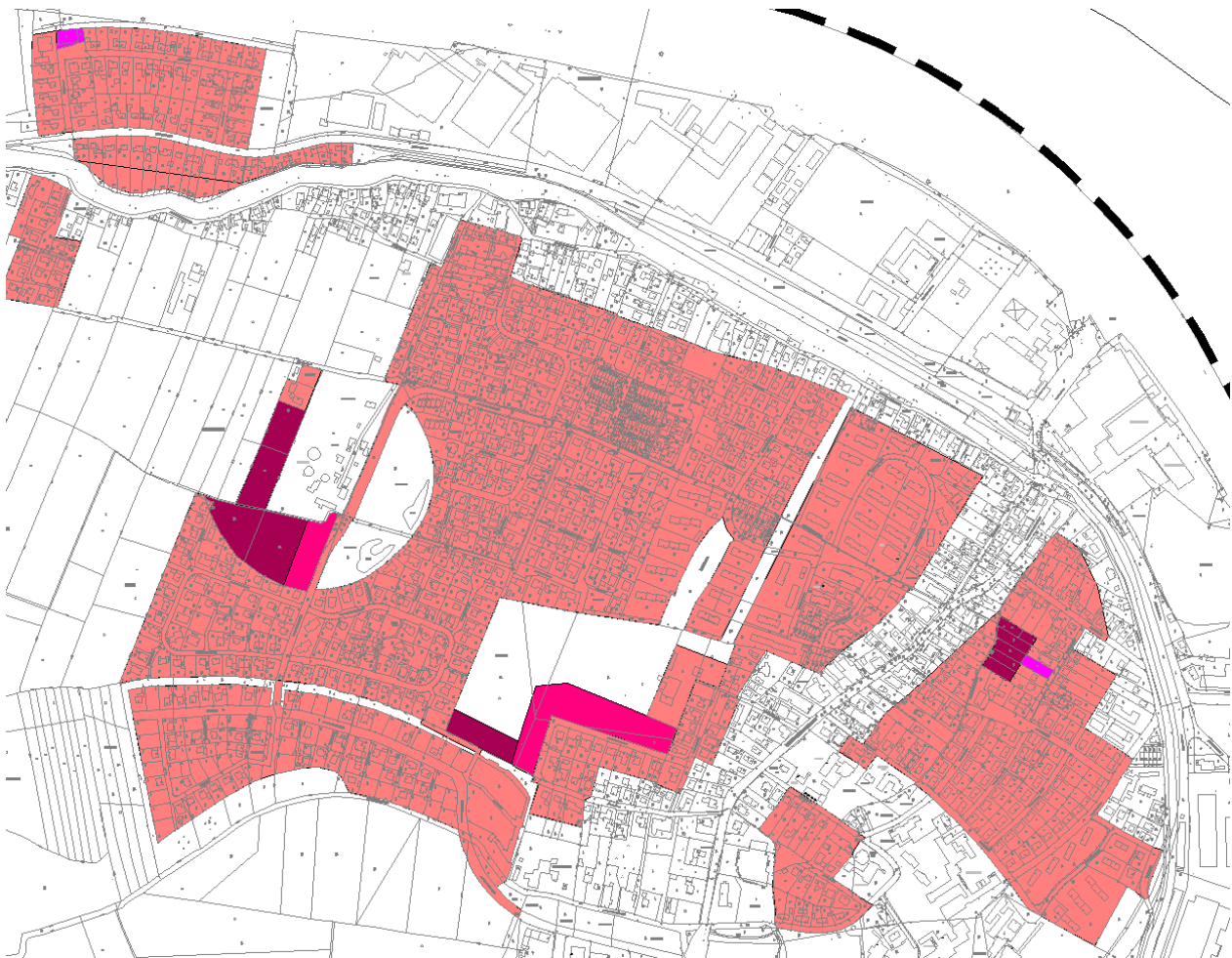
Die Flächen, die nicht für bauliche Nutzungen bestimmt sind, wie Grünflächen, Wasserflächen usw. werden in der Übersicht dargestellt und ihren besonderen Zweckbestimmungen nach bilanziert.

### 5.1. Wohnbauflächen

#### 5.1.1 Gesamtübersicht

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über sämtliche in der Neuaufstellung dargestellte Wohnbauflächen. Erkennbar sind die bereits baulich genutzten Bestandsflächen und die noch freien Flächen. Die noch freien bzw. neu dargestellten Flächen sind farblich dunkler abgesetzt; dabei kennzeichnen die beiden helleren Tönungen die erschlossenen Flächen, die dunklere Tönung die nicht erschlossenen freien Flächen.

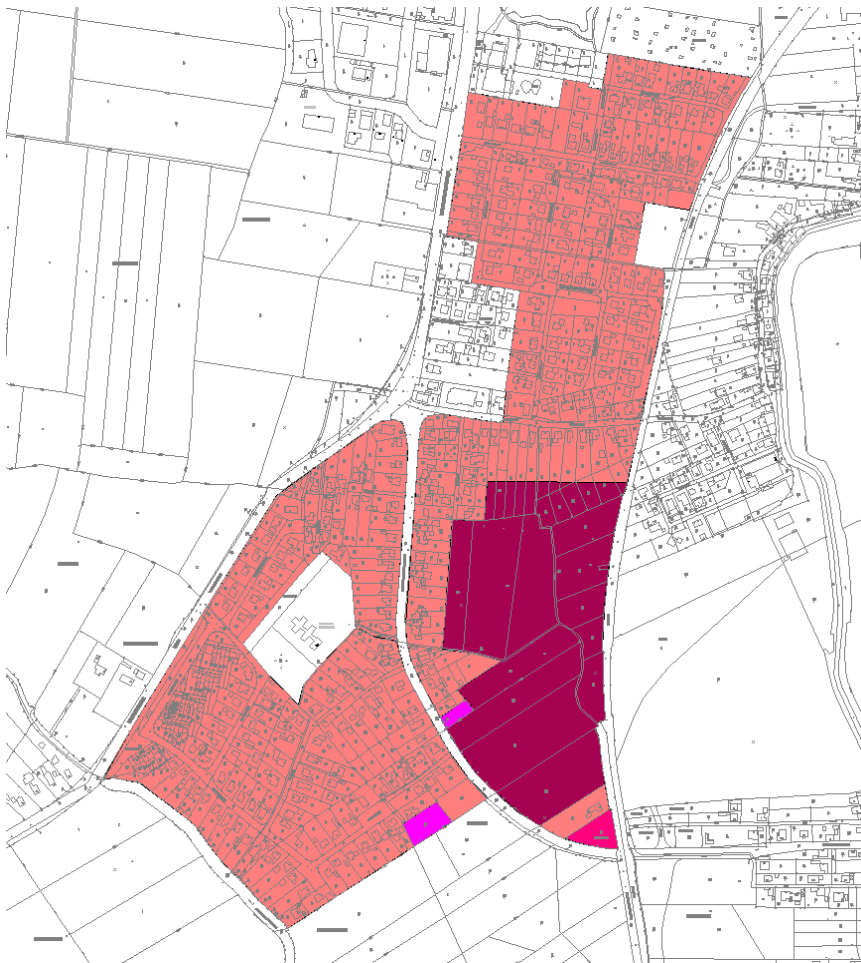
Abb 66 Gesamtübersicht über die dargestellten Wohnbauflächen – Lemwerder  
Bestand und freie Flächen (dunkle abgesetzt)



Wohnbauflächen dienen vorrangig dem Wohnen, ihre Darstellung im Flächennutzungsplan bereitet die Ausweisung von Wohngebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor. Dabei kann die verbindliche Bauleitplanung weiter differenzieren, in Wohnbauflächen können gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden: Kleinsiedlungsgebiete, Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete. Innerhalb der verschiedenen Arten von Wohngebieten sind andere Nutzungen nur in vergleichsweise eng begrenztem Umfang zulässig. Voraussetzung ist stets, dass sie das Wohnen nicht stören. In der Gemeinde Lemwerder herrschen vornehmlich Allgemeine Wohngebiete vor.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt für das Gemeindegebiet Lage und Umfang aller erforderlichen Wohnbauflächen dar, die angesichts der prognostizierten demographischen Entwicklung für die Gemeinde Lemwerder städtebaulich sinnvoll sind. Hervorzuheben ist hier die großflächige Aufgabe von einigen Wohnbauflächen, die der alte Stand des Flächennutzungsplanes bislang dargestellt hat (siehe Kapitel 4.1.). Den Schwerpunkt der zukünftigen Wohn-Entwicklung konzentriert die Neuaufstellung in der zentralen Siedlungslage Lemwerder-Deichshausen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Entwicklungsflächen an der Ochsenweide, den verbliebenen freien Flächen im Bereich Am Leuchtturm-Niedersachsenstraße und der Wohnbaulandreserve in Deichshausen an der Tecklenburger Straße. Darüber hinaus gibt es in Lemwerder-Deichshausen kleinere Bereiche und Einzellagen in Wohnbauflächen, in denen eine Nachverdichtung möglich ist.

Abb 67 Gesamtübersicht über die dargestellten Wohnbauflächen – Deichshausen Bestand und freie Flächen (dunkle abgesetzt)



In den übrigen Ortsteilen werden keine Wohnbauflächen neu dargestellt. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels trägt dies dem erforderlichen Umschlag und der Wertstabilisierung des Gebäudebestandes Rechnung.

Abb 68 Gesamtübersicht über die dargestellten Wohnbauflächen – Barschlüte – Ritzenbüttel  
Bestand und freie Flächen (dunkle abgesetzt)

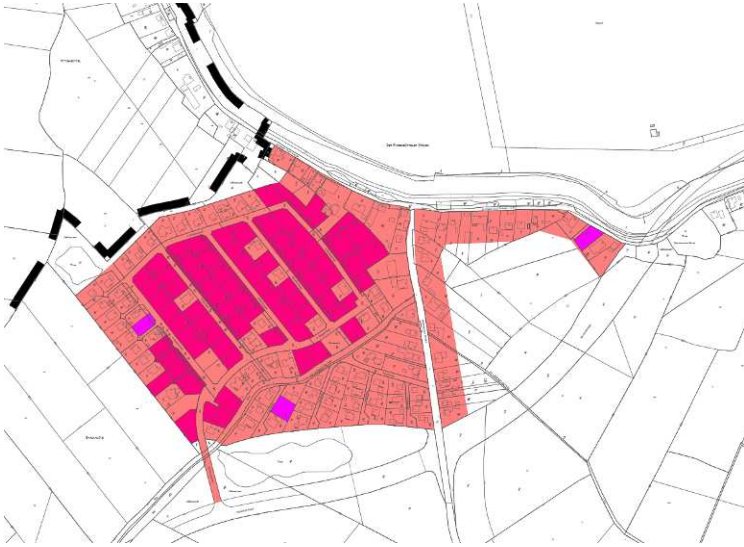
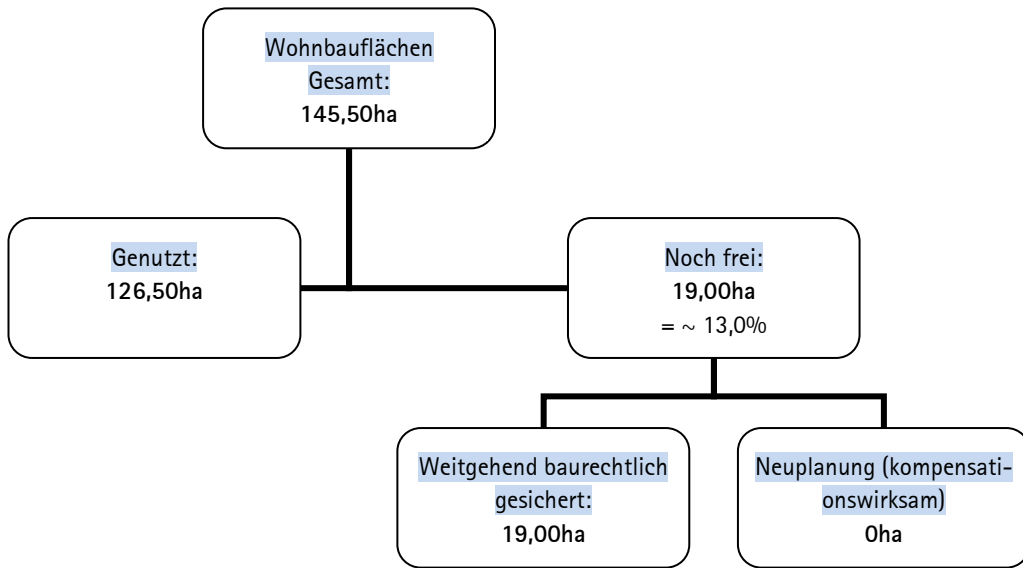


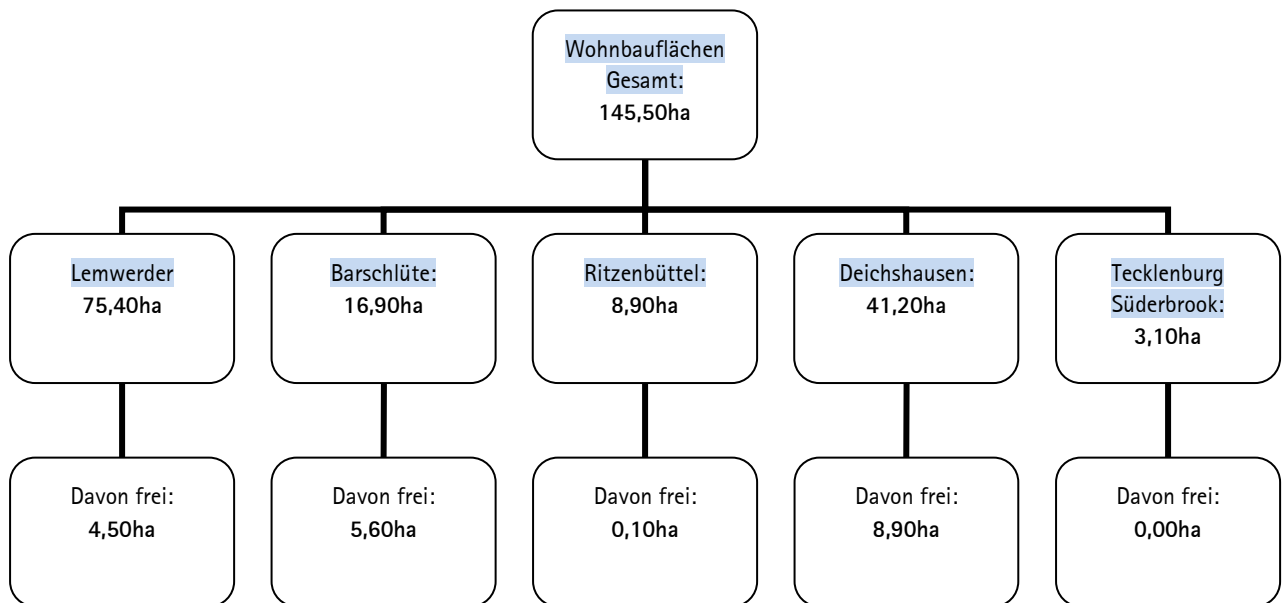
Abb 69 Gesamtübersicht über die dargestellten Wohnbauflächen – Altenesch – Tecklenburg  
Bestand und freie Flächen (dunkle abgesetzt)



