

# Gemeinde Lemwerder

## Landkreis Wesermarsch

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1-28

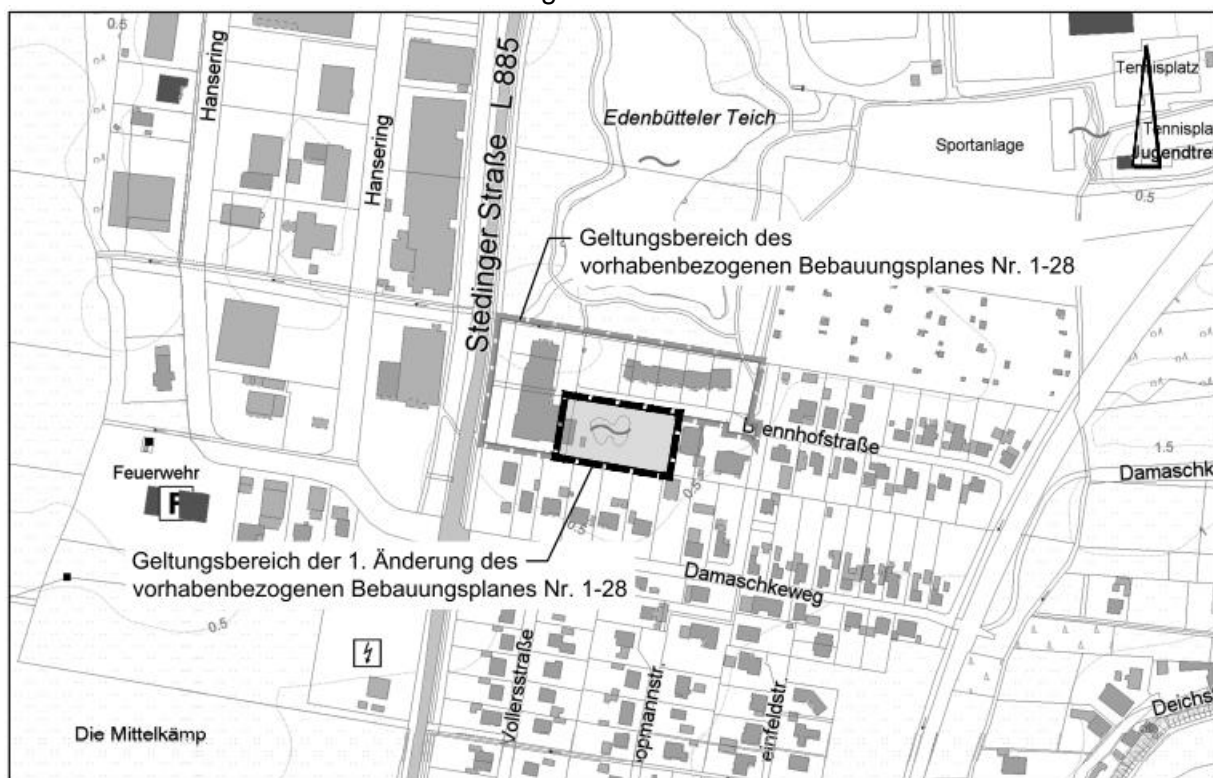
### 1. Änderung

### „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



Januar 2019

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  
Internet www.nwp-ol.de



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Geltungsbereich der Planung .....	3
1.4	Beschreibung des Plangebiets .....	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	3
1.5.1	Landesraumordnung .....	3
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	3
1.5.3	Flächennutzungsplan .....	4
1.5.4	Bebauungspläne .....	4
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.1.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	5
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	10
3.2.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	10
3.2.2	Belange des Verkehrs .....	11
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft .....	11
3.2.4	Artenschutzprüfung (ASP) .....	13
3.2.5	Belange der Oberflächenentwässerung .....	15
3.2.6	Belange des Klimaschutzes .....	16
3.2.7	Belange der Ver- und Entsorgung .....	16
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>17</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.3	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	17
4.4	Gewässerrandstreifen .....	18
4.5	Stellplätze .....	18
4.6	Grünplanerische Festsetzungen .....	18
4.7	Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	18
4.8	Wasserflächen .....	18
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>20</b>
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	20
<b>7</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>20</b>



