

# Gemeinde Lemwerder

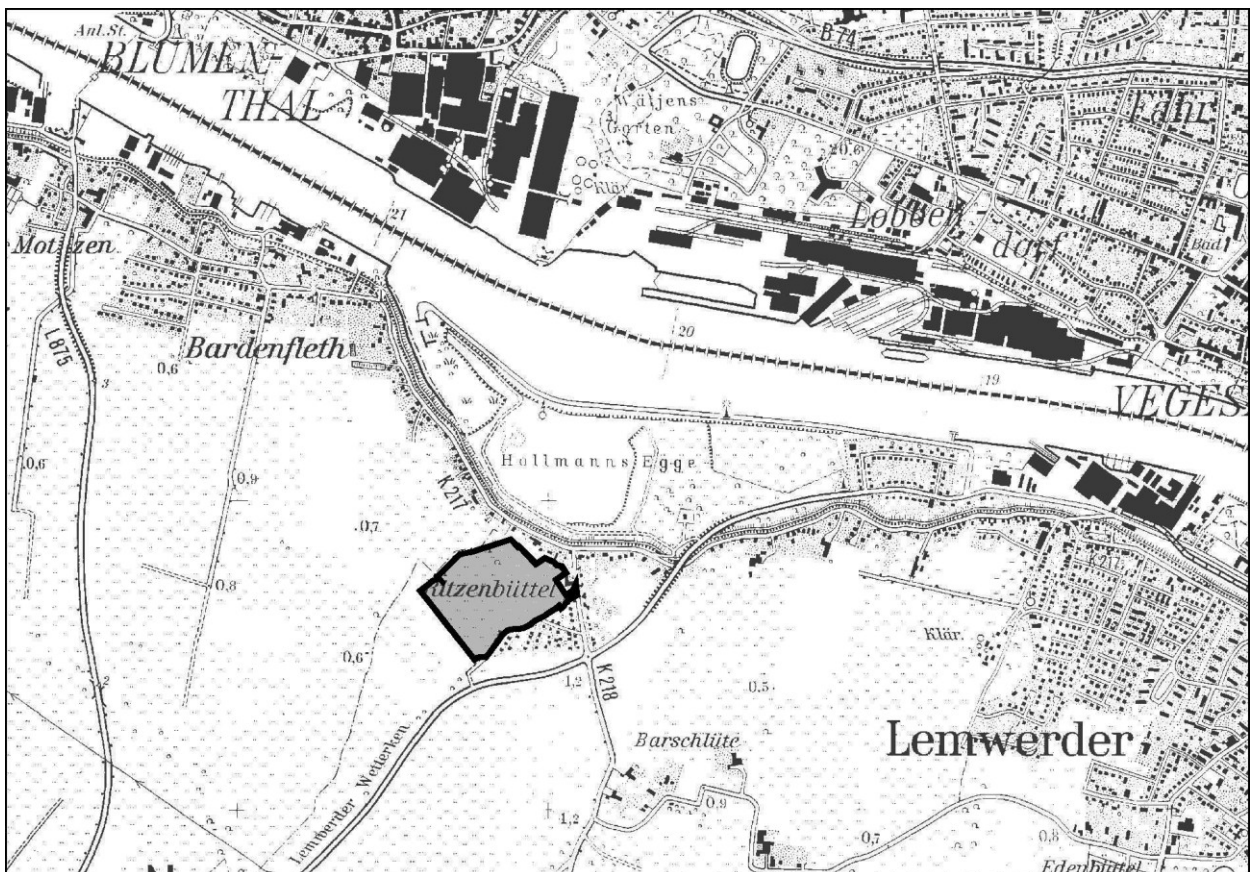
## Bebauungsplan Nr. 1-25 – 1. Änderung

### “Wohngebiet Barschlüte“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

mit Örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

#### BEGRÜNDUNG



Februar 2015

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

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)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## Inhaltsverzeichnis

