

**Gemeinde Lemwerder**

**Bebauungsplan Nr. 1-26 „Gewerbegebiet Deichshausen“  
1. Änderung**

***Abwägungsempfehlungen zu den während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
sowie zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB***

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen:**

**Avacon AG**, Salzgitter, 18.10.2018

**Bundesaufsichtsamt für Flutsicherung**, Langen, 12.11.2018

**Deutsche Telekom**, Bremen, 14.11.2018

**ExxonMobil Production GmbH**, Hannover, 12.10.2018

**Gastransport Nord GmbH**, Oldenburg, 09.10.2018

**Gasunie**, Hannover, 15.10.2018

**Gemeinde Ganderkesee**, Ganderkesee, 22.10.2018

**Gemeinde Berne**, Berne, 16.10.2018

**Gemeinde Lemwerder, Gleichstellungsbeauftragte**, 05.10.2018

**LGLN, Katasteramt Brake**, 23.10.2018

**Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**, Oldenburg, 29.10.2018

**Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Luftverkehr**, Oldenburg, 12.11.2018

**Nordwest Ölleitung**, Wilhelmshaven, 25.10.2018

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**, Oldenburg, 10.10.2018

**Stadt Delmenhorst**, Delmenhorst, 05.11.2018

**VBN**, Bremen, 29.10.2018

**Vodafone**, Hannover, 15.11.2018

**Hinweise auf Leitungen ohne Auswirkungen auf die Planung:**

**Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband**, Brake, 08.11.2018

**Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.**

**Gemeinde Lemwerder, Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:**

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen, 06.11.2018**

aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  
Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ, 305.4 - 24 110/2 -), Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden, Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an.  
Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen, Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden, Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  
Die Böden im Plangebiet sind laut unseren Datengrundlagen hoch verdichtungsempfindlich. Um nachhaltige negative Auswirkungen der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (angrenzende Grünflächen) zu vermeiden, sollte im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen der Boden durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baggermatten) geschützt werden. Zudem sollten diese Flächen gegenüber angrenzenden Flächen zum Schutz vor versehentlichen Überfahrten abgegrenzt werden.  
Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1 :50.000 (BK50) und eine

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung beachtet.

**Gemeinde Lemwerder, Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b>, Meppen, 06.11.2018</p> <p>Vielzahl an Auswertungskarten (u .a. zur Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie im Internet unter <a href="http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#">http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#</a>.                      Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir außerdem einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Oberboden sollte vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.                      Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u .a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.                      Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
<p><b>Polizeiinspektion</b> Delmenhorst/Oldenburger Land/Wesermarsch, 24.10.2018</p> <p>Gegen die Planung einer Erschließungsstraße (Änderungsteilbereich A) bestehen seitens der Polizei derzeit keine Bedenken.                      Im weiteren Verlauf der Erschließung des Plangebietes sollte überlegt werden, die bereits vorhandene, sechs Meter breite Straße ohne öffentliche Widmung dem geplanten Ausbauzustand der Erschließungsstraße anzupassen. Ferner sollte frühzeitig entschieden werden, wie die Vorfahrt an der Einmündung der Erschließungsstraße in die vorhandene Straße geregelt werden soll.                      Bei einer Rechts-vor-Links-Regelung sollten die Fahrbahnoberflächen optisch identisch sein, um die Gleichwertigkeit der Straßen darzustellen. Bei einer Vorfahrtregelung mit Verkehrszeichen bieten sich optisch unterschiedliche Fahrbahnoberflächen an, um die Vorfahrtstraße gegenüber der nachgeordneten Straße kenntlich zu machen. Die Einmündung ist außerdem so zu gestalten, dass keine Sichtbehinderungen beim Einbiegen entstehen können. Dazu ist vorzusehen, dass größere Bepflanzungen, Zäune, Mauern pp. an den angrenzenden Grundstücken entsprechend nicht möglich bzw. auf eine entsprechende</p>	<p>Die Öffentliche Widmung der bisherigen Erschließungsstraße ist mit Ratsbeschluss vom 18.10.2018 erfolgt und wurde am 26.10.2018 ortsüblich bekannt gegeben. Die Verkehrsfläche hat als Verlängerung der „Ernst-Pieper-Straße“ ebenfalls den Namen „Ernst-Pieper-Straße“ erhalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist über verkehrsordnende Maßnahmen nicht zu entscheiden.</p>