<b>8</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>21</b>
	<b>ANHANG .....</b>	<b>22</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 Seniorenwohn-parks 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 Seniorenwohn-parks Lemwerder. Der Seniorenwohn-park befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Lemwerder an der Stedinger Straße. Nördlich des Seniorenwohn-parks 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 Seniorenwohn-parks 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 Tagespflege sowie Plätzen im bestehenden Seniorenwohncentrum 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. Es sollen durch die zusätzlichen Einbettzimmer und die Umwandlung von Zwei- zu Einbettzimmern die Wohnbedingungen verbessert werden. Darüber hinaus ist es Ziel, den bestehenden Versorgungsvertrag von 70 auf 76 Plätze zu erhöhen.

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 als zusätzliche Pflegezimmer 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 dereteiligungsverfahren**

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 Abwägungsergebnisse zu den eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden dargelegt.

##### **3.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

##### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

###### Landkreis Wesermarsch

In Bezug auf die Planzeichnung wird angeregt den Bebauungsplan Nr. 1-28 in den Übersichtsplan auf der Planzeichnung hellgrau darzustellen.

*Der Anregung wird gefolgt.*

Es werden Bedenken zur Grundbruchgefahr geäußert, da bis an das geplante RRB gebaut werden kann bzw. dieses im Norden unmittelbar an die private Erschließungsstraße grenzt.

*Die Standsicherheit wird im Rahmen der Bauausführung beachtet. Die Baugrenze bleibt bestehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in Bezug auf die Länge des Gebäudes so angepasst, dass ein Abstand von 5 m zum RRB eingehalten wird.*

Es werden Anpassungen der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 angeregt.

*Den Anregungen wird gefolgt.*

Weiter wird angeregt die örtlichen Bauvorschriften wie folgt anzupassen: Zum einen solle die Firstrichtung in der Planzeichnung und Legende dargestellt werden. Zum anderen wird angeregt die unter Nr. 3.1 im 2. Satz genannte „Gesamtfläche der Außenfassade“ entweder durch „Gesamtfläche aller Außenfassaden“ oder „Gesamtfläche je Fassadenseite“ zu ergänzen.

*Der Anregung die Firstrichtung darzustellen wird nicht gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift ist bestimmt genug. Die Bauvorschrift wird um den Zusatz „Gesamtfläche je Fassaden-seite“ ergänzt.*

Zudem werden Hinweise zum Brandschutz gegeben. Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit zur östlichen und südlichen Gebäudefassade und der jeweils notwendigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr davor sei es aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich, die östliche Baugrenze min. 5,00 m vom dargestellten Regenwasserrückhaltebecken abzurücken und die südlich belegene Fläche von den in der textlichen Festsetzung Nr. 4 zulässigen Hochbauten (Geräteschuppen), Hecken und Sichtschutzzäunen freizuhalten.

*Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in Bezug auf die Länge des Gebäudes so angepasst, dass in der Realität ein Abstand von 5 m zum RRB eingehalten wird. Ein Zurücksetzen der Baugrenze hält die Gemeinde Lemwerder nicht für erforderlich, da die Einhaltung des geforderten Abstands so gewährleistet ist und im Genehmigungsverfahren sichergestellt wird.*

*Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird redaktionell so angepasst, dass Geräteschuppen von der Regelung ausgenommen werden.*

Des Weiteren werden Hinweise zur Zuwegung gegeben, dass sich im Genehmigungsverfahren ggf. Änderungen hinsichtlich der Zuwegung zum Gebäude und den Aufstell- und Bewegungsflächen auch im Bestand ergeben können.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zuwegung wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens geregelt.*