	<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	4
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP) .....	4
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	4
1.4.3	Flächennutzungsplan .....	4
1.4.4	Bebauungspläne .....	4
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
2.1	Planungsziele .....	5
2.2	Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung .....	5
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	6
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	6
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	6
3.2	Belange der Raumordnung und Landesplanung .....	7
3.3	Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild .....	8
3.4	Belange der Ver- und Entsorgung .....	8
3.4.1	Löschwasserversorgung .....	8
3.4.2	Abfallentsorgung .....	8
3.5	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	9
3.6	Altlasten .....	9
3.7	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	9
3.8	Faunistische Untersuchungen .....	9
3.9	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege .....	9
3.10	Belange des Verkehrs .....	10
3.11	Belange der Oberflächenentwässerung .....	10
3.12	Belange des Klimaschutzes .....	10
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Grünplanerische Festsetzungen .....	12
4.4	Festsetzungen zur Wasserwirtschaft .....	12



<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>13</b>
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	13
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>15</b>

# **ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Lemwerder verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 „Wohngebiet Barschlüte“ die Absicht, die Flexibilität der Baumöglichkeit im Plangebiet zu erhöhen. Damit soll die momentan schwache Nachfrage gesteigert und die planungsrechtliche Zulässigkeit an die aktuellen Anforderungen der Bauwilligen angepasst werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt westlich des Kernortes Lemwerder im Ortsteil Ritzenbüttel zwischen der Kreisstraße K 217 (Ritzenbütteler Straße) im Norden, der Kreisstraße K 218 (Bardewischer Straße) im Osten und der „Industriestraße“ im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-25 – 1. Änderung „Wohngebiet Barschlüte“ wird im Osten durch die Bebauung westlich der Kreisstraße K 218, im Süden durch den Graben „Lemwerder Wettern“ sowie durch landwirtschaftliche Flächen im Westen und Norden begrenzt.

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Wiesenkieker“ zu erreichen. Diese dient ebenfalls als Ringschließung des Plangebietes, wovon drei weitere Erschließungsstraßen in Nordwest-Südost-Richtung abgehen. Entlang dieser Erschließungsstraßen verlaufen kleine Gräben, die in die „Lemwerder Wettern“ münden.

Der nördliche und westliche Rand des Plangebietes ist bereits bebaut, die zentral im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind überwiegend unbebaut. Lediglich vereinzelt wurden bereits Gebäude errichtet. Auf den unbebauten Grundstücken ist Grünland vorherrschend. In Richtung Norden und Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Hier ist landwirtschaftliche Fläche vorhanden.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Stadtgebiet wird aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

## **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 1994, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Oktober 2012, liegt Lemwerder im ländlichen Raum und übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Entlang der Weser ist ein „Natura 2000“-Gebiet vorhanden, dieses ist jedoch nicht vom Plangebiet betroffen. Südlich von Lemwerder verläuft eine Hauptverkehrsstraße. Weitere Aussagen zum Plangebiet und der näheren Umgebung enthält das LROP nicht.

### **1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19. Dezember 2003 in Kraft und trifft folgende Festlegungen für das Plangebiet und die nähere Umgebung:

- Lemwerder hat als Grundzentrum einen auf das Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Hierfür soll Lemwerder über ein standortgebundenes Eigenpotenzial an Bevölkerung und Arbeitsplätzen, öffentlichen Einrichtungen und Diensten, Geschäften und Betrieben, Angeboten der schulischen, medizinischen und sozialen Grundversorgung und ÖPNV-Anbindungen zu den nächst gelegenen größeren Zentren verfügen.
- Lemwerder ist ebenfalls als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.
- Nördlich des Plangebietes verläuft ein Deich.
- Ein Vorsorgegebiet für hafenorientierte industrielle Anlagen ist nördlich des Plangebietes dargestellt.
- Das Plangebiet selber liegt in einem Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung.

### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Lediglich der nördliche und südwestliche Randbereich ist als Grünfläche dargestellt.

### **1.4.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet selber existiert momentan der Bebauungsplan Nr. 1-25 „Wohngebiet Barschlüte“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3, eine maximale Firsthöhe von 9,5 m,



maximal ein Vollgeschoss sowie Einzel- und Doppelhäuser fest. Die Satzung über die Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung, die Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes war, besitzt seit der BauGB-Änderung im Jahr 2004 keine Ermächtigungsgrundlage mehr, wodurch sie kein Bestandteil dieser 1. Änderung ist.

