

# Gemeinde Lemwerder

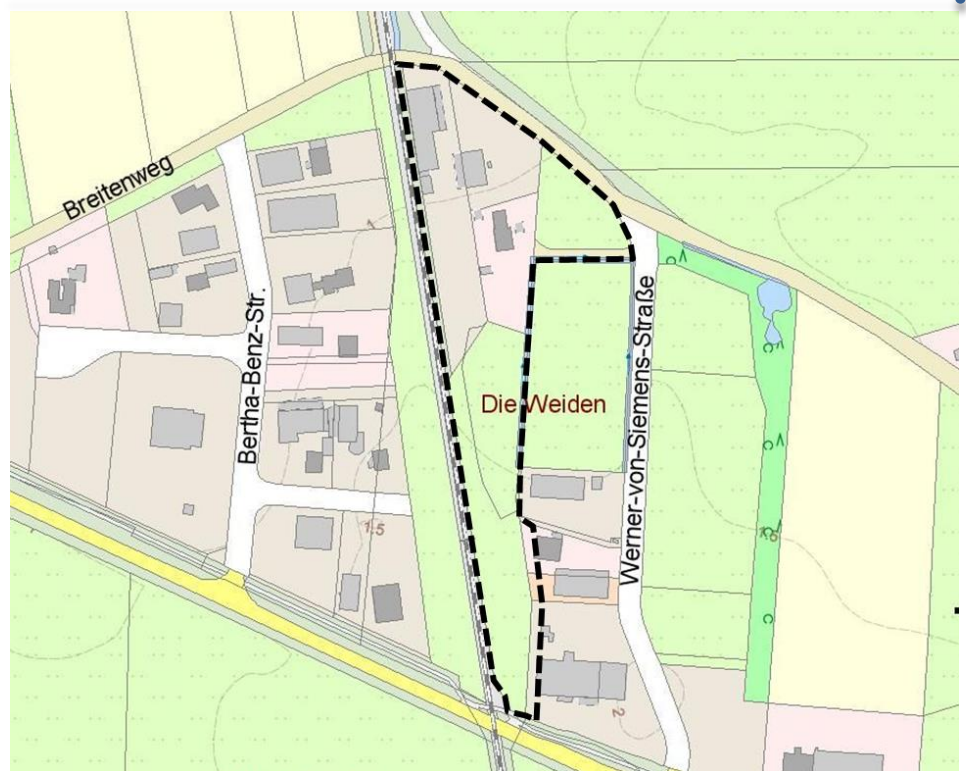
## Landkreis Wesermarsch



### Begründung

#### Bebauungsplan Nr. 1-21, 2. Änderung „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2019

Entwurf

Unterlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)  
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 (2) BauGB)

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211



<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
1 Anlass und Ziel der Planung .....	3
2 Planungsgrundlagen .....	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	10
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) .....	11
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) .....	11
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	11
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) .....	12
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) .....	12
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) .....	13
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) .....	13
3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) .....	18
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	19
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) .....	20
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	20
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) .....	22
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) .....	22
4 Inhalte des Bebauungsplans .....	23
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	23
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick .....	24
5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	24
6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	26



## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Altenesch der Gemeinde Lemwerder. Es handelt sich dabei um ein langjährig planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet sowie um eine Fläche für eine Bahntrasse und deren ehemaliger Haltpunkt. Die Bahntrasse ist bereits seit dem Jahr 2010 stillgelegt und seit 2018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Im Norden des Änderungsbereiches besteht ein Fachmarkt, der aufgrund des veränderten Kaufverhaltens der Kunden neu strukturiert und vergrößert werden soll. Dazu sollen auch die ehemaligen nicht mehr benötigten Bahnflächen genutzt werden. Durch eine Umstrukturierung kann es zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und zu einer Aufwertung des Standortes kommen.

Daneben haben die angrenzenden Gewerbebetriebe der Gemeinde ebenfalls Erweiterungswünsche vorgetragen, was durch die bestehenden Festsetzungen (insbes. die Baugrenzen und Grünstrukturen) gehemmt wird.

Um die Modernisierung des Fachmarktes sowie die Erweiterung weiterer Gewerbebetriebe entsprechend zeitgemäßer und nachfrageorientierter Zielvorstellungen zu ermöglichen, soll daher eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ aufgestellt werden.

#### Ziel

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde, auch zukünftig Standortsicherheit für den Fachmarkt und die bestehenden Gewerbebetriebe zu gewährleisten sowie die nicht mehr benötigten Bahnflächen nutzbar zu machen. Das bestehende Baurecht soll in einem Teilbereich geändert werden und die Bauflächen im Geltungsbereich sollen als Sonstiges Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen werden. Aufgrund vorhandener Erschließungsstrukturen durch die *Werner-von-Siemens-Straße* außerhalb des Geltungsbereichs sind zur Sicherstellung der Entwicklung keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

#### Planerfordernis

Durch die Erweiterung des Fachmarktes wird die Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO erreicht. Somit ist ein solches Vorhaben nur in einem Kern- oder Sonstigen Sondergebiet zulässig. Aus diesem Grund ist die Änderung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet erforderlich. Daneben hemmen geltende Festsetzungen die Erweiterung von angrenzenden Gewerbebetrieben, welche im Zuge der Änderung angepasst werden sollen.

### 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ am 20.06.2019 beschlossen.

#### Lage und Größe

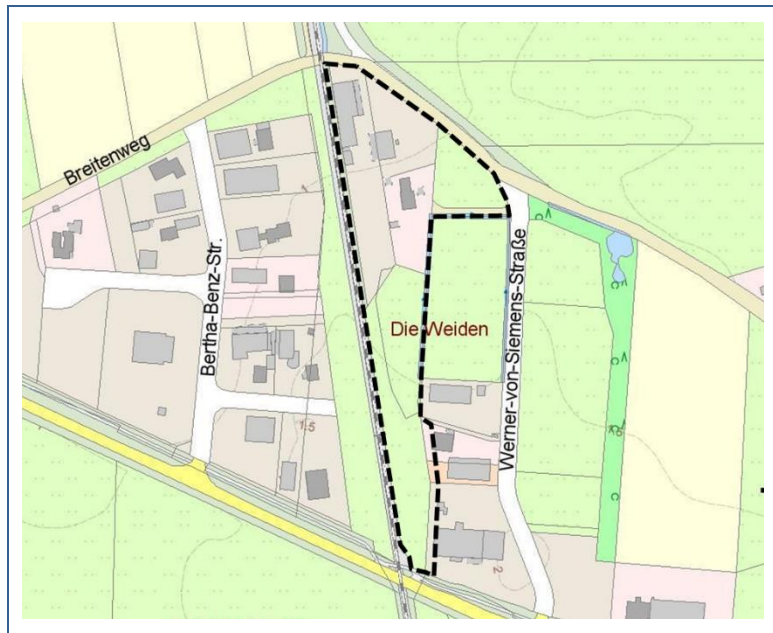
Das Plangebiet liegt innerhalb eines großflächigen Gewerbegebiets im Ortsteil Altenesch östlich der von Bahnbetriebszwecken freigestellten Bahnstrecke Delmenhorst – Lemwerder und hat eine Größe von etwa 18.330 m<sup>2</sup>.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 54/28, 435/55 und 55/12;
- Im Osten entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 55/12, 435/55 (tlw.), 54/8 und eine Linie im Abstand von 5 m zur östlichen Grenze des Flurstückes 54/25 durch die Flurstücke 55/8, 55/19 und 55/20;
- Im Süden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücke 55/10 (tlw.) und 54/26;
- Im Westen entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 54/27 (tlw., stillgelegte Bahntrasse) sowie eine Linie in Weiterführung der Grenze durch das Flurstück.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2019)



Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Altenesch, Flur 5, umfasst:

54/27 (tlw.), 54/28, 435/55, 55/12, 54/8, 54/25, 55/8 (tlw.), 55/19 (tlw.), 55/20 (tlw.)

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

#### Land (LROP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“.

Für die weitere Stärkung und Förderung des Wirtschaftsstandorts Lemwerder ist die Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung. Die Änderung ermöglicht den Neubau und damit der Vergrößerung eines Fachmarktes sowie die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe. Die planerische Änderung dieser Flächen trägt zur Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele bei. Sie stärkt die örtliche Wettbewerbsfähigkeit und ermöglicht die Stärkung ortstypischer Kompetenzfelder.

