

# Gemeinde Lemwerder

## Landkreis Wesermarsch

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1-28

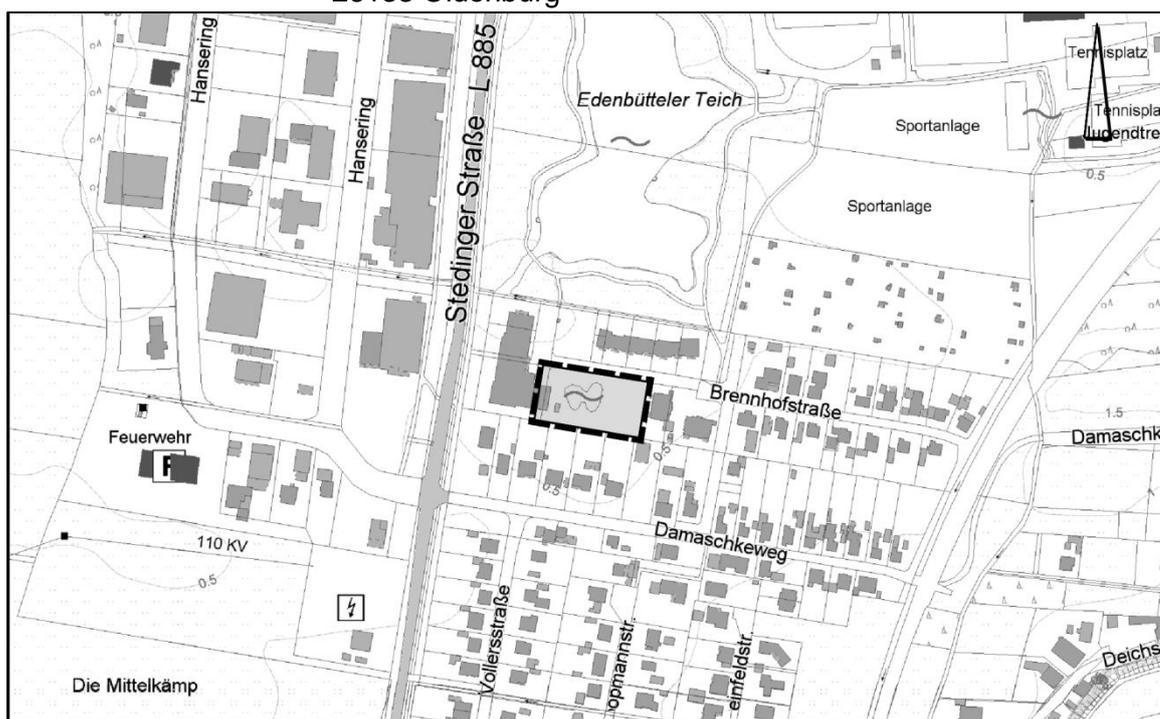
### 1. Änderung

### „Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche“

### Verfahren gemäß § 13 a BauGB

### mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

Vorhabenträger: AWO Bezirksverband Weser-Ems e. V.  
Klingenbergstraße 73  
26133 Oldenburg



Übersichtsplan

**September 2018**

**Entwurf**

**Begründung**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass der Planung .....	2
1.2	Rechtsgrundlagen .....	2
1.3	Geltungsbereich der Planung .....	2
1.4	Beschreibung des Plangebiets .....	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	2
1.5.1	Landesraumordnung .....	2
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	3
1.5.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.5.4	Bebauungspläne .....	3
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	4
3.2.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	4
3.2.2	Verkehrliche Erschließung .....	5
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft .....	6
3.2.4	Artenschutzprüfung (ASP) .....	8
3.2.5	Belange der Oberflächenentwässerung .....	10
3.2.6	Belange des Klimaschutzes .....	10
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.4	Gewässerrandstreifen .....	12
4.5	Stellplätze .....	12
4.6	Grünplanerische Festsetzungen .....	12
4.7	Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	12
4.8	Wasserflächen .....	13
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>14</b>
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	14
<b>7</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>15</b>
	<b>ANLAGE .....</b>	<b>16</b>

