

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025

Gemeinde Lemwerder

Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es, die städtebauliche Gesamtkonzeption zur Entwicklung der Gemeinde den veränderten Nutzungsansprüche der letzten drei Dekaden, den sich wandelnden Schutzbedürfnissen der Menschen, des Ökosystems und der Kultur- und Sachgüter, sowie der zwischenzeitlich erfolgten Weiterentwicklung des deutschen und europäischen Rechtssystems, insbesondere des Bauplanungs- und Umweltrechts, anzupassen.

Wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt sich aufgrund der Aufgabe des Sonder-Landeplatzes und der damit verbundenen gewerblichen Nutzungen. Die aus der luftfahrtrechtlichen Nutzung entlassenen Flächen erlauben und fordern von der Gemeinde eine Neuorientierung ihrer gewerblichen Bauflächenentwicklung. Bisherige maritim- und hafensorientierte Entwicklungsflächen auf dem Ritzenbütteler Sand werden großflächig aus der gewerblichen Vorratsplanung entlassen. An ihre Stelle treten Flächen des ehemaligen Flugfeldes.

Neben dem Flächenangebot für die maritim und hafensorientierte Industrie, stellt das gewerblich Bauflächenkonzept zusätzliche Flächen für die Entwicklung des lokal und regional orientierten Gewerbes insbesondere in Edenbüttel zur Verfügung, um die Stellung Lemwerders als Grundzentrum mit Blick auf die von der Raumordnung zugewiesenen Funktionen zur Sicherung der Nahversorgung und der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu stärken.

Bereits im bisherigen FNP gesicherte gewerbliche Bauflächenreserven an der Industriestraße werden mit Blick auf die günstige Lage zur Neutrassierung der B212 beibehalten. Die mit der Aufgab des Sonderlandeplatzes ermöglichte Entwicklung der Windkraftnutzung wird in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes integriert.

Die Wohnbauflächenentwicklung wird neu ausgerichtet. Zum einen lässt die Aufgabe des Sonderlandeplatzes eine Schwerpunktsetzung auf die vergleichsweise zentrale gelegenen Flächenreserven in Deichshausen zu, da Lärmbelastungen entfallen. Zum anderen ist angesichts des demographischen Wandels ein rückläufiger Wohnbauflächenbedarf prognostiziert, der die Gemeinde veranlasst, auf großflächige Bauflächenreserven im Bereich Am Leuchtturm zu verzichten. Konzeptionell wird die Wohnbauflächenentwicklung auf den Schwerpunkt Lemwerder-Deichshausen konzentriert, um die Versorgungssicherheit zu fördern. In den übrigen Ortsteilen wird auf größere Wohnbauflächenerweiterungen verzichtet, da zu erwarten ist, dass die Nahversorgung und infrastrukturelle Einrichtungen hier zukünftig weiter ausdünnen werden.

Im Bereich der gemischten Bauflächen wird eine Neudarstellung auf dem Ritzenbütteler Sand im Anschluss an die angrenzende Wohnbaufläche der Außendeichsiedlung vorgesehen. Die attraktive Lage soll Raum für die Entwicklung innovativer Projekte in der Kombination von Wohnen und Arbeiten bieten, die Lemwerder mit neuen städtebaulichen Impulsen bereichern. Im Übrigen erfolgt eine bestandsorientierte Beordnung der gemischten Bauflächen.

Das Verkehrskonzept der Neuaufstellung sorgt mit der vorgesehenen Osttangente für eine weitere Entlastung des Ortskernes und der verdichteten Wohnlagen. In Verbindung mit dem voraussichtlichen Verlauf der Neutrassierung der B212 wird die Erschließung der gewerblichen Bauflächen optimiert.

Das Grünkonzept der Neuaufstellung nutzt die Umstrukturierung der Bau- und Verkehrsflächen. Auf der aufgegebenen Bahntrasse wird eine Grünachse entwickelt, die für Fußgänger und

Fahrradfahrer die Ortsteile Lemwerder und Deichshausen abseits der vielbefahrenen Verkehrsachsen verbindet und erschließt. Auf dem Ritzenbütteler Sand wird die weitere Entwicklung zum attraktiven Naherholungsbereich vorbereitet.

Die Umweltprüfung der Planung hat gezeigt, dass gravierende und schwerwiegende negative Auswirkungen auf alle Schutzgüter grundsätzlich vermieden werden können. Generell sieht der Flächennutzungsplan die Einbindung von neuen Bauflächen in die Landschaft durch Grünflächen an den Rändern vor. Eingriffe in das Landschaftsbild werden damit stets minimiert bzw. ausgeglichen. Unvermeidbare erhebliche Belastungen betreffen im Wesentlichen Eingriffe in den Boden und Grünlandbiotope. Diese wie sonstige unvermeidbare erhebliche Eingriffe können grundsätzlich durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Der Flächennutzungsplan setzt die Rahmenbedingungen für den Ausgleich fest. Vorgesehen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Polders an der Alten Ochtum in Verlängerung des ehemaligen Flugfeldes und auf dem Ritzenbütteler Sand.

Die Umsetzung muss im konkreten Einzelfall auf Ebene der bauordnungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigung geregelt werden.

Die im Zuge der Verfahrensbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken konnten umfassend aufgearbeitet und zum Ausgleich gebracht werden. Insbesondere die Eingaben aktiver landwirtschaftlicher Betriebe zur Lage und Größe von Eignungsflächen für Kompensationsmaßnahmen wurden weitestgehend im Konsens mit den betroffenen Betrieben reduziert bzw. aufgehoben. In wenigen Einzelfällen wurden gewünschte Aufhebungen nicht aufgenommen, dies vor allem im Bereich des ehemaligen Flugfeldes.

Eingaben von Anwohnern zur Aufhebung der gewerblichen Bauflächenerweiterung in Edenbüttel wurden nicht berücksichtigt, da die Gemeinde einen konkreten Entwicklungsbedarf sieht, um Lemwerder als Grundzentrum in seiner Funktionsfähigkeit insbesondere für die Nahversorgung zu stärken.

Eingaben von Werftbetrieben zur Aufhebung des Grünfläche (Uferpromenade) an der Weser wurden zwar gewürdigt, allerdings nicht berücksichtigt, da die Gemeinde hier den konkreten Entwicklungsbedarf der Betrieb derzeit nicht erkennen kann.