Daneben sind die im LROP bestimmten Vorgaben (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) für großflächigen Einzelhandel einzuhalten, denn durch die Erweiterung des bestehenden Fachmarktes wird die Großflächigkeit erreicht. In einem in Auftrag gegebenen Verträglichkeitsgutachten wird die Kompatibilität des Vorhabens mit den Vorgaben des Landes geprüft. Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Gutachtens wiedergegeben<sup>2</sup>:

Gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch 2018 liegt der Vorhabenstandort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Lemwerder. Insofern ist eine Sondergebietsausweisung für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO aufgrund der landesplanerischen Ziele (hier: Konzentrationsgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017) nicht möglich. Gemäß § 11 (3) Satz 4 BauNVO kann die Vermutungsregelung des § 11 (3) Satz 3 BauNVO widerlegt werden, wenn Auswirkungen gemäß Satz 2 der Vorschrift nicht zu erwarten sind.

Somit war zu prüfen, ob die gemäß § 11 (3) BauNVO vermuteten Auswirkungen aufgrund städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten im speziellen Fall nicht zu erwarten sind (sog. Atypik-Bewertung). Dabei sind in Bezug auf die in § 11 (3) Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen

<sup>1</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

<sup>2</sup> Gutachten, Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Raiffeisen-Marktes in Lemwerder, Werner-von-Siemens-Straße 13, Einordnung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4), Stadt + Handel, 05/2019, S. 69 f.



insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

#### ■ Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile

Der Vorhabenstandort steht im räumlichen Bezug zum Kernort und ist insgesamt für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil in Lemwerder gut zu erreichen. In den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Zooartikel, Reitsportartikel, Pflanzen/Gartenbedarf sowie Baummarktsortimente ist kein gleichwertiges Angebot in Lemwerder vorhanden. Der Vorhabenstandort leistet somit insbesondere für den Ortskern sowie den südlichen Gemeinderaum einen wichtigen Beitrag zur Versorgung in den untersuchten Sortimentsbereichen.

#### ■ Einordnung

Das Planvorhaben ist an einem konzeptionell ausgewiesenen Solitärstandort verortet.

Der VKF-Anteil der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt mit rd. 9,2 % unter 10 %.

Das Planvorhaben ist konform zu den standortbezogenen Entwicklungszielen der Gemeinde Lemwerder.

#### ■ Betriebliche Besonderheiten

Es handelt sich bei dem Planvorhaben um einen Anbieter mit z. T. spezialisierten Angeboten, die i. d. R. gezielt nachgefragt werden.

Das Planvorhaben hat zudem einen starken Bezug zum Agrarsektor, wodurch dem Planvorhaben insgesamt eine betriebliche Besonderheit zu attestieren ist.

#### ■ Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO

Von Auswirkungen des Planvorhabens werden vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen überwiegend in den sonstigen Lagen des Untersuchungsraumes tangiert. Angesichts der relativ geringen monetären Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Anhand der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung lassen sich mehr als nur unwesentliche Auswirkungen hinsichtlich der „Vermutungsregelung“ gemäß § 11 (3) BauNVO ausschließen.

Die Prüfung zeigt auf, dass Hinweise für die in § 11 (3) Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da mehr als nur unwesentliche Auswirkungen i. S. der „Vermutungsregelung“ gem. § 11 (3) BauNVO nicht zu erwarten sind und es sich bei dem Planvorhaben um einen Anbieter mit z. T. spezialisierten Angeboten handelt.

Damit sind die Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes eingehalten.

Für die Region Bremen wurde ein regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept<sup>3</sup> aufgestellt, um für die Planungsregion eine abgestimmte und verträgliche Einzelhandelsentwicklung zu schaffen. Wie auch viele andere Städte und Gemeinden hat die Gemeinde Lemwerder einen raumplanerischen Vertrag unterschrieben, mit dem sie sich an die Vorgaben des Konzeptes bindet.

3 Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, Anlage zum raumplanerischen Vertrag, 1. Fortschreibung, 22.10.2014

- „Ziel des Vertrags ist die Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB [...] sowie die Förderung ausgeglichener regionaler Versorgungsstrukturen.“<sup>4</sup> Daneben verpflichten sich die Städte und Gemeinden „neue Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens regional abzustimmen.“<sup>5</sup>

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben des Fachmarktes um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, dessen Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> überschreitet, ist ein IMAGE-Moderationsverfahren erforderlich. Im Rahmen des IMAGE-Verfahrens wird das Vorhaben in Abstimmung mit dem Landkreis Wesermarsch (untere Landesplanungsbehörde) und der Oldenburgischen IHK als regional unbedenklich bewertet unter der Bedingung, dass:

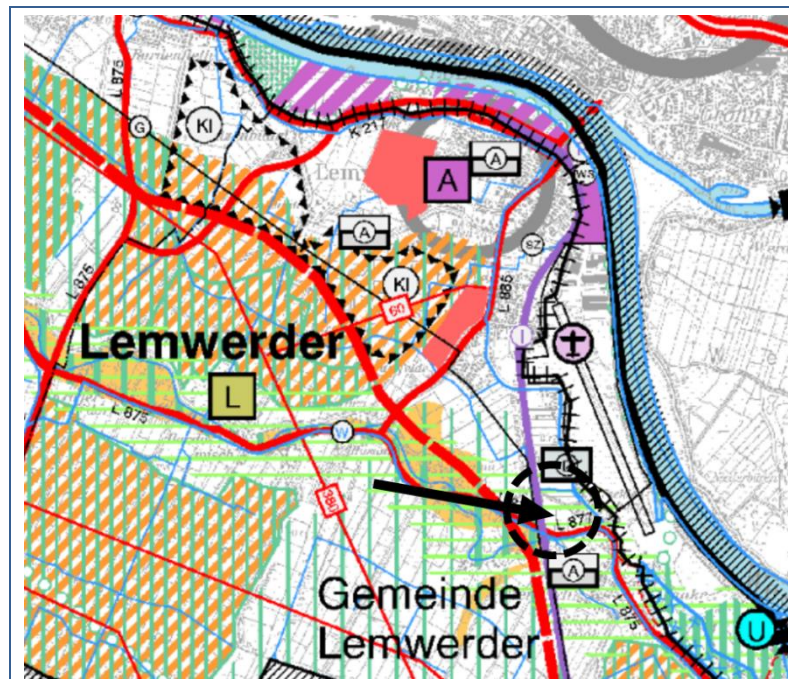
- „die im Gutachten ‚Zentraler Versorgungsbereich Lemwerder, Solitärstandorte, Sortimentsliste für Lemwerder‘ vom 16.05.2019 erstellte ‚Lemwerder Sortimentsliste‘ durch die Gemeinde Lemwerder als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und der anschließenden Bauleitplanung zugrunde gelegt wird,
- die Sortimente und Verkaufsflächenanteile der Sortimentsaufstellung Raiffeisen-Markt Altenesch (14.05.2019) der anschließenden Bauleitplanung und der Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.“

Diese Vorgaben werden berücksichtigt. Damit entspricht das Vorhaben einer abgestimmten und verträglichen Einzelhandelsentwicklung in der Region Bremen.

Kreis (RROP)

Das derzeit gültige **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch** stammt aus dem Jahr 2003<sup>6</sup>. Derzeit befindet sich eine Neuaufstellung<sup>7</sup> in der Bearbeitung, diese ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Aus diesem Grund finden die Aussagen beider Programme in der Planung Berücksichtigung. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003 weist die Gemeinde Lemwerder als Grundzentrum aus. Ihr wird zusätzlich die „Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen (Ziel 1.6, 03).

Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Wesermarsch (2003)

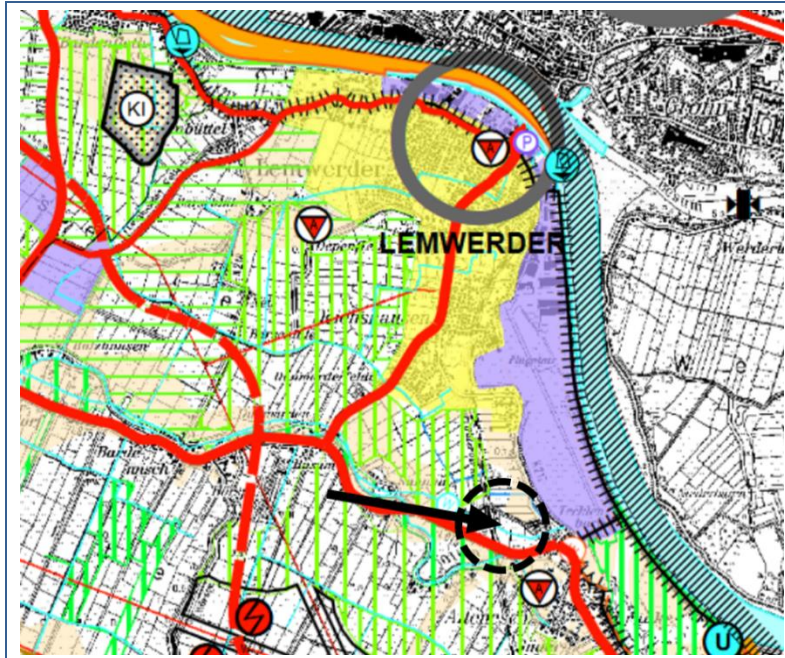


Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung. Westlich angrenzend wird die bereits stillgelegte Bahnstrecke und südlich die Landesstraße L 875 (*Hauptstraße*) dargestellt. In der näheren Umgebung befinden sich zudem ein Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie ein Deich (östlich), ein Vorranggebiet für Siedlungsabfalldeponie (nördlich) und eine Altlast (südlich).

4 Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.: Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, 04.10.2013; § 1 Ziele und Inhalte des Vertrages, (1)  
5 Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.: Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, 04.10.2013; § 4 Interkommunale Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben – Moderationsverfahren – (1)  
6 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch, 2003  
7 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch, Entwurf 2018

Auch der Entwurf des RROP des Landkreises Wesermarsch weist die Gemeinde Lemwerder weiterhin als Grundzentrum aus, das die grundzentralen Versorgungsfunktionen für das Gemeindegebiet übernimmt. Die Gemeinde Lemwerder verfügt über eine ausreichende Infrastruktur und ausreichende Einrichtungen für die Daseinsvorsorge.

Abb. 3 Auszug aus dem Entwurf des RROP Landkreis Wesermarsch (2018)



Im Änderungsbereich wird lediglich eine Fernwasserleitung dargestellt. Weitere Aussagen werden nicht getroffen. Umliegend werden die *Hauptstraße* (L 875, südlich) als Hauptverkehrsstraße, ein Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe (östlich) sowie Vorbehaltsgebiete für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung dargestellt.

Damit ist das Vorsorgegebiet für Erholung im Plangebiet nicht mehr vorgesehen. Bereits heute ist durch den bestehenden Bebauungsplan und seine Änderung eine gewerbliche Bebauung möglich und auch erfolgt. Die geplanten Darstellungen des RROP stehen einer Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Durch die Anpassung der Gewerbegebiete und der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes werden Impulse für ein weiteres wirtschaftliches Wachstum und damit auch für neue Arbeitsstätten geschaffen. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

#### Gemeinde (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder stellt das Plangebiet als Gewerbefläche und im Westen zum Teil als Bahnfläche dar. Auch angrenzend werden ebenfalls Gewerbe- und Bahnflächen dargestellt.

Abb. 4 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



Die geplanten Gewerbegebiete (GE) stimmen mit dem Flächennutzungsplan überein.

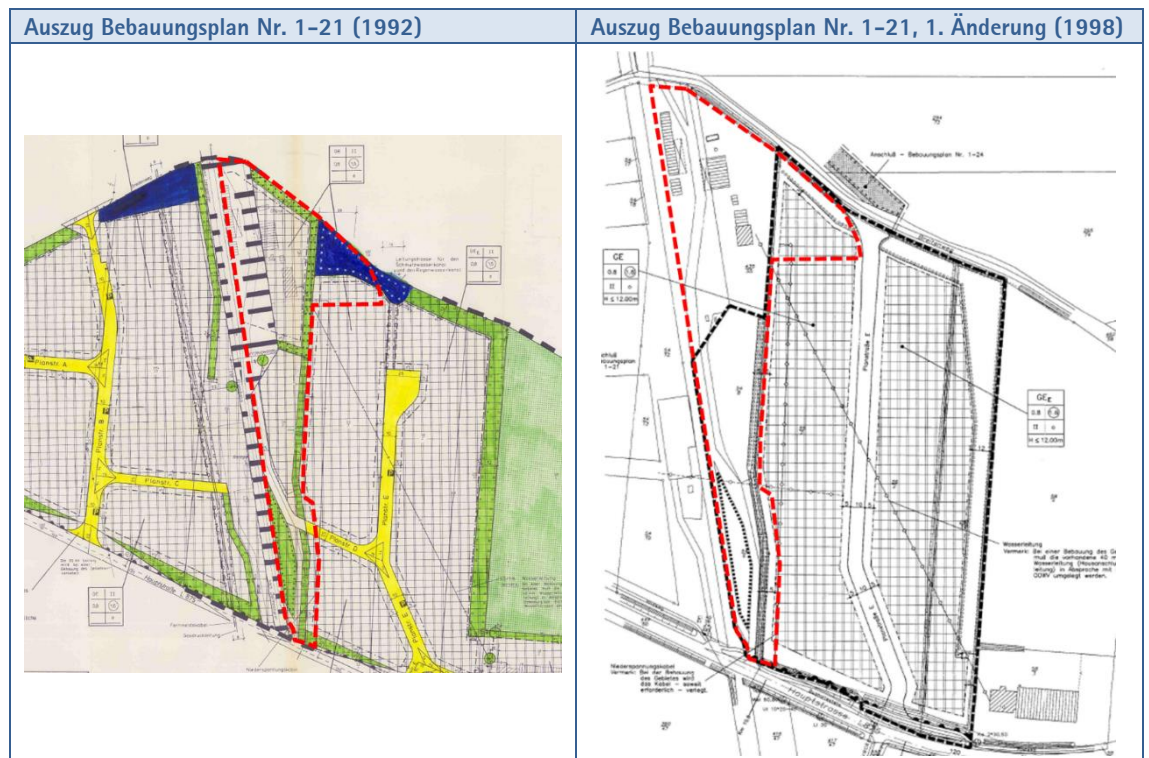
Die beabsichtigte Festsetzung von einem Sonstigen Sondergebiet (SO) ist mit den derzeitigen Darstellungen nicht möglich. Die Darstellung wird im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB im FNP berichtigt dargestellt.

Gültiges Bau-  
recht

Das Baurecht im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 1-21 aus dem Jahr 1992 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1998 bestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 1-21 setzt im Norden das Baurecht. Hier wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. In dem Gebiet ist eine zweigeschossige, offene Bauweise zulässig. Die maximale GRZ liegt bei 0,8 und die GFZ bei 1,6, der überbaubare Bereich wird durch eine Baugrenze bestimmt. Daneben ist eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig. Im Westen an das Gewerbegebiet angrenzend ist eine Bahnfläche und an den übrigen Rändern sind Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ausgewiesen.

Abb. 5 Gültiges Baurecht



Im südlichen und östlichen Plangebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-21. Am südöstlichen Geltungsbereichsrand sind Anpflanzungen für Gehölze festgesetzt. Innerhalb eines Teilbereichs im Süden werden bestehende Gehölze durch eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung gesichert. Der übrige südliche Bereich des Plangebiets ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der nordöstliche Bereich wird ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise vorgeschrieben. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m, die GRZ liegt bei 0,8 und die GFZ bei 1,6. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze besteht eine Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen.

Angrenzende Be-  
bauungspläne

Angrenzend an den Änderungsbereich liegen ebenfalls der Bebauungsplan Nr. 1-21 sowie dessen 1. Änderung vor (siehe oben). Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an den Änderungsbereich. Die weiterführenden Regelungen in den bestehenden Plänen werden berücksichtigt.

Verfahren nach §  
13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Sie dient der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes und der Anpassung der bestehenden Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit einer Gesamtfläche von 12.400 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,8 sowie Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von 5.670 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,8 sowie festgesetzt.



Die Planung ermöglicht damit das Entstehen von 14.450 m<sup>2</sup> Grundfläche, was deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> zurückbleibt.

- Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB). Mit der Regelung des Kumulationsverbots soll in der Fallgruppe von Plänen bis zu einer Grundfläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespalten wird, um Verpflichtungen zur Umweltprüfung zu entgehen.