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Die im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Lemwerder gelegene Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung der AWO möchte das bestehende Altenwohncentrum um 14 Einzelzimmer erweitern, im Erdgeschoss eine Tagespflege neu einrichten sowie zwei Seniorenwohnungen erstellen. Hierzu ist ein Anbau auf dem Gelände des Altenwohncentrums in Lemwerder geplant. Die Gemeinde Lemwerder unterstützt die Planungen und möchte das Vorhaben durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 planungsrechtlich absichern. Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Geltungsbereich umfasst eine 2.858 m<sup>2</sup> große Fläche auf dem Grundstück des Seniorenwohnparks Lemwerder entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung sowie auf der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.4 Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände des Seniorenwohnparks Lemwerder. Der Seniorenwohnpark befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Lemwerder an der Stedinger Straße. Nördlich des Seniorenwohnparks befindet sich eine Parkanlage mit einem See. Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst ist derzeit noch unbebaut. Hier befindet sich derzeit eine Parkanlage mit einem Regenrückhaltebecken und einem geschotterten Parkplatz. Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an die bestehende Bebauung des Seniorenwohnparks an.

### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

#### **1.5.1 Landesraumordnung**

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.

### **1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen. Östlich des Geltungsbereichs verläuft ein Vorranggebiet „Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe“. Im Westen verläuft die Landesstraße 885, welche als Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt ist. Weiter südwestlich befindet sich ein Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung. Entlang der Weser verläuft im Osten des Plangebietes ein Vorranggebiet „Deich“.

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm gehen keine Belange hervor, die der Planung entgegenstehen.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Die Flächen des Geltungsbereichs werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflege- und Seniorenheim“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **1.5.4 Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1-28 aus dem Jahr 2004. Dieser setzt als Art der Nutzung Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn – und Pflegeanlage“ fest. Die Maße der baulichen Nutzung sind auf zwei Vollgeschosse beschränkt, bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Es gilt die offene Bauweise. Zudem sind überbaubare Flächen im westlichen, nordöstlichen und südöstlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzt worden. Außerdem ist eine Wasserfläche für das Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Geltungsbereichs ausgewiesen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1-28 für den Bereich des geplanten Neubaus ein Regenrückhaltebecken festsetzt und die überbaubaren Flächen für die bauliche Erweiterung nicht ausreichend sind, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1-28 im Rahmen dieser 1. Änderung entsprechend angepasst.

## **2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Aufgrund der gleichbleibend hohen Nachfrage nach Plätzen in der betreuten Tagespflege sowie Plätzen für das betreute Wohnen plant die AWO im Seniorenwohnpark Lemwerder einen Anbau an das Bestandsgebäude im südlichen Bereich des Grundstücks. Ziel ist es, das bestehende Altenwohncentrum um 14 Einzelzimmer zu erweitern, im Erdgeschoss eine Tagespflege neu einzurichten sowie zwei Seniorenwohnungen zu erstellen. Dabei wird die Anzahl der Pflegeplätze, die nach dem geltende Pflegeschlüssel in der bestehenden Einrichtung besteht, nicht erhöht, sondern es sollen durch zusätzliche weitere Einbettzimmer und die Umwandlung von Zwei- zu Einbettzimmern die Wohnbedingungen verbessert werden.

Laut Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein zweigeschossiges Gebäude vorgesehen, welches direkt an das Bestandsgebäude anschließt. Im Erdgeschoss sollen Räumlichkeiten für die Tagespflege sowie Wohnbereiche entstehen. Im Obergeschoss sind 14 Einzelzimmer für das betreute Wohnen vorgesehen. Der Neubau wird durch einen Übergang baulich mit dem Bestandsgebäude verbunden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind Stellplätze für PKW geplant, die durch Anpflanzungen (z.B. Hecken) optisch aufgewertet werden sollen. Die Stellplätze werden zeichnerisch entsprechend festgesetzt.

In dem Bereich, in dem der Neubau geplant ist, befindet sich derzeit das Regenrückhaltebecken, umgeben von Grünanlagen. Dieses wird verlagert und ist nun östlich des Neubaus vorgesehen. Um den Verlust der Grünanlagen auszugleichen, wird das neue Regenrückhaltebecken wieder durch Grünflächen eingefasst. Auch dies wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

### **3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, führt die Gemeinde Lemwerder das Beteiligungsverfahren gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 BauGB durch.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle dargestellt.

#### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

##### **3.2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

##### **Verkehrslärm**

Im Rahmen der Aufstellung des Urplans Nr. 1-28 wurde aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die Stedinger Straße (L 885) und der Gewerbelärmbelastung aus dem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 1-22) westlich des Geltungsbereichs, ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> erarbeitet. Dieses hatte die Ermittlung der folgenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tab. 8 (in der Fassung 2004) zum Ergebnis:

Lärmpegelbereich IV	66-70 dB(A)	0-14 m von westlicher Grundstücksgrenze*
Lärmpegelbereich III	61-65 dB(A)	14-35 m von westlicher Grundstücksgrenze
Lärmpegelbereich II	56-60 dB(A)	35-84 m von westlicher Grundstücksgrenze
Lärmpegelbereich I	bis 55 dB(A)	> 84 m von westlicher Grundstücksgrenze

\* entsprechend Bebauungsplan Nr. 1-28 (Urplan)

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Peter Gerlach. Schallgutachten vom 02.03.2004. Bremen

Die Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan Nr-1-28 (Urplan) eingetragen. Die für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-28 relevanten Lärmpegelbereiche werden in die Planzeichnung übernommen. Gemäß schalltechnischem Gutachten sind die entsprechenden Nachweise für das konkrete Objekt im Rahmen der Bauantragsstellung gemäß DIN 4109 (gemäß Fassung 2004) zu führen.

### **Gewerbelärm**

In Bezug auf mögliche Immissionen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass im westlichen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1-28 (Urplan) die maximal zulässige Belastung aus der westlich befindlichen gewerblichen Nutzung am Tag mit 55-57 dB(A) geringfügig über dem nach DIN 18005 zulässigen Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) und für sonstige Plangebiete z.T. deutlich darunter liegt. Es wird jedoch weiter ausgeführt, dass die Betriebsgebäude in dem Gewerbegebiet zur Stedinger Straße hin orientiert sind und eine maßgebliche abschirmende Wirkung in Bezug auf Lärmimmissionen auf das Plangebiet haben. Die theoretisch ermittelten Geräuschbelastungen im Plangebiet liegen somit deutlich höher als sie tatsächlich vorhanden sind. Im Plangebiet ist somit eine Belastung von deutlich unter 55 dB(A) zu erwarten. Da die zulässigen Nachtemissionen im Plangebiet um 15 dB(A) unter den Tagesemissionen liegen, ist auch für die Nachtzeit keine Überschreitung gemäß der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Die Gemeinde Lemwerder geht aus den genannten Gründen daher nicht von einer unzulässigen Lärmbelastung auf das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-28 aus.

### **3.2.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bislang auch, über die Brennhofstraße aus Richtung Osten und - eingeschränkt - die Stedinger Straße im Westen des Geltungsbereichs; laut Ursprungsbebauungsplan ist von der Stedinger Straße eine Zuwegung für Zulieferfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr zulässig, für das Seniorenheim besteht für diese Zufahrt eine durch den Straßenbaulastträger erteilte Sondernutzungsgenehmigung, die nicht auf bestimmte Fahrzeuge beschränkt ist.

### 3.2.3 Belange von Natur und Landschaft

#### Bestandssituation:

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als Grünanlage und im östlichen Teilbereich als mit Schotter befestigte Fläche (Parkplatz-OVP<sup>2</sup>) dar.



**Abbildung: LGLN Luftbild**

Die Grünanlage wird bestimmt von einem Zierteich (SX), Scher- und Trittrasen (GR), Einzelbäumen (HEB), u.a. Obstbäumen, Birken, Hainbuchen sowie Ziergebüschen vorwiegend heimischer Gehölzarten (BZE), u.a. Weiden am Zierteich und Wildrosen am östlichen Plangebietsrand.

Die Bäume und Sträucher stellen potenzielle Habitate für gehölzgebundene Brutvogelarten dar. Wiederkehrend genutzte Horste sind nicht vorhanden.

Baumhöhlen sind nicht erkennbar. Das Alter und die Vitalität der Gehölze lassen keine Quartiersqualitäten für Fledermäuse erkennen. Das Plangebiet wird am südlichen Rand durch einen z.T. stark befestigten Graben (FGX, streckenweise mit Teichlinsendecke) begrenzt.

Am Zierteich können Vorkommen einzelner Wasservogel sowie Vorkommen von Amphibien und Lurchen nicht ausgeschlossen werden.

---

<sup>2</sup> Biotopcode gemäß Drachenfels (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

## Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft, Maßnahmen zur Eingriffsregelung

Die Planung begründet gegenüber dem Ausgangsbebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung eine geringfügig zusätzlich zulässige Versiegelung durch Erhöhung der zulässigen überbaubaren Grundfläche von 60% auf 64%. Demnach beläuft sich die zusätzlich zulässige Versiegelung auf etwa 90 m<sup>23</sup>.

