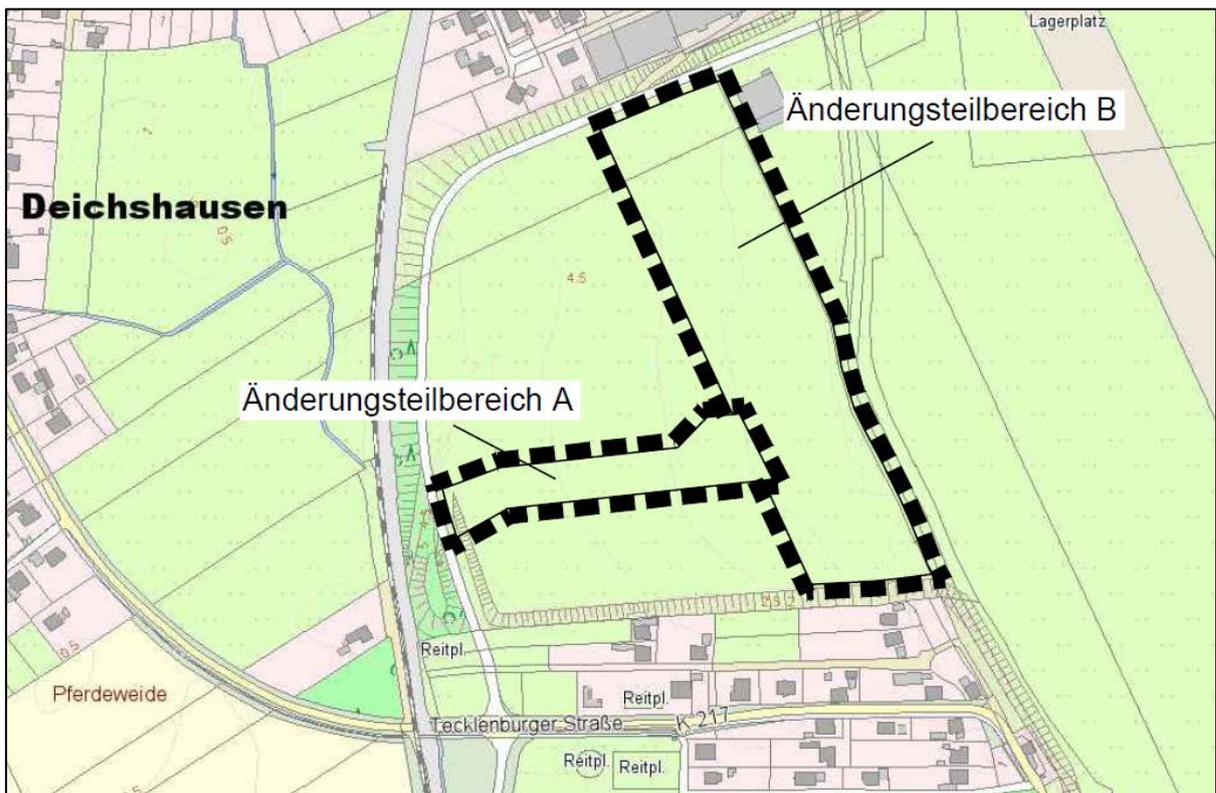


GEMEINDE LEMWERDER

Bebauungsplan Nr. 1-26
„Gewerbegebiet Deichshausen“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Feststellungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	------------------------------------	------------------

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Flächennutzungsplanung	5
4.2	Bebauungsplanung	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Änderungsplanung	9
5.1	Verkehrsfläche (Änderungsteilbereich A)	9
5.2	Gewerbegebiete (Änderungsteilbereich A)	9
5.3	Gebäudehöhen (Änderungsteilbereich B)	9
6	Natur und Landschaft	10
6.1	Bestand und Auswirkungen	10
6.2	Artenschutz	11
7	Immissionsschutz	11
8	Altlasten	12
9	Technische Infrastruktur	13
10	Flächenbilanz	13
11	Hinweise	13
12	Verfahrensvermerke	14

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Im Bereich des ehemaligen Sonderflughafens ASL im Ortsteil Deichshausen werden die dort vorhandenen großflächigen Gewerbegebiete seit einigen Jahren durch wechselnde Nachnutzungen in Anspruch genommen. Die Flugplatzbetriebserlaubnis für den Sonderlandeplatz Lemwerder ist 2011 formell aufgehoben worden. Als Ziel der gemeindlichen Entwicklung wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde die Umwidmung des Flugfeldes bis an den Uferrand der Weser mit Ansiedlung innovativer, hafenorientierter Großbetriebe und Industrien formuliert.