<b>Gemeinde Lemwerder, Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung</b>	
<b>Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung</b>

**Polizeiinspektion** Delmenhorst/Oldenburger Land/Wesermarsch,  
24.10.2018

maximale Höhe zu beschränken sind.  
Durch die Anpassung der Gebäudehöhen (Änderungsteilbereich B) sind keine Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit zu erwarten.

**Landkreis Wesermarsch, Brake** , 16.10.2018

**1. Bauleitplanung / Städtebau**

Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:

Änderungsteilbereich A

Der Geltungsbereich des Teilbereichs A umfasst Straßenverkehrsflächen, nicht überbaubare und überbaubare Grundstücksflächen.

Vor dem Hintergrund, dass der räumliche Geltungsbereich und die in ihm getroffenen Festsetzungen eindeutig bestimmt bzw. bestimmbar sein müssen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zu § 9 BauGB, Rn 284) werden zur Rechtssicherheit folgende Belange geltend gemacht:

**Straßenverkehrsfläche:**

- Die Lage der Straßenverkehrsfläche ist unter Anwendung von Bezugspunkten aus dem Ursprungsplan eindeutig zu bestimmen / vermaßen.

Die in der Planzeichenerklärung dargestellte Straßenbegrenzungslinie (schwarz/blau) stimmt nicht mit der Planzeichnung (nur schwarz) überein. In der Planzeichenerklärung sollte auf die blaue Linie verzichtet werden, da bereits die Baugrenze durch eine blaue Linie gekennzeichnet ist.

**Gewerbegebiet:**

- Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ist zu vermaßen.

- Entgegen der mit der 1. Änderung verfolgten Planungskonzeption, in dem "schmal" ausgewiesenen Gewerbegebiet alle Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Lärmkontingente unverändert in die zeichne-

Vorbemerkung

*Nach der Änderungsplanung gilt der alte Plan nun mit einer Bauhöhenbegrenzung durchgehend auf 16m weiter. Darin liegt jetzt eine Straße, deren Lage durch das neue Flurstück 238/4 bestimmt wird.*

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird lagegenau anhand der aktuell zur Verfügung stehenden Katasterunterlage bestimmt. Die Lage der Verkehrsfläche ergibt sich aus dem neu gebildeten Flurstück 238/4. Es wird eine zusätzliche Vermaßung in die Planzeichnung aufgenommen, um die Länge der Straße zu bestimmen.

Die Planzeichenerklärung wird korrigiert und die (eigentlich) grüne Straßenbegrenzungslinie wird entfernt, da sie im Plan auch nicht verwendet wurde.

Eine Vermaßung der überbaubaren Flächen wird aufgenommen.

<b>Gemeinde Lemwerder, Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung</b>	
<b>Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung</b>

**Landkreis Wesermarsch, Brake , 16.10.2018**

rischen und textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan zu übernehmen, um für Bauvorhaben "konsistente Festsetzungen" zu gewährleisten (vgl. Begr., Ziffer 5.2), stimmen die für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen nicht mit der Ursprungsplanung überein.

Dies betrifft insbesondere Regelungen zur abweichenden Bauweise (hier: fehlende Begrenzung der Gebäudelänge in der Nutzungsschablone) sowie

abweichende Regelungen in den textlichen Festsetzungen A1 (Ausschluss von Nutzungen)

A2 (Geräuschkontingentierungen) und

A6 (Begrünung von Fassaden).