Bzgl. der Löschwasserversorgung wird u.a. darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 | Februar 2008, in m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben und von der Gemeinde sicherzustellen ist. Im vorliegenden Fall ist von einer erforderlichen Löschwassermenge von min. 96 m<sup>3</sup>/h (1.600l/min) über einen Zeitraum von min. 2 Stunden auszugehen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Belange in der Begründung entsprechend ergänzt.*

Außerdem wird bzgl. der Rettungs- und Löscharbeiten darauf hingewiesen, dass Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Tragfähigkeit, Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein muss. In diesem Zusammenhang werden auch Hinweise zur Ausgestaltung von Wendehämmern gegeben, die in Stichstraßen von über 50 m Länge entsprechend der beigefügten Skizze enthalten sein müssen

*Die Hinweise zu den Rettungs- und Löscharbeiten werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsanlagen sind außerhalb des Änderungsbereiches vorhanden.*

Zudem werden Hinweise zu Rettungsmaßnahmen, konkret zum Anleitern und Stellen für Feuerwehrfahrzeuge gegeben.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Parkplätze vorgesehen. Nach Auffassung der Gemeinde Lemwerder bietet dieser Bereich ausreichend befahrbare Fläche um Feuerwehrfahrzeugen zum anleitern aufstellen zu können.*

In Bezug auf die Einhaltung der Hilfsfrist wird zudem darauf hingewiesen, dass diese im Rahmen der Bauleitplanung zu überprüfen ist und bei Nicht-Einhaltung wegen der Wechselwirkung des Bau- und Brandschutzrechts ausgleichende Maßnahmen (z.B. bauliche Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, Einbau von Brandmelde- oder Löschanlagen) festzulegen sind.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Lemwerder ist der Auffassung, dass sich durch die vorliegende Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Einhaltung der Hilfsfrist ergeben. Die geplante Erweiterung des Altenwohntentrums ist über die Privatstraße zwischen der Stedinger Straße im Westen und der Brennhofstraße im Osten für Rettungsfahrzeuge erreichbar. Gemäß Urplan ist eine Zuwegung für u.a. Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr auch von der Stedinger Straße zulässig.*

Schließlich werden noch Hinweise gegeben, die insbesondere bei der Straßenbau- und Grünflächenplanung zu beachten sind.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung der baulichen Maßnahmen beachtet. Die Belange des Rettungswesens werden in der Begründung ergänzt.*

#### Landesamt für Bergbau

Es wird auf Leitungen der EWE Netz GmbH im Plangebiet hingewiesen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Bauauskunft (online) der EWE Netz GmbH befinden sich keine Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass diesbezügliche Konflikte ausgeschlossen werden können.*

Der Fachbereich Bauwirtschaft gibt zur Kenntnis, dass keine Gefährdung durch Erdfall aufgrund von Verkarstung im Plangebiet besteht und auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben verzichtet werden kann. Zudem wird auf setzungsempfindlichen Baugrund im Plangebiet hingewiesen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt.*

Der Fachbereich Landwirtschaft/Bodenschutz empfiehlt vertiefende Untersuchungen und die Begleitung und Überwachung der Erdarbeiten auf der Baustelle durch bodenkundliches Fachpersonal, da das Vorkommen sulfatsaurer Böden im Plangebiet wahrscheinlich ist und es hierdurch zu hohen Gehalten betonschädlicher Stoffe bzw. hoher Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen führen kann.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ggf. vertiefende Untersuchungen und die mögliche Begleitung der Erdarbeiten auf der Baustelle werden in Absprache mit dem LBEG durchgeführt.*



### LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigung

Das LGLN empfiehlt eine Luftbildauswertung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition im Plangebiet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass dies auch für Behörden kostenpflichtig ist. Die Bearbeitungszeit beträgt derzeit 19 Wochen ab Antragsstellung.