Wohnbauflächen – Gesamtbilanz Gemeinde Lemwerder



Wohnbauflächen – Bilanz für die einzelnen Ortsteile

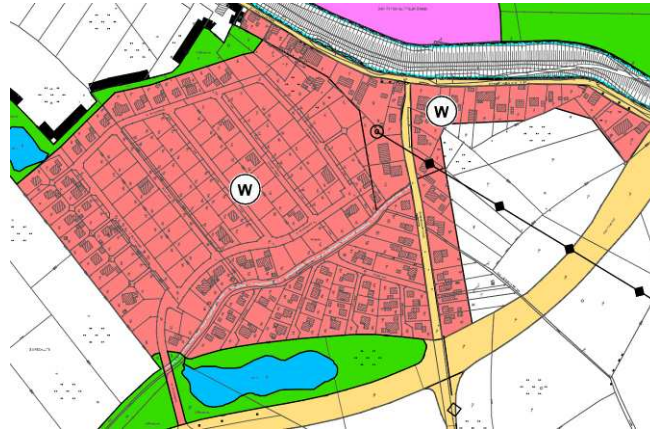




### 5.1.2 Einzelflächenbetrachtung

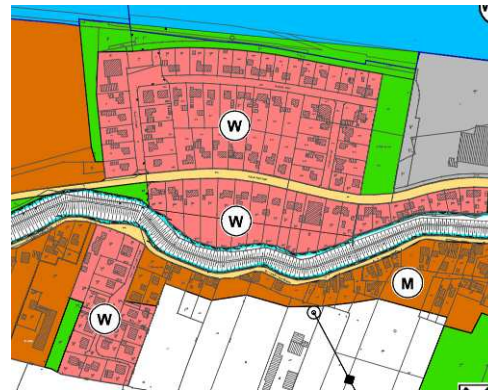
#### Barschlüte:

Im nordwestlichen Gemeindegebiet, in direkter Nachbarschaft zum Ritzenbütteler Sand, liegt das rd. 16,9ha große Wohngebiet Barschlüte. Hier sind rd. 75 Bauplätze von 400m<sup>2</sup> bis 1.000m<sup>2</sup> Größe sofort verfügbar. Mit Entwicklung der Freizeit- und Erholungsqualität auf dem Ritzenbütteler Sand wird die Wohnumfeldqualität verbessert. Ziel ist, die Auslastung des Gebiets zu erhöhen. Die benachbarte Siedlungslage Ritzenbüttel wird in die Wohnbauflächendarstellung einbezogen, die bisherige Darstellung Gemischter Bauflächen ist angesichts des Nutzungswandels nicht mehr erforderlich.



#### Lemwerder West – Außendeichsiedlung:

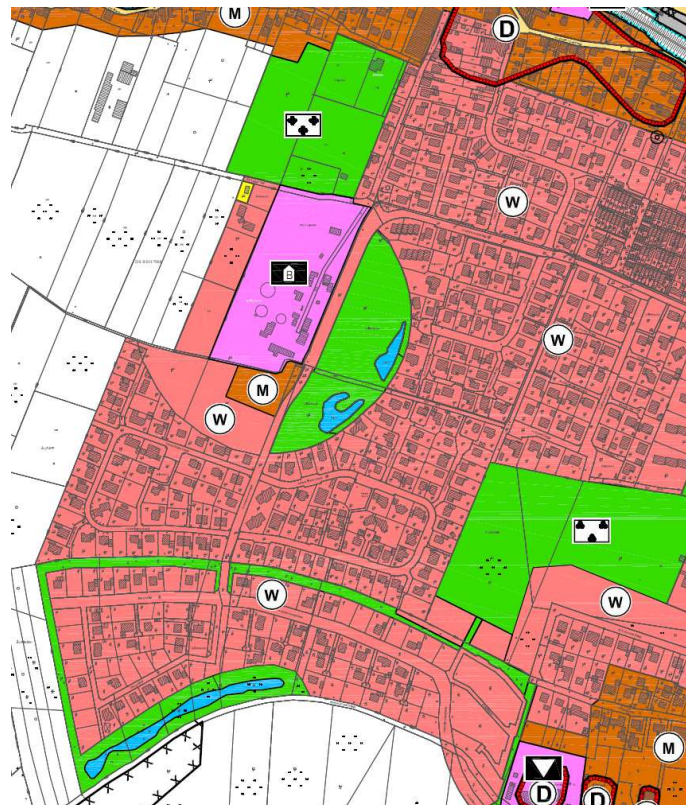
In Lemwerder-West direkt an der Weser liegt die Außendeichsiedlung mit einer Fläche von insgesamt rd. 7,40ha. Ein Grundstück mit Weserblick, auf dem sich derzeit ein Bolzplatz befindet, ist als Reservefläche für den Wohnungsbau geeignet. Die Entwicklung des Ritzenbütteler Sandes als Spiel- und Freizeit-Areal bietet in direkter Nachbarschaft einen angemessenen Ausgleich, wenn der Bolzplatz aufgegeben wird. Der Außendeichsiedlung liegt Binnendeichs eine kleine Wohnbaufläche gegenüber. Sie ist auf einer Fläche von 1,50ha gesichert.



#### Lemwerder West – Niedersachsenstraße:

Die Niedersachsenstraße erschließt die jüngeren Wohnquartiere im Westen Lemwerders, die im Wesentlichen als Gebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern entstanden sind. Verdichteter Reihenhausbau kennzeichnet ausschließlich das ältere Gebiet aus den 1960er Jahren Am Kamp und das jüngste, Ende der 1990er Jahre entstandene Gebiet am Nordseering. Alle diese Quartiere sind vollständig aufgesiedelt.

Nach Aufhebung der vormals geplanten Erweiterung im Bereich Am Leuchtturm verbleiben rd. 2,2ha Reservefläche im Umfeld des Bauhofes, zum Teil durch die Niedersachsenstraße erschlossen. 5 – 10 Bauplätze können hier für eine Einzelhausbebauung kurzfristig entwickelt werden. Auch verdichtetes Bauen wäre möglich. Die Grundstücke direkt neben dem Bauhof sind als Mischgebiet bestimmt, um den Vorbelastungen Rechnung zu tragen. Noch einmal rd. das 1,5-fache Grundstückspotential bietet die nicht erschlossene Fläche. Zentrumsnähere und damit günstigere Lage ist der Bereich Ochsenweide, der rd. 1,8ha Wohnbaufläche bietet. Rund 2/3 davon sind über die Butjadinger Straße vollerschlossen.





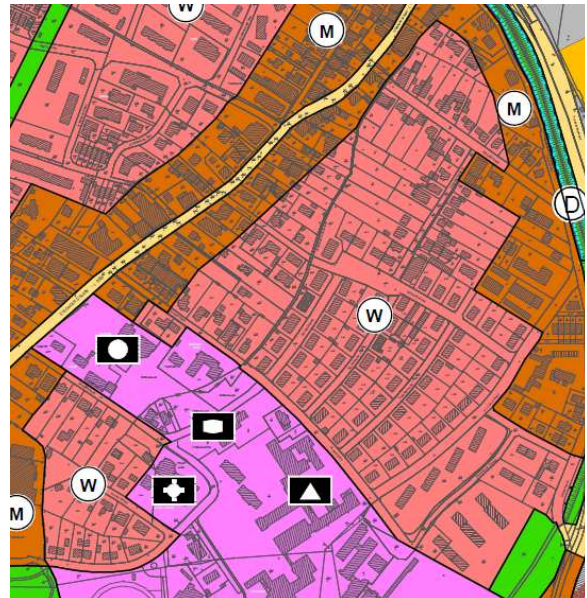
**Lemwerder West – Breite Fahr:**

Die Breite Fahr erschließt das verdichtetet Wohnquartier in direkter Nachbarschaft des gewachsenen Zentrums an der Stedinger Straße. Der hier vorherrschende Geschosswohnungsbau in Blockstruktur ist seit den 1960er Jahren entstanden. Sein Wohnraumangebot ist für den Mietwohnungsmarkt in Lemwerder von wichtiger Bedeutung. Ziel ist die Pflege des Bestandes. Wohnumfeldverbesserungen wie die angestrebte Freiraumentwicklung im Bereich Ochsenweide tragen dazu bei. Das Gebiet ist vollständig aufgesiedelt, auf einzelnen Grundstücken ist möglicherweise ein Umschlag der Bausubstanz zu erwarten.

**Lemwerder Ost:**

Östlich des Zentrums an der Stedinger Straße befinden sich alte Wohnlagen mit zum Teil sehr großen Grundstücken in Einzelhausbebauung. Die Zusammenlegung von Hintergrundstücken kann hier in zentraler Lage Flächen von insgesamt rd. 0,5ha für eine Nachverdichtung erschließen und den Umschlag der Bausubstanz fördern.

Der Bereich zwischen Detmar- und Schlesischer Straße wird von Geschosswohnungsbau aus den 1930er und 1950er Jahren geprägt. Eine städtebauliche Qualität ist gegeben, allerdings beeinträchtigen Bewirtschaftungsdefizite in den älteren Lagen das Quartier. Ziel ist, die Defizite zu beseitigen. Das Gebiet ist vollständig aufgesiedelt, auf einzelnen Grundstücken ist möglicherweise ein Umschlag der Bausubstanz zu erwarten.



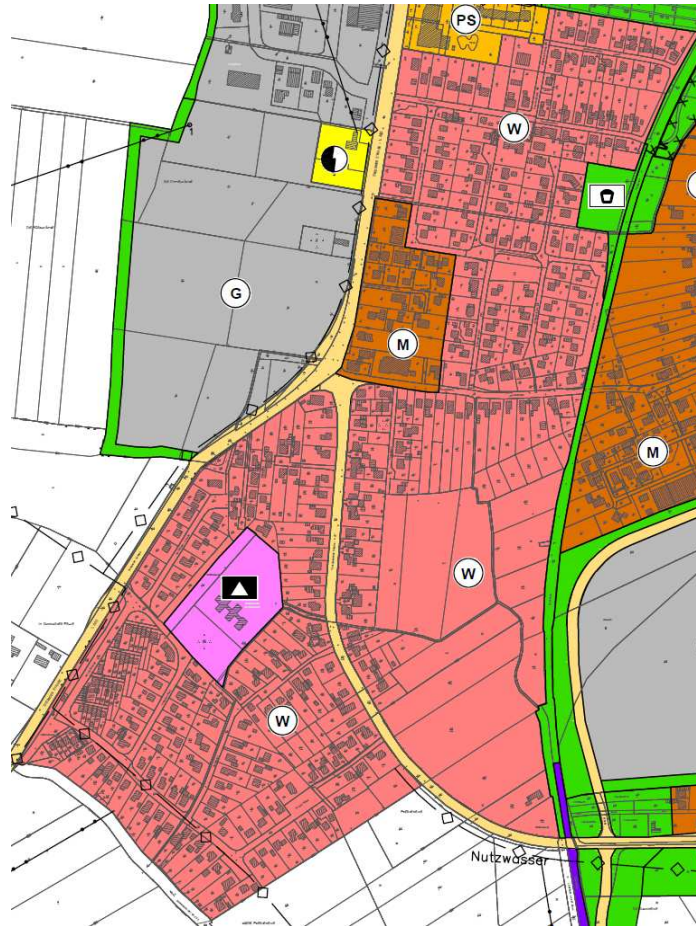
**Deichshausen:**

Das nördliche Quartier zwischen Brennhofstraße und Johannesweg zeichnet sich durch Einzelhausbebauung auf großzügigen Grundstücken aus. Die lockere Siedlungsstruktur wird zudem gefördert durch Freiflächen und Ringstraßenerschließungen. Ein Nachverdichtungspotential ist hier nicht gegeben, soweit die Wohnumfeldqualität, die die lockere Struktur mit sich bringt, erhalten werden soll. Dies ist gemeindliches Ziel.

Das südwestliche Quartier zwischen Tecklenburger und Stedinger Straße gruppiert sich um den Schulstandort Deichshausen. Die Grundstückszuschneite sind hier bei ebenfalls vorherrschender Einzelhausbebauung durchschnittlich kleiner. An der Ostlandstraße prägen Reihenhäuser die verdichtete Bebauung.

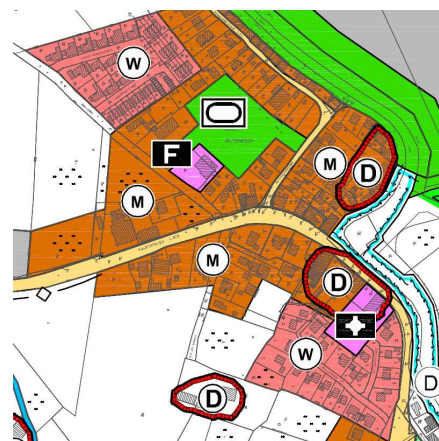
Die erschlossenen Lagen in Deichshausen sind bis auf wenige Baulücken aufgesiedelt, auf einzelnen Grundstücken ist möglicherweise ein Umschlag der Bausubstanz zu erwarten.

Im südöstlichen Areal zwischen Johannesweg und Tecklenburger Straße wird eine Wohnbaufläche von rd. 8,4ha Größe als Reservefläche dargestellt. Sie wird von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen, da sie in vergleichsweise zentrumsnaher Lage den Siedlungsraum arrondiert ohne in die freie Landschaft vorzudringen. Auf der bislang unerschlossenen Fläche können bei einer Einzelhausbebauung rd. 100 Baugrundstücke verwirklicht werden. Eine abschnittsweise Erschließung ist möglich, auch unter Einbeziehung großer Hintergrundstücke am Johannesweg bzw. der Tecklenburger Straße



**Tecklenburg / Süderbrook:**

Das Quartier am Breiten Weg ist geprägt von älterer Reihenhausbauung, im Quartier an der St.-Gallus-Straße herrscht Einzelhausbebauung vor. Beide Gebiete sind vollständig aufgesiedelt. Ziel ist die Bestandspflege.