Insofern folgt die Planung dem Minimierungsgebot der Eingriffsregelung, da für das Vorhaben lediglich geringfügig Fläche durch zusätzliche Versiegelung beansprucht wird.

Mit Verwirklichung der Planung wird der vorhandene Zierteich in den östlichen Änderungsbereich verlegt. Die Beseitigung des Gewässers und des damit verbundenen Lebensraumpotenzials stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für die darauf angewiesenen Tiere und Pflanzen dar.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für wassergebundene Arten soll das neue Regenrückhaltebecken zur Bereitstellung von Ausweichmöglichkeiten bereits vor der Beseitigung des alten Regenrückhalteteiches angelegt und bepflanzt (s.u.) sein.

Der Teich ist im Ursprungsbebauungsplan als naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Initialpflanzung mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten festgesetzt.

Das nunmehr in der östlichen Grünfläche geplante Regenrückhaltebecken soll gemäß textlicher Festsetzung wiederum naturnah mit Böschungsneigungen 1:2 bis 1:5 gestaltet und mit Initialpflanzungen mit Röhrichten und Wasserpflanzen standortgerecht entwickelt werden, so dass der innergebietliche Ausgleich sichergestellt ist.

Weiterhin sollen wiederum 10 ufergerechte Sträucher (gruppenartig angeordnet) gepflanzt werden.

Auf die bisherige Festsetzung einer Pflanzung von mindestens 5 hochstämmigen Laubbäumen im Umkreis von bis zu 10 m zum Uferstrand wird aus Platzgründen verzichtet.

Für die Begrünung der Stellplatzfläche gilt, dass je maximal 7 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (StU 10-12 cm) zu pflanzen ist.

### **Pflanzenauswahl für das geplante Regenrückhaltebecken:**

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Miscanthus communis</i>	Schilf
<i>Phalaris arundinaceae</i>	Rohrgranzgras
<i>Butomus umbellatus</i>	Schwanenblume
<i>Iris pseudacorus</i>	Sumpfschwertlilie
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Pfeilkraut

### **Artenauswahl für ufergerechte Gehölze:**

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Salix purpurea</i>	Strauchweide

<sup>3</sup> Planung Sondergebiet 2.186 m<sup>2</sup> x 64 % = gerundet 1.400 m<sup>2</sup>, Bestandsversiegelung 60% bei gleichem Flächenansatz = entspricht gerundet 1.310 m<sup>2</sup>

<i>Salix repens</i>	Kriechweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide

#### **Baumartenauswahl:**

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus in Sorten</i>	Weißdorn/Rotdorn
<i>Sorbus in Sorten</i>	Eberesche

Mit der Wiederherstellung des Regenrückhaltebeckens und mit der vorgesehenen naturnahen Gestaltung und Bepflanzung verbleibt kein Ausgleichsdefizit für die von der Planung betroffenen Gewässerfunktionen.

Dagegen verbleibt, wie vorstehend dargelegt, ein Defizit für Natur und Landschaft durch die geringfügig zulässige zusätzliche Versiegelung und durch den Verzicht auf Pflanzung von 5 Einzelbäumen.

Soweit damit erhebliche Beeinträchtigungen bzw. ein Eingriff für Natur und Landschaft verbunden sind, gilt im vorliegenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, das der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig ist.

Somit sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich.

### **3.2.4 Artenschutzprüfung (ASP)**

#### **Gesetzliche Grundlage**

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, liegt gemäß § 44 (5) BNatSchG (neue Fassung)<sup>4</sup> ....*ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigungen durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.*
2. *...(hier nicht relevant)...*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Die Einhaltung des Artenschutzrechtes erfolgt auf der nachgeordneten Umsetzungsebene. Jedoch ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange der Umsetzung des Bauleitplanes dauerhaft entgegenstehen.

### **Relevante Arten**

Allgemein ist mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Brutvögel (Gehölzarten, einzelne Wasservögel) zu rechnen.

Kenntnisse über vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibien und Lurche liegen nicht vor. Ausgehend vom Habitatpotenzial des Teiches Vorkommen können Vorkommen jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit gänzlich ausgeschlossen werden.

Auf Grund fehlender Quartiersqualitäten können artenschutzrechtlich relevante Fledermausvorkommen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung/Prüfung:**

#### Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Vogeltötungen werden dadurch vermieden, dass die Gehölzrodungen und die Beseitigung des Teiches außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden. (Winterhalbjahr Oktober bis März).

