

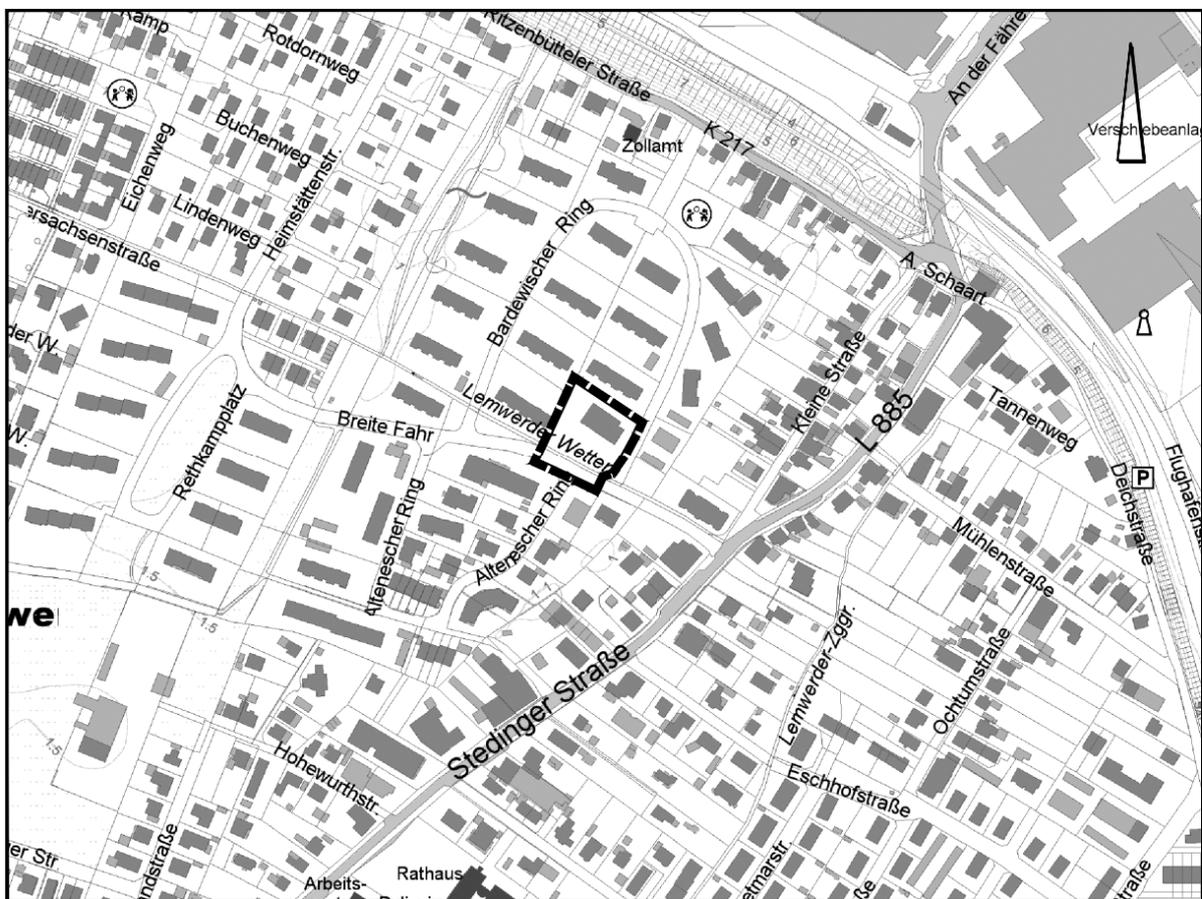
Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 “Lemwerder-Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Dezember 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1. Einleitung.....	1
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4 Beschreibung des Planbereiches.....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	5
3.1 Relevante Abwägungsbelange.....	5
3.1.1 Raumordnerische Belange.....	5
3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	5
3.1.3 Verkehrliche Belange.....	6
3.1.4 Belange der Wasserwirtschaft.....	7
3.1.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	7
3.1.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutzbericht.....	7
3.1.7 Klimaschutz.....	14
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	15
4. Inhalte des Bebauungsplanes.....	16
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	16
4.3 Festsetzung zum Klimaschutz.....	17
4.4 Öffentliche Verkehrsfläche.....	17
4.5 Oberflächenentwässerung.....	17
4.6 Örtliche Bauvorschriften.....	17
4.7 Hinweise.....	17
5. Ergänzende Angaben.....	19
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	19
5.2 Daten zum Verfahrensablauf.....	19

