

Gemeinde Lemwerder

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Wesermarsch Poggenburger Str. 15 26919 Brake 17.02.2022	<p>Zum vorliegenden Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung Keine Anmerkungen und Bedenken.</p> <p>2. Bauleitung / Städtebau Auf die Ausführungen unter Ziffer 3 dieses Schreibens wird verwiesen.</p> <p>3. Bauordnung Seitens der Bauordnung bestehen folgende Bedenken bzw. Anmerkungen: <u>zur textlichen Festsetzung Nr. 3 - Überschreitung der Grundflächenzahl</u> „Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß §19 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO bis auf einen Wert von 1,0 überschritten werden.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Wesermarsch</p>	<p>§ 19 Abs. 4 BauNVO verweist auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8. Gemäß Kommentar zu § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Gemeinde die sogenannte Kappungsgrenze nach oben hin verschieben, um sich den örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie besonderen planerischen Absichten anzupassen. Bei einer Versiegelung zu 100 % In einem allgemeinen Wohngebiet liegt meines Erachtens ein deutliches Missverhältnis vor, da bei Betrachtung der umgebenden Bebauung keines der Grundstücke eine Versiegelung in diesem Maße aufweist, sodass nicht von einer spezifischen Gegebenheit oder einer besonderen planerischen Absicht gesprochen werden kann. Des Weiteren verweist § 9 Abs. 2 NBauO auf die nicht überbauten Flächen, welche Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.</p> <p>Die Begründung der Änderung des Bebauungsplanes lässt auf dem Grundstück einen mehrgeschossigen Wohnungsbau vermuten, Ein Bauvorhaben in dieser Weise rechtfertigt selbst durch den dadurch entstehenden Mehrbedarf an Stellplätzen keine Versiegelung in solch einem Maße.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat daraufhin im Rahmen der zu erstellenden Abwägung durch die von ihm beauftragte Architektin ermitteln lassen, dass unter Berücksichtigung der Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bei seinem Vorhaben konkret eine Überschreitung des Wertes der GRZ bis auf von 0,74 ausreichend ist. Um hierbei noch etwas Spielraum zu belassen, wird deshalb textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis auf einen Wert von 0,8 zulässig ist.</p> <p>Dies wird für angemessen erachtet, weil aufgrund der bestehenden verdichteten Bebauung in der Nachbarschaft bereits jetzt ein hoher Stellplatzbedarf besteht, der durch Abstellen von PKWs im öffentlichen Raum zu einer teilweise problematischen Situation bzgl. des ruhenden Verkehrs in diesem Quartier geführt hat. Aus diesem Grunde besteht auch der Wunsch, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Privatflächen selber vorzuhalten sind. Auch kommt eine Ablöse der Stellplätze hier nicht in Betracht, weil dies die angespannte Situation im Quartier nicht löst.</p> <p>Insofern sollen die Stellplätze auf dem hier in Rede stehenden Grundstück selber angeordnet werden mit den Folgen einer höheren Versiegelung auf dem Grundstück.</p> <p>Dabei ist zudem in die Abwägung der unterschiedlichen Belange mit einzustellen, dass die Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. so dass darüber die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens noch minimiert werden.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde mit der geänderten Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB konfrontiert und hat sich damit einverstanden erklärt.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Wesermarsch	<p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Abstände sind lt § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung einzuhalten, 2. Im Genehmigungsverfahren können Baulasten (Zuweisungs-, Vereinigungs- und Abstandsbaulasten) sowie Zustimmung der Nachbarn erforderlich werden. 3. Gesammeltes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten <p>4. Denkmalschutz, Naturschutz Keine Anmerkungen und Bedenken.</p> <p>6. Wasserrecht Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Einleitung in den Regenwasserkanal in der Zuständigkeit der Gemeinde Lemwerder liegt. Gegebenenfalls notwendige Nebenbestimmungen zur Regenrückhaltung bzw. gedrosselten Einleitung in den Regenwasserkanal sind im Baugenehmigungsverfahren von der Gemeinde zu formulieren,</p>	<p>Der Hinweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss an die bestehende Kanalisation ist vorhanden. Wie in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes bereits ausgeführt, wird es auf der Ebene der Baugenehmigung zu prüfen sein, ob Regenrückhaltungsmöglichkeiten im Plangebiet einzurichten sein werden. Aus Platzgründen wird eine oberflächenhafte Rückhaltung vermutlich nicht möglich sein, insofern sind in diesem Fall Stauraumkanäle oder unterirdische Wasserspeicher, jeweils mit Notüberlauf in die Kanalisation, einzuplanen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.</p>
2	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 14.01.2022	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