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind

Zum Schutz potenziell in dem Teich vorkommender Amphibien und Lurche vor Tötungen werden diese nach Ablassen des Wassers eingesammelt und in ein in der unmittelbaren Umgebung vorhandenes nächstes Gewässer (z.B. in den im östlichen Plangebiet neu anzulegenden Regenrückhalteteich oder in den Graben am südlichen Plangebietsrand) verbracht.

---

<sup>4</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

### Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Es sind Störungen durch den Baubetrieb zu erwarten, die zeitlich auf die Bauphase des geplanten Einzelvorhabens beschränkt bleiben. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Nach Fertigstellung des Vorhabens ist mit keinem gegenüber der bereits vorhandenen Nutzung signifikant erhöhten Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen, so dass eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Wiederkehrend genutzte Vogelnester oder Horste sind nicht betroffen, so dass sichergestellt ist, dass die ökologische Funktion für Brutvögel weiterhin gewährleistet ist.

Das neu anzulegende Regenrückhaltebecken, der südliche Graben und weitere Gewässer der Umgebung weisen im räumlichen Zusammenhang geeignete Strukturen für potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Amphibien und Lurche auf, so dass auch gegenüber diese potenziell vorkommenden Arten kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 BNatSchG vorliegt.

### **Fazit**

Aus der Artenschutzprüfung wird deutlich, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung dauerhaft entgegenstehen.

### **3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung**

Für die Oberflächenentwässerung und die Verlegung des Regenrückhaltebeckens wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept in Auftrag gegeben. Geplant ist – wie bislang praktiziert – eine Rückhaltung im östlichen Bereich des Änderungsbereiches durch ein Regenrückhaltebecken; dieses sichert die schadlose Oberflächenentwässerung auch für nördlich und westlich gelegenen Grundstücke des Seniorenwohnprojektes.

Zur geänderten Oberflächenentwässerung wird ein wasserrechtliches Verfahren beim Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

### **3.2.6 Belange des Klimaschutzes**

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 Klimawandel 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 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Anpflanzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen werden. Zudem werden nur in begrenztem Umfang Neuversiegelungen vorgenommen, die zudem keine Erhöhung gegenüber dem alten Baurecht aus dem Bebauungsplan 1-28 (Urplan) darstellen.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet sind entsprechend der in Kap. 2 beschriebenen Ziele gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn – und Pflegeanlage“ ausgewiesen. Hier sind entsprechend zweckgebundene Nutzungen zulässig, wie die Tagespflege und das Betreute Wohnen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Sonstigen Sondergebiete gilt eine nach BauNVO maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 beschränkt. Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Maße orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und ermöglichen die Umsetzung des Vorhabens in ausreichender Weise. Die Maße entsprechen auch dem alten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1-28.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt, da der geplante Neubau zusammen mit dem Bestandsgebäude eine Länge von 50 m überschreitet.

Die zulässige Grundfläche von 0,4 für Hauptnutzungen darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 60 vom Hundert überschritten werden. Dieses ist für die geplante Nutzung des Grundstücks erforderlich, hierdurch wird der Flächenverlust durch das Regenrückhaltebecken im Änderungsbereich, das auch einem über den Änderungsbereich hinausgehenden größeren Bereich für die Entwässerung dient, ausgeglichen.

### **4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen greifen den Verlauf der Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 1-28 (Urplan) auf, sodass sich die zusammenhängenden überbaubaren Flächen im Süden des Seniorenwohn-parks Richtung Osten nur geringfügig vergrößern. Da die überbaubaren Flächen im Südosten jedoch überplant werden und somit wegfallen, bleibt die Summe der

überbaubaren Flächen weitgehend gleich. Hierbei orientiert sich die Festsetzung der Baugrenzen an dem Vorhaben- und Erschließungsplan und bietet ausreichende Flächen für die Realisierung des Vorhabens.

Aufgrund des an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Grabens, wird die südliche Baugrenze in einer Entfernung von 5 m zur Böschungsoberkante des Grabens festgesetzt (Gewässerrandstreifen). Eine Überschreitung dieser Baugrenze mit Ausnahme zulässig (s. Kap. 4.4 Gewässerrandstreifen).