#### **1.4.5 Bergbaurecht**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 „Wohngebiet Barschlüte“ wird die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Delmenhorst-Elsfleth der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Die damit verbundenen Rechte sind bei der Planung zu berücksichtigen.

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

### **2.1 Planungsziele**

Anlass für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 „Wohngebiet Barschlüte“ ist die teilweise ausgebliebene Bautätigkeit im Plangebiet. Die am Plangebietsrand liegenden Grundstücke sind mittlerweile fast vollständig bebaut, allerdings ist ein Großteil der zentral im Plangebiet gelegenen Grundstücke weiterhin Grünland. Um diese bereits erschlossenen aber un bebauten Grundstücke in Zukunft mit anderen Gebäudetypologien flexibler bebauen zu können, ist es der politische Wille der Gemeinde Lemwerder diese 1. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Konkret sollen in einzelnen Teilbereichen des Plangebietes neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig sein. Darüber hinaus soll die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse geändert werden, wodurch die Flexibilität der Bebauung weiter erhöht wird. Allerdings werden Wohn-, Aufenthalts- und Außenwohnbereiche (z.B. Dachterrassen und Balkone) oberhalb des zweiten Obergeschosses ausgeschlossen. Alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen. Ebenfalls ändert sich nichts am Zuschnitt der festgesetzten Flächen.

### **2.2 Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung**

Der allgemeine Bedarf nach Neubaugebieten ist, wie an der bereits entstandenen Bebauung zu erkennen ist, vorhanden. Allerdings stellten sich die bisherigen Festsetzungen als zu restriktiv dar. In Zeiten einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur durch beispielsweise eine Überalterung der Gesellschaft und sich verändernden Ansprüche an Wohnformen und Wohntypologien wird der individuellen Gestaltung des eigenen Hauses immer größerer Stellenwert beigemessen. Darüber hinaus ist eine Singularisierung der Haushalte, also eine abnehmende Zahl der Bewohner eines Haushaltes, zu verzeichnen. Gleichzeitig steigt die Wohnfläche pro Bewohner stetig an, worauf es zu reagieren gilt.

Darüber hinaus führen steigende Immobilien- und Mietpreise in den Agglomerationen bundesweit zur erhöhten Wohnraumnachfrage in den unmittelbar umliegenden Gemeinden. Auch in Bremen ist zwischen den Jahren 2011 und 2013 eine Steigerung der Mietpreise von durchschnittlich rund 19 % zu verzeichnen, wodurch weiterhin eine Wohnraumnachfrage in den umliegenden Gemeinden zu erwarten ist. Die Gemeinde Lemwerder wird sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten zusätzlich mit einer älter werdenden Bevölkerung konfrontiert sehen. Diese Bevölkerungsgruppe bevorzugt weiterhin das klassische Haus im Grünen, so dass dieser Bebauungsplan auch auf diese nachfragenden Altersgruppen eingeht.

Um auf die genannten Trends zu reagieren und ein bereits bestehendes Baugebiet flexibler entwickeln zu können, ohne neue Flächen ausweisen zu müssen, kommt die Gemeinde Lemwerder daher zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 sowohl unter ökologischen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Lösung darstellt.

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

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

##### **3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Während der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

##### **3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Anschreiben vom 23. Dezember 2014 wurde im Zeitraum zwischen dem 12. Januar 2015 und dem 13. Februar 2015 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Die **Exxon Mobil Production Deutschland GmbH** stellte fest, dass die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Delmenhorst-Elsfleth der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG von der Planung betroffen ist und diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen seien.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in der Begründung ergänzt.*

Das **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake** wies darauf hin, dass die im Entwurf verwendete Planunterlage nicht alle aktuell vorhandenen Gebäuden nachweist. Die Eigentümer der noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Gebäude sind bereits



gemäß § 7 des niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen aufgefordert worden, die Einmessung zu veranlassen.