*Die Empfehlung einer Luftbildauswertung aufgrund des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag auf Luftbildauswertung wird vor Baubeginn geprüft gestellt. In den Hinweisen in der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass keine Luftbildauswertung erfolgt ist.*

### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Straßenbaulastträger der L 885 von der vorliegenden Planung berührt werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der L 885 ausgehenden Emissionen belastet ist und aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 885 ausgehenden Emissionen bestehen. Es wird gebeten einen entsprechenden Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.*

### Polizeidirektion DEL / Oldenburg-Land / Wesermarsch

Die Polizeidirektion weist darauf hin, dass durch die Erweiterung der Seniorenwohnanlage, insbesondere durch die Neueinrichtung einer Tagespflege, ist eine gewisse Zunahme des Straßenverkehrs von und zur Anlage zu erwarten ist.

Die Zuwegung von der Stedinger Straße sollte gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Zuliefer-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge vorbehalten bleiben.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Bei den im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen PKW-Stellplätzen ist darauf zu achten, dass es nicht zu Sichtbehinderungen für Fahrzeugführer durch Hecken (siehe Ziff. 2 der Begründung, „Ziele und Zwecke der Planung“), Bäume oder andere „optische Aufwertungen“ kommt. Sonst besteht die Gefahr von Konflikten zwischen rangierenden Fahrzeugführern einerseits und durchfahrenden Fahrzeugführern und/oder Fußgängern andererseits

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt grünplanerische Festsetzungen für die Stellplätze fest. Bei den geplanten 11 Stellplätzen sind dies zwei Bäume. Aus Sicht der Gemeinde Lemwerder führt dies zu keiner Konfliktsituation mit dem rangierenden und durchfahrenden Verkehr. Laut Vorhaben- und Erschließungsplan sind Hecken im Bereich der Stellplätze möglich. Es wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass durch Anpflanzungen Konflikte zwischen rangierenden Fahrzeugführern einerseits und durchfahrenden Fahrzeugführern und/oder Fußgängern andererseits zu vermeiden sind.*

### Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Es wird gebeten folgenden Satz in die Begründung mit aufzunehmen: „In fußläufiger Entfernung liegt die Haltestelle „Theodor-Storm-Straße, Deichshausen“ die durch die Buslinie 450 Mo-Fr in einem regelmäßigen Stundentakt und an Wochenenden in einem 2-Stundentakt bedient wird und an den Bahnhöfen Berne und Delmenhorst jeweils Anschluss an das SP(N)V-Netz bietet. Ebenso verkehren hier die Linien 455 und 459 des Schülerverkehrs.“

*Die Begründung wird um den obenstehenden Satz ergänzt.*

### Vodafone Kabel

Es wird darauf hingewiesen, dass Vodafone eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### EWE Netz GmbH

Es wird auf Leitungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hingewiesen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Bauauskunft (online) der EWE Netz GmbH befinden sich keine Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass diesbezügliche Konflikte ausgeschlossen werden können.*

Die EWE Netz GmbH gibt allgemeine Hinweise zu den gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH. Die Kosten möglicher Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### Avacon Netz GmbH

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purrena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich keine Versorgungsanlagen befinden.*

### OOWV

Der OOWV gibt zur Kenntnis, dass keine Bedenken bestehen, sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die angrenzenden Ver- und -Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß anliegendem Plan verlaufen keine Versorgungsleitungen durch das Plangebiet, sodass die Versorgungsanlagen des OOWV nicht betroffen sind.*

## 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)

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.

---

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

### 3.2.2 Belange des Verkehrs

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bislang auch, über die Brennhofstraße aus Richtung Osten und - eingeschränkt - die Stedinger Straße im Westen des Geltungsbeereichs; 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 Sondernutzungsge-nehmigung, die nicht auf bestimmte Fahrzeuge beschränkt ist.

