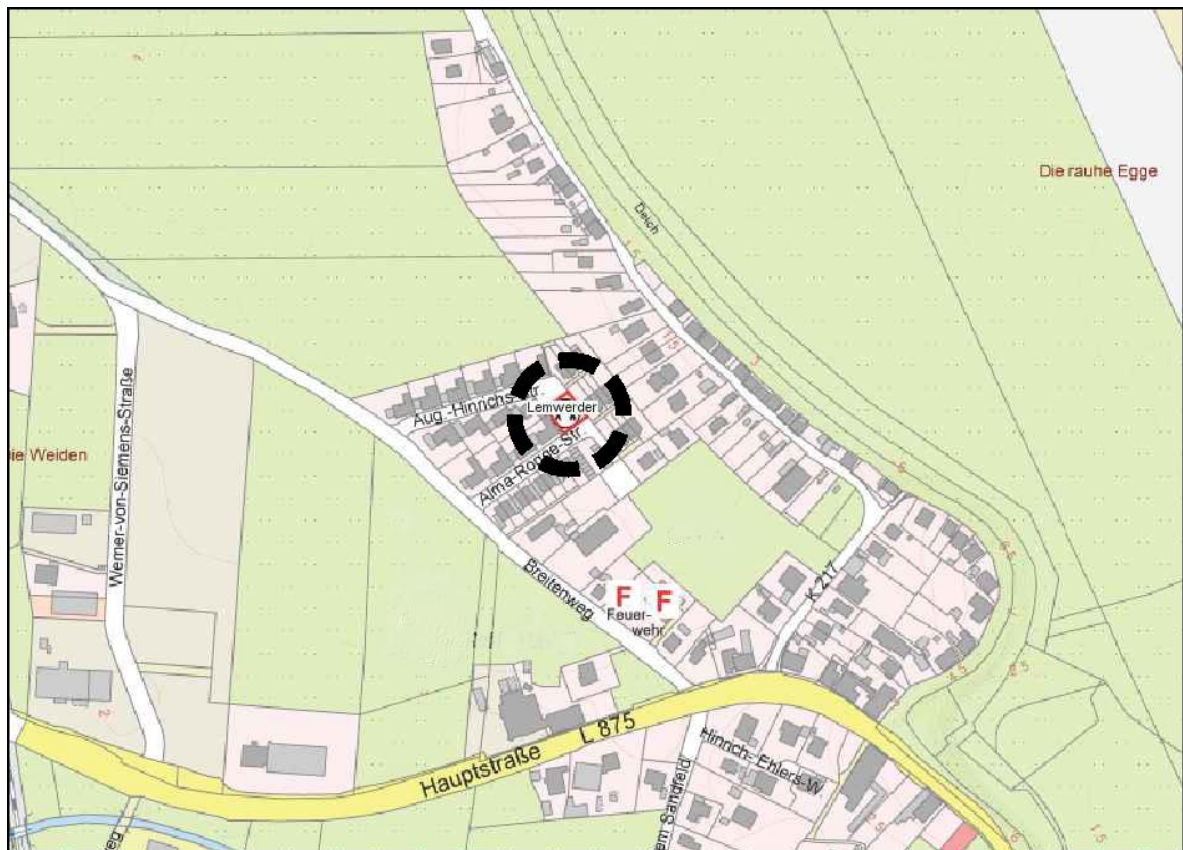


# LEMWERDER

Bebauungsplan Nr. 7  
„Altenesch - Tecklenburg“

## 2. Änderung

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

**plan**  
**kontor städtebau**  
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
Email: [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)

|                |            |         |                                           |                        |
|----------------|------------|---------|-------------------------------------------|------------------------|
| Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | 10.07.17 Entwurf zum<br>Satzungsbeschluss | URSCHRIFT<br>ABSCHRIFT |
|----------------|------------|---------|-------------------------------------------|------------------------|