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die **FORTES Gesellschaft für Realitätenentwicklung mbH** beabsichtigt, auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Post im Einmündungsbereich des Bardewischer Rings auf die Straße Breite Fahr ein oder zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dabei sollen z. B. auch Wohnungen mit ambulanten Pflegeangeboten im Erdgeschoss berücksichtigt werden können. Die Gemeinde Lemwerder unterstützt die Planungen und möchte das Vorhaben mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ planungsrechtlich absichern.

Auf rechtlicher Grundlage kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Planverfahren kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Planfall erfüllt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst eine 2.559 m² große Fläche nördlich der Straße Breite Fahr und westlich des Bardewischer Ringes. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung sowie auf der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Beschreibung des Planbereiches

Das etwa 0,26 ha große Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Lemwerder, dem Ortsteil Edenbüttel und umfasst die Flurstücke 143/16 der Flur 1 der Gemarkung Alteneesch sowie ein Teil der Parzelle der Verkehrsfläche der Straße Breite Fahr. Das Plangebiet

umfasst ein Gelände der Deutschen Post mit den dazugehörigen Parkplätzen und Grünanlagen. Im Süden wird das Gebiet durch die südliche Begrenzung der Straßenverkehrsparzelle Straße „Breite Fahr“ und im Osten durch die westliche Begrenzung der Straßenparzelle „Bardewischer Ring“ begrenzt. In nördlicher und westlicher Richtung schließen Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise an das Plangebiet an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert am 26.09.2017, werden für Lemwerder keine Aussagen getroffen. Somit gibt es keine der Planung gegenüberstehenden raumordnerischen Belange auf Landesebene.

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2019 wird der Gemeinde Lemwerder die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In Grundzentren ist die Siedlungs- und Versorgungsstruktur dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Als Grundzentrum festgelegt wurden die Orte mit einer ausreichenden Infrastruktur und ausreichender Einrichtung für die Daseinsvorsorge. Zu den Einrichtungen gehören die medizinische Versorgung, der Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche ab 200m², öffentliche Einrichtungen und Bildung sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. In nordöstlicher Lage zum Plangebiet befinden sich ein Vorranggebiete zur Sicherung oder Sanierung erheblicher Bodenbelastungen / Altlasten

Das Plangebiet selbst befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Lemwerder.

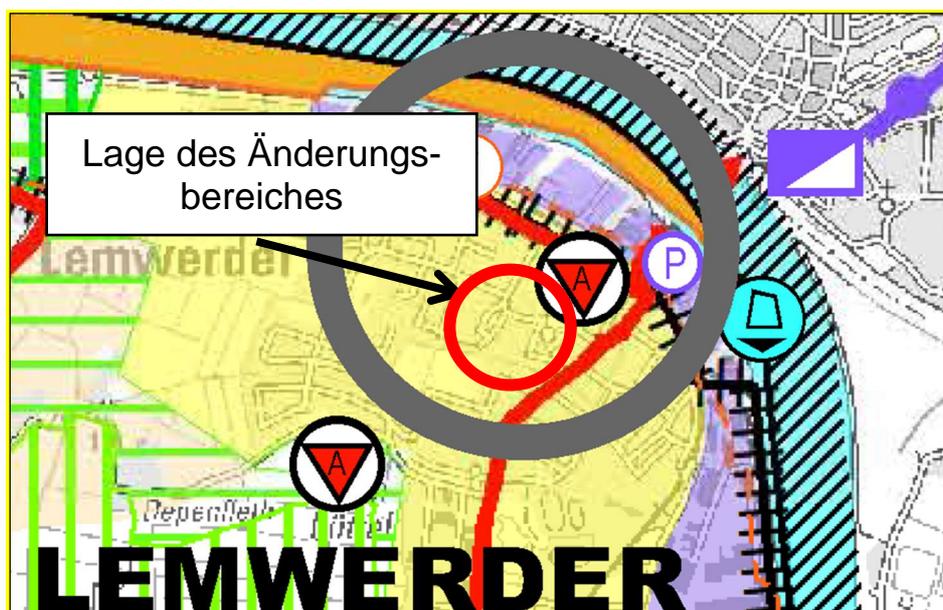


Abb. 1: Auszug aus dem RROP Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2019

□ Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder aus dem Jahr 2015 wird das Plangebietes bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist insofern nicht erforderlich.