Eine Kumulation verschiedener Pläne ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) BauGB).

Nach Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.500 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (Nrn. 18.6.2 und 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) S. 1 UVPG notwendig. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Bei der Prüfung des geplanten Vorhabens werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Damit werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) BauGB).

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle werden vermieden. Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zur Luftqualität werden nicht überschritten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Mit der Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Mit der Planänderung wird die Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Fachmarktes sowie weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht. Der Plan dient dazu ein langjährig planungsrechtlich gesichertes Areal in seiner baulichen Nutzbarkeit der geänderten Nachfrage anzupassen und einer Bebauung zuzuführen bzw. die bestehende zu modernisieren. Damit werden Arbeitsplätze gesichert und geschaffen. Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen des § 13a BauGB.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), der Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB) und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfallen (§ 13 (3) BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB). Die Eingriffsbilanzierung wird im Kapitel 3.7 offengelegt. Es entsteht durch die Planung faktisch und auch rechnerisch kein Defizit. Eine Kompensation ist formal nicht erforderlich.

Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich (§ 10 (4) BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB).

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

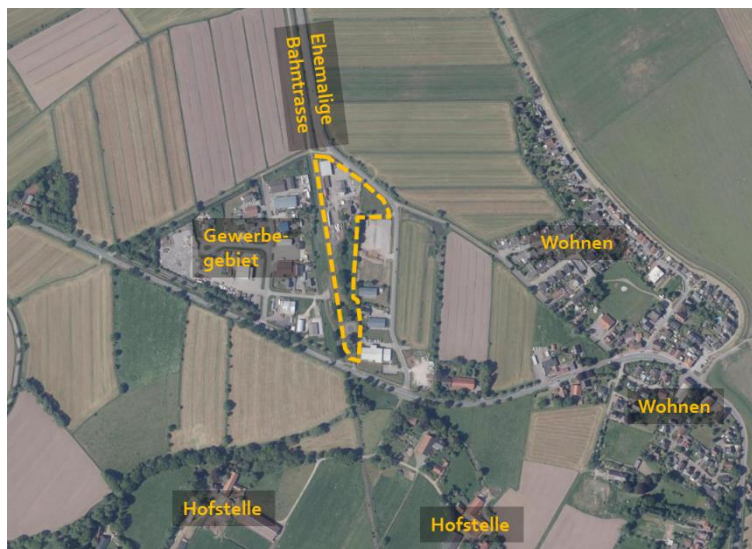
#### Bestand

Der Änderungsbereich umfasst ein teilweise bebautes Areal östlich der freigestellten Bahntrasse. Im Norden bestehen das stark versiegelte Gelände eines Gewerbebetriebes mit großflächiger Lagerfläche und einigen Gebäuden sowie ein Wohnhaus. Die übrigen Flächen sind unbebaut. Der südliche Änderungsbereich wird durch feuchte Ruderalflur mit Weidengehölz und einen – z.T. älteren – Baumbestand geprägt. Im Osten besteht ebenfalls eine Grünfläche, an der nur in den Randbereichen vereinzelt Gehölze vorhanden sind.

Die nähere Umgebung des Änderungsbereiches stellt sich als weitgehend bebautes Gewerbegebiet dar. Die Flächen haben sich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-21 und dessen 1. Änderung als großflächiges Gewerbegebiet entwickelt.

Das weitere Umland wird überwiegend durch intensiv bewirtschaftetes Grünland und Ackerflächen geprägt. Östlich des Plangebiets liegt die Ortschaft Altenesch. Südlich bis nordwestlich vom Änderungsbereiches befinden sich Hofstellen.

Abb. 6 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets



Luftbild: LGLN 2019

#### Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-21 wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ sowie dessen 1. Änderung planungsrechtlich neu beordnet und die getroffenen Festsetzungen werden aktualisiert. Bisher wurden Gewerbegebiete (GE) sowie Flächen für die Bahn festgesetzt. Der Bahnbetrieb wurde 2010 auf der Strecke Delmenhorst – Lemwerder eingestellt und die Flächen wurden 2018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt, weshalb diese Flächen teilweise umgewidmet werden sollen. Die ehemalige Bahnfläche sowie die daran angrenzende Gewerbefläche sollen für die Erweiterung eines großflächigen Fachmarktes in ein Sonstiges Sondergebiet geändert werden. Die weiteren Flächen (Gewerbegebiete sowie die Flächen für Anpflanzungen) werden als Gewerbegebiete ausgewiesen. Die Planung soll so ausreichend Raum für gewerbliche Erweiterungen und Neuordnungen in diesem Bereich schaffen.

#### Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-21

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

In der Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Durch ein Gewerbegebiet und auch ein Sonstiges Sondergebiet für einen Fachmarkt Landhandel können Emissionen, insbesondere in Form von Lärm, ausgehen, die zu Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen führen können.

Der Änderungsbereich ist Teil eines langjährig bestehenden Gewerbegebietes und wird schon heute gewerblich genutzt. Auch die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch den Bebauungsplan Nr. 1-21 und dessen 1. Änderung als Gewerbegebiete gesichert. Eine Bebauung ist auch hier möglich. Bei der Änderung werden die bestehenden Nutzungskennziffern weitgehend übernommen. Im geplanten Sonstigen Sondergebiet für einen großflächigen Fachmarkt besteht auch derzeit ein Markt, der im Zuge dieser Planung nur seine Verkaufsfläche erhöhen möchte. Damit werden sich keine erheblichen Änderungen in Bezug auf Emissionen ergeben.

In Richtung Westen in einer Entfernung von knapp 200 m befindet sich die Wohnbebauung des Ortsteils Altenesch. Derzeit sind keine Beeinträchtigungen dieser Wohnnutzungen durch das Gewerbegebiet gegeben. Auch weiterhin sind infolge der hohen Entfernung keine Konflikte zu erwarten.

Die Belange des Immissionsschutzes für die Bevölkerung werden berücksichtigt.

### 3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzungen können innerhalb gewerblicher Bauflächen allenfalls als betriebsbezogenes Wohnen entstehen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Die Belange allgemeiner Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

### 3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes und von Gewerbegebieten nicht berührt.



### 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ (sowie dessen 1. Änderung) setzen innerhalb des Änderungsbereiches Gewerbegebiete, Flächen für die Bahn und Flächen mit Pflanzbindungen sowie für Anpflanzungen fest. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gewerblich genutzte Gebäude sowie ein Wohnhaus. Ein großer Teil der Flächen ist bislang unbebaut und durch Grünstrukturen geprägt. Daneben werden die im Änderungsbereich befindlichen Bahnflächen freigestellt.

Ein bereits bestehender Fachmarkt mit langjähriger Tradition innerhalb dieser Flächen soll aufgrund des veränderten Kaufverhaltens der Kunden neu strukturiert werden. Aus diesem Grund sind der Abriss einiger bestehender Gebäude sowie eine Erweiterung geplant, wodurch auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erreicht werden soll. Damit ist eine Verbesserung des Erscheinungsbildes und somit eine Aufwertung des Standortes zu erwarten. Um die Modernisierung des Fachmarktes entsprechend zeitgemäßer und nachfrageorientierter Zielvorstellungen zu ermöglichen, soll der Bebauungsplans 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ daher zum zweiten Mal geändert werden. Aufgrund der geplanten Großflächigkeit ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes notwendig. Daneben sollen für einen angrenzenden Betrieb Erweiterungsflächen geschaffen werden, um ihn an diesem Standort zu sichern.

Insgesamt werden mit dieser Planänderung bislang nicht baulich bzw. zeitgemäß genutzte / nutzbare Flächen, die bereits von allen Seiten von Gewerbebauten umschlossen sind, in zeitgemäße Bauflächen umgewandelt. Die Planänderung dient der Vergrößerung und Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben. Sie trägt zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden ebenso bei, wie zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung des Ortsteils Altenesch.