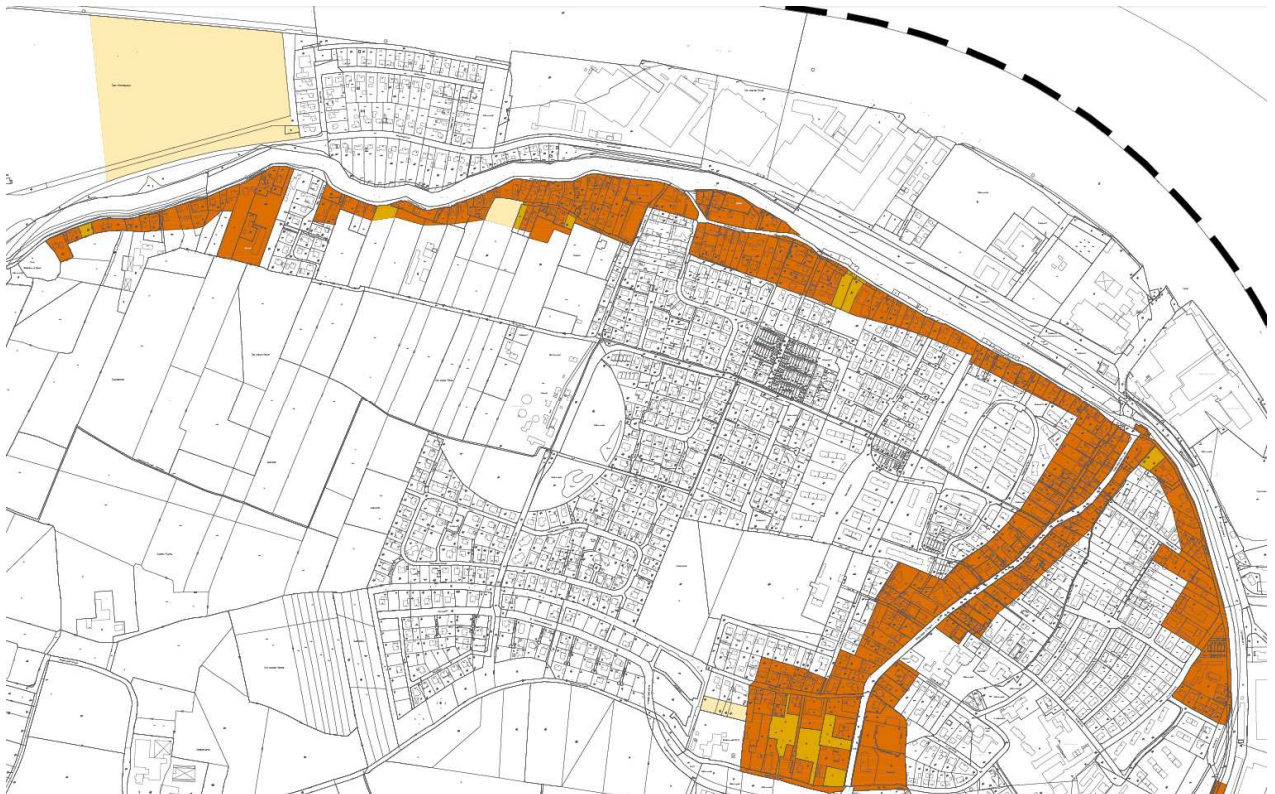


## 5.2 Gemischte Bauflächen

### 5.2.1 Gesamtübersicht

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über sämtliche in der Neuaufstellung dargestellte Wohnbauflächen. Erkennbar sind die bereits baulich genutzten Bestandsflächen und die noch freien bzw. neu dargestellten Flächen. Die noch freien bzw. neu dargestellten Flächen sind farblich hell abgesetzt; dabei kennzeichnen die beiden helleren Tönungen die nicht erschlossenen Flächen, die dunklere Tönung die bereits vollerschlossenen freien Flächen.

Abb 70 Gesamtübersicht über die dargestellten Gemischten Bauflächen – Lemwerder  
Bestand und freie Flächen (hell abgesetzt)



Gemischte Bauflächen dienen gleichermaßen dem Wohnen und dem mit dem Wohnen verträglichen Wirtschaften. Ihre Darstellung im Flächennutzungsplan bereitet die Ausweisung von Mischgebieten und Dorfgebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor.<sup>6</sup> Innerhalb der Misch- und Dorfgebiete sind wirtschaftliche Nutzungen nur insoweit zulässig, wie sie das Wohnen nicht wesentlich stören. In Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt für das Gemeindegebiet Lage und Umfang aller Gemischten Bauflächen dar, die erforderlich sind, um Gemengelage von Wohnen und Wirtschaften zu ordnen und abzusichern und neues Entwicklungspotential zu erschließen.

Hervorzuheben ist hier die großflächige Umwidmung bisheriger Gewerblicher Baufläche auf dem Ritzenbütteler Sand zu gemischter Baufläche (siehe Kapitel 4.1.2) und die Absicherung des zentralen

<sup>6</sup> In Städten werden sie auch zur Vorbereitung von Kerngebieten, z.B. in zentralen Innenstadtbereichen, dargestellt; in kleineren Ortschaften im ländlichen Raum ist die Festsetzung von Kerngebieten in der Regel faktisch und planungsrechtlich nicht sinnvoll.

Versorgungsbereiches in der Ortsmitte von Lemwerder (siehe Kapitel 4.2.2). Darüber hinaus gibt es in Lemwerder-Deichshausen kleinere Bereiche Gemischter Bauflächen, in denen eine Nachverdichtung möglich ist.

Im Übrigen liegt der Schwerpunkt der gemischten Bauflächen in den dörflichen Ortsteilen und sichert hier den Bestand ab. Neu-Darstellungen werden hier ausschließlich in Süderbrook getroffen, beschränkt auf eine Nachverdichtung im Siedlungsraum.

Abb 71 Gesamtübersicht über die dargestellten Gemischten Bauflächen – Deichshausen Bestand und freie Flächen (hell abgesetzt)





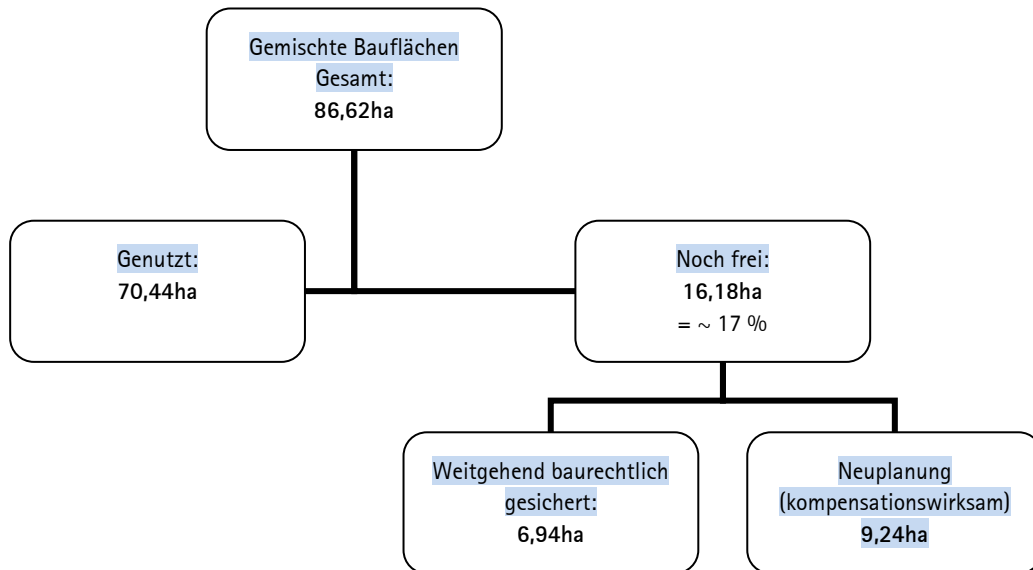
Abb 72 Gesamtübersicht über die dargestellten Gemischten Bauflächen – Tecklenburg, Altenesch und Süderbrook Bestand und freie Flächen (hell abgesetzt)



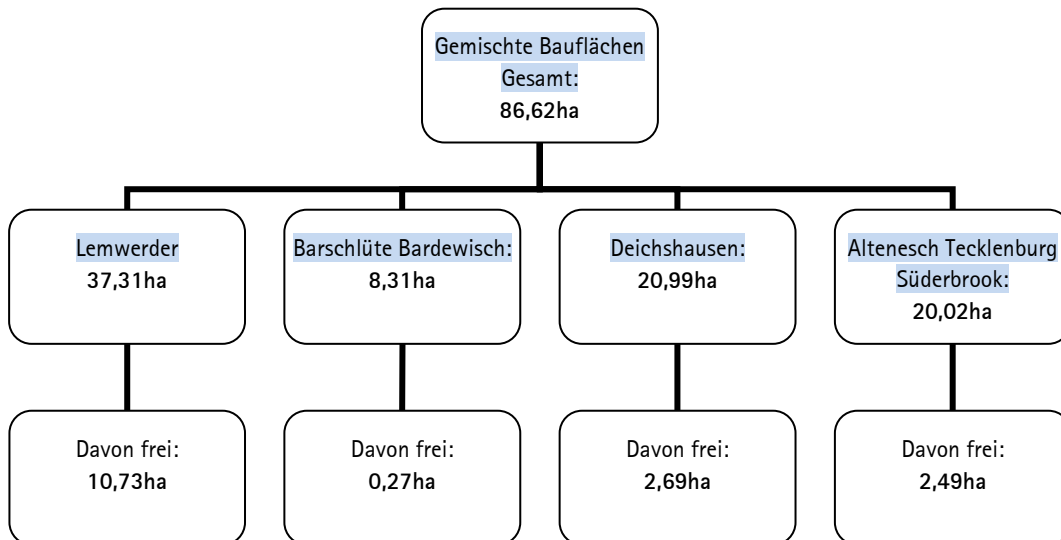
Abb 73 Gesamtübersicht über die dargestellten Gemischten Bauflächen – Bardewisch / Barschlüte Bestand und freie Flächen (hell abgesetzt)



Gemischte Bauflächen – Gesamtbilanz Gemeinde Lemwerder



Gemischte Bauflächen – Bilanz für die einzelnen Ortsteile

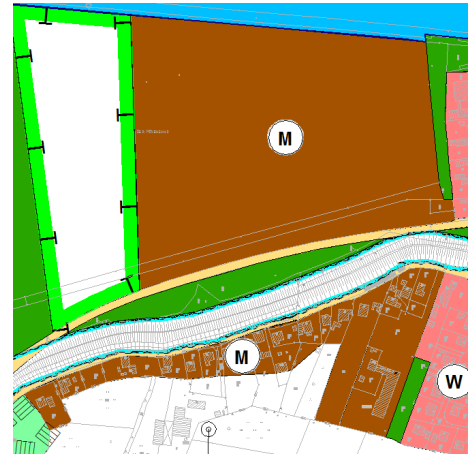


### 5.2.2 Einzelflächenbetrachtung

#### Ritzenbüttel:

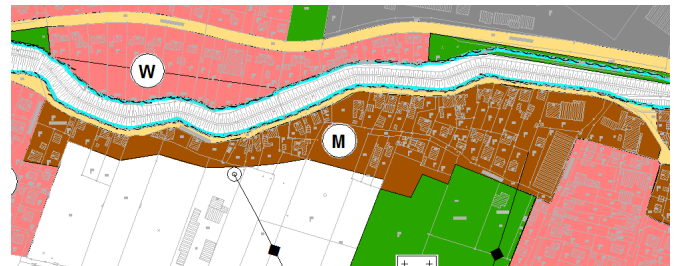
Auf dem Ritzenbütteler Sand wird eine Gemischte Baufläche von rd. 8,49ha Größe neu dargestellt. Ziel der Gemeinde ist, in der besonderen Lage direkt an der Weser Vorhaben mit einer Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten zu entwickeln, die als Leuchtturm-Projekte städtebauliche Impulse für die gesamte Gemeinde auslösen.

Die Bebauung an der Ritzenbütteler Straße ist ebenfalls als Gemischte Baufläche in einer Größe von 2,59ha gesichert. Der ehemalige Schulstandort wird in die Fläche einbezogen, die Gemeinbedarfsfläche aufgehoben. Somit stehen das Schulareal sowie weitere freie Flächen von insgesamt rd. 0,48ha für neue Mischnutzungen zur Verfügung.



#### Lemwerder West – Ritzenbütteler Straße:

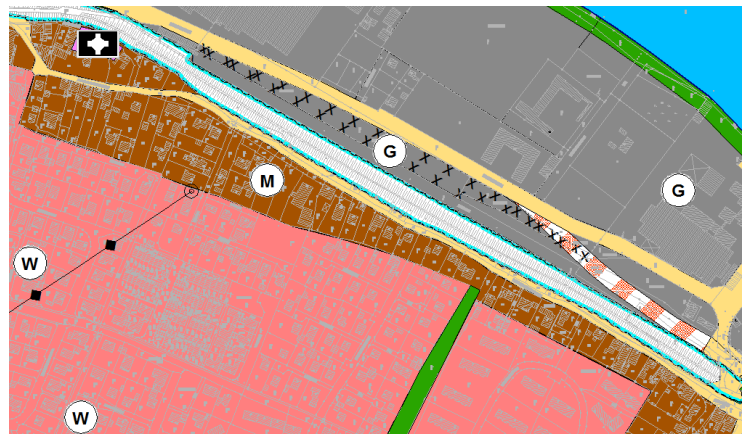
Das alte Siedlungsband säumt in Südexposition hinter der Deichlinie die Ritzenbütteler Straße. Es wird auf rd. 4,3ha als Gemischte Baufläche gesichert. Die Gebietsarrondierung im Westen der Friedhofstraße stellt zusammen mit Baulücken rd. 0,35ha Entwicklungsflächen zur Verfügung. Denkbar ist in diesem Zusammenhang eine westliche Anbindung der Friedhofstraße an die Ritzenbütteler Straße.



#### Lemwerder Nord – Ritzenbütteler Straße:

Die ältesten Siedlungslagen Lemwerders hinter dem Deich von der Kapelle bis zum Schaart sind ebenfalls als Gemischte Bauflächen gesichert. In dem rd. 5,2ha großen Gebiet gibt es zwei voll erschlossene Baulücken mit einer Fläche von rd. 0,25ha.

Der Baubestand an der Ritzenbütteler Straße zählt insgesamt mit zum ältesten im Ortsteil Lemwerder. Erhöhte Sanierungs- und Entwicklungserfordernisse sind erkennbar. Ziel ist die Bestandssicherung und –aufwertung, verbunden mit dem Erhalt prägender Gebäude-substanz.

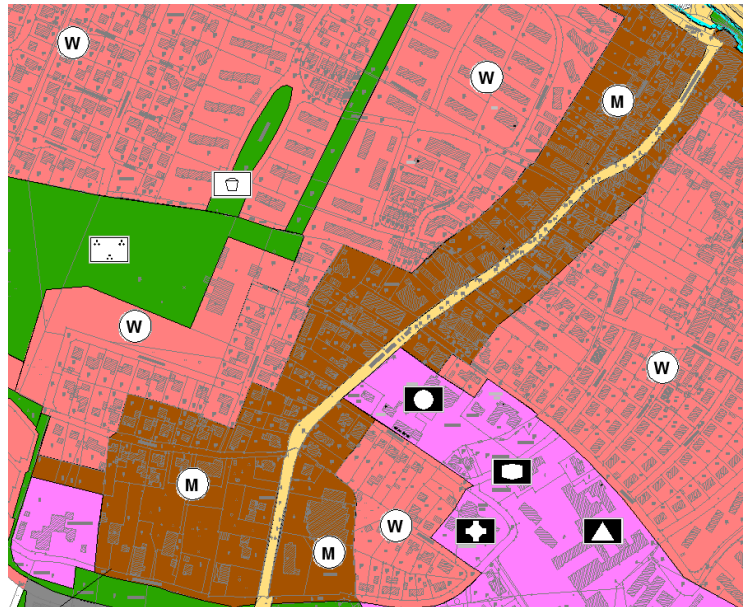


**Lemwerder Mitte – Stedinger Straße:**

Die Ortsmitte um die Stedinger Straße ist als Gemischte Bauflächen auf rd. 13,3ha gesichert. Die Darstellung kennzeichnet in ungefährer Abgrenzung den zentralen Versorgungsbereich, soweit es die gewachsenen Standorte von Einzelhandel und Dienstleistungen betrifft; die angrenzenden Gemeinbedarfsflächen decken die öffentlichen Einrichtungen des zentralen Versorgungsbereichs ab.

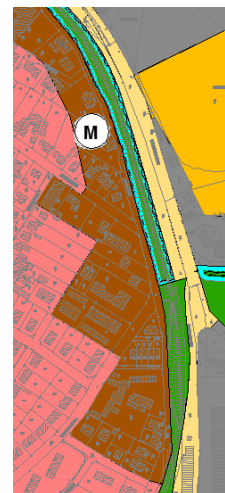
Im Bereich Edenbüttel bieten sich in den rückwärtigen Grundstücksanlagen Potentiale zur Nachverdichtung, insgesamt rd. 0,9ha könnten hier genutzt werden.