Die umliegenden Flächen des Plangebietes werden ebenfalls als Wohnbaufläche (W) dargestellt. In südöstlicher Richtung hingegen sind gemischte Bauflächen beidseitig der Stedinger Straße dargestellt.

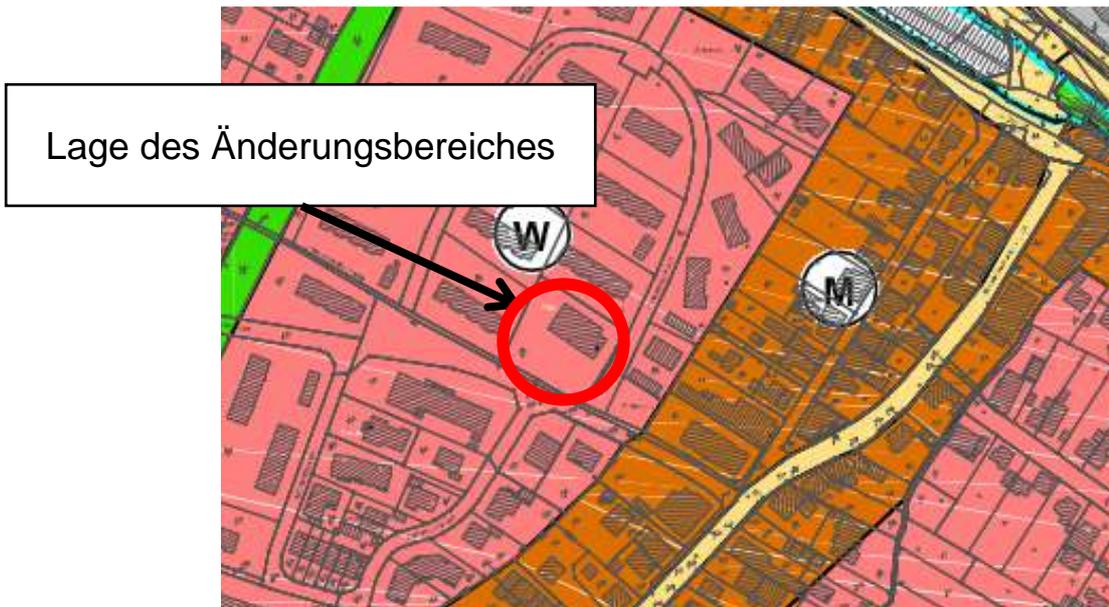


Abb. 2: Auszug FNP Lemwerder aus dem Jahr 2015

□ Bebauungspläne

Derzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ der Gemeinde Lemwerder aus dem Jahr 1976. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest



Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 2 „Lemwerder-Ost“

Zulässig sind demzufolge maximal drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von höchstens 15 in offener Bauweise. Diese lässt Gebäude in einer Länge von maximal 50 m bei Einhaltung des Grenzabstandes zu. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist eine 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl beträgt 1,0.

Angrenzend an diesen Bereich sind Allgemeine Wohngebiete mit den gleichen Ausnutzungsziffern festgesetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Zum Zwecke der Erhaltung und Entwicklung der in der Gemeinde Lemwerder vorhandenen Infrastruktur hat die Gemeinde die Absicht, weitere Wohnungen im Geschosswohnungsbau anzubieten. Dafür steht eine Fläche zur Verfügung, die die Deutsche Post nicht mehr benötigt.

Das Plangebiet grenzt an zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in verdichteter Form an.

Das aktuelle Planrecht sieht für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf vor, diese wird jedoch nicht mehr benötigt. Zur Umsetzung der Planungen für den Mehrfamilienhausbau ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die geplante Bebauung passt sich sowohl von den Nutzungen als auch von der Höhe und Verdichtung in die angrenzenden Strukturen ein.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche im Planbereich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall, insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Der Siedlungsbereich an der Straße „Breite Fahr“ wird durch die zusätzliche Baufläche arrondiert bzw. verdichtet.