Die Gemeinde Lemwerder geht in Kenntnis der bestehenden privaten Entwicklungsinteressen davon aus, dass seitens der Nutzer und Flächeneigentümer zeitnah mit einer Modernisierung des Areals begonnen wird. Der Belang einer Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener ortsteilbezogener Strukturen wird in hohem Maße berücksichtigt.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur /  
Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets sind denkmalgeschützte Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Archäologischer  
Denkmalschutz

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Ortsbild

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines bebauten Gewerbegebietes und innerhalb einer durch Bebauung geprägten Ortslage. Im Norden besteht ein Fachmarkt auf der Fläche, der sein Grundstück großflächig versiegelt hat. Im Süden ist derzeit tlw. keine Bebauung vorhanden. Direkt angrenzend im Westen und Osten befinden sich bebaute Gewerbegebiete bzw. eine stillgelegte Bahntrasse, die die nähere Umgebung prägen. Das Gebiet außerhalb des Gewerbegebietes wird vorwiegend ackerbaulich genutzt. Im Osten verläuft in einer Entfernung von 1 km die eingedeichte Weser. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Weserdeich liegt das Siedlungsgebiet der Ortschaft Altenesch. Dabei handelt es sich in der Regel um typische Siedlungshäuser mit gestalteten Hausgärten. Umliegend befinden sich einzelne Hofstellen.

Die getroffenen Festsetzungen in den Gewerbegebieten im Änderungsbereich orientieren sich zum Teil an den bislang im Plangebiet und in den umliegenden Gewerbegebieten bestehenden Festsetzungen. Die Gebäudehöhe sowie die Grundflächenzahl (GRZ) werden übernommen. Auch die Festsetzungen im neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet orientieren sich an den bislang bestehenden Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die baurechtliche Modernisierung des Areals nicht zu einer erheblichen Veränderung des Ortsbildes führt. Mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1-21 und dessen 1. Änderung ist bereits heute die bauliche Inanspruchnahme eines Großteils der Fläche möglich, es treten keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand auf.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgüter Tiere  
und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes im Ortsteil Alteneesch. Durch den Bebauungsplan Nr. 1-21 und dessen 1. Änderung sind im Änderungsbereich bereits Gewerbegebiete, Flächen für die Bahn sowie Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In einem Teilbereich im Norden besteht ein Fachmarkt, dessen Grundstück fast vollständig versiegelt ist. Daneben ist dort ein Betriebsleiter-Wohnhaus vorhanden. Auf den übrigen Flächen besteht keine Bebauung oder sonstige Versiegelung. Auch die im Bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzungen wurden zu großen Teilen nicht hergestellt.

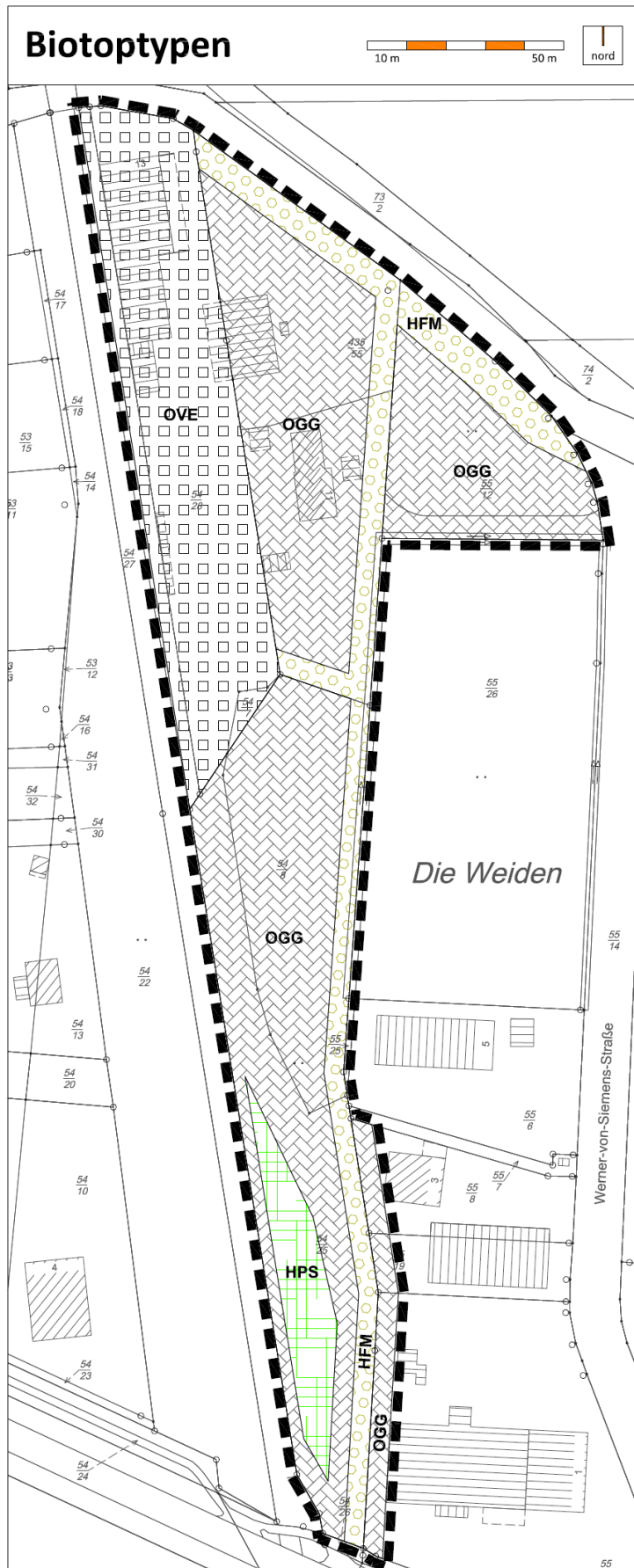
Die derzeitige Nutzung zeigt sich aus naturräumlicher Sicht anders als die plangegebene. Am nördlichen Rand befinden sich Entwässerungsgräben. Sie weisen ein Vegetationsvorkommen von geringer Wertigkeit bestehend aus Schilf, Froschlöffel, Wasser-Schwaden und Froschbiss auf. Im Osten befindet sich artenarmes Extensivgrünland mit standortgerechten Gehölzpflanzung an den Randbereichen zum Gewerbegebiet bzw. zum Einzelhaus. Das Grünland wird von Gräsern, Kratzdisteln und Löwenzahn besiedelt. An dieses grenzt im Westen das Einzelhaus mit Hausgarten und jüngerem Baumbestand (Eichen, Weiden, Ziersträucher) ohne besondere Wertigkeiten. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Brennesseln und Schilfbeständen sowie Weiden und Eichen.

In der nachfolgenden Abb. werden die Biotoptypen nach derzeit gültigem Baurecht aufgezeigt. Die Umgebung wird vorrangig durch Acker- und Grünlandflächen geprägt. Daneben befindet sich im Osten die Wohnbebauung des Ortsteils Alteneesch und südlich bis nordwestlich bestehen Hofstellen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch<sup>8</sup> kennzeichnet nordwestlich des Änderungsbereiches einen wertvollen Bereich für Pflanzen (hoch). Dabei handelt es sich um eine an die Bahntrasse angrenzende Grünfläche.

Mit der Planänderung ist mit einer weiteren Bebauung und Versiegelung der Flächen zu rechnen. Für das Plangebiet besteht allerdings seit langem Baurecht. Eine Überformung des Areals wäre schon heute auch ohne die vorliegende Planänderung zulässig. Ebenfalls wird die Versiegelung wie in den bestehenden Plänen auf maximal 80 % begrenzt.

Abb. 8 Biotypen nach gegebenem Baurecht



## Planzeichenerklärung

<b>2</b>	<b>GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE</b>
	2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)
	2.16.3 Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)
<b>13</b>	<b>GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN</b>
	13.1.5 Gleisanlage (OVE)
	13.11.2 Gewerbegebiet (OGG)

## Bebauungsplan Nr. 1-21

"Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch"

Altenesch"

2. Änderung

- Biotypenkartierung -

Gemeinde  
Lemwerder

Landkreis Wesermarsch



Im Auftrag:

Stand: 07/2019



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211



Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Allen Gehölzen sowie Gebäudebeständen kann eine Bedeutung als Vogel- oder Fledermaushabitat zukommen. Das Extensivgrünland sowie die Äcker und Grünländer der Umgebung können als Nahrungshabitat dienen. Aufgrund der umliegenden Verkehrswege, der gewerblichen Nutzung und der intensiven Bewirtschaftung der angrenzenden Acker- und Grünlandflächen ist vornehmlich von einer Bedeutung von Arten mit einer hohen Siedlungs- und Störungstoleranz auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten als geschützt. Hinweise darauf, dass das Plangebiet als Habitat besonders geschützter Vogel- oder sonstiger Tierarten dient, liegen jedoch nicht vor.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden insgesamt mit der Bebauungsplanänderung nicht berührt bzw. können auf Ausführungsebene durch die Umsetzung der benannten Schutzmaßnahmen vermieden werden.