Ziel ist, das Gebiet als zentralen Versorgungsbereich qualitativ weiterzuentwickeln. Dazu gehört insbesondere, vorhandene Geschäftsstandorte zu sichern und neue Vorhaben zu fördern. In diesem Zusammenhang wird der Erhalt prägender Gebäude und der Umschlag nicht erhaltenswerter Bausubstanz unterstützt.



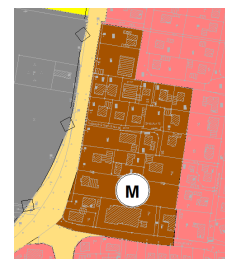
**Lemwerder Ost – Deichstraße:**

Die alten Siedlungslagen an der Deichstraße in der Ortsmitte von Lemwerder sind auf rd. 3,5ha als Gemischte Baufläche gesichert. Dies trägt der gegebenen Mischnutzung und der Lage in direkter Nachbarschaft zum Band der Gewerblichen Bauflächen an der Weser Rechnung, die eine erhöhte Immissionsbelastung mit sich bringen.



**Deichshausen West – Stedinger Straße:**

Nordöstlich der Einmündung der Tecklenburger Straße K217 auf die Stedinger Straße L885 ist die Siedlungslage auf rd. 2,4ha als Gemischte Baufläche gesichert. Dies trägt der gewachsenen Mischnutzung und der unmittelbaren Nachbarschaft zu den beiden viel befahrenen Straßenräumen Rechnung. Auf rd. 0,3ha bieten sich hier Möglichkeiten zur Nachverdichtung.



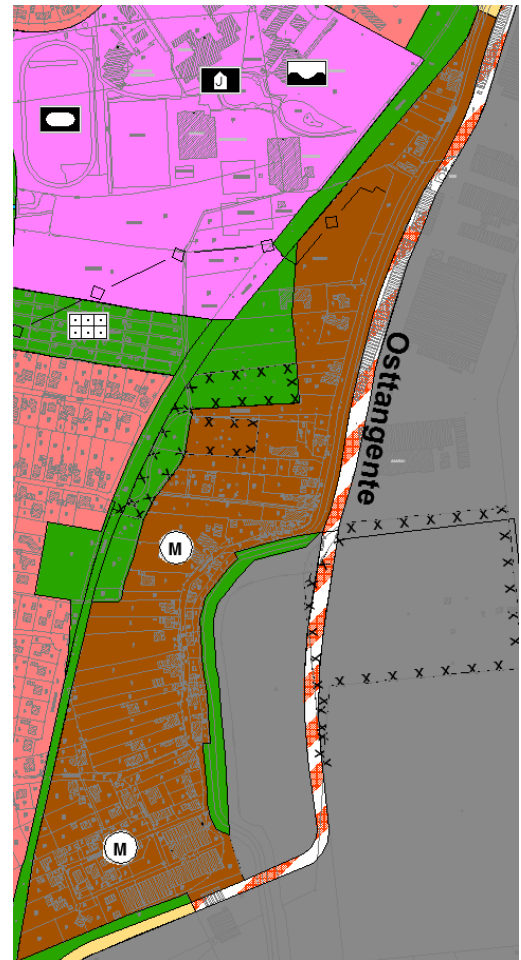


**Deichshausen Ost – Deichstraße:**

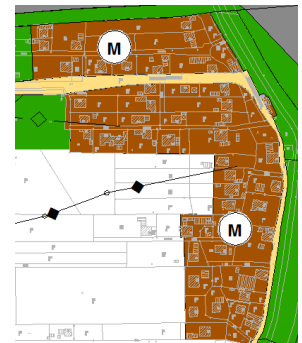
Wie in Lemwerder sind in Deichshausen die alten Siedlungslagen an der Deichstraße als Gemischte Bauflächen gesichert. Dies trägt der gegebenen Mischnutzung und der Lage in direkter Nachbarschaft zu den Gewerblichen Bauflächen des Flugplatzareals und der geplanten Osttangente Rechnung, die eine erhöhte Immissionsbelastung mit sich bringen.

In dem rd.13,6ha große Gebiet besteht ein größeres Potential zur Nachverdichtung. Die Aufgabe der Bahnstrecke entlastet hier die rückwärtigen Lagen von Verkehrslärm. Neben der Nutzung von Baulücken kann die Zusammenlegung und gebündelte Erschließung von Hintergrundstücke hier Flächen von insgesamt rd. 1,8ha verfügbar machen und den Umschlag der Bausubstanz fördern.

Ziel ist die Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebiets bei Erhalt der städtebaulich prägenden Bauzeile mit erhaltenswerter Altsubstanz an der Deichstraße.

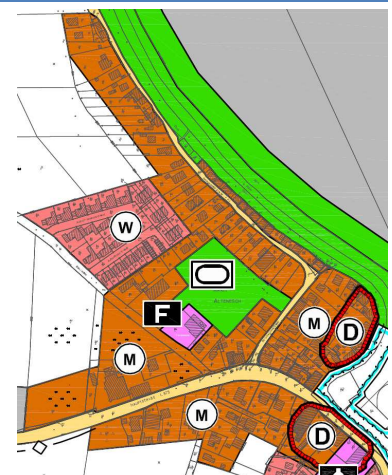
**Deichshausen Süd – Tecklenburger Straße:**

Der gewachsene Siedlungsbestand an der Tecklenburger Straße wird eng gefasst auf rd. 5,0ha als Gemischte Bauflächen gesichert. Dies trägt der gegebenen Mischnutzung und der engen Nachbarschaft zu den Gewerblichen Bauflächen des Flugplatzareals Rechnung. Insgesamt können hier eingestreut in den Bestand noch rd. 0,3ha an Baulücken und kleiner, unerschlossener Entwicklungsfläche genutzt werden. Ziel ist, die Bestandspflege und Aufwertung.

**Altenesch – Tecklenburg:**

Die gewachsene Siedlungslage um die Hauptstraße L875 und an die Deichshäuser Straße K217 wird bestandsorientiert auf insgesamt 10,2ha als Gemischte Bauflächen gesichert. Dies trägt der gegebenen Mischnutzung, der engen Nachbarschaft zu Gewerblichen Bauflächen und der Verkehrsbelastung an der L875 Rechnung. Insgesamt bieten bislang ungenutzte Flächen auf rd. 1,0ha Potential für eine bauliche Entwicklung.

Ziel ist die Bestandspflege und Aufwertung bei Erhalt der städtebaulich prägenden Bauzeilen mit erhaltenswerter Altsubstanz an der alten Deichlinie.

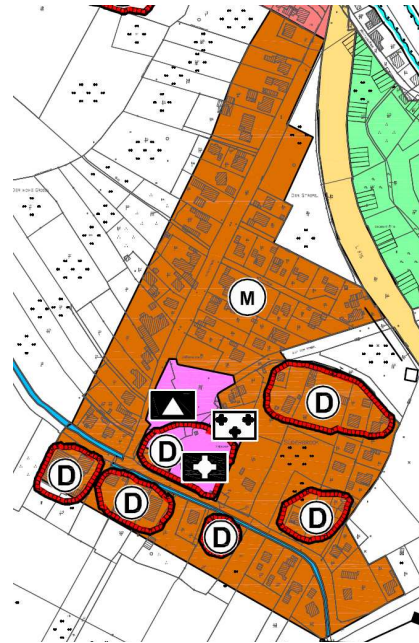


**Altenesch – Süderbrook:**

Die gewachsene Siedlungslage von Süderbrook wird auf rd. 10,8ha als Gemischte Baufläche gesichert. Einbezogen sind eine Flächenarrondierung, die vor Jahren durch Abrundungssatzung an der nördlichen Kirchenstraße erfolgte und eine im Siedlungsraum liegende Freifläche, zum Teil auf Hintergrundstücken, in Nachbarschaft des Friedhofs. Ergänzt um eine Baulücke können damit in der Siedlungslage rd. 1,2ha für eine erstmalige Bebauung erschlossen werden.

Die Darstellung trägt der gegebenen Mischnutzung einschließlich der Landwirtschaft Rechnung.

Ziel ist die bestandsorientierte Weiterentwicklung und Aufwertung bei Erhalt der städtebaulich prägenden Altsubstanz.



**Altenesch – Brake:**

Das alte Siedlungsband an der Deichlinie wird auf rd. 2,7ha als Gemischte Baufläche gesichert. Die Darstellung trägt der gegebenen Mischnutzung einschließlich der Landwirtschaft Rechnung. Eine Baulücke von rd. 0,1ha könnte jederzeit genutzt werden.

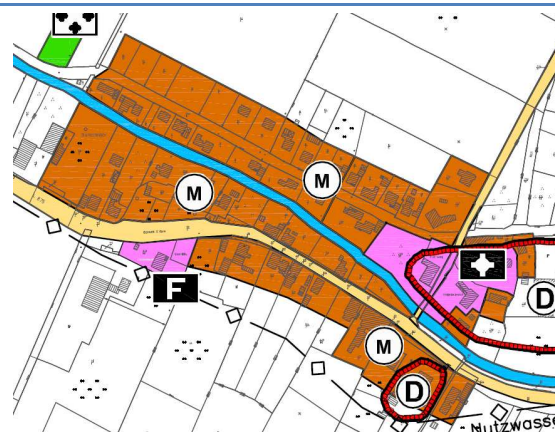
Ziel ist die Bestandspflege und Aufwertung bei Erhalt der städtebaulich prägenden Altsubstanz.



**Bardewisch:**

Die alten Siedlungslagen an der Berner Straße L875 und der Kirche sowie das jüngere Baugebiete am Rosenkamp werden auf rd. 6,4ha als Gemischte Baufläche dargestellt. Die arrondierte Dorflege ist damit gesichert. Die Darstellung trägt der gegebenen Mischnutzung einschließlich der Landwirtschaft Rechnung. Mehrere Baulücken von mindestens 0,25ha könnten jederzeit genutzt werden.

Ziel ist die Bestandspflege und Aufwertung bei Erhalt der städtebaulich prägenden Altsubstanz.



**Barschlüte:**

in der Siedlungslage Barschlüte wird der Siedlungskern als Gemischte Baufläche auf rd. 1,7 ha dargestellt. Der Bereich wurde vor Zeiten durch Satzung gesichert.





## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### 5.3.1 Gesamtübersicht

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über sämtliche in der Neuaufstellung dargestellte Gewerblichen Bauflächen. Erkennbar sind die bereits baulich genutzten Bestandsflächen und die noch freien bzw. neu dargestellten Flächen.

Abb 74 Gesamtübersicht über die dargestellten Gewerblichen Bauflächen – Lemwerder - Deichshausen  
Bestand und freie Flächen (dunkle abgesetzt)



Gewerbliche Bauflächen dienen der Wirtschaft. Ihre Darstellung im Flächennutzungsplan bereitet die Ausweisung von Gewerbegebieten und Industriegebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor. Innerhalb von Gewerbegebieten sind wirtschaftliche Nutzungen zulässig, die nicht erheblich belästigend sind, in Industriegebieten sind auch erheblich belästigende Nutzungen zulässig.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt für das Gemeindegebiet Lage und Umfang aller Gewerblichen Bauflächen dar, die erforderlich sind, um den Bestand an Betrieben abzusichern und neues Entwicklungspotential für Erweiterungen und Neuansiedlungen zu erschließen.

Abb 75 Gesamtübersicht über die dargestellten Gewerblichen Bauflächen – Deichshausen – Altenesch – Ochtum Bestand und freie Flächen (dunkle abgesetzt)



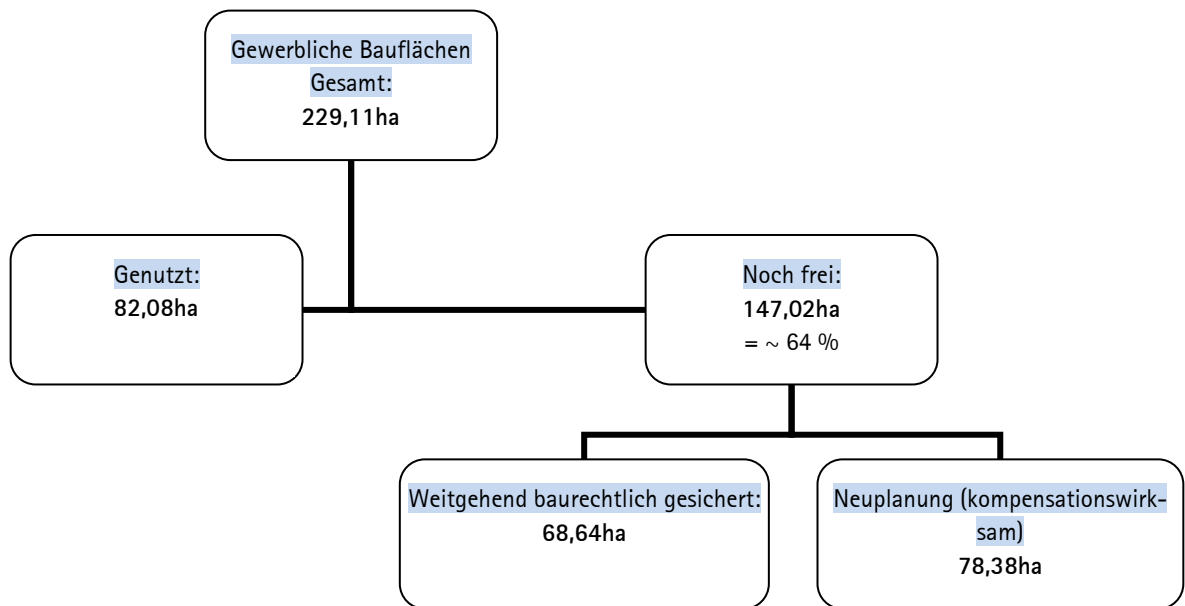
Abb 76 Gesamtübersicht über die dargestellten Gewerblichen Bauflächen – Bardewisch Industriestraße Bestand und freie Flächen (dunkle abgesetzt)



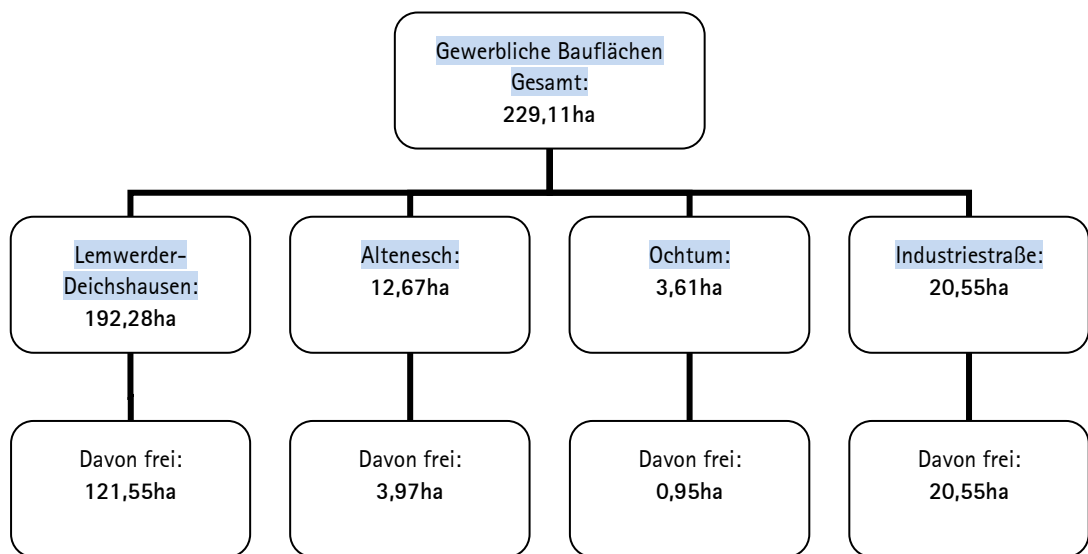


Hervorzuheben ist hier die großflächige, vollständige Aufgabe bisheriger Gewerblicher Baufläche auf dem Ritzenbütteler Sand und die großflächige Umwidmung bisheriger Sonderbaufläche des ehemaligen Flugplatzareals zu Gewerblicher Baufläche. Diese Angebotsplanung zielt auf maritim ausgerichtete, hafensorientierte Gewerbe- und Industriebetriebe (siehe Kapitel 4.2). Darüber hinaus wird mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Edenbüttel in Lemwerder-Deichshausen Betrieben, die auf den Endverbraucher orientiert sind, eine Entwicklungsfläche bereitgestellt. Eine Reservefläche für die Ansiedlung verkehrsorientierten Gewerbes ist die Darstellung an der Industriestraße. Im Übrigen liegt der Schwerpunkt der Gewerblichen Bauflächen auf der Absicherung und Pflege des Bestands ansässiger Betriebe.