Für das Plangebiet werden im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen keine Aussagen getroffen. Der Gemeinde Lemwerder wird im RROP des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2019 die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In diesem sind die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Hierzu gehört ebenso die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen, durch welche eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen ist. Da in der Gemeinde Lemwerder ein Bedarf für weiteren Geschosswohnungsbau besteht, entspricht die hier vorliegende Planung den Zielen der Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Wesermarsch.

Das Plangebiet wird im RROP als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt, in dem Wohnbauflächen zu schaffen sind. Der Planung stehen somit keine raumordnerischen Belange gegenüber. Die Planaufstellung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf

Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bedarf nach zusätzlichen Wohnnutzungen ist im Gemeindegebiet Lemwerder gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen, kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde Lemwerder nachgefragt wird.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lemwerder zeigen für Teile des Plangebietes bereits Wohnbauflächen auf. Somit war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Zielplanung für die Wohnbauentwicklung gegeben. Alternative Flächen stehen kurzfristig im Ort für Wohnbebauungen nicht zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Lemwerder gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Wohnbauflächen auf bisherigen Gemeinbedarfsflächen höher zu gewichten, als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Lemwerder an dieser Stelle bedeuten würde.

3.1.3 Verkehrliche Belange

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen Breite Fahr und den Bardewischer Ring gesichert. Die Straße Breite Fahr mündet in östlicher Richtung auf die Stedingstraße (L 885) und somit eine der Hauptstraßen von Lemwerder. Über die Stedingstraße und die Berner Straße kann die B 212 (Verbindung Berne – Delmenhorst) erreicht werden.

Die fußgängerorientierte Anbindung des Plangebietes erfolgt durch separate Fußwege an den angrenzenden Straßen, der Radverkehr wird über die Fahrbahnen für den KFZ-Verkehr abgewickelt.

Verkehrsaufkommen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf der einen Seite zusätzlicher privater Individualverkehr zu erwarten, ggf. auch durch untergeordnete gewerbliche Nutzungen, auf der anderen Seite wird der durch die Post induzierte Verkehr vermieden.

ÖPNV

Ein Anschluss an das Netz des ÖPNVs besteht an den Haltestellen Lemwerder Rathaus und Lemwerder Bahnhof, die in 450 m bzw. 500 m Entfernung zum Plangebiet liegen. An den Haltestellen verkehren die Linien 450, 455 und 459 des Verkehrsverbunds Bremen / Niedersachsen (VBN).

3.1.4 Belange der Wasserwirtschaft

Ein Anschluss an die bestehende Kanalisation ist vorhanden. Es wird auf der Ebene der Baugenehmigung zu prüfen sein, ob Regenrückhaltungsmöglichkeiten im Plangebiet einzurichten sein werden. Aus Platzgründen wird eine oberflächennahe Rückhaltung vermutlich nicht möglich sein, insofern sind in diesem Fall Stauraumkanäle oder unterirdische Wasserspeicher, jeweils mit Notüberlauf in die Kanalisation, einzuplanen.

3.1.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet (SO) ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) über zwei Stunden als Grundschutz erforderlich. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg). Ggf. erforderlichen Anpassungen in der bestehenden Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung dieser Vorgaben geregelt.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Wesermarsch. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.1.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutzbericht

□ Bestand

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 liegt im Siedlungsgebiet von Lemwerder und umfasst eine Größe von ca. 0,26 ha. Das Plangebiet umfasst ein Gelände der Deutschen Post mit den dazugehörigen Parkplätzen und Grünanlagen. Im Süden wird das Gebiet durch die Straße „Breite Fahr“ und im Osten durch den „Bardewischer Ring“ begrenzt. Nördlich und westlich schließt Zeilenbebauung an das Plangebiet an.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Am 03.08.2021 wurde eine Erfassung des Biotoptypen-Bestands im Plangebiet durchgeführt. Die Benennung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen.¹