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Küstenmarschen<sup>9</sup>. Als Bodentyp liegt im gesamten Änderungsbereich Kleimarsch vor<sup>10</sup>. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)<sup>11</sup> wird zum Großteil als mittel eingeschätzt. Am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches wird sie als sehr gering eingeschätzt. In diesem Randbereich befindet sich zudem ein Suchraum für schutzwürdige Böden<sup>12</sup>. Es handelt sich um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften (extrem nasser Boden).

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass das Gelände aus baugrundtechnischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist. Eine Baugrunduntersuchung des Plangebietes liegt nicht vor.

Mit dem Bebauungsplan wird die derzeitige Bebaubarkeit innerhalb des Änderungsbereiches von 80 % beibehalten. Auch im Sonstigen Sondergebiet wird diese Grundflächenzahl beibehalten. Die angepassten Festsetzungen (bspw. die Bauweise) haben keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche. Insgesamt wird mit der Änderung der Festsetzungen auf einer bereits erschlossenen und zum Teil bebauten Fläche neuen Entwicklungen im schlechter erschlossenen planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt der Schutzgüter Fläche und Boden beiträgt. Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden durch die Planänderung somit nur in einem geringen Umfang zusätzlich durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt oder zerstört werden.

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich Gewässer. In östlicher Richtung in einer Entfernung von rd. 1 km befindet sich die Weser. Südlich in einem Abstand von 80 m fließt die *Ollen Ost* (klassifiziertes Gewässer Nr. 495611). In der näheren und weiteren Umgebung finden sich vor allem entlang oder auch innerhalb der Ackerflächen sowie am Randbereich des Plangebietes Entwässerungsgräben. Die Grundwasseroberfläche<sup>13</sup> verläuft mit >0 bis 1 m bei einer Geländehöhe von rd. 0,8 bis 1,8 m (NHN) relativ gering unter Gelände.

9 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 500 000, Bodengroßlandschaften Niedersachsen, LBEG, 2000

10 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, LBEG, 2014

11 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), LBEG, 2018

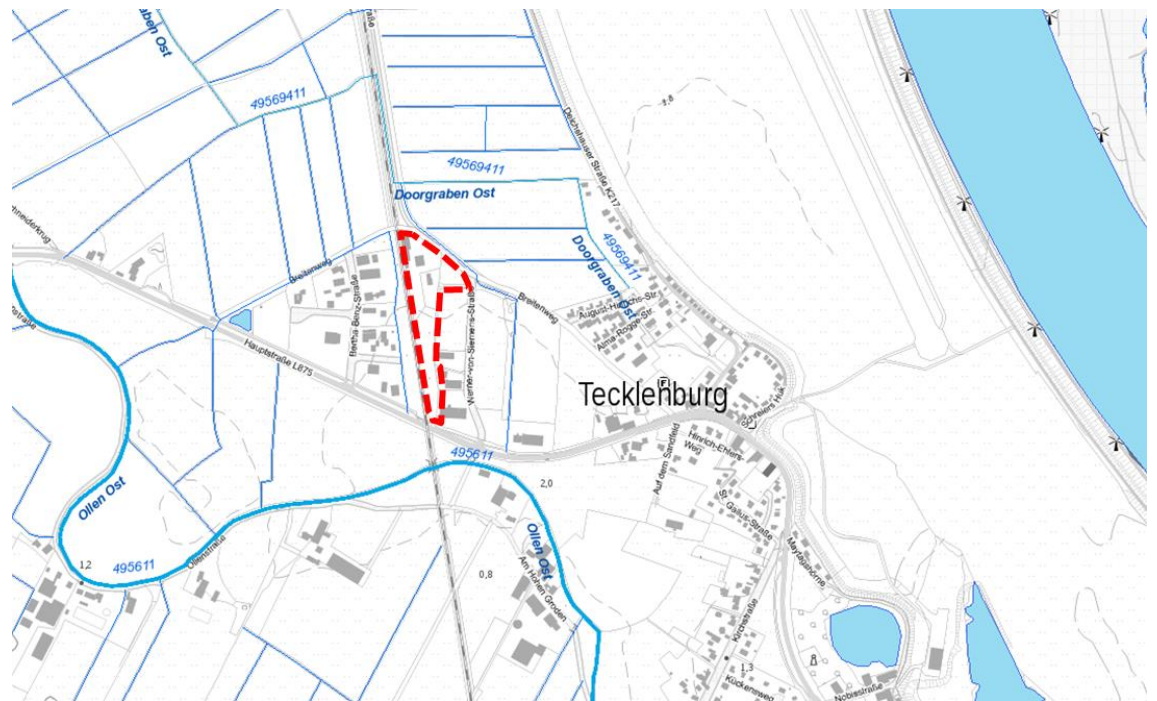
12 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, LBEG, 2018

13 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1: 200 000, Lage der Grundwasseroberfläche, 1982

Schutzgut Boden  
und Fläche

Schutzgut  
Wasser

Abb. 9 Gewässernetz



Im Änderungsbereich ist bereits heute eine Versiegelung von bis zu 80 % zulässig. In dieser 2. Änderung wird die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten. Es kommt damit zu keiner Änderung der Oberflächenentwässerung.

Schutzgüter Luft  
und Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Zudem ist der Änderungsbereich bereits heute im selben Umfang (Versiegelung) bebaubar. Eine Verringerung z. B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung dieser Effekte ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Gewerbe- und des Sonstigen Sondergebietes nicht zielführend.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch<sup>14</sup> weist der Fläche daneben keine Funktionen im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft zu.

Da die klimatischen Effekte weiterhin in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Gemeinde, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Schutzgut Land-  
schaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der durch Bebauung umgebenden Lage nicht vordergründig relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

Vermeidung, Mi-  
nimierung, Aus-  
gleich/Ersatz

Die Beschreibung der Biototypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen<sup>15</sup>. Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans erfolgt die Erfassung nicht anhand der tatsächlich vorzufindenden Strukturen, sondern nach der plangegebenen Situation des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ aus dem Jahr 1992 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1998. Die Bewertung erfolgt nach dem nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>16</sup>:

14 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch, Fortschreibung – Neubearbeitung, 2016

15 Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Olaf von Drachenfels, 2016

16 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013



Abb. 10 Bestand – Wertigkeiten vor der 2. Änderung / nach geltendem B-Plan Nr. 1-21 (1992) und der 1. Änderung (1998)

Bestand – Biotoptyp / Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE)				
- versiegelte Flächen (GRZ von 0,8)	X	0	8.120	0
- unversiegelte Flächen	PZA	1,0	2.030	2.030
Gleisanlage	X	0	4.540	0
Strauch-Baumhecke	HFM	3,0	2.760	8.280
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS	3,0	880	2.640
<b>Summe</b>			<b>18.330</b>	<b>12.950</b>

Abb. 11 Planung – Wertigkeit nach der 2. Änderung

Bestand – Biotoptyp / Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE)				
- versiegelte Flächen (GRZ von 0,8)	X	0	4.536	0
- unversiegelte Flächen	PZA	1,0	1.134	1.134
Sonstiges Sondergebiet (SO)				
- versiegelte Flächen (GRZ von 0,8)	X	0	9.920	0
- unversiegelte Flächen	PZA	1,0	2.480	2.480
Graben	FG	2,0	260	520
<b>Summe</b>			<b>18.330</b>	<b>4.134</b>

Abb. 12 Planung – Wertigkeit nach der 2. Änderung

Nutzung nach geplantem Bau-recht	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Vor der Planung	18.330	12.950
Nach der Planung	18.330	4.134
<b>Saldo</b>		<b>- 8.816</b>

In Folge der Planung kommt es durch die Überplanung von Gehölzfestsetzungen zu einem Wertdefizit von - 8.816 Wertpunkten. Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB).

Die Belange der Umwelt sind berücksichtigt.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näheren Umgebung ausgewiesen.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten (siehe Kapitel 3.1).