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                           |    |
|-----|-------------------------------------------|----|
| 1   | Anlass und allgemeine Zielsetzung         | 3  |
| 2   | Verfahren                                 | 3  |
| 3   | Lage und Bestand                          | 4  |
| 4   | Planungsvorgaben                          | 4  |
| 4.1 | Flächennutzungsplanung                    | 4  |
| 4.2 | Bebauungsplanung                          | 4  |
| 5   | Inhalt der Änderung                       | 6  |
| 5.1 | Öffentliche Grünflächen                   | 6  |
| 5.2 | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 6  |
| 5.3 | Allgemeines Wohngebiet                    | 6  |
| 5.4 | Versorgungsanlagen                        | 7  |
| 6   | Verkehr                                   | 7  |
| 7   | Natur und Landschaft                      | 7  |
| 7.1 | Bestand und Auswirkungen                  | 7  |
| 7.2 | Artenschutz                               | 8  |
| 8   | Soziale Infrastruktur                     | 9  |
| 9   | Sonstige Belange                          | 9  |
| 10  | Flächenbilanz                             | 10 |
| 11  | Hinweise                                  | 10 |
| 12  | Verfahrensvermerke                        | 10 |

# 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Lemwerder besteht in der Wohnsiedlung Alma-Rogge-Straße / August-Hinrichs-Straße in Altenesch Bedarf, einen bisher öffentlich genutzten Bereich neu zu ordnen und die Nutzung von einem früheren Spielplatz in eine öffentliche Grünfläche für die Anwohner zu ändern. Dabei sollen auch neue öffentliche Stellplätze entstehen, die von Bewohnern und Besuchern des Gebiets genutzt werden können. In kleineren Randbereichen kann durch diese Planung auch der Bebauungsplan an die im Laufe der letzten Jahrzehnte vollzogenen Nutzungen angepasst werden.

## 2 VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 dient der Innenentwicklung der Ortschaft Altenesch. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein:

### §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

|                                        |                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu erfüllende Bedingung                | Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang                                      |
| Inhalt 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 | Geltungsbereich insgesamt 454 qm<br>Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang nicht aufgestellt oder geändert. |
| Bedingung erfüllt                      | ja                                                                                                                                                                                 |

### §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

|                                        |                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu erfüllende Bedingung                | Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. |
| Inhalt 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 | Festsetzung eines WA, einer Parkanlage sowie max. 6 Pkw-Stellplätzen begründen keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.                                 |
| Bedingung erfüllt                      | ja                                                                                                                                                              |

### §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

|                                        |                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu erfüllende Bedingung                | Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) |
| Inhalt 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 | Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.                                                          |
| Bedingung erfüllt                      | ja                                                                                                                                                |

Somit kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

### **3 LAGE UND BESTAND**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemeinde Lemwerder im Wohngebiet Alma-Rogge-Straße / August-Hinrichs-Straße in Altenesch. Es handelt sich im April 2017 im Wesentlichen um eine unbebaute Rasenfläche mit randlichen Schnitthecken und zwei Sitzbänken. Die Fläche wird von beiden Straßen und den benachbarten Wohnbaugrundstücken begrenzt. Für Fußgänger besteht am östlichen Rand der Fläche eine Wegeverbindung zwischen den beiden Straßen. Im Nordwesten steht eine Trafohäuschen der EWE AG auf einer kleinen eingezäunten Fläche. Daran schließt sich ein privat genutzter Bereich mit kleinem Holzschuppen und etwas Garten an, der von den Bewohnern des direkt benachbarten Hauses Alma-Rogge-Straße 7 genutzt wird. An der Alma-Rogge-Straße befindet sich ein Schaltkasten einer Schmutzwasserpumpe.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch relativ dichte Wohnbebauung der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts in eingeschossigen Kettenhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern, sowie dem dazu gehörenden Garagenhof.