#### **4.4 Gewässerrandstreifen**

Entlang des, im Plangebiet südlich verlaufenden, Grabens (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,0 m Breite, gemessen an der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Terrassen und Geräteschuppen an der nach Süden gerichteten Seite des Hauptgebäudes vorsieht, darf die südliche Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO von Terrassen und Geräteschuppen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, in einer Länge von max. 2,0 m und einer Breite von max. 6,0 m überschritten werden. Hier ist ein Räumstreifen von 3,0 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

#### **4.5 Stellplätze**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs Stellplätze für PKW vor, die entsprechend zeichnerisch ausgewiesen werden.

#### **4.6 Grünplanerische Festsetzungen**

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist bei größeren versiegelten Flächen Baumpflanzungen vorgesehen; je angefangene 7 Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-28, 1. Änderung, zu pflanzen. Bei den geplanten 11 Stellplätzen im Änderungsberiech sind dieses zwei Bäume. Als Arten sind Spitzahorn, Hainbuche, Weißdorn/Rotdorn oder Eberesche zu verwenden.

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, soll der Regenrückhalteteich zur Erhöhung der Aufenthalts- und Biotopqualität naturnah gestaltet werden. Die Ufer sind naturnah in unterschiedlichen Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:5 zu gestalten. Durch Initialpflanzung mit Röhrichtern und Wasserpflanzen sind naturnahe Flachwasserzonen zu entwickeln. Zu verwendende Arten sind: Schilf, Rohrglanzgras, Schwanenblume, Sumpfschwertlilie, Blutweiderich und Pfeilkraut. Auch die Zone um den Teich soll durch die Pflanzung von 10 ufergerechten, gruppenartig angeordneten Sträuchern gestaltet werden.

#### **4.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauantragsstellung ist für die geplanten Neubauten die Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Tab. 8 ff. (in der Fassung des Jahres 2004), welche aufgrund des Straßenverkehrs auf der Stedinger Straße (L 885) erforderlich sind, nachzuweisen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

## 4.8 Wasserflächen

Der geplante Regenrückhalteteich wird als Wasserfläche und als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Rückhaltebecken festgesetzt.

Der im östlichen Bereich an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Graben dient der Oberflächenentwässerung und wird gemäß § 9 Abs. 16 a BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

## 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bestehenden Gebäude der Seniorenwohn- und Pflegeanlage wurden auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1-28 (Urplan) realisiert. Dieser sieht örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet vor. Diese Bauvorschriften werden daher in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-28 übernommen, damit eine homogene bauliche Gestalt der bestehenden und geplanten Gebäude auf dem Grundstück der AWO gesichert ist.

Die im Folgenden genannten örtlichen Bauvorschriften gelten für die Sonstigen Sondergebiete (SO) „Seniorenwohn- und Pflegeanlage“.

### 1. Dachform

1.1 Innerhalb des Plangebietes ist bei den Hauptgebäuden nur eine Dachneigung zwischen 15° und 45° quer zur Firstrichtung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachgauben und sonstige Dachausbauten sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

### 2. Dacheindeckung

2.1 Die Bedachung der baulichen Anlagen muss aus roten bis rot-braunen Tonpfannen bestehen, ähnlich wie die RAL-Farbwerte 2002, 3000 bis 3003, 3013 und 3016. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

### 3. Außenwände

3.1 Die Außenfassade der baulichen Anlagen (mit Ausnahme von untergeordneten geschlossenen Fassadenteilen (wie Sockel, Fensterfaschen)) muss aus roten bis rot-bunten Klinkern in Farbtönen ähnlich wie die RAL-Farbwerte 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016 bzw. aus einem hell verputzten Mauerwerk in den RAL-Farbtönen 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß) oder 9010 (Reinweiß) bestehen; zulässig sind auch Fassadentafeln in grauen Farbtönen. Der Anteil der Putz- oder Farbtafelfläche an der Gesamtfläche der Außenfassade darf 60 % nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

### 4. Ordnungswidrigkeiten

4.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner

Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## 6 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Geltungsbereich</b>	<b>2.858 m<sup>2</sup></b>
Sonstige Sondergebiete (SO)	2.186 m <sup>2</sup>
Wasserfläche/Graben	147 m <sup>2</sup>
Wasserfläche/Regenrückhaltebecken	525 m <sup>2</sup>
Stellplätze	360 m <sup>2</sup>

## 7 HINWEISE

1. 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
4. Einsichtmöglichkeit von 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.

## 8 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Aufgestellt:



Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Lemwerder, den .....

---

Bürgermeisterin

## **ANLAGE**

- Ingenieurbüro Peter Gerlach: Schallgutachten vom 02.03.2004. Bremen