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**

Ein Vorkommen besonders geschützter Sach- und Kulturgüter ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

■ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB)**

Die Festsetzung von Gewerbegebieten sowie einem Sonstigen Sondergebiet für einen Fachmarkt Landhandel lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde ist möglich. Im Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.



- Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Bei gewerblichen Bauten können so z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert werden. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Alle für den Änderungsbereich spezifischen Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Wesermarsch werden im Zuge der Bewertung der einzelnen Schutzgüter beachtet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-21 wird die Erweiterung eines vorhandenen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebes (GE) ermöglicht. Daneben wird ein Sonstiges Sondergebiet für einen Fachmarkt ausgewiesen. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist aufgrund dieser Voraussetzungen nicht wahrscheinlich. Ein besonderes Regelungserfordernis ergibt sich nicht.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Mit der Planänderung werden die Belange der örtlichen Wirtschaft in hohem Maße berücksichtigt. Insbesondere zwei ansässigen gewerblichen Betrieben werden weitere Entwicklungsmöglichkeiten an bereits bestehenden Standorten durch zusätzliche Betriebsflächen bzw. durch die Anpassung der Festsetzungen an neue Gegebenheiten geschaffen. Damit werden die Standorte für die gewerbliche Nutzung gesichert.

- Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden mit der Planung nicht berührt.

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Die Planänderung für die Erweiterungsabsichten insbesondere bereits ansässiger Betriebe dient der Sicherung und Weiterentwicklung von vorhandenen Arbeitsplätzen.

- Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.



Technische Ver-  
und Entsorgung

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die im Umfeld bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

- Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den OOWV. Eine ausreichende Wasserversorgung des Gebietes besteht.
- Die notwendige **Löschwasserversorgung** kann voraussichtlich weiterhin über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die EWE.
- Die **Gasversorgung** erfolgt durch das Versorgungsnetz EWE.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Abfallentsorgung** für das Plangebiet wird durch die GIB, Gesellschaft für integrierte Abfallbehandlung und Beseitigung, mit Sitz in Brake, gewährleistet. Anfallende Sonderabfälle sind von den Verursachern selbst fachgerecht zu entsorgen.
- Die Beseitigung von **Abwasser und Schmutzwasser** erfolgt durch den OOWV.

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Gas- und Stromleitungen sowie ein Schmutzwasserkanal. Die Leitungsschutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei Bau- oder Erdarbeiten konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich mitzuteilen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Oberflächen-  
wasser

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Bergbau

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes „Delmenhorst-Elsfleth“<sup>17</sup>. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Gemeindegebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

### 3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

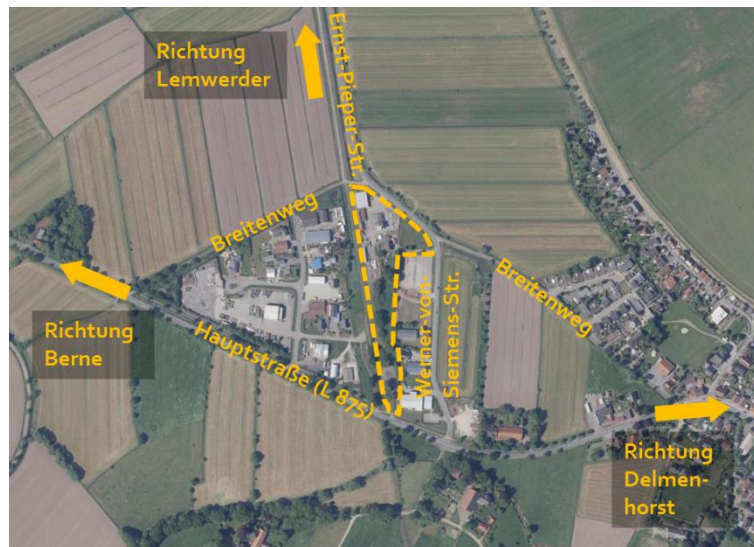
Externe  
Erschließung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Altenesch und wird über den *Werner-von-Siemens-Straße* erschlossen. Diese ist im Süden an die *Hauptstraße* (L 875) angeschlossen. In westlicher Richtung sind damit Berne sowie weitere überörtliche Straßen (u.a. die B 212) zu erreichen. In östlicher Richtung führt die Landesstraße u.a. nach Delmenhorst. Auch hier schließen weitere überörtliche Straßen an. Zudem ist die BAB 28 zu erreichen. Die *Ernst-Pieper-Straße* im Norden führt zum Kernbereich von Lemwerder.

Die umliegenden Straßen sind geeignet den Verkehr aus dem Plangebiet weiterhin aufzunehmen. Infolge der Erweiterung und Modernisierung der vorhandenen Betriebe ist nicht mit einem grundsätzlich veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

17 Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt, es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

Abb. 13 Umliegendes Erschließungssystem



Luftbild: LGLN 2019

Interne  
Erschließung

Innerhalb des Änderungsbereiches werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 1-21 sowie dessen 1. Änderung geregelt. Die geänderten Bereiche können vollständig über die umliegenden Straßen bzw. über bestehende Betriebsgelände, die erweitert werden sollen, erschlossen werden.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

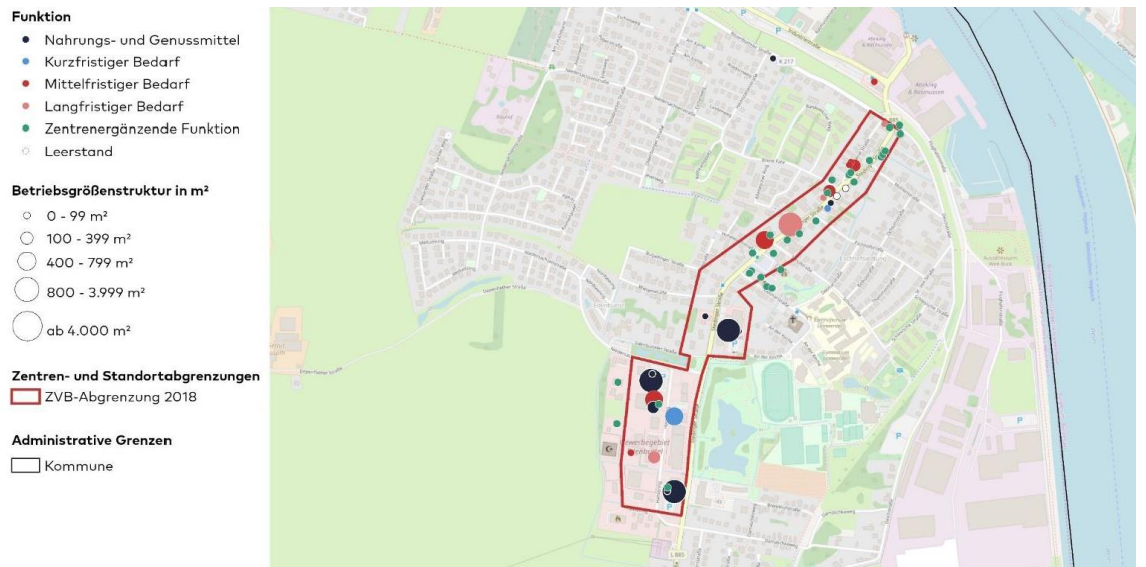
Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

In der Gemeinde Lemwerder liegt kein kommunales Einzelhandelskonzept vor, welches jedoch für die Bewertung der Raumverträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes notwendig ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde mit einem Gutachten<sup>18</sup> die wesentlichen konzeptionellen Grundlagen geschaffen, welches im Rahmen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden soll. Es wird der Zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde abgegrenzt sowie die Lemwerder Sortimentsliste abgeleitet. Daneben werden wesentliche Solitärstandorte bestimmt.

Der Versorgungsbereich wird im Ortskern der Gemeinde definiert. Weitere Standorte, die die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen, bestehen nicht. Der Ortskern übernimmt die gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf.