Das Plangebiet umfasst als wesentliche Bestandsnutzung das Gebäude der Post, das dem Biotoptyp verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED) zugeordnet wird, mit den dazugehörigen Parkplätzen (OVP). Das Gebäude und die Parkplätze sind fast durchgängig von Vegetationsstrukturen umgeben. Im Westen des Gebäudes befindet sich eine Baumgruppe des Siedlungsbereichs mit heimischen Arten (Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche und Esche) in der Baumschicht. Der Unterwuchs wird vorwiegend von Ahorn-Jungwuchs (Feld- und Spitzahorn), Kornelkirsche, Efeu und Brombeeren gebildet. Die Baumgruppe wird aufgrund des dichten Unterwuchses als Baumgruppe des Siedlungsbereichs / sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (HEB/BRS) eingestuft. Nordöstlich des Gebäudes schließt ein sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) an. Das Gebüsch setzt sich vorwiegend aus dem Jungwuchs der in der Baumschicht vorkommenden Arten (Ahorn und Echte Traubenkirsche), sowie der Kornelkirsche zusammen. Im Bereich des Gebüsches befinden sich mehrere prägende Einzelbäume (Ahorn und Echte Traubenkirsche) mit teils mehrstämmigen Exemplaren. Die Stämme der beiden Arten stehen teils so eng beieinander, dass diese gemeinsam eingemessen wurden (s. nachstehende Bestandskarte). Die Stammdurchmesser variieren zwischen 0,2–0,5 m. Westlich des Gehölzes befindet sich eine prägende, zweistämmige Buche. Die Stämme weisen jeweils einen Durchmesser von 0,2–0,3 m auf. Die Buche ist von einer Zierhecke (BZH) vorwiegend aus Heckenkirschen eingefasst. Südlich der Hecke schließt ein kleiner Parkplatz (OVP) an. Das Postgebäude ist westlich durch eine Hainbuchen-Hecke (BZH) eingegrünt. Südwestlich entlang der Straße befindet sich eine Schnithecke aus Hainbuchen, die jedoch viele Unterbrechungen / Abgänge aufweist. Diese wird aufgrund ihrer Kleinräumigkeit dem umgebenden Ziergebüsch, das ansonsten aus überwiegend nicht-einheimischen Arten (BZN) besteht, zugeordnet. Innerhalb des Gebüsches befinden sich vier prägende Einzelbäume (Buche, Hainbuche) mit Stammdurchmessern größer als 0,3 m. Südlich des Gebäudes schließt ein weiterer Parkplatz (OVP) an. An diesen ist westlich ein Unterstand für Lagerungszwecke (OYH) angegliedert. Westlich der Einfahrt befindet sich ein weiteres Ziergebüsch aus überwiegend nicht-einheimischen Arten (BZN), mit teils ausgesetzter Pflege. Dort befinden sich zwei weitere Hainbuchen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,3 m. Der Süden des Plangebietes umfasst einen Teilabschnitt der Straße „Breite Fahr“.

Westlich des Plangebietes verläuft eine Baumreihe mit Ahorn, Hainbuchen und Traubenkirschen (HEA). Westlich der Baumreihe und nördlich des Plangebietes schließt Zeilenbebauung mit den dazugehörigen Grünflächen an. Westlich entlang der Straße „Breite Fahr“ befindet sich ein durchgewachsenes Ziergebüsch (BZN) mit mehreren Einzelbäumen (HEB). Südlich befinden sich Wohnnutzungen in Form von Zeilenbebauung (OZ) und einem verdichteten Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED). Der „Bardewischer Ring“ verläuft östlich des Plangebietes. An diese Straße schließen weitere Parkplätze mit Garagen (OVP) der umliegenden Wohnbebauung an.

¹ Drachenfels, O.v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen im Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang 1 der FFH-Richtlinie, Stand März 2021

Allgemein ist durch die vorhandene Nutzung vorwiegend von dem Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten auszugehen.

Zudem ist aufgrund der Siedlungslage die Präsenz von Hauskatzen anzunehmen, die insbesondere für bodenbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

Fläche und Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenlandschaft Alte Marsch. Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK 50) steht als Bodentyp vorwiegend Tiefe Kleimarsch an. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden.² Da Marschböden im Allgemeinen keinen geeigneten Baugrund darstellen, ist von Veränderungen des Bodens im Zuge der baulichen Entwicklung des Plangebietes auszugehen. Weiterhin stellen die bestehenden Versiegelungen eine Vorbelastung des Bodens im Plangebiet dar, da auf versiegelten Flächen die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.³

Wasser

Das Grundwasser im Plangebiet ist dem Grundwasserkörper Hunte Lockergestein rechts zugeordnet. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist gemäß WRRL als gut, der chemische Zustand jedoch als schlecht eingestuft.⁴ Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist gering und liegt vorwiegend im Bereich zwischen 0–50 mm/a (Stufe 1).⁵