*Die vom Katasteramt zur Verfügung gestellte Plangrundlage ist auf dem Stand des 18. Februar 2014. Der Hinweis darauf, dass laufend neu errichtete Gebäude hinzukommen, wird zur Kenntnis genommen.*

Der **Landkreis Wesermarsch** verwies darauf, dass sich der Änderungsbereich innerhalb eines im RROP festgelegten Vorsorgegebietes für Rohstoffgewinnung läge.

*Grundsätzlich sprechen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung nicht gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25, allerdings liegt das Plangebiet innerhalb eines im RROP dargestellten Vorsorgegebietes für Rohstoffgewinnung. Die Abwägung zur Nutzung der betroffenen Flächen ist jedoch bereits vor Inkrafttreten des RROP am 19. Dezember 2003 im Rahmen des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2000 zugunsten der Siedlungsentwicklung gefallen und der Bebauungsplan Nr. 1-25 auf dieser Grundlage in Kraft getreten geworden. In den vergangenen Jahren haben sich keine weiteren Hinweise ergeben, daher hat die getroffene Abwägung weiterhin Bestand. Darüber hinaus ist ein Großteil der ursprünglichen Planung bereits realisiert. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass in der Legende der Planzeichnung ein eindeutiger Hinweis zur Definition der abweichenden Bauweise fehle. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Festsetzung ist auf der Planzeichnung (textliche Festsetzung Nr. 4) bereits vorhanden. Die Legende wird der Deutlichkeit halber ergänzt.*

Der **Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen** stellte fest, dass in 500 m Entfernung zum überplanten Gebiet sich die Bushaltestelle „Ritzenbüttel, Bardewischer Straße“ befindet und von Schulbussen und der Buslinie 450 angefahren werden und montags bis samstags Anschluss nach Lemwerder, Delmenhorst und Berne bieten.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der entsprechende Punkt im Kapitel „3.10 Verkehr“ ergänzt.*

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg** wies darauf hin, dass aus dem Gebiet der Bauleitplanung keine Ansprüche auf Immissionsschutz gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Kreisstraßen bestehen und baten darum einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt.*

### **3.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Belange der Raumordnung und Landesplanung sind ausführlich in Kapitel 1.4.1 und 1.4.2 dargelegt worden. Grundsätzlich sprechen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung nicht gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25, allerdings liegt das Plangebiet innerhalb eines im RROP dargestellten Vorsorgegebietes für Rohstoffgewinnung. Die Abwägung zur Nutzung der betroffenen Flächen ist jedoch bereits vor Inkrafttreten des RROP am 19. Dezember 2003 im



Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2000 zugunsten der Siedlungsentwicklung gefallen und der Bebauungsplan auf dieser Grundlage rechtswirksam geworden. In den vergangenen Jahren haben sich keine weiteren Hinweise ergeben, daher hat die getroffene Abwägung weiterhin Bestand. Darüber hinaus ist ein Großteil der ursprünglichen Planung bereits realisiert.

### **3.3 Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. Besonders die Plangebietsränder sind durch errichtete Gebäude, angelegte Gärten und Pflanzstreifen geprägt. Hierdurch grenzt sich das Plangebiet bereits heute deutlich von der umliegenden Landschaft ab. Zwar sind die zentral gelegenen Grundstücke größtenteils unbebaut, allerdings rahmt die äußere Bebauung diesen Bereich ein und verdeckt den direkten Blick aus der freien Landschaft auf diese unbebauten Grundstücke. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Eingrünung (4,0 m und 5,0 m breite private Grünflächen mit Anpflanzgebot entlang der nördlichen und südwestlichen Plangebietsgrenzen) werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild minimiert. Auch das Erhöhen der maximalen Vollgeschosse ruft keine nachteiligen Auswirkungen hervor, da gleichzeitig die maximale Firsthöhe bei 9,5 m bestehen bleibt. Anderweitige Änderungen, die die Gebäudehöhe betreffen, sind im Rahmen dieser 1. Änderung nicht vorgesehen.

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

#### **3.4.1 Löschwasserversorgung**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet (WA) ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde (800 l/Min.) über zwei Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung dieser Vorgaben geregelt.