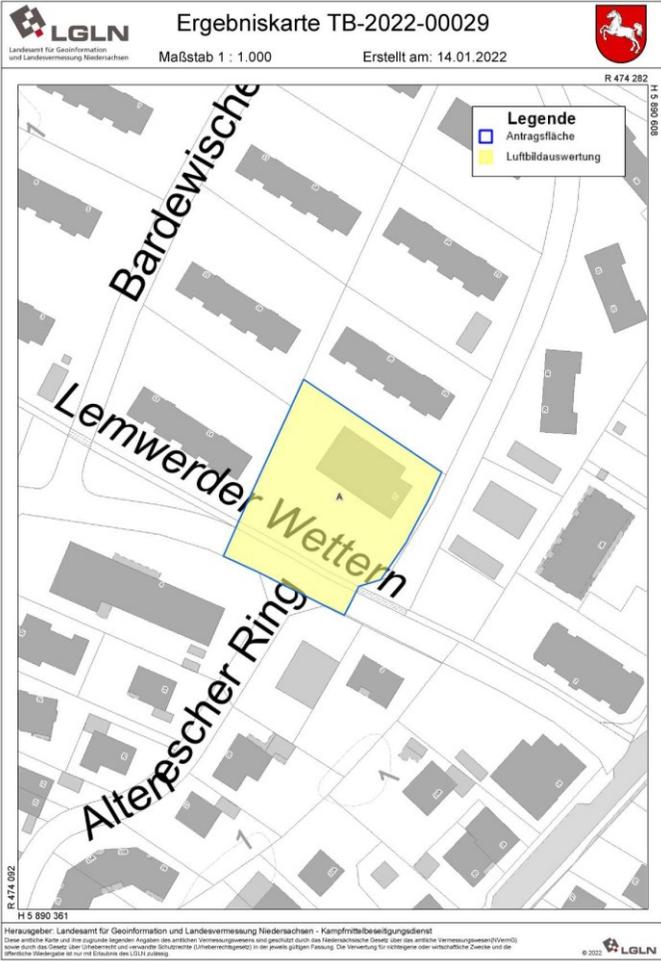
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung, eine Luftbildauswertung durchzuführen, wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht gefolgt. Zum einen liegen keine konkreten Informationen über Kampfmittel vor, zum anderen ist der Bereich bereits zumindest teilweise bebaut,</p>



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung LGLN	<p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist eher allgemeiner Natur. Da hier auch kein Kampfmittelverdacht konkret geäußert wird, ist auf der Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	 <p>Ergebniskarte TB-2022-00029 Maßstab 1 : 1.000 Erstellt am: 14.01.2022</p> <p>Legende Antragsfläche Luftbildauswertung</p> <p>Bardewische Lemwerder Wetterm Alterescher Ring</p> <p>R 474 282 B09 098 9 14 R 474 092 H 5 890 361</p> <p><small>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst Diese amtliche Karte und ihre zugehörigen Angaben des amtlichen Vermessungsunternehmens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungsunternehmen (VermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Vermessung für nichtplanerische oder verkehrliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.</small></p>	

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Entwässerungsverband Stedingen Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 24.01.2022</p>	<p>Die Gemeinde Lemwerder hat die Aufstellung und öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, „Lemwerder Ost“, beschlossen. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, dass auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Post im Einmündungsbereich des Bardewischer Rings auf die Straße Breite Fahr ein oder zwei Mehrfamilienhäuser durch ein Projektentwickler errichtet werden sollen.</p> <p>Verbandsgewässer bzw. Verbandsanlagen werden in dem etwa 0,26 ha großen Planungsgebiet nicht betroffen.</p> <p>Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet müssen weitere Einzelheiten zur Systematik, Dimensionierung und Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet gesondert in einem wasserrechtlichen Verfahren überprüft ggf. nachgewiesen werden.</p> <p>Um Abflußverschärfungen im und um dem Plangebiet zu vermeiden, darf der Oberflächenabfluss mit einer üblichen Drosselabflußspende von max. 2,0 l/s/ha in das bestehende Grabensystem nicht überschritten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind bei der Durchführungsplanung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist bei der Durchführungsplanung zu beachten.</p>
4	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen 27.01.2022</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung zu ergänzen:</p> <p>Die Linie 450 verkehrt regelmäßig zwischen Berne, Lemwerder und Delmenhorst, die Linien 455 und 459 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
5	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 14.02.2022</p>	<p>Wir nehmen zu der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Maßnahme die vorhandenen sowie die angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken zu äußern.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Jüchter von unserer Betriebsstelle in Elsfleth, Tel.: 04404-961111, in der Örtlichkeit an.</p> 	<p>Die in diesem Übersichtplan gekennzeichnete Abwasserleitung durch den Südosten des Plangebietes eingetragene Abwasserleitung wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>Die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zu kennzeichnen, eine Erreichbarkeit ist für den Versorgungsträger jederzeit gegeben.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		
6	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30665 Hannover</p> <p>21.02.2022</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes Delmenhorst – Eiflath, Bewilligungen oder Alte Rechte liegen nicht vor. Restriktionen erwachsen aus diesen Vorgaben nicht.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LBEG	<p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, mit Schreiben vom 21.02.2022
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 24.01.2022
3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftfahrtbehörde – mit Schreiben vom 24.01.2022
4. Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen – Luftfahrtbehörde – mit Schreiben vom 07.02.2022
5. DFS Deutsche Flugsicherung mit Schreiben vom 09.02.2022
6. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung Langen mit Schreiben vom 17.02.2022
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 13.01.2022
8. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 13.01.2022
9. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 14.01.2022
10. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 14.01.2022
11. Stadt Delmenhorst mit Schreiben vom 21.01.2022
12. Gemeinde Ganderkesee mit Schreiben vom 14.01.2022
13. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 20.01.2022
14. Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch mit Schreiben vom 25.01.2022
15. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Oldenburg-Nord – mit Schreiben vom 07.02.2022
16. Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.02.2022



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lemwerder-Ost“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	