Abb. 14 Zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Lemwerder



Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches besteht nur ein strukturprägender Einzelhandelsstandort. Dabei handelt es sich um den bestehenden Markt innerhalb des Plangebietes. Dieser ist damit als Solitärstandort zu betrachten, welcher aufgrund seiner Sortimentsbereiche (Gartenbedarf und Zooartikel) eine bedeutende Grundversorgungsfunktion für das Gemeindegebiet übernimmt. Folgend Entwicklungsempfehlungen werden gegeben:

- „Bestandssicherung und bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden [...] Marktes
- Ausschluss von Entwicklungen zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (mit Ausnahme eines max. 10 %igen Randsortimentsanteils [...]) aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage des Standortes.“<sup>19</sup>

Für die Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben wird eine Lemwerder Sortimentsliste aufgestellt, welche sich aus der Einzelhandelsstruktur und den künftigen Entwicklungsoptionen herleiten lässt. Folgende Liste wird empfohlen:



Abb. 15 Sortimentsliste für die Gemeinde Lemwerder

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Bettwaren Briefmarken und Münzen Bücher Elektrokleingeräte Glas/Porzellan/Keramik Haus-/Bett-/Tischwäsche Hausrat/Haushaltswaren Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz) Künstler- und Bastelbedarf Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) Musikinstrumente und Musikalien Neue Medien/Unterhaltungselektronik Parfümerieartikel und Kosmetika Schuhe, Lederwaren Spielwaren Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) Uhren/Schmuck Waffen/Jagdbedarf/Angeln Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	(Schnitt-)Blumen Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) Papier/Büroartikel/Schreibwaren Pharmazeutische Artikel (Apothek) Tierfutter (Kleingebinde <5 kg) Zeitungen/Zeitschriften	Baummarktsortiment i. e. S. Berufsbekleidung Campingartikel (ohne Campingmöbel) Elektrogroßgeräte Erotikartikel Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) Fahrräder und Zubehör Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) Kinderwagen Lampen/Leuchten Matratzen Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) Pflanzen/Samen Reitsportartikel Sportgroßgeräte Teppiche (ohne Teppichböden) Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Auf Grundlage dieses Gutachtens wurde die Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des bestehenden Marktes durchgeführt. Somit ist die Planung mit diesem Entwicklungskonzept vereinbar. Entwicklungskonzepte, die der Änderung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sind in der Gemeinde Lemwerder nicht vorhanden.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umliegenden Bereiche befinden sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich. Auch Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächenentwässerung

Im Änderungsbereich ist bereits heute eine Versiegelung von bis zu 80 % zulässig. In dieser 2. Änderung wird die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten. Da sich der potentielle Versiegelungsgrad nicht ändert, ist davon auszugehen, dass das bisherige System der Oberflächenentwässerung weiterhin Bestand hat und Änderungen nicht erforderlich sind.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Mit Änderung des Baugesetzbuches vom 26.11.2014 kann nach § 246 (10) BauGB, befristet bis zum 31.12.2019, die Einrichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig sein, sofern an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können.

Im Planfall sind Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende kann damit zulässig sein. Eine dementsprechende Planung ist jedoch von Seiten der Gemeinde nicht vorgesehen.



## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen  
Nutzung

Im Osten und Süden des Änderungsbereiches werden **Gewerbegebiete (GE)** ausgewiesen. Damit werden u.a. Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe geschaffen. Einschränkungen der Art der Nutzung werden nicht vorgenommen.

Im übrigen Änderungsbereich wird ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der **Zweckbestimmung „Fachmarkt Landhandel“** festgesetzt. Zugelassen in diesem Sondergebiet ist ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.495 m<sup>2</sup>. Die Haupt- und Randsortimente sowie die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sind entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens detailliert festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 1). Damit werden der Neubau sowie die Vergrößerung des bestehenden Marktes ermöglicht und eine raumverträgliche Ausstattung gewährleistet.

Maß der baulichen  
Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird sowohl im Sonstigen Sondergebiet als auch in den Gewerbegebieten auf maximal **0,8** gesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeit gewerblich genutzter Baugrundstücke sowie Sondergebieten nach § 17 BauNVO und ermöglicht damit eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Flächen.

Daneben wird eine **Bruttogeschossfläche (BGF)** von **7.600 m<sup>2</sup>** festgesetzt, damit neben der Verkaufsfläche weitere Raumnutzungen (bspw. Bürobereiche) zulässig sind.

Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** wird in den Gewerbegebieten auf **I** begrenzt. In den Gewerbegebieten und in dem Sonstigen Sondergebiet wird eine **maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante** von **12 m** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 2). Dies entspricht den Festsetzungen der überplanten und der umliegenden Gewerbegebiete und sorgt somit für ein Einfügen der Bauten in die Umgebung.

Im gesamten Änderungsbereich wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat dabei im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig (siehe textliche Festsetzung § 3), um die für gewerbliche Bauten notwendigen Maße zu ermöglichen.

Baugrenzen

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Die Baugrenzen halten im Regelfall einen Abstand von 5 m zu den Plangebietsgrenzen ein. Zur westlichen Geltungsbereichsgrenze (Altflächen der Bahn) wird der Abstand auf 3 m verringert. Zu der durch das Plangebiet laufenden Hochdruckgasleitung wird beidseitig ein Abstand von mindestens 1 m gehalten.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (südlich der Leitung) wird am östlichen Rand des Änderungsbereiches kein Abstand zur Geltungsbereichsgrenze gelassen. Der überbaubare Bereich ist zu den angrenzenden Grundstücken geöffnet, sodass dem Betrieb (außerhalb des Änderungsbereiches) eine durchgängige Baufläche ermöglicht wird.

**Nebenanlagen, Garagen und Carports** sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig, um die Offenheit zu den angrenzenden Grundstücken zu bewahren (siehe textliche Festsetzung § 4).

Bauverbotszone

Ein Abstand von 20 m zur L 875 entsprechend der rechtlichen Vorgaben des NStrG (Bauverbotszone) wird durch die Lage der Baugrenze berücksichtigt. Ein Hinweis auch auf die Baubeschränkungszone von 40 m ist auf der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen worden.

Graben

Am östlichen Rand des Plangebietes wird ein vorhandener Graben festgesetzt.

Zu- und Abfahrtsverbot

Im Süden wird entlang der Landesstraße aus Sicherheitsgründen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung ist über die umliegenden Straßen gesichert.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Das sonstige Sondergebiet Fachmarkt Landhandel dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes. Zulässig sind:

- Ein großflächiger Fachmarkt Landhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.495 m<sup>2</sup>. Folgende Kernsortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen (VKF) sind zulässig:

Sortiment	VKF
Pflanzen / Gartenbedarf	712 m <sup>2</sup>
Baumarktsortiment i.e.S	226 m <sup>2</sup>
Zooartikel	282 m <sup>2</sup>
Reitsportartikel	62 m <sup>2</sup>
Berufsbekleidung / -schuhe	34 m <sup>2</sup>
Möbel (nur Gartenmöbel)	42 m <sup>2</sup>

- Folgende zentrenrelevanten Randsortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sind zulässig:

Sortiment	VKF
Nahrungs- und Genussmittel	32 m <sup>2</sup>
Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)	45 m <sup>2</sup>
Zeitschriften	2 m <sup>2</sup>
Bekleidung	25 m <sup>2</sup>
Schuhe/Lederwaren	24 m <sup>2</sup>
Spielwaren	9 m <sup>2</sup>

### § 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

### § 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

## 5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bodenschätze** – Das Gebiet gehört zum Bergwerksfeld „Delmenhorst-Elsfleth (Konsolidation)“ (Berechtsamsakte B 20143) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover.
2. **Bauverbotszone / Baubeschränkungszone** – Entlang der Landesstraße L 875 gelten die Bestimmungen des § 24 (1) und (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Hiernach dürfen an Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (Bauverbotszone). Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu





40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen zur Errichtung oder erheblichen Änderung der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Baubeschränkungszone). Werbeanlagen sind davon nicht betroffen.

Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
2. **Leitungsbetreiber** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
3. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
4. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.
5. **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Lemwerder (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
6. **Aufhebung** – Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 1-21 – 2. Änderung werden die bisher rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1-21 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-21 im entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist



## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

<b>Größe des Plangebiets (gerundet)</b>	<b>18.300 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet (GE)	5.670 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet (SO)	12.400 m <sup>2</sup>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
20.06.2019	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der  
Planungen

Es geht um die baurechtliche Neuordnung eines bereits planungsrechtlich erschlossenen Bereiches. Der Gemeinde Lemwerder ist das Entwicklungsinteresse der Flächeneigentümer bekannt. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung baulicher Maßnahmen auszugehen.

----

**Im Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

Unterschrift

Gemeinde Lemwerder, den

Unterschrift