Darüber hinaus ist die Abgrenzungslinie für die flächenbezogenen Schallleistungspegel (Punkt-/ Strichlinie) deckungsgleich aus dem Ursprungsplan zu übernehmen und unter Anwendung von Bezugspunkten aus dem Ursprungsplan eindeutig zu bestimmen / vermaßen.

Es wird empfohlen, die in der 1. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen auf (nur) eine textliche Festsetzung zu reduzieren, in der klargestellt wird} dass die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen für das GE1 analog für die 1. Änderung des BPlans Nr. 1-26 gelten.

Unabhängig der o.g. Aspekte sollte geprüft werden, ob der Geltungsbereich auf die Baugrenze zurückgenommen werden kann.

Die abweichende Bauweise wird über die textliche Festsetzung A4 bestimmt. Zur besseren Lesbarkeit des Planes wird diese Angabe in den Plan übernommen.

In der textlichen Festsetzung A1 wird der Ausschluss der Nutzungen aus den alten textlichen Festsetzungen 1. und 2. zusammengefasst; inhaltlich besteht kein Unterschied. Um Missverständnisse zu vermeiden, werden die alten textlichen Festsetzungen wörtlich übernommen.

Die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung sind unverändert, lediglich der Hinweis auf das Berechnungsverfahren fehlt und dieser wird nun redaktionell in der textlichen Festsetzung Nr. 2 ergänzt.

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von Fassaden (alt Nr. 12, neu Nr. 6) ist in der neuen Festsetzung nun mit einer Artenliste (statt Verweis auf die Begründung) vorhanden. Eine Änderung ist hier nicht erforderlich.

Die Abgrenzung der verschiedenen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt im alten Plan nicht anhand einer Punkt-Strichlinien, sondern mit einer Reihung von Dreiecken. Dieses Planzeichen wird nun auch in die 1. Änderung übernommen. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen. Diese Abgrenzung ist auch im Ursprungsplan nicht vermaßt und wurde bei der Änderungszeichnung durch Überlagerung übernommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt, denn mit der vorliegenden Vorgehensweise kann die Änderungsplanung für den Teilbereich A selbstständig gelten, auch wenn der Ursprungsplan in anderen Teilen oder insgesamt geändert wird.

Die Änderung der Grenze des Geltungsbereiches würde eine erneute Auslegung erforderlich machen. Der Änderungsplan ist in der vorgelegten Weise eindeutig lesbar und hinreichend bestimmt.

**Gemeinde Lemwerder, Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Landkreis Wesermarsch, Brake , 16.10.2018**

Änderungsteilbereich B

In der textlichen Festsetzung B1 fehlt die Aussage, dass es sich bei den Gewerbegebieten GE1 und GE2 um Gewerbegebiete handelt, die als solche im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1-26 v. 20.12.02 (Ursprungsplan) benannt wurden (unklarer Bezug). Darüber hinaus trifft diese Festsetzung lediglich Regelungen zur Gebäudehöhe. Da neues Planungsrecht altes Planungsrecht ersetzt, fehlt die Bestimmung, dass die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans auch für die 1. Änderung gelten.

Begründung:

Anmerkungen zum Übersichtsplan auf dem Deckblatt:

Da der Teilbereich B die Gewerbegebiete GE2 / GE3 und der Teilbereich A das Gewerbegebiet GE1 mit jeweils unterschiedlichen Regelungsinhalten überplant, muss der Teilbereich A exakt an die im Ursprungsplan dargestellte Abgrenzungslinie zwischen GE1 und GE2 anschließen. Eine Überlappung beider Teilbereiche würde zur Unbestimmtheit der aus dem Ursprungsplan übernommenen Festsetzungen führen. Ich bitte um zeichnerische Korrektur.