In fußläufiger Entfernung liegt die Haltestelle „Theodor-Storm-Straße, Deichshausen“ die durch die Buslinie 450 Mo-Fr in einem regelmäßigen Stundentakt und an Wochenenden in einem 2-Stundentakt bedient wird und an den Bahnhöfen Berne und Delmenhorst je-weils Anschluss an das SP(N)V-Netz bietet. Ebenso verkehren hier die Linien 455 und 459 des Schülerverkehrs.

#### Verkehrssicherheit

Bei den im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen PKW-Stellplätzen ist darauf zu achten, dass es nicht zu Sichtbehinderungen für Fahrzeugführer durch Hecken, Bäume oder andere optische Aufwertungen kommt. Sonst besteht die Gefahr von Konflikten zwi-schen rangierenden Fahrzeugführern einerseits und durchfahrenden Fahrzeugführern und/oder Fußgängern andererseits.

### 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 Regenrückhaltebecken (Staugewässer – SXS), Scher- und Trittrassen (GR), Einzelbäumen (HEB), u.a. Obstbäumen, Birken, Hainbuchen sowie Ziergebüschen vorwiegend heimischer Gehölzarten (BZE), u.a. Weiden am Regen-rückhaltebecken und Wildrosen am östlichen Plangebietsrand.

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

Die Bäume und Sträucher stellen potenzielle Habitats 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.

Im Regenrückhaltebecken mit dem Uferbewuchs (Weidengebüsche/s.o., auch einzelne verwendete besonders geschützte Pflanzen, z.B. Sumpfschwerlied) können Vorkommen einzelner Wasservögel sowie Vorkommen von Amphibien und Lurchen nicht ausgeschlossen werden.

### 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 Röhrichtern 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.

---

<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>

### Pflanzenauswahl für das geplante Regenrückhaltebecken:

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Miscanthus communis</i>	Schilf
<i>Phalaris arundinaceae</i>	Rohrglanzgras
<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
<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):

---

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

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 Regenrückhaltebecken oder in den Graben am südlichen Plangebietsrand) verbracht.

#### 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 erstellt. Geplant ist – wie bislang praktiziert – eine Rückhaltung im östlichen Bereich des Änderungsbereiches durch ein Regenrückhaltebecken, das jedoch gegenüber dem bisherigen Becken weiter östlich liegen wird; dieses sichert die schadlose Oberflächenentwässerung auch für nördlich und westlich gelegenen Grundstücke des Seniorenwohnprojektes.



Zur geänderten Oberflächenentwässerung liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vom 14.11.2018 für die Einleitung von Niederschlagswasser, sowie die Aufhebung und neue Herstellung des Regenrückhaltebeckens vor.

### **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.

### **3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung**

#### **3.2.7.1 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.

#### **3.2.7.2 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.

## **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 (Urp) 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. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Realität des Gebäudeentwurfs (s. V+E Plan) einen Abstand zum hiervon östlich gelegenen RRB von 5,0 m vorsieht. Hierdurch werden die Anforderungen für die notwendige Bewegungsfläche der Feuerwehr eingehalten.

Aufgrund des an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Grabens, wird die südliche Baugrenze in einer Entfernung von 5 m zur Böschungsoberkante des Grabens festgesetzt (Gewässerrandstreifen), sodass auch hier die brandschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt werden. Eine Überschreitung dieser Baugrenze ist 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 an der nach Süden gerichteten Seite des Hauptgebäudes vorsieht, darf die südliche Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO von Terrassen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, in einer Tiefe 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 sind 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 Röhrichten 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 Der 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 je Fassadenseite 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. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 885 ausgehenden Emissionen belastet. Es bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 885 ausgehenden Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
5. Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes ist nicht durchgeführt worden. Eine Kampfmittelfreiheit ist damit von Seiten des Kampfmittelräumdienstes nicht bescheinigt worden.
6. 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

## **ANHANG**

- Ingenieurbüro Peter Gerlach: Schallgutachten vom 02.03.2004. Bremen
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVP. Beseitigung eines Gewässers/Rückhaltebeckens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1-28 1. Änderung „Seniorenanlage Edenbütteler Teiche“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)