#### **3.4.2 Abfallentsorgung**

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



Darüber hinaus ist das Gebiet an das bestehende Schmutzwasserentsorgungssystem angeschlossen.

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

Aufgrund der geringfügigen Änderungen im Bebauungsplan, die sich darüber hinaus nur auf die Gebäudegestaltung beschränken und nicht die Zulässigkeit weiterer Nutzungen ermöglichen, kann davon ausgegangen werden, dass die heute vorherrschenden, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin bestehen bleiben. Der ehemals bestehende Flugplatz Lemwerder, von dem Lärmimmissionen ausgingen, ist seit dem Jahr 2010 nicht mehr in Betrieb und wird von einem Hersteller von Rotorblättern für Windkraftanlagen zur Lagerung seiner Produktion genutzt.

### **3.6 Altlasten**

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>), letzter Zugriff am 17. November 2014, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Plangebietes. Außerdem liegen der Gemeinde Lemwerder für den Geltungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung keine Kenntnisse über Altablagerungen oder Altstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **3.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die zusätzliche Bodenversiegelung, die bereits heute planungsrechtlich zulässig ist und durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht wird, wird als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft. Sie ist jedoch auf das zur Verwirklichung der Planungsziele erforderliche Ausmaß begrenzt und wurde im Ursprungsbebauungsplan im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert. Durch die 1. Änderung wird daher kein Eingriff hervorgerufen.

### **3.8 Faunistische Untersuchungen**

Aufgrund der heutigen Nutzung und den davon ausgehenden Störwirkungen sind artenschutzrelevanten Tierarten und damit einhergehende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **3.9 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege**

Belange der archäologischen Denkmalpflege sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch 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.

### **3.10 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Wiesenkieker“ ringförmig erschlossen. In Nordwest-Südost-Richtung sind drei weitere Erschließungsstraßen sowie mehrere kleine Straßenstiche vorhanden. Über die Straße „Im Wiesenkieker“ sowie die „Industriestraße“ ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden flexiblere Bebauungstypologien ermöglicht. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl durch die festgesetzte Zweigeschossigkeit (vormals eingeschossig) und die gleichzeitig festgesetzte maximale Zahl von Wohnungen pro Gebäude lassen kaum neuen Verkehr entstehen. Außerdem wird keine Erweiterung des Plangebietes vorgenommen, wodurch zusätzlicher Verkehr induziert werden könnte. Die Erschließungsstraßen sind bereits heute in Form von Baustraßen vorhanden, sodass von einer reibungslosen Abwicklung des Verkehrs ausgegangen werden kann.

In 500 m Entfernung zum überplanten Gebiet befindet sich die Bushaltestelle „Ritzenbüttel, Bardewischer Straße“. Diese wird von Schulbussen und der Buslinie 450 angefahren und bietet montags bis samstags Anschluss nach Lemwerder, Delmenhorst und Berne.

### **3.11 Belange der Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet wird mittels eines genehmigten Oberflächenentwässerungskonzeptes, das für das gesamte Plangebiet dimensioniert wurde, entwässert. Hieran werden ebenfalls die neu zu errichtenden Gebäude angeschlossen.

### **3.12 Belange des Klimaschutzes**

Am 30. Juli 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 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass randliche Anpflanzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung des

Plangebietes vorgesehen werden. Zudem werden nur in begrenztem Umfang Neuversiegelungen ermöglicht und eine Flächenneuausweisung an anderer Stelle vermieden. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 (gem. § 4 BauNVO) sind Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig. Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da ihr großer Flächenbedarf nicht mit der kleinteiligeren Wohnbebauung vereinbar ist. Tankstellen sind aufgrund der Wohnnutzung im Plangebiet unzulässig. Durch den starken Pkw-Verkehr durch Zu- und Abfahrten und die gewöhnlich langen Betriebszeiten einer Tankstelle käme es hier aus immissionsrechtlicher Sicht zu Konflikten zwischen den einzelnen Nutzungen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3, maximal zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Die GRZ sowie die maximale Firsthöhe sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, lediglich die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse ist neu hinzugekommen. Hierdurch wird die innere Gestaltung bei gleichbleibender Höhe der Gebäude flexibilisiert.