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von verordneten Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.⁵

Klima und Luft

Großklimatisch liegt das Plangebiet in der gemäßigten Klimazone und ist geprägt durch den Einfluss der Nordsee. Kennzeichnend sind milde Winter und kühle Sommer. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei etwa 680 mm/a und die Jahresdurchschnittstemperatur bei 8,8°C.⁶ Das Lokalklima wird durch die Siedlungslage und die entsprechenden Versiegelungen und Gebäudekörper beeinflusst. Die im Plangebiet und der direkten Umgebung vorhandenen Gehölzbestände besitzen eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima.

Für Abschnitte des Bardewischer Rings liegen modellierte Werte zu den Feinstaubemissionen (PM10-Immissionen) und Stickstoffdioxid-Emissionen aus dem HERmEliN-Projekt⁷ vor. Der ermittelte Wert der Feinstaubemissionen liegt mit $< 29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ deutlich unter den vorgegebenen Grenzwerten. Die NO_2 -Emissionen, die für die Umgebung des Plangebietes modelliert wurden, liegen ebenfalls in einem unteren Bereich ($< 33 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

² NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Bodenkunde. Zugriff August 2021.

³ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Altlasten. Zugriff August 2021.

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Wasserrahmenrichtlinie. Zugriff August 2021.

⁵ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Hydrogeologie. Zugriff August 2021.

⁶ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Klima und Klimawandel. Zugriff August 2021.

⁷ Hotspot-Ermittlung und Emissionskataster lagebezogen in Niedersachsen

Im Geltungsbereich sind demnach weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen der abiotischen Schutzgüter ersichtlich.

Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die Siedlungslage und die umliegenden Wohnnutzungen, vorwiegend Zeilenbebauung und verdichtete Einzel- und Reihenhausbebauung, geprägt. Auf den straßenseitigen, öffentlichkeitswirksamen Grünflächen des Bestandsgebäudes befinden sich mehrere prägende Einzelbäume (Hainbuche, Buche). Westlich des Plangebietes schließt eine wertgebende Baumreihe als Bestandteil der Grünanlagen der Zeilenbebauung an.

□ Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Zur Prüfung der Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 erfolgt nachstehend eine Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Bestandes und der Änderung.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 von 1976 setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Post mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen fest. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 gültige Baunutzungsverordnung lässt gemäß § 19 Abs. 4 eine Versiegelung von 100 % durch Nebenanlagen zu.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Weiterhin ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis auf einen Wert von 1,0 zulässig.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen teilweise überplant. Weiterhin werden in begrenztem Umfang bisher unversiegelte Böden in Anspruch genommen. Es werden keine relevanten Auswirkungen auf den Wasser- und Klimahaushalt sowie das Landschafts- und Ortsbild prognostiziert.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 erfolgt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Änderung der zulässigen Versiegelung. Somit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Durch den Erhalt von fünf wertgebenden älteren Bäumen werden die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verringert (s. Planzeichnung). Diese fünf Bäume bleiben als landschaftsbildprägende Elemente und als Habitatpotentiale bestehen.

□ Artenschutz-Verträglichkeit

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des

Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Die Gehölzbestände im Plangebiet bieten geeignete Qualitäten für gehölzgebundene Vogelarten, die alljährlich neue Nester anlegen. Die größeren Bäume (Stamm- / Astdurchmesser > 30 cm) weisen zudem Potenziale für dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölz- bzw. höhlenbrütender Vogelarten, sowie vereinzelte Quartiersqualitäten für Fledermausarten auf.

Einer der im Nordwesten befindlichen Ahorne weist einen älteren, bereits eingewachsenen Astabbruch auf. Im Inneren können morsche Bereiche bzw. eine kleine Baumhöhle bestehen. Weiterhin waren unterhalb des Abbruchs dunkle Verfärbungen erkennbar, die auf eine eventuelle Nutzung durch Fledermäuse hinweisen. Eine definitive Zuordnung konnte während der Erfassung jedoch nicht getroffen werden. Aufgrund der geringen Größe des Abbruchs ist das Vorkommen von Quartieren von großer Bedeutung, z.B. einem Wochenstubenquartier, auszuschließen. An den übrigen Bäumen waren lediglich Astlöcher ohne ausgeprägte Tiefen erkennbar. Allerdings ist aufgrund der schlechten Einsicht des Kronenbereiches durch die Belaubung nicht vollständig auszuschließen, dass einzelne Bäume insbesondere mit ausreichenden Ast- und Stammdurchmessern (> 30 cm, s. Bestandskarte) Baumhöhlen aufweisen, die als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen.