Anmerkungen zur Abbildung Seite 8:

Diese Abbildung dient der Lageverdeutlichung beider Teilbereiche im Ursprungsplan. Deshalb sollte an dieser Stelle auf eine schematische Darstellung verzichtet werden und stattdessen die Geltungsbereiche beider Teilbereiche lagerichtig in den Ursprungsplan übertragen werden. Ich bitte um zeichnerische Anpassung.

**2. Bauordnungsrecht**

Änderungsbereich A:

Aufgrund der in der Planzeichnung abweichenden Signatur bzw. nicht deutlich zu erkennenden Abgrenzungssignatur zwischen den unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln analog zum B-Plan Nr. 1-26 können die dort genannten FSP-Werte nicht eindeutig abgelesen werden.

Zudem fehlt gänzlich der Bezug der Lage der neu festgesetzten Verkehrsfläche zum Ursprungsplan (B-Plan Nr. 1-26). Daher rege ich an die Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend dem Ursprungsplan ggf. in hellgrau darzustellen.

Änderungsbereich B:

Der Änderungsbereich sollte in einer Planzeichnung dargestellt werden, da bereits beim Ursprungsplan die genaue Lage aufgrund fehlender Flurstücke bzw. Flurstücksgrenzen nicht genau ermittelt werden kann.

Der Bezug zu den im Ursprungsplan genannten Gewerbegebieten wird wie vorgeschlagen genauer gefasst und es wird ergänzt, dass die Festsetzungen (bis auf die Höhenfestsetzung) weiter gelten.

Der Änderungsteilbereich A muss etwas in das alte GE2 hineinragen, um hier die nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße festzusetzen. Die Darstellung der Änderungsbereiche ist hier richtig. Allerdings muss bei der textlichen Festsetzung für den Änderungsteilbereich B darauf hingewiesen werden, dass sie für das GE2 und GE3 gelten soweit diese nicht vom Änderungsteilbereich A erfasst werden.

Wie angeregt, wird eine Abbildung in die Begründung aufgenommen, die eine Überlagerung der 1. Änderungsplanung mit der alten Planzeichnung zeigt.

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass in der Begründung einer Überlagerung der 1. Änderungsplanung mit der alten Planzeichnung aufgenommen wird. Im Plan wird z.B. der Übergang der Baugrenzen zum alten Verlauf bereits gezeigt, in dem die Linien über den Geltungsbereich heraus ragen. Die Abgrenzung der Bereiche mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird im Plan vermaßt und ist damit eindeutig.

Da durch die textliche Änderung im Bereich B nun im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-26 die Höhenbegrenzung bei max. 16 m gilt, ist eine genauere Abgrenzung nicht erforderlich. Man muss nun keinen Bereich

<b>Gemeinde Lemwerder, Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung</b>	
<b>Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung</b>

**Landkreis Wesermarsch, Brake , 16.10.2018**

Bzgl. der Änderung der Gebäudehöhen bezogen auf den Nullpunkt (Normalhöhennull) fehlt die eindeutige Festlegung auf diesen unteren Bezugspunkt, da weder die Bauherren/ Planer und die Baugenehmigungsbehörde wissen wo der Nullpunkt sich befindet oder abgelesen werden kann. Daher rege ich an, den unteren Bezugspunkt auf die Oberkante der geplanten Verkehrsflächen festzulegen.

**3. Straßenrecht, Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht**

Keine Anmerkungen.

**4. Allgemeines**

Nach Erhalt der Rechtskraft bitte ich um eine, mit Originalunterschrift signierte und gesiegelte Ausfertigung der 1. Änderung einschließlich Begründung und Bekanntmachung in Papierform und digitaler Form.

mehr erkennen können, in dem eine andere Höhenbegrenzung gilt.

Der Bezugspunkt wurde aus dem Ursprungsplan übernommen und wird beibehalten, um dieselbe Festsetzung auf allen überplanten und nicht überplanten Grundstück(steil)en zu gewährleisten