Außerdem sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 Wohn-, Aufenthalts- und Außenwohnbereiche (z.B. Dachterrassen und Balkone) oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Um die Gebäudegestaltung eines zweigeschossigen Hauses mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe von 9,5 m zu vermeiden, wird diese Festsetzung getroffen. Die festgesetzten Firsthöhen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand; das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind zusätzlich Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig. Auch hierdurch wird dem Trend der möglichst individuellen Gestaltung der Gebäude Rechnung getragen und eine flexiblere Gestaltung ermöglicht. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da die getroffenen Festsetzungen die äußeren Gebäudemaße hinreichend bestimmen.

Darüber hinaus soll vermieden werden, dass in diesen rahmengebenden Festsetzungen Geschosswohnungsbau entsteht. Hierfür wird die maximale Anzahl von Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern auf zwei Wohnungen begrenzt. Des Weiteren ist in Hausgruppen

maximal eine Wohnung pro Gebäude zulässig. Außerdem wird die maximale Gebäudelänge im Allgemeinen Wohngebiet WA2 durch die abweichende Bauweise auf 28,0 m begrenzt, um die kleinteilige Bebauungsstruktur in möglichst allen Bereichen des Plangebietes zu erhalten.

#### **4.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Am nördlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes werden 4,0 m bzw. 5,0 m breite private Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt. Die Gehölze sind vierreihig, lochversetzt und mit Abstand in der Reihe von 1,2 m zu pflanzen. Der Anteil der Baumarten muss dabei mindestens 10 % betragen (siehe Artenliste im Anhang). Hierdurch werden eine Eingrünung des Gebietes sowie eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes erreicht. Außerdem werden im östlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie ein Räumstreifen von 3,0 m Breite am südwestlichen Plangebietsrand festgesetzt. Diese Festsetzungen sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

#### **4.4 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft**

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben werden als Wasserflächen festgesetzt. Sie dienen der Oberflächenentwässerung des Gebietes und werden daher planungsrechtlich gesichert.

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-25 – 1. Änderung „Wohngebiet Barschlüte“.

Dachdeckung: Glänzende und sonstig reflektierende Ton- und Betondachziegel sind nicht zulässig.

Begründung: Diese Festsetzung zielt auf ein einheitliches städtebauliches Bild bei gleichzeitig großem Gestaltungsspielraum ab. Der Ausschluss von reflektierenden Dacheindeckungen ist auf die umliegende Bebauung zurückzuführen. Ortstypisch sind matte Dachdeckungen in nicht reflektierender Form. Die Vorgabe passt die neue Bebauung somit in das Ortsbild ein und setzt einen ausreichend weiten Rahmen für die individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude. Vormalig waren „glasierte und sonstig reflektierende Ton- und Betondachziegel“ unzulässig, allerdings sollen im Rahmen dieser 1. Änderung ebenfalls engobierte, nicht glänzende Ton- und Betondachziegel zugelassen werden.

## 6 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 9,71 ha</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1,48 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,05 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7,23 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,09 ha
private Grünfläche	ca. 0,32 ha
Wasserflächen	ca. 0,54 ha

## 7 HINWEISE

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.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Gehölzentfernungen oder Gebäudeabriss bzw. -umbauten nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel (zwischen dem 1. März und dem 30. September) vorzunehmen.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das



Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

## 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:



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

Lemwerder, den .....

---

Bürgermeisterin



## 9 ANHANG

### Auswahl geeigneter standortheimischer Bäume und Sträucher (Pflanzliste)

Acer campestre	Feldahorn	e
Alnus glutinosa	Schwarzerle	e
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	e
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn	e
Fraxinus excelsior	Esche	e
Populus nigra	Schwarzpappel	e
Quercus robur	Stieleiche	e
Rosa canina	Hundsrose	
Salix alba	Silberweide	
Salix aurita	Ohrweide	
Salix cinera	Aschweide	
Salix fragilis	Bruchweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	e
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball	e

e: Pflanzung in Einzelexemplaren