Im Bereich des Gebäudes sind vereinzelte Quartiersqualitäten für Fledermäuse, z.B. zwischen der Dachverkleidung und den Außenwänden, ebenfalls nicht vollständig auszuschließen. Für gebäudebrütende Vogelarten wird an dem Bestandsgebäude nur ein geringes Potential aufgrund fehlender Einfluglöcher gesehen. Weiterhin ist der Vorsprung zwischen Dachverkleidung und Außenwänden aufgrund seiner geringen Breite für Schwalbennester ungeeignet. Insgesamt ist durch die aktuelle Nutzung des Plangebietes von dem vorwiegenden Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten auszugehen.

Vorkommen von anderen streng geschützten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Vogeltötungen können grundsätzlich vermieden werden, indem Gehölzbeseitigungen und der Abriss des Gebäudes außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, kann durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Während der Baumaßnahmen ist von einem temporär eng begrenzten, erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (angrenzende Ziergärten, westlich anschließende Baumreihe, Gehölze / Gebüsche

westlich des Plangebietes entlang der Straße „Breite Fahr“) möglich. Aufgrund der Bestandsnutzung im Plangebiet und den angrenzenden Wohnnutzungen ist vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten auszugehen. Zudem werden randlich stehende Altbäume teilweise als zu erhalten festgesetzt (s. Planzeichnung). Demnach ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der geplanten Nutzung auszugehen, welches zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitlichen Maßnahmen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Für die potenziell betroffenen Brutstätten gehölzgebundener Arten sind in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Habitate vorhanden (angrenzende Ziergärten, westlich anschließende Baumreihe, Gehölze / Gebüsche westlich des Plangebietes entlang der Straße „Breite Fahr“), die als Ausweichmöglichkeiten dienen können. Der Ahorn, der während der Erfassung Hinweise auf ein mögliches Fledermausquartier aufgewiesen hat, sowie weitere Altbäume werden als zu erhalten festgesetzt, sodass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet erhalten bleiben kann.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor einer Fällung von Gehölzen und dem Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Werden bei einer Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten in den Gebäuden und Bäumen mit geeignetem Stammdurchmesser festgestellt bzw. bestätigt, ist entsprechend vor einer Fällung bzw. einem Gebäudeabriss geeigneter Ersatz zu schaffen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Maßnahmen sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, die der Änderung des Bebauungsplans dauerhaft entgegenstehen.

□ **Natura 2000-Verträglichkeit**

In ca. 500 m Entfernung nördlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet *Nebenarme der Weser mit Strohauser Plate und Juliusplate* (2516-331). Schutzgegenstand des FFH-Gebietes sind die naturnahen, tidebeeinflussten Nebenarme der Unterweser mit Brack- und Süßwasserwattflächen. Das Gebiet ist ein wichtiges Trittsteinbiotop für Wanderfischarten wie z.B. die Finte und Fluss- und Meerneunaugen. Weiterhin stellt das Gebiet ein potenzielles Laichgebiet für die Finte dar.

Das Plangebiet weist aufgrund der deutlich abweichenden Lebensraumstrukturen keinerlei Bedeutung für die Zielarten des FFH-Gebietes auf. Aufgrund der abweichenden Lebensraumstrukturen im Plangebiet, der Siedlungslage und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzungen, werden keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes *Nebenarme der Weser mit Strohauser Plate und Juliusplate* abgeleitet.

In näherer Umgebung zum Plangebiet sind keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet *Unterweser* (2617-401) befindet sich mit ca. 10,6 km Entfernung außerhalb des Wirkungsbereichs der Planung.

□ **Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Das FFH-Gebiet *Nebenarme der Weser mit Strohauser Plate und Juliusplate* ist im Abschnitt der Weser entlang von Lemwerder als LSG *Tideweser vor Berne und Lemwerder* (LSG BRA 031) ausgewiesen und befindet sich entsprechend in ca. 0,5 km Entfernung in nördlicher Richtung zum Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung des vorstehenden Schutzgebietes wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereichs, des geringen Wirkradius der Planung und der deutlich abweichenden Lebensraumstrukturen im Plangebiet nicht abgeleitet (s. Natura 2000-Verträglichkeit).