**Gewerbliche Bauflächen – Gesamtbilanz Gemeinde Lemwerder**



**Gewerbliche Bauflächen – Bilanz für die einzelnen Ortsteile**



5.3.2 Einzelflächenbetrachtung

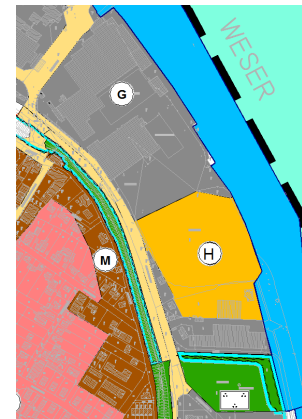
Lemwerder Mitte – Industriestraße:

Die ältesten Gewerbestandorte liegen an der Weser im Norden der Ortslage. Diese Werftstandorte werden als Gewerbliche Baufläche auf rd. 23,85ha gesichert. Die Darstellung trägt der gewerblich-industriellen Nutzung Rechnung. Die Überplanung der kleineren, bislang noch dargestellten Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche in dem Areal schafft verfügbare Entwicklungsspielräume für die ansässigen Betriebe auf rd. 3,27ha. Ziel ist die Bestandspflege und Standortsicherung der ansässigen Betriebe.



Lemwerder Mitte – Flughafenstraße:

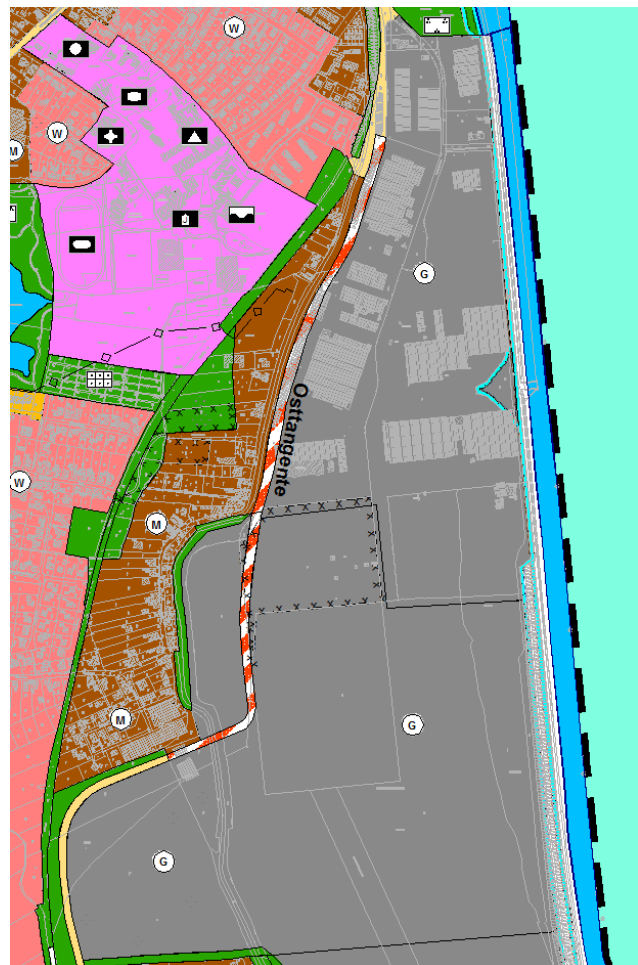
Die alten Werft- und Gewerbestandorte um den Yachthafen werden als Gewerbliche Baufläche auf rd. 6,04ha gesichert. Die Überplanung eines nicht benötigten Teils des Yachthafens widmet bisherige Sonderbaufläche Hafen in Gewerbliche Baufläche um und stellt damit Entwicklungsspielraum für den ansässigen Betrieb auf rd. 0,49ha zur Verfügung. Ziel ist die Bestandspflege und Standortsicherung der ansässigen Betriebe.



Lemwerder – Deichshausen

Das Areal der ehemaligen Flugzeugwerke ist als Standort innovativer Gewerbe- und Industriebetriebe umgenutzt und weiterentwickelt worden und wird als Gewerbliche Baufläche auf rd. 75,76ha gesichert, die Darstellung ist seit 2009 rechtskräftig. Linear überplant wird das Areal mit der Darstellung der vorgesehenen Trasse der Osttangente. Die Trasse gliedert die bisherige Darstellung in zwei Teilflächen. In dem Areal stehen auf rd. 43,17ha nicht bebaute Entwicklungsflächen zur Verfügung.

Ziel ist die Weiterentwicklung der ansässigen Unternehmen und die Ansiedlung weiterer maritim und hafen-orientierter, großstrukturierter Gewerbe- und Industriebetriebe, auch solcher mit erheblicher Emissionsneigung.

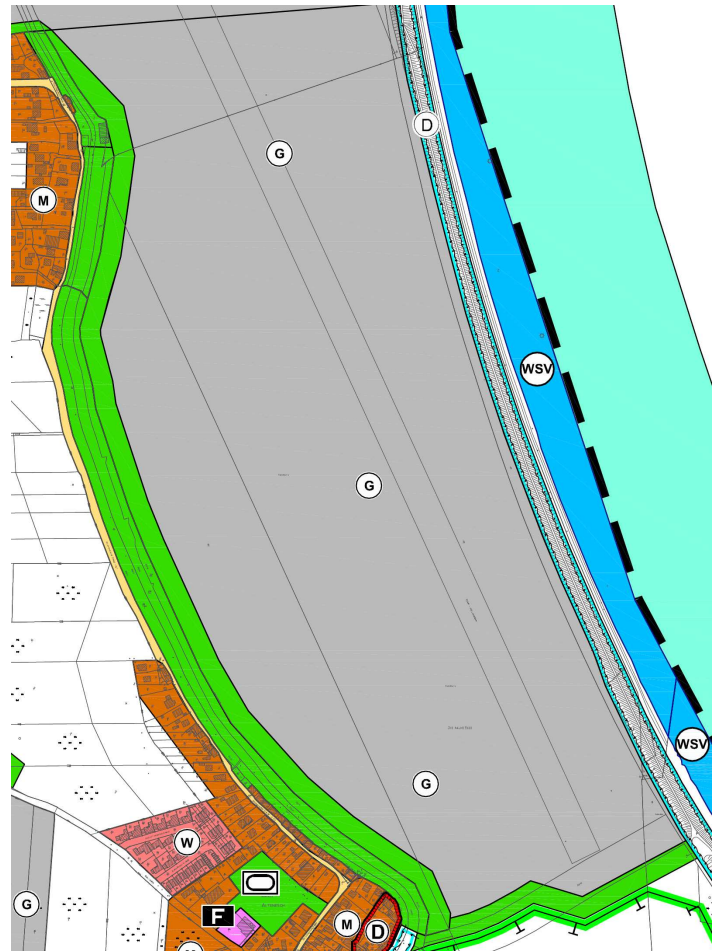


**Lemwerder –Deichshausen Flugfeld**

Die bisherige Sonderbaufläche des ehemaligen Flugfelds wird auf rd. 64,39ha zu Gewerblicher Baufläche umgewidmet. Diese Gewerbliche Baufläche wird als Flächenangebot für die Ansiedlung innovativer Gewerbe- und Industriebetriebe mit maritimer bzw. Hafenorientierung vorgehalten.

Ziel ist die Entwicklung eines Areals großstrukturierter Gewerbe- und Industriebetriebe, auch solcher mit erheblicher Emissionsneigung.

Die Grünflächen an den Rändern sollen dem Immissionsschutz und der Einbindung des Areals in die Landschaft dienen.

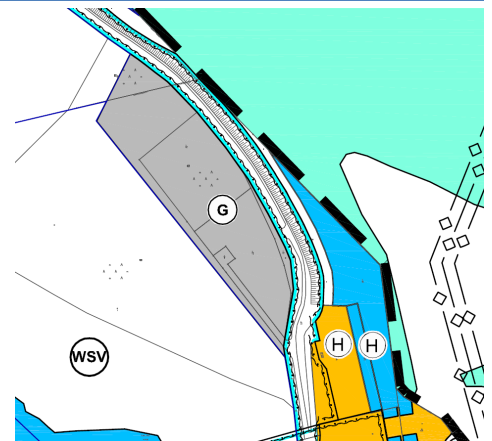
**Altensch:**

Der Gewerbebestand wird auf rd. 12,7ha als Gewerbliche Baufläche abgesichert. Die teilweise Überplanung nicht mehr benötigter Fläche für die Bahn und noch freie Flächen stellen Entwicklungsspielraum für ansässige Betriebe und Neuansiedlungen auf rd. 4,0ha zur Verfügung. Ziel ist die Bestandspflege der ansässigen, regional und lokal orientierten Betriebe kleiner bis mittlerer Größe, auch solcher mit Emissionsneigung, und die Ansiedlung weiterer Betriebe vergleichbarer Struktur.

**Ochtum – Hafen:**

Die dargestellte Gewerbliche Baufläche sichert die landseitigen Betriebsflächen für den Umschlag von Schüttgütern am Ochtum-Hafen ab. Von den insgesamt dargestellten rd. 3,6ha sind rd. 0,95ha bislang nicht in Anspruch genommen.

Ziel ist die Bestandspflege des ansässigen Betriebs verbunden mit der Sicherung des Hafenstandortes.



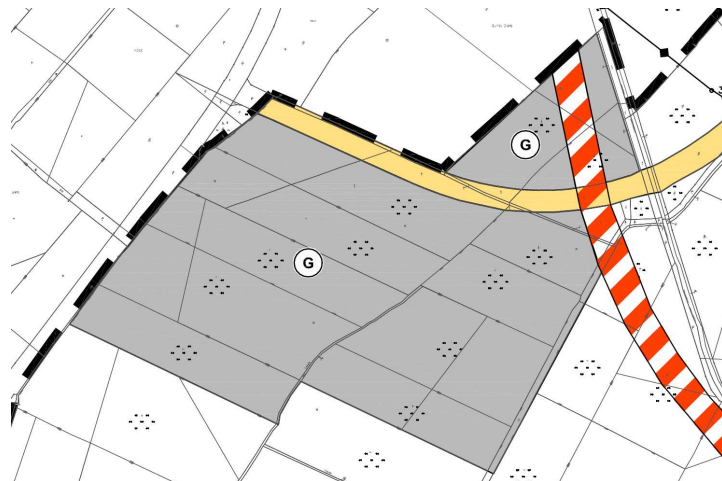
**Lemwerder – Edenbüttel:**

In direkter Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte von Lemwerder ist für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, deren Angebote auf den Endverbraucher orientiert sind, das Gewerbegebiet Edenbüttel entwickelt worden. Dieser Bestand wird über eine Gewerbliche Baufläche auf rd. 12,01ha gesichert. Eine Erweiterungsfläche stellt zusätzlich auf rd. 10,23ha Raum für weitere Betriebsansiedlungen zur Verfügung. Ziel ist, Standortqualitäten bereitzustellen, wie sie örtlich und regional orientierte Betriebe benötigen, die eine Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Lemwerder suchen. Zielgruppe sind kleinere und mittlere Handwerks-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, deren Angebote sich an den Endverbraucher richten, nicht aber mit denen im zentralen Versorgungsbereich konkurrieren und die zudem keine wesentliche Emissionsneigung zeigen.



**Bardewisch – Industriestraße:**

Die auf rd. 21,0ha dargestellten Gewerblichen Bauflächen liegen in optimaler Lage zur raumordnerisch festgestellte Trassierung der B212neu. Der Standort bietet in direkter Nachbarschaft zur neuen Trasse und dem vorgesehenen Knoten mit der Motzener Straße L875 günstige Lagevorteile für die Ansiedlung von verkehrsorientiertem Gewerbe. Ziel ist, auf der Reservefläche verkehrsorientiertes Gewerbe anzusiedeln, soweit sich eine entsprechende Nachfrage mit dem Bau der B212neu ergibt.





## 5.4 Sonderbauflächen

### 5.4.1 Gesamtübersicht

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über sämtliche in der Neuaufstellung dargestellten Sonderbauflächen. Bei den Sonderbauflächen werden ausschließlich solche dargestellt, die vorhandenen Bestand absichern.