### **4 PLANUNGSVORGABEN**

#### **4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Im Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Lemwerder ist der 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Wohnbauflächendarstellung umfasst den bebauten Bereich um die August-Hinrichs-Straße und die Alma-Rogge-Straße. Die Festsetzung der nun kleinflächig geplanten Änderungen, dienen der Versorgung des Gebietes mit Grünflächen, Verkehrsflächen und Strom, so dass diese Nutzungen aus der Darstellung im FNP, der die Nutzungen in den Grundzügen wiedergibt, entwickelt werden können.

#### **4.2 BEBAUUNGSPLANUNG**

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Altenesch - Tecklenburg“, der am 1972 rechtskräftig wurde. Es gilt die BauNVO 1968.

Im Änderungsbereich ist bisher im Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielfeld“ festgesetzt.

Der Bereich der 1. Änderung wird zwar nun nicht überplant, betrifft aber die direkt westlich angrenzende Wohnbebauung. Die Inhalte der 1. Änderung sind aus der Abbildung auf der folgenden Seite ersichtlich.

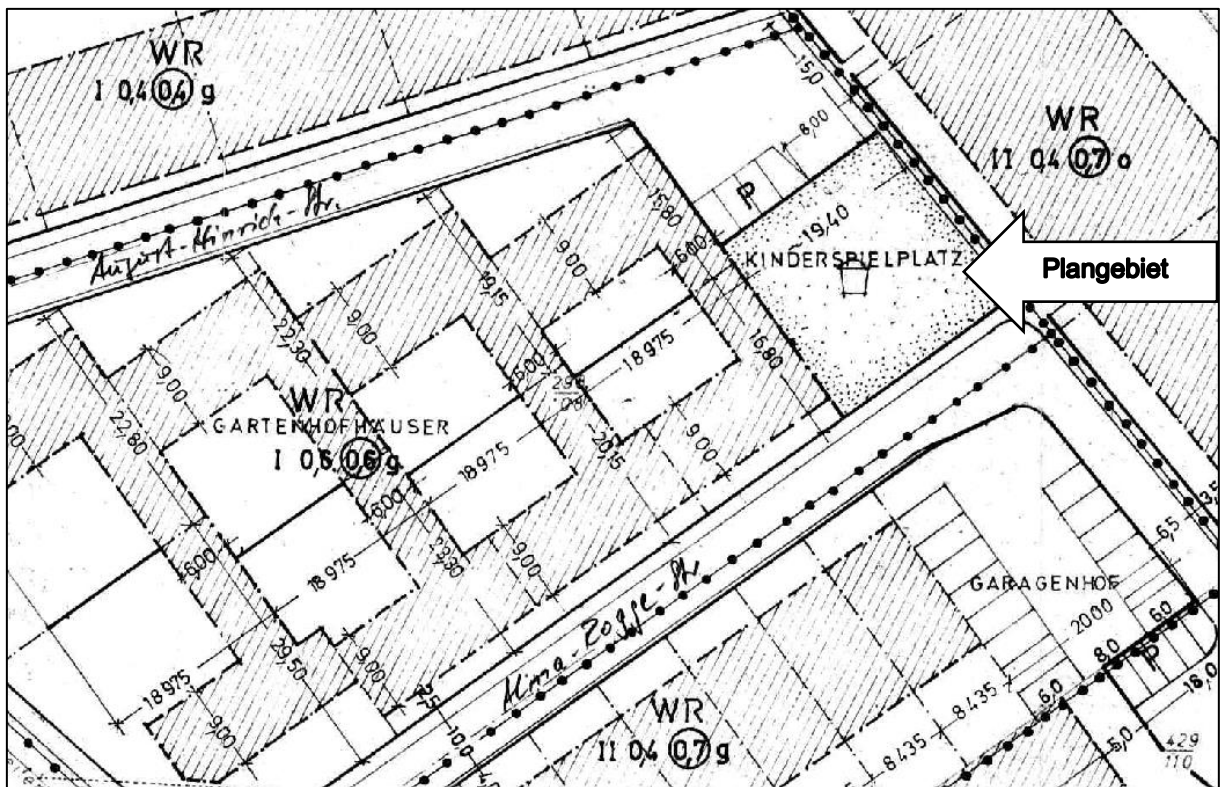


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 7, Stand der Neuaufstellung (ohne Maßstab)