Sonstige nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete oder Objekte sind im Wirkungsbereich der Planung nicht vorhanden.

□ **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2016 formuliert keine konkreten Zielsetzungen für das Plangebiet.

3.1.7 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klima-

wandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem Anknüpfen an die bestehende Wohnbebauung um den Änderungsbereich. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht, da durch die verdichtete Bebauung die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden wird

Durch die Anknüpfung der Straße Breite Fahr an die Stedinger Straße bietet das Plangebiet optimale Voraussetzungen für eine klimafreundliche Erreichbarkeit.

Bei dem Neubau der Gebäude sind Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, einer energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Lemwerder konkretisiert. Vorgesehen ist derzeit ein KfW 40 plus-Bau, weitere Maßnahmen können Ladestationen für die E-Mobilität (KFZ und Fahrräder) oder bauliche Anlagen für Lastenfahrräder darstellen. Diese Maßnahmen sowie die Umsetzung von weiteren klimafreundlichen Maßnahmen wie z.B. die Begrünung von Dächern, Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Rohstoffen - obliegt ebenfalls der vertraglichen Regelung zwischen Investor und Gemeinde sowie der jeweiligen Baumsetzung.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Jedoch ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Die Ergebnisse der Abwägungsprozesse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohngebietsentwicklung geschaffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des formulierten städtebaulichen Zieles wird für das Plangebiet als Art der Nutzung gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieses dienen überwiegend dem Wohnen, lässt aber auch nicht störende gewerbliche oder handwerkliche Betriebe nicht aus. Dies betrifft z. B. auch die Einrichtungen z. B. von Altenwohnungen mit Betreuung

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA die folgenden, innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie der mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und des möglichen Betriebes auch in den Abend- und Nachtstunden (insbesondere bei Tankstellen) wären die vorgenannten Nutzungen mit der geplanten Wohnnutzung nicht verträglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Es gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Es dürfen somit nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m errichtet werden.

Zur Sicherung einer verdichteten Bebauung und gleichzeitig zur Vermeidung der Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die für Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze bis auf einen Wert von 1,0 überschritten werden darf.

Diese Regelungen entsprechen in etwa auch den Vorgaben des Ursprungsplanes und entspricht im Übrigen auch der hochverdichteten Bebauungsstruktur in der Nachbarschaft.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit 12,50 m über nächstgelegener Erschließungsstraße festgesetzt und lässt 2 Vollgeschosse sowie ein geneigtes Dach über dem obersten Geschoss zu. Innerhalb dieser Höhe ist ein Puffer von 1 m vorhanden, um auf mögliche Anforderungen an die Dachkonstruktion, Nutzung von Solarenergie o. ä, reagieren zu können. Ähnliche Höhen sind in der Nachbarschaft ebenfalls vorhanden.

4.3 Festsetzung zum Klimaschutz

Zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen wird festgesetzt, dass die Stellplatzbereiche aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen ist.

4.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ wird bestandsgemäß eine öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit ist eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes auch an das überregionale Straßennetz sichergestellt.

4.5 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet durch die Versiegelung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet in Stauraumkanälen oder Zisternen o. ä. zunächst zurückgehalten und dann der städtischen Kanalisation zugeführt.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Lemwerder möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ der Gemeinde Lemwerder festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

Nicht überbaute Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

4.7 Hinweise

Rechtskraft

Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung treten die Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 " Lemwerder-Ost ", die durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ überplant werden, außer Kraft.

Denkmalschutz

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

Versorgungsleitungen

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

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Artenschutz

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Eine Störung der Nachtigall während der Brutzeit ist auszuschließen. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Wesermarsch abgestimmt werden.

DIN-Normen und Richtlinien

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

Klimaschutz

Die Neubauvorhaben müssen dem aktuellsten Stand der Technik entsprechen. Details in Bezug auf Klimaschutz und Zukunftsorientierung werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	2.559 m²
Allgemeines Wohngebiet	2.142 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche“	417 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	30.12.2021
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	30.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Gemeinde Lemwerder, den

Bürgermeisterin