Abb 77 Gesamtübersicht über die dargestellten Sonderbauflächen – Ritzenbüttel - Lemwerder Bestand



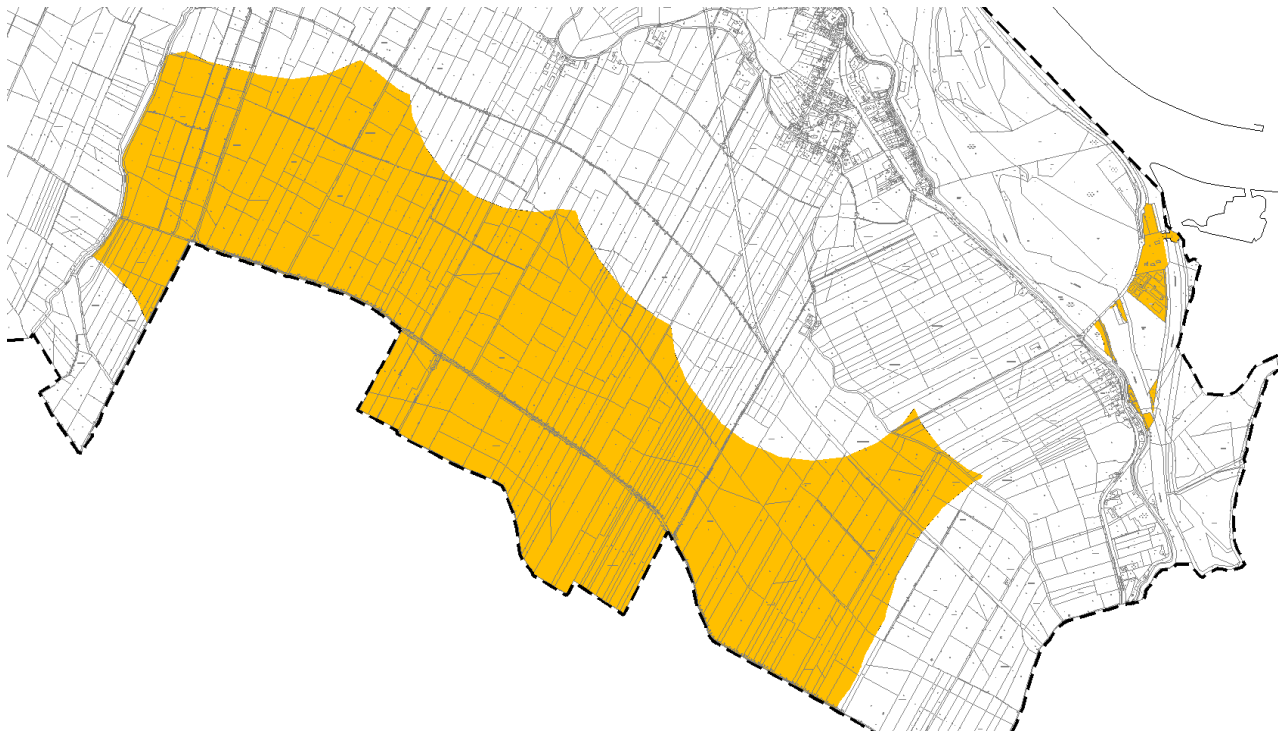
Sonderbauflächen werden für Gebiete dargestellt, die sich von den übrigen Bauflächen wesentlich unterscheiden. In der Gemeinde sind es Flächen für Windenergieanlagen, Flächen für den Wassersport, Hafengebiete und Flächen für Pflege- und Senioreneinrichtungen. Sonderbauflächen wird stets eine entsprechende Zweckbestimmung zugeordnet, die festlegt, welche spezielle bauliche Nutzung auf der jeweiligen Fläche zulässig ist. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können darüber hinaus Art und Maß der speziellen Nutzung genau eingegrenzt werden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt für das Gemeindegebiet Lage und Umfang aller Sonderbauflächen dar, die erforderlich sind, um die speziellen Nutzungen, die in der Vergangenheit entwickelt worden sind, zu ordnen und abzusichern. In der Gemeinde ergibt sich aus der Art der Sondernutzungen eine klare räumliche Gliederung: Hervorzuheben ist zum einen das Band der Sonderbauflächen an der Weser, das die maritimen Nutzungen absichert, zum anderen das sehr große Areal in der Feldflur, das der regenerativen Windenergieerzeugung dient. Neue Sonderbauflächen, die Raum für eine wesentliche Veränderung der Bestände bereitstellen könnten, werden nicht geplant.

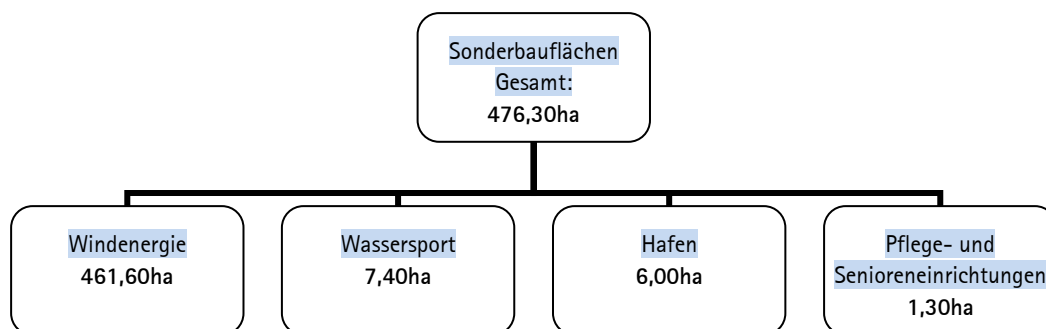
Vielmehr werden an zwei Standorten ehemals dargestellte Sonderbauflächen ersatzlos aufgehoben, es wird wieder Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zum einen betrifft dies den Standort des ehemaligen Schießstandes im Krögerdorfer Moor, zum anderen eine Fläche um das Drei-Mädel-Haus

in Krögerdorf. An beiden Standorten ist eine weitere bauliche Entwicklung nicht mehr zu erwarten und auch nicht mehr Ziel der Gemeinde.

Abb 78 Gesamtübersicht über die dargestellten Sonderbauflächen  
– Deichshausen – Barschlüte – Altenesch – Teckelenburg – Süderbrook  
Bestand



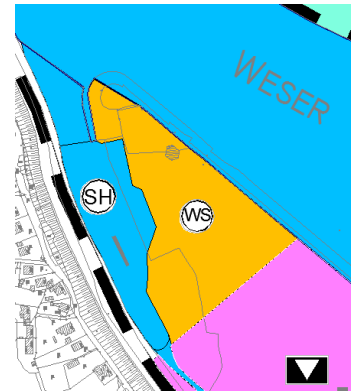
Sonderbauflächen – Gesamtbilanz Gemeinde Lemwerder



### 5.4.2 Einzelflächenbetrachtung

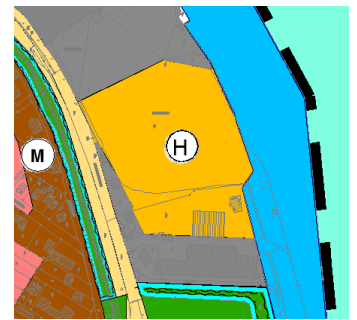
#### Ritzenbütteler Sand:

Auf dem Ritzenbütteler Sand wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wassersport auf rd. 2,60ha dargestellt. Sie sichert den seit Jahrzehnten hier angesiedelten Standort für den Wassersport landseitig. Die wasserseitigen, im offenen Gewässer liegenden Anlagen werden als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sportboothafen dargestellt. Ziel ist die dauerhafte Sicherung des Bestands



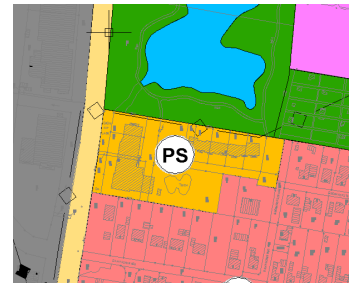
#### Lemwerder Yachthafen:

In Lemwerder an der Flughafenstraße wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hafen auf rd. 2,80ha dargestellt. Sie sichert den Yachthafen, der separat vom offenen Gewässer der Weser liegt. Die Darstellung wurde zugunsten einer Erweiterung der Gewerblichen Baufläche im Norden reduziert (vgl. 5.3.2). Ziel ist die Konsolidierung des verbleibenden Bestands.



#### Lemwerder Stedinger Straße:

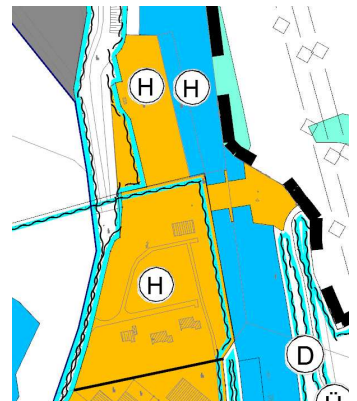
In Lemwerder an der Stedinger Straße wird eine Sonderbaufläche mit der Pflege- und Senioreneinrichtung auf rd. 1,30ha dargestellt. Sie sichert dort angesiedelte das Pflege- und Seniorenzentrum. Ziel ist die dauerhafte Sicherung und Weiterentwicklung des Bestands im Rahmen der dargestellten Fläche.



#### Ochtum Hafen:

An der Ochtum am Sperrwerk wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hafen auf rd. 3,20ha dargestellt. Sie sichert die Kaianlagen, das Sperrwerk und die zugehörigen Nebenanlagen bzw. -gebäude. Die wasserseitigen, im offenen Gewässer liegenden Anlagen werden als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen dargestellt. Ziel ist die dauerhafte Sicherung des Bestands

Die Sonderbauflächen liegen im gesetzlich verordneten Überschwemmungsgebiet Ochtum.

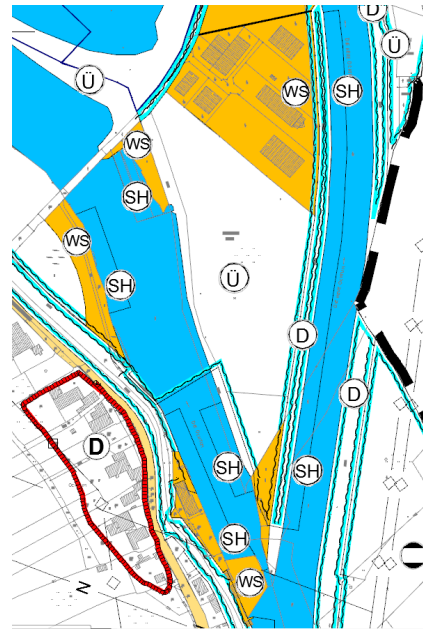




**Ochtum Wassersport:**

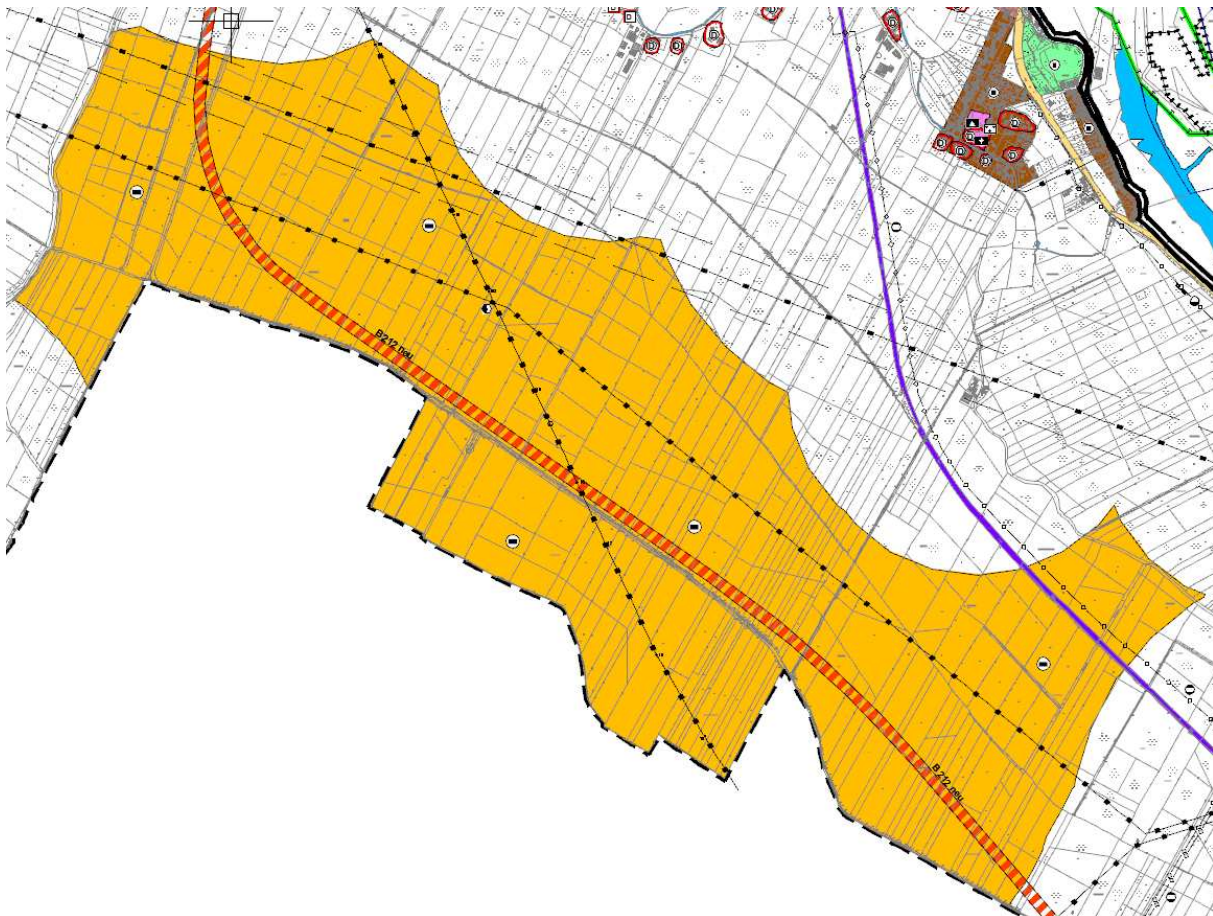
An der Alten Ochtum und Ochtum werden mehrere kleinere Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wassersport auf insgesamt rd. 4,80ha dargestellt. Sie sichern die seit Jahrzehnten hier angesiedelten Standorte für den Wassersport landseitig. Die wasserseitigen, im offenen Gewässer liegenden Anlagen werden als Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen dargestellt. Ziel ist die dauerhafte Sicherung des Bestands.

Die Sonderbauflächen liegen im gesetzlich verordneten Überschwemmungsgebiet Ochtum.



**Sannauer Hellmer:**

Im südlichen Gemeindegebiet wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Windenergie auf rd. 461,60ha dargestellt. Die Darstellung sichert die Entwicklungsfläche des Windparks Sannauer Hellmer. Die Fläche wirkt als Konzentrationsfläche gemäß §35 (3) BauGB, an anderer Stelle im Gemeindegebiet sind Windenergieanlagen damit ausgeschlossen.



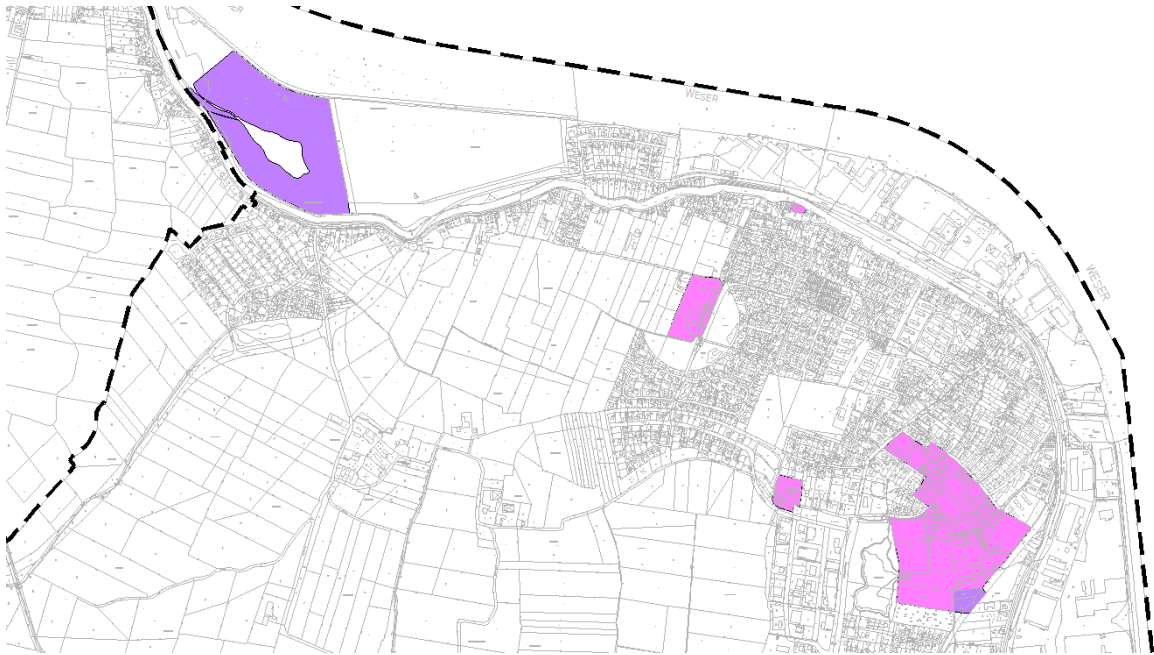


## 5.5. Flächen für den Gemeinbedarf

### 5.5.1 Gesamtübersicht

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über sämtliche in der Neuaufstellung dargestellte Flächen für den Gemeinbedarf. Erkennbar sind die bereits baulich genutzten Bestandsflächen und die noch freien bzw. neu dargestellten Flächen.