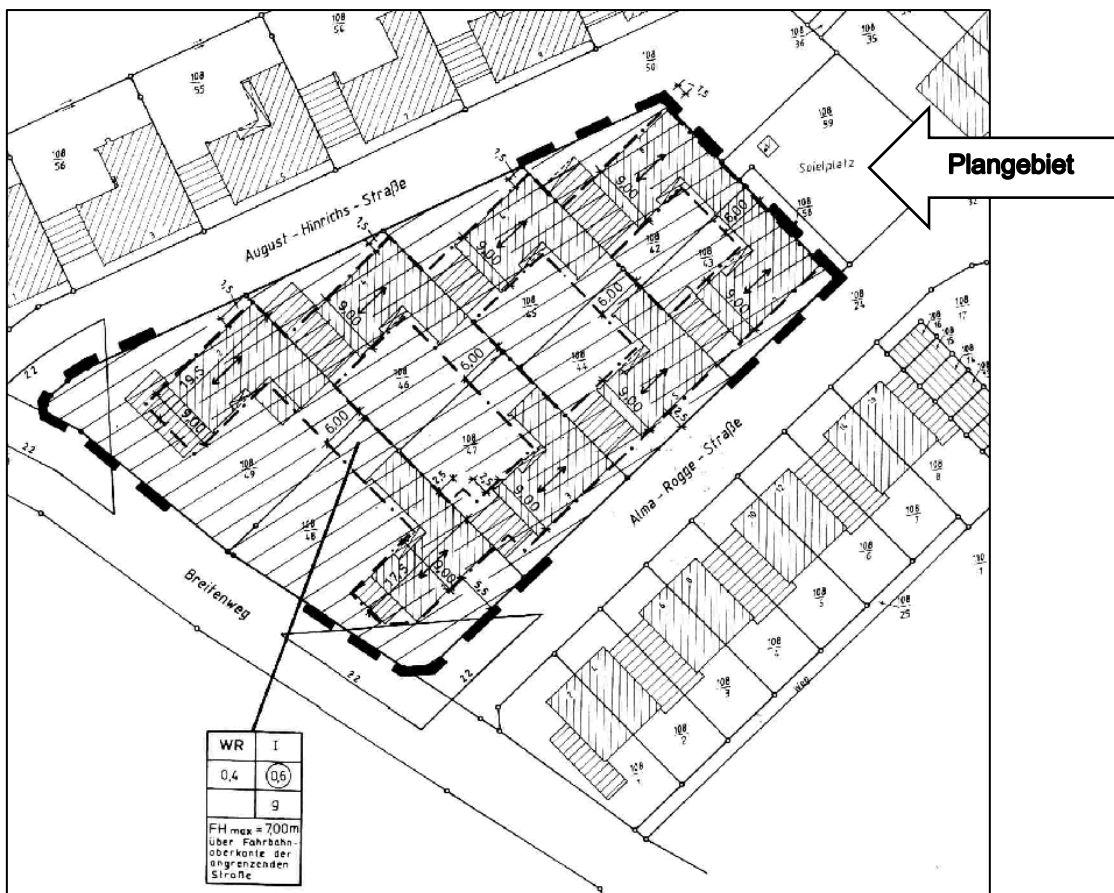


Abb.: Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung 1992 (ohne Maßstab)

## **5 INHALT DER ÄNDERUNG**

### **5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Das Nutzungskonzept für das Plangebiet sieht vor, Aufenthaltsmöglichkeiten auf einer öffentlichen Grünfläche zu schaffen, ohne dass diese ausdrücklich nur zur Nutzung durch Kinder gestaltet werden soll. Möglich wäre ein Treffpunkt für die Nachbarschaft z.B. mit Bänken. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Über diese Fläche soll auch weiterhin die fußläufige Verbindung zwischen der Alma-Rogge-Straße und der August-Hinrichs-Straße möglich sein. Ob dazu der vorhandene Fußweg bestehen bleibt oder anders in eine neue Grünflächenplanung integriert wird, ist noch offen.

### **5.2 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

Entsprechend der Zielsetzung im Plangebiet öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, wird im südlichen Teil des Plangebietes mit Anschluss an die Alma-Rogge-Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Die Fläche bietet etwa Platz für 6 Fahrzeuge in Senkrechtaufstellung. Zu berücksichtigen ist dabei der Kasten für das Schmutzwasserpumpwerk, der ebenfalls am südlichen Rand der Grünfläche steht. Mit der Anlage der neuen Parkplätze kann die ungeordnete Parksituation in der Kurvensituation direkt auf der Straße bereinigt werden.

### **5.3 ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat es eine Änderung in der Grundstücksteilung und der Nutzung direkt neben dem Haus Nr. 7 an der Alma-Rogge-Straße gegeben. Die neue Grundstücksteilung ist bereits im Plan der 1. Änderung ersichtlich, wurde damals aber nicht mit in die Änderungsplanung aufgenommen. Das Flurstück 108/58 wird zusammen mit dem Flurstück 108/43 (Haus Nr. 7) genutzt. Das Wohngebäude befindet sich zwar auf dem Flurstück 108/43, aber ein Parkplatz, ein kleines Gartenhäuschen und private Bepflanzung sind hier neben dem Haus vorhanden. Es handelt sich also um typische Nutzungen auf nicht überbaubaren Flächen eines Wohnbaugrundstückes. Die so vorhandene Nutzung soll nun im Bebauungsplan abgesichert werden, so dass das Flurstück 108/58 nun als Reines Wohngebiet (WR) aber ohne überbaubare Fläche festgesetzt wird. Da das benachbarte Wohngebiet quasi hier erweitert wird, werden die dortigen Festsetzungen aus der 1. Änderung, soweit erforderlich, übernommen. Neben der Art der Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine „Insgesamberechnung“ mit dem benachbarten Baugrundstück zum Maß der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Hauptanlagen sollen hier nicht zulässig sein, so dass keine überbaubare Fläche mit Baugrenzen bzw. die zulässige Zahl der Vollgeschosse in die Planung aufgenommen wird. Für das vorhandene Wohnhaus außerhalb dieser 2. Änderung gelten weiter die Festsetzungen der 1. Änderung.

## 5.4 VERSORGUNGSANLAGEN

In der westlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Trafohäuschen der EWE. Der Bereich ist eingezäunt und von der August-Hinrichs-Straße aus zugänglich. Das Trafohäuschen soll hier dauerhaft verbleiben und hat eine entsprechende Größe, so dass dafür eine Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Strom“ festgesetzt wird.

An der Alma-Rogge-Straße befindet sich ein kleiner Schaltkasten für eine Schmutzwasserpumpe in der Straße. Diese technische Anlage soll in der neuen Parkplatzsituation berücksichtigt werden, jedoch ist noch unklar, ob der Kasten versetzt wird oder an der vorhandenen Stelle verbleibt. Da die Anlage keinen Flächenbezug hat, wird in der Planzeichnung nur das entsprechende Symbol (Abwasser) verwendet.

## 6 VERKEHR

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Gemeindestraße Alma-Rogge-Straße und August-Hinrichs-Straße, die beide als Straßen im Wohngebiet mit Nebenanlagen ausgebaut sind. Für den fließenden Verkehr wird durch diese Planung keine Änderung vorbereitet.