Abb 79 Gesamtübersicht über die dargestellten Gewerblichen Bauflächen – Lemwerder – Ritzenbüttel  
Bestand und freie Flächen (dunkle abgesetzt)



In Flächen für den Gemeinbedarf sollen Anlagen oder Einrichtungen errichtet werden können, die der Allgemeinheit dienen und in denen - mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung - eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt dabei weitgehend zurück.

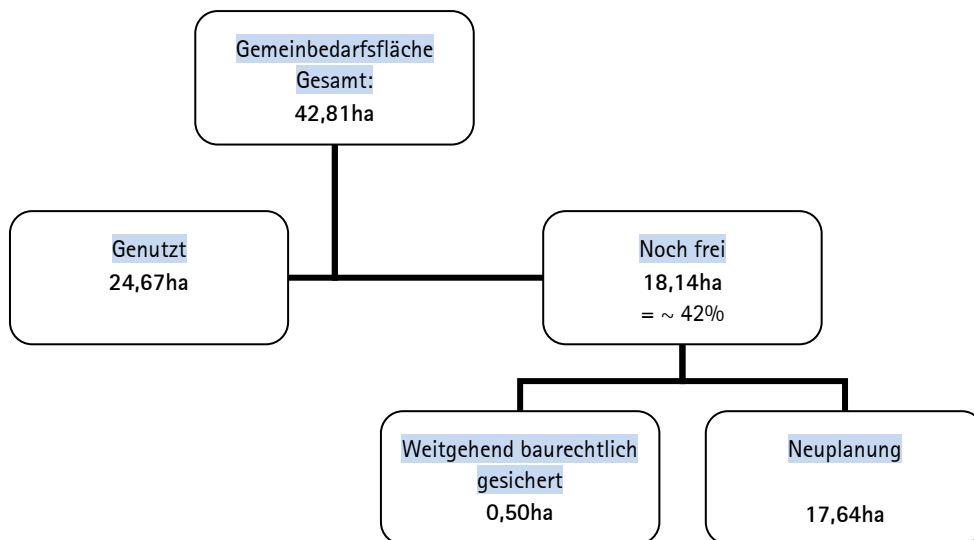
Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt für das Gemeindegebiet Lage und Umfang aller Flächen für den Gemeinbedarf dar, die erforderlich sind, um den Bestand an Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung, Kirchen, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Sicherheit und Ordnung abzusichern und neues Entwicklungspotential für Erweiterungen und Neuansiedlungen zu erschließen.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die großflächige Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf dem Ritzenbütteler Sand an Stelle bisheriger Gewerblicher Baufläche. Diese Umwidmung trägt im Verbund mit den benachbarten Flächenumwidmungen der Entwicklungsplanung der Gemeinde für den Ritzenbütteler Sand Rechnung. Die Planung zielt darauf, den Landschaftsraum des Ritzenbütteler Sandes an der Weser zugänglich und erlebbar zu machen. Kleinere bauliche Anlagen für öffentliche Zwecke sollen in der Fläche für den Gemeinbedarf errichtet werden können, um eine hohe qualitative Funktionsausbildung für Freizeit und Erholung zu ermöglichen (vgl. auch Kapitel 4.3).

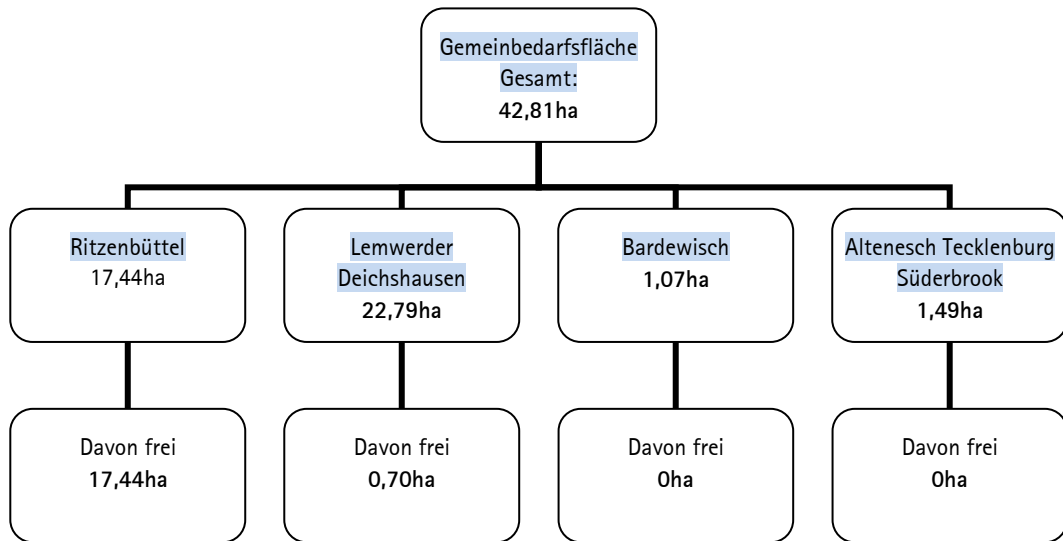
Abb 80 Gesamtübersicht über die dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf  
 –Deichshausen – Barschlüte – Altenesch – Teckelenburg – Süderbrook  
 Bestand



Flächen für den Gemeinbedarf – Gesamtbilanz Gemeinde Lemwerder



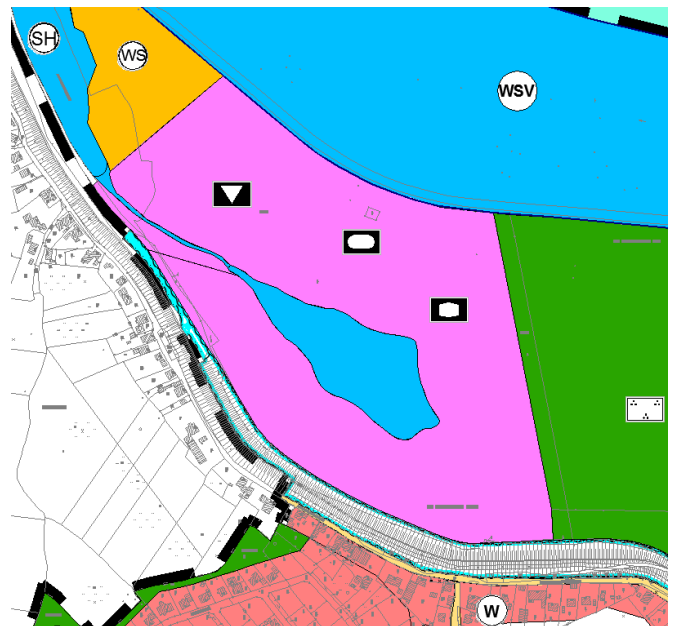
### Flächen für den Gemeinbedarf – Bilanz für die einzelnen Ortsteile



#### 5.5.2 Einzelflächenbetrachtung

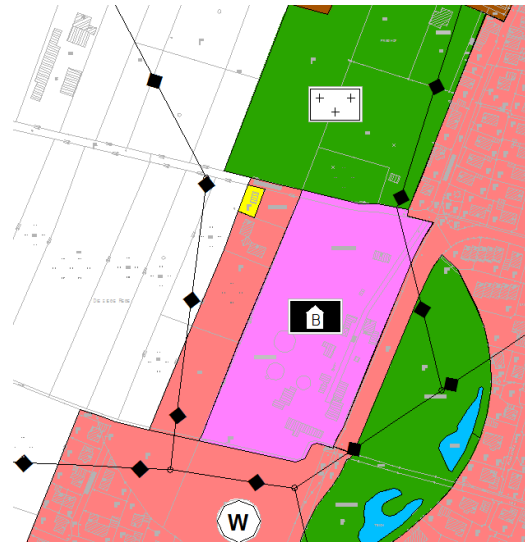
##### Ritzenbüttel:

Der Ritzenbütteler Sand wird auf rd. 17,4ha als Fläche für den Gemeinbedarf abgesichert. Die Überplanung am Standort nicht mehr erforderlicher Gewerblicher Baufläche zielt darauf, den Landschaftsraum des Ritzenbütteler Sandes an der Weser als öffentliche Freifläche erlebbar zu machen. Kleinere bauliche Anlagen für spielerisch-sportliche, soziale und kulturelle Zwecke sollen errichtet werden können, um die öffentliche Nutzung des Ritzenbütteler Sandes zu unterstützen und eine hohe qualitative Funktionsausbildung für Freizeit und Erholung zu ermöglichen



**Lemwerder – Niedersachsenstraße Betriebshof:**

Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Betriebshof sichert den Standort des Betriebshofes und des Umweltplatzes auf rd. 2,5ha ab. Das Areal ist ausreichend für mögliche Weiterentwicklungen der öffentlichen Dienstleistungen für die technische Infrastruktur.



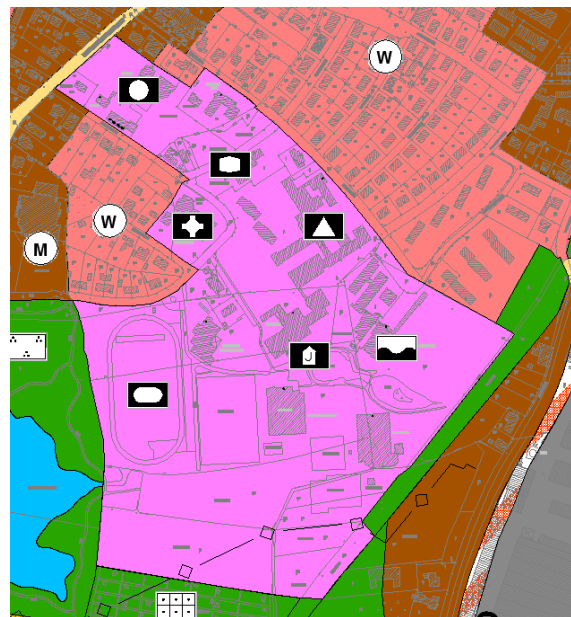
**Lemwerder – Kapelle:**

Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchliche Einrichtung sichert den Standort der Kapelle am Deich, dem ältesten Gebäude in Lemwerder, auf rd. 0,13ha ab.



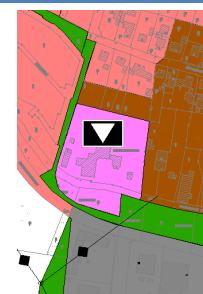
**Lemwerder – Ortsmitte  
Zentraler Versorgungsbereich:**

Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für öffentliche Verwaltung, soziale und kirchliche Einrichtungen, Schulen, Sportanlagen, Schwimmbad und Jugendhaus sichert das zentrale Areal für öffentliche Angebote und Dienstleistungen in der Ortsmitte von Lemwerder auf rd. 17,5ha ab. Das Areal ist ausreichend für mögliche Weiterentwicklungen der öffentlichen Dienstleistungen für die soziale und kulturelle Infrastruktur. Eine Freifläche, die in die ehemaligen Bahntrasse hinein erweitert wird, steht mit rd. 0,7ha zur Verfügung.



**Lemwerder – Ortsmitte BEGU:**

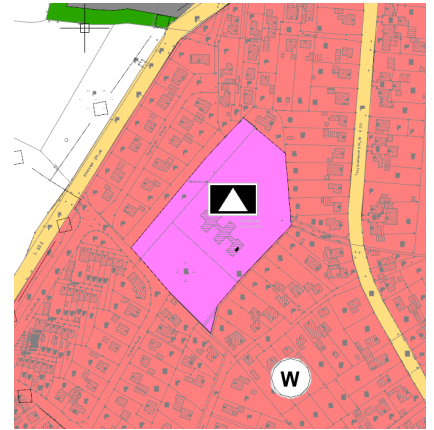
Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturelle Einrichtung sichert den Standort des Kultur- und Freizeitzentrums BEGU auf rd. 1,0ha ab. Der Zuschnitt der Darstellung deckt auch die erforderlichen Parkplatzflächen an der Edenbütteler Straße ab.



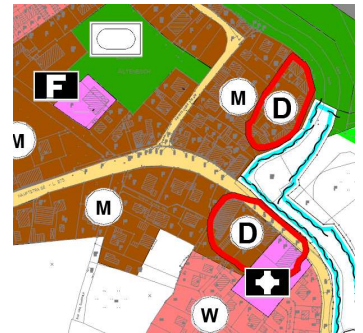


**Lemwerder – Deichshausen:**

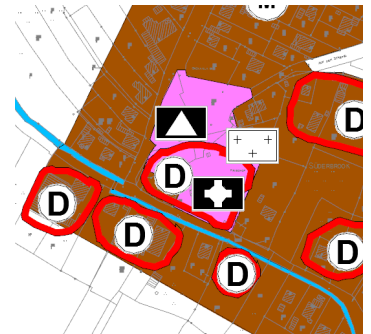
Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sichert den Standort der Grundschule Deichshausen auf rd. 1,6ha ab. Ziel ist der Erhalt des Standortes.

**Altenesch – Tecklenburg:**

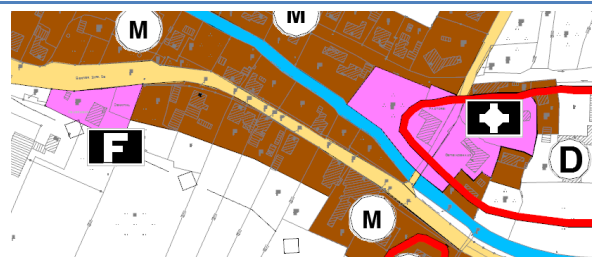
In Altenesch – Tecklenburg sichert eine dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf den Standort der Feuerwehr in auf rd. 0,19ha ab. Eine zweite Fläche dient der Sicherung des kirchlichen Gemeindehauses auf rd. 0,34ha. Ziel ist der Erhalt der Standorte.

**Altenesch – Süderbrook:**

In Altenesch – Süderbrook sichert eine dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf den Standort der Kirche mit Gemeindehaus, Kindergarten und Friedhof auf rd. 0,96ab. Ziel ist der Erhalt der Standorte.

**Bardewisch:**

In Bardewisch sichert eine dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf den Standort der Feuerwehr in auf rd. 0,22ha ab. Eine zweite Fläche dient der Sicherung der Kirche mit Gemeindehaus und Kinderspielkreis auf rd. 0,88ha. Ziel ist der Erhalt der Standorte.



## 5.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen umfassen in der Gemeinde Lemwerder die Flächen für den Straßenverkehr und die Flächen für die Bahn.