Für den ruhenden Verkehr bleibt es bei den Stellplätzen an der Nordseite der Grünfläche in der August-Hinrichs-Straße außerhalb des Änderungsbereiches. An der Südseite der Grünfläche können nach der Änderungsplanung ebenfalls Stellplätze in Senkrechtaufstellung angelegt werden. Die Stellplatzmöglichkeiten auf der Straße entfallen dadurch zwar, aber die Situation in der Kurve wird fahr- und sicherheitstechnisch verbessert.

Für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer besteht weiterhin die Möglichkeit zur kurzen Verbindung der beiden anliegenden Straßen über die Grünfläche. Wo der Weg dafür in Zukunft verlaufen wird, kann der Grünanlagenplanung überlassen bleiben.

## 7 NATUR UND LANDSCHAFT

### 7.1 BESTAND UND AUSWIRKUNGEN

Es handelt sich um ein innerörtliches Plangebiet mit einer Rasenfläche, die an der Nord- und Südseite von Schnitthecken begrenzt wird. An der Nordostseite verläuft ein schmaler Weg aus Betonsteinen. An der Südwestseite befinden sich die Trafo-Station sowie ein Holzhäuschen und ein schmaler gärtnerisch angelegter Streifen, der teilweise befestigt ist. Die Umgebung ist von den Straßen und der Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt.

Auf einem Teil der bisherigen Rasenflächen werden nun Stellplätze vorgesehen, womit eine stärkere Bodenversiegelung als verbunden sein wird. Auf den übrigen Grünflächen ergibt sich für die natürlichen

Belange keine Änderung. Die technischen Anlagen sind bereits vorhanden und in Bezug auf die Betrachtung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ohne Belang. Die auf dem schmalen nun als Reines Wohngebiet festgesetzten Bereich vorhandenen Anlagen sind ebenfalls schon seit längerer Zeit vorhanden.

Bei der Umsetzung der Planung kann es wegen der Bodenversiegelungen insbesondere bei der Anlage der Stellplätze zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommen. Für andere Schutzgüter sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Eingriffsregelung muss hier allerdings nicht angewendet werden, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

## **7.2 ARTENSCHUTZ**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

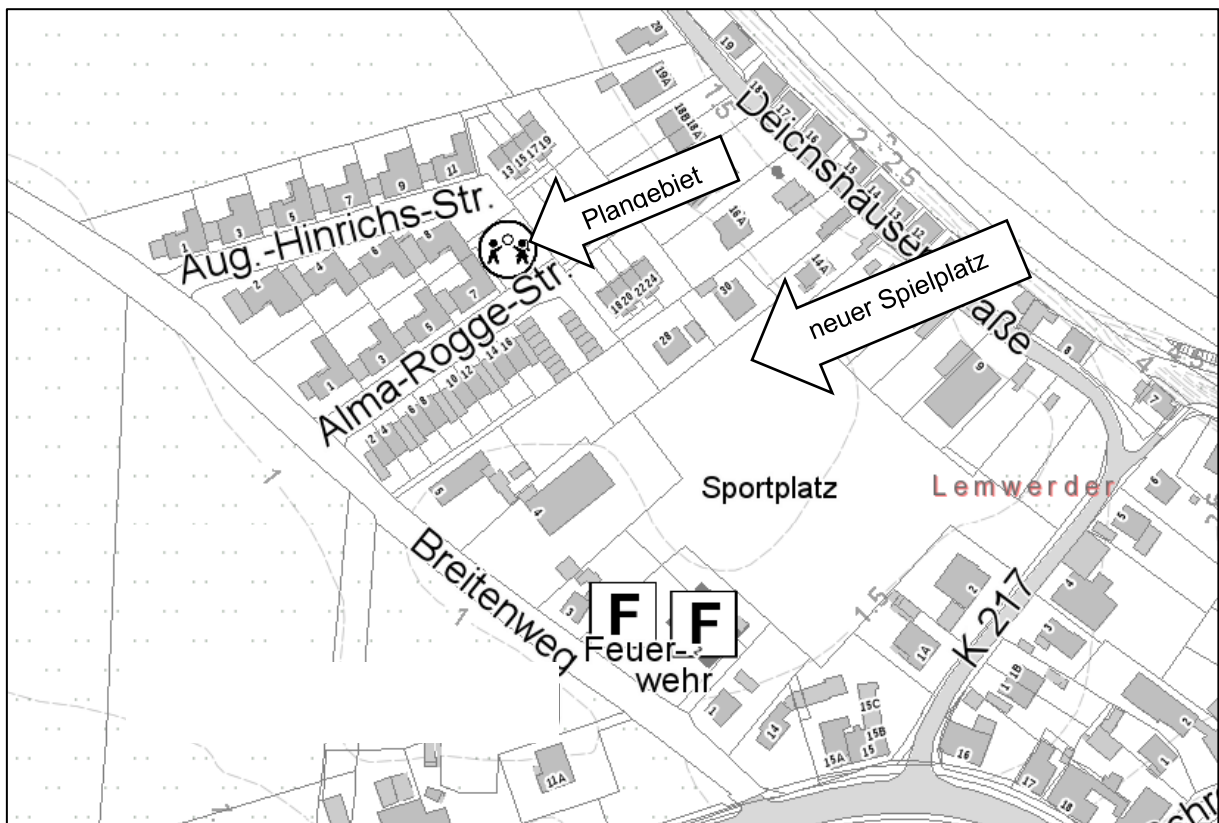
Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass es intensiv genutzt wird und keine natürlichen Strukturen vorliegen, die das Vorkommen von geschützten Arten vermuten lassen. Der Artenschutz steht daher der Umsetzung der Planung nicht entgegen.



## 8 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Durch die vorliegende Planung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, zukünftig als „Parkanlage“ und Parkplatz festgesetzt und entfällt damit als eigentliche Spielmöglichkeit für Kinder. Der Spielplatz wurde in den letzten Jahren allerdings kaum genutzt. In etwa 60 m Entfernung befindet sich außerdem ein großer Spielplatz, der im Bereich der südlich gelegenen Sportanlage hergestellt wurden. Dieser Spielplatz mit weiteren Bewegungsmöglichkeiten ist für Kinder sicher über die Alma-Rogge-Straße zu erreichen, so dass das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern im Plangebiet und seiner Umgebung weiter ausreichend in der Planung der Gemeinde berücksichtigt wird.



**Abb.: Lage des bisherigen und des neuen Spielplatzes (ohne Maßstab)**

## 9 SONSTIGE BELANGE

Neben dem Plangebiet befindet sich ein unterirdisches Schmutzwasserpumpwerk, dass jederzeit für Wartungspersonal und Fahrzeuge zugänglich sein muss. Die dazugehörige Leitung verläuft in der Alma-Rogge-Straße.

Sonstige Belange (z.B. Immissionsschutz, Landwirtschaft, Altlasten) werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

## 10 FLÄCHENBILANZ

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Öffentliche Grünfläche                     | 298 qm        |
| Reines Wohngebiet                          | 40 qm         |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 297 qm        |
| Fläche für Versorgungsanlagen              | 19 qm         |
| <b>Gesamt</b>                              | <b>454 qm</b> |

## 11 HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548), zugrunde.

Diese Bebauungsplanänderung liegt die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2011 (BGBl. I S. 1509)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

## 12 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 öffentlich in der Zeit vom 06.06.2017 bis zum 06.07.2017 ausgelegen.

Lemwerder, den ... ..

.....  
Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Lemwerder zusammen mit der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Sitzung am ..... beschlossen.

Lemwerder, den ... ..

.....  
Bürgermeisterin