Abb 81 Gesamtübersicht über die dargestellten Verkehrsflächen  
Bestand - Planung

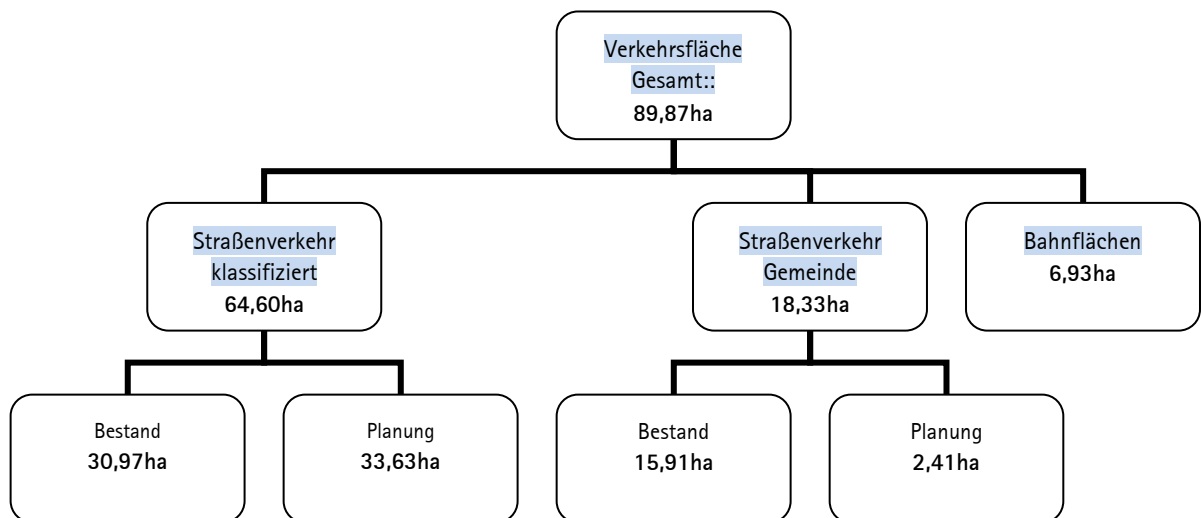


Dargestellt werden alle in der Gemeinde überörtlich bedeutsamen Straßenverkehrsflächen. Dies sind die klassifizierten Straßen: Soweit es den Bestand betrifft, die beiden Landesstraßen L875 und L885 und die beiden Kreisstraßen K217 und K218; und soweit es die Planung betrifft, die B212neu. Darüber hinaus werden die überörtlich bedeutsamen Gemeindestraßen dargestellt: Soweit es den Bestand betrifft, die für die Verkehrsentslastung der Ortslage Lemwerder-Deichshausen wichtige Westtangente, das ist die Industriestraße; und soweit es die Planung betrifft, die Osttangente, das ist die Verbindung Flughafenstraße – Bahnweg – Ernst-Pieper-Straße – Breitenweg – Werner-von-Siemensstraße. Nicht überörtlich bedeutsame Verkehrswege werden nicht explizit ausgewiesen.

Gesichert werden damit der Bestand und die geplanten Neu-Trassierungen. Für die städtebauliche Entwicklung erwartet die Gemeinde insbesondere von der Planung der neuen Trassen wichtige Impulse, sie werden daher in Darstellungen der Neuaufstellung einbezogen. Bei der Darstellung des Trassenverlaufs der B212neu handelt es sich um die Nachrichtliche Übernahme aus der Landesplanerischen Feststellung vom April 2009.

Neben den Flächen für den Straßenverkehr werden Flächen für die Bahn im Gemeindegebiet dargestellt. Gesichert wird die nach wie vor entsprechend gewidmete Gleistrasse der Bahnstrecke Lemwerder-Delmenhorst bis Höhe Tecklenburger Straße K217 / Bahnweg. Der entwidmete Trassenverlauf im Bereich der Siedlungslage Lemwerder-Deichshausen wird nicht mehr dargestellt (vgl. Kapitel 3.5.3).

#### Verkehrsflächen – Gesamtbilanz Gemeinde Lemwerder





## 5.7 Grünflächen

Die Grünflächen haben im Siedlungszusammenhang zentrale Funktion für die Freiraumqualität und die Nutzungstrennung. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsraumes als Distanzflächen zwischen nicht miteinander verträglichen Nutzungsarten. Darüber hinaus schaffen sie Freiraumqualitäten, die das Wohnumfeld verbessern und Grünachsen, die die verschiedenen Quartiere untereinander und mit der Landschaft verbinden. Innerörtliche Grünflächen haben für die Qualität des Siedlungsraums damit einen sehr hohen Stellenwert. Sie bereichern das Ortsbild, bieten Freiräume für Erholung, Spiel und Sport und ermöglichen kurze und sichere Wegeverbindungen.

In ihrer ökologischen Funktion bieten sie siedlungstoleranten Tierarten Lebensraum. Sie verbessern die Luftqualität und das Mikroklima durch den Abbau von CO<sub>2</sub> und die Minderung von Erwärmung und Temperaturschwankungen. Zudem können innerstädtische Grünflächen auch für ökologische Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

An den Rändern des Siedlungsraumes schaffen sie einen Übergang zur Landschaft und binden Gebäude, technische Anlagen, Straßen und Ähnliches der Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete in das Landschaftsbild ein.

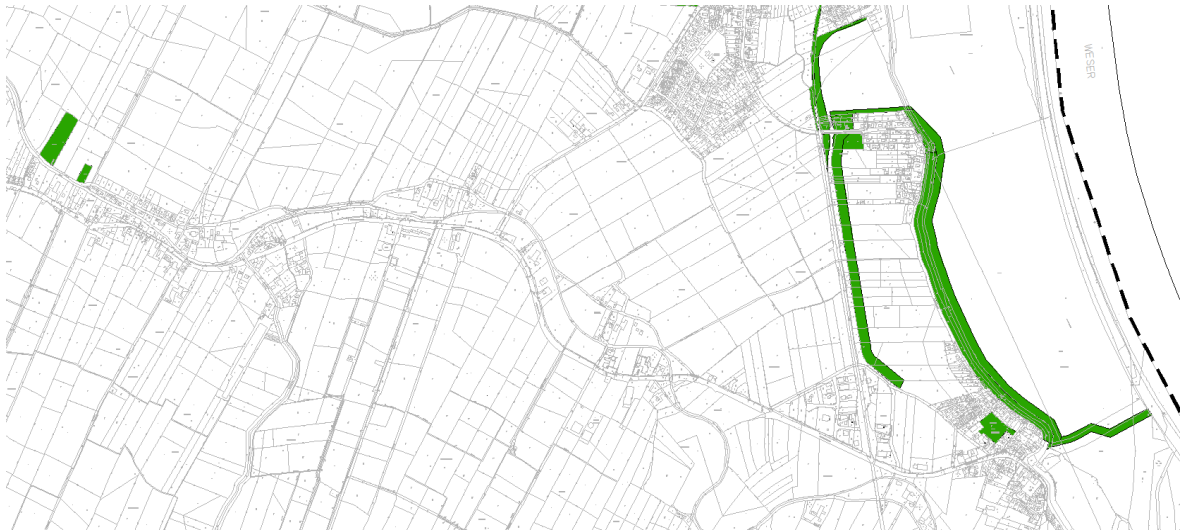
Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über sämtliche in der Neuaufstellung dargestellten Grünflächen. Der bisherige Bestand an Grünfläche wird im Wesentlichen übernommen, zum Teil im Zuschnitt verändert. Darüber hinaus werden neue Flächen in erheblichem Umfang dargestellt. Den Grünflächen ist jeweils eine Zweckbestimmung zugeordnet.

Abb 82 Gesamtübersicht über die dargestellten Grünflächen  
– Barschlüte – Ritzenbüttel – Lemwerder – Deichshausen  
Bestand





Abb 83 Gesamtübersicht über die dargestellten Grünflächen  
 – Barschlüte - Ritzenbüttel - Lemwerder - Deichshausen  
 Bestand



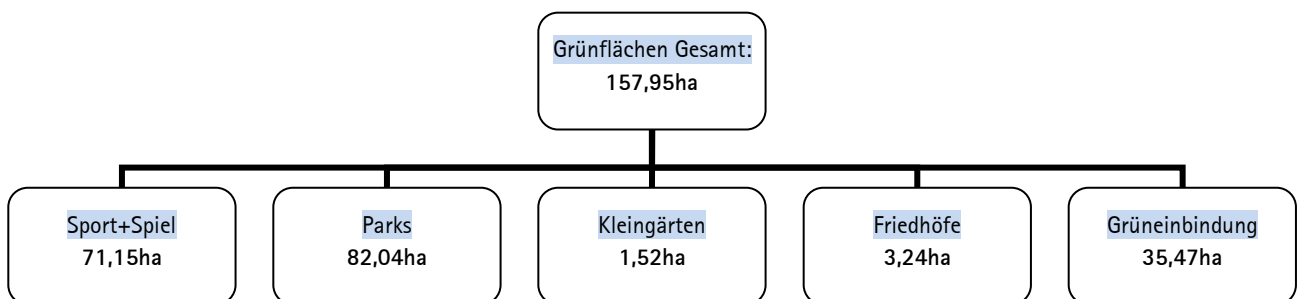
Veränderungen des Zuschnitts betreffen vor allem solche Flächen, bei denen die Darstellungen den tatsächlichen Nutzungen angepasst werden. Beispielhaft zu nennen sind die Grünflächen um den Edenbütteler Teich und das Wohngebiet Barschlüte. Hier werden die Teiche als Wasserflächen dargestellt und nicht mehr wie bislang als Grünflächen.

Neu Darstellungen betreffen vor allem die Entwicklung von Freiraumqualitäten für die intensive Erholungsnutzung, Spiel und Sport. Hervorzuheben sind die Grünfläche auf dem Ritzenbütteler Sand und die im Bereich Ochsenweide.

Die Umwidmung der bisherigen Flächen für die Bahn im Siedlungsraum von Lemwerder-Deichshausen zur Grünfläche schafft eine zentrale Grünachse mit Verbindungsfunktion zwischen den Quartieren bzw. Ortsteilen.

Die Neudarstellung weitläufiger Grünflächen an den Rändern der Gewerblichen Bauflächen, insbesondere des ehemaligen Flugfeldes und in Edenbüttel, sorgt für Distanzräume zwischen den gewerblichen und den benachbarten Nutzungen und soll der Grüneinbindung und dem Immissionschutz im Siedlungsraum und in der Landschaft dienen.

**Grünflächen – Gesamtbilanz Gemeinde Lemwerder**



## 5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die dargestellten Wasserflächen und die dargestellten Umgrenzungen von Flächen, die der Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses dienen.

Abb 84 Gesamtübersicht über die dargestellten Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz Bestand



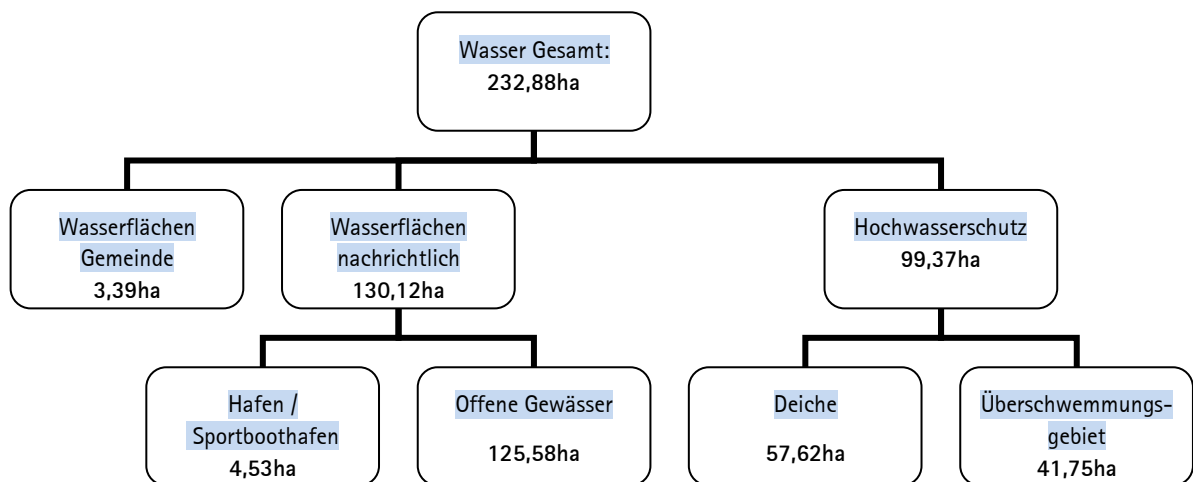
In der Planungshoheit der Gemeinde werden ausschließlich Wasserflächen dargestellt. Diese Wasserflächen sind alle in Grünflächen eingebettet und haben neben der Funktion, den Freiraum im Siedlungszusammenhang für Mensch und Natur qualitativ aufzuwerten, eine Funktion zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Siedlungsraum. In diesem Zusammenhang werden nicht alle, sondern nur vergleichsweise größere, funktional besonders bedeutsame Wasserflächen dargestellt.

Im Übrigen werden Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz grundsätzlich in nachrichtlicher Übernahme dargestellt. Die Folgenden sind zu nennen:

Die großen Gewässer wie Weser, Ochtum, Alte Ochtum und Ollen werden als Wasserflächen übernommen. Innerhalb dieser Gewässer liegende Hafen-Liegeplätze /-Anlagen bzw. Sportboothafen-Liegeplätze /-Anlagen werden gegen die offenen Gewässer abgegrenzt und mit der entsprechenden Zweckbestimmung kenntlich gemacht. Sie stehen in Bezug zu den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Hafen bzw. Wassersport, deren Darstellungen die landseitigen Gebäude und Anlagen der entsprechenden Standorte absichern (vgl. Kapitel 5.4.2).

Die Hauptdeichlinie wird als Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Deich dargestellt, das gesetzlich verordnete Überschwemmungsgebiet Ochtum entsprechend mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet.

#### Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz – Gesamtbilanz Gemeinde





### 5.9 Flächen für Natur und Landschaft

Unter Flächen für Natur und Landschaft werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Umgrenzungen von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts zusammengefasst.

Abb 85 Gesamtübersicht über die dargestellten Flächen für Natur und Landschaft  
Bestand - Planung





Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes insoweit dargestellt, als sie von planerischer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sind. Es werden keine Bestandsflächen, auf denen eine Bindung für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen liegt, dargestellt.

Die dargestellten Flächen (Hellgrün) haben die Aufgabe, Kompensationsmaßnahmen zu ermöglichen, die notwendig werden, wenn die mit der Neuaufstellung des FNPs von der Gemeinde vorgesehenen Um- und Erweiterungsplanungen von Bau- und Verkehrsflächen umgesetzt werden, vor allem im Bereich des ehemaligen Flugfeldes (vgl. Kapitel 4.3).

Umgrenzungen von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts werden nachrichtlich wiedergegeben. Dargestellt werden die im Gemeindegebiet kleinflächig vorhandenen Landschaftsschutzgebiete im Bereich historischer Deichbrüche, die gemäß der Schutzverordnungen des Landkreises bestimmt sind. In der Übersichtsabbildung sind sie Dunklegrün markiert.

Die gemäß der Naturschutzrichtlinie der EU (FFH-Richtlinie) verordneten Flora-Fauna-Habitat-Gebiete an der Weser und Ochtum werden nicht dargestellt, da sie ausschließlich im Bereich der Wasserflächen liegen, die für die Wasserläufe der Weser und Ochtum dargestellt werden. Eine planerische Entwicklung ist hier weder Absicht der Gemeinde noch liegt sie in ihrer Planungshoheit. Vorhaben aller Planungsträger im Raum sind mit den Schutzziele der Richtlinie abzustimmen.

#### Flächen für Natur und Landschaft – Gesamtbilanz Gemeinde Lemwerder