Allerdings wurde der ca. 7 ha große Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1-26, der nun in einem Teilbereich geändert werden soll, bisher nicht baulich genutzt.

Die Erfordernisse der Höhenbeschränkung für Gebäudewegen des benachbarten Flugverkehrs sind inzwischen entfallen, so dass nun auch in den östlichen Randbereichen höhere Gebäude zugelassen werden können, so dass die Nutzung der Gewerbeflächen weniger stark eingeschränkt ist.

Die Gemeinde, die auch Eigentümerin der Fläche ist, möchte diesen Bereich zukünftig in Teilen auch kleinteiligerem Gewerbe zugänglich machen, da Nachfrage aus dem örtlichen Gewerbe nach solchen Grundstücken besteht. Dazu ist es aber erforderlich, das Gewerbegebiet entsprechend öffentlich zu erschließen, was der Bebauungsplan in der Tiefe des Geländes bisher nicht vorsieht.

Eine Gesamtüberplanung des Gewerbegebietes ist zur Zeit nicht erforderlich, da Art und Maß der zulässigen Nutzung auf den übrigen Flächen eine geeignete Bebauung und Bewirtschaftung ermöglichen.

Es ist lediglich erforderlich, die nötigen Verkehrsflächen zur Erschließung in das Plangebiet zu legen und die Höhenbeschränkung im östlichen Teil auf die Höhe im übrigen Gebiet anzupassen. Dazu wird dazu die 1. Änderung des Bebauungsplanes in zwei Änderungsteilbereichen (A und B) vorgenommen.

2 VERFAHREN

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1-26 nicht berührt. In einem bisher großflächig als Gewerbegebiet (ca. 7 ha) ohne weitere innere Erschließung festgesetzten Bereich erfolgt nun im Teilbereich A (ca. 0,4 ha) die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, um einzelne Gewerbegrundstücke zu erschließen. Im Teilbereich B wird die zulässige Gebäudehöhe von 7,5m bzw. 10m auf 16m wie im übrigen Plangebiet angeglichen.

Das Leitbild der Planung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes wird nicht verändert. Aufgrund der bisherigen Festsetzung wären innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls die Herstellung und Nutzung von Erschließungsanlagen zulässig und angesichts der Größe des Gebietes auch zur Nutzung des Ge-

bietet auch erforderlich. Eine solche Erschließungsanlage wird nun im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, während die innere Erschließung bisher räumlich nicht vorgegeben war. Die Nutzung des Gewerbegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt, sondern sie wird nun teilweise öffentlich organisiert. Durch diese Planung wird auch kein anderes Störniveau ausgehend vom Plangebiet und dessen Umgebung erreicht.

Da der Grund für die Bauhöhenbeschränkung mit der Aufhebung des Flugverkehrs entfallen ist, kann eine Höhenangleichung erfolgen.

Inhaltlich ergibt sich durch dies Änderungen keine grundsätzlich neue Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

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

§13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Änderungsplanung	Festsetzung der Verkehrsfläche zur Herstellung einer gemeindeeigenen Straße und Änderung der Gebäudehöhen begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Nr. 2 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 Änderungsplanung	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Nr. 3 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Änderungsplanung	Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Somit kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

3 LAGE UND BESTAND

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemeinde Lemwerder im Ortsteil Deichshausen nördlich der Tecklenburger Straße (K 217). Er ist Teil einer größeren unbebauten Fläche, an deren westlichen und nördlichen Rand eine ca. 6 m breite Straße ohne Nebenanlagen verläuft. Die Straße dient der Erschließung von Gewerbebetrieben im Nordosten des Plangebietes. Sie ist bisher allerdings nicht öffentlich gewidmet.

Entlang der Straße und südlich des Plangebietes sind lineare Bestände von Laubgehölzen vorhanden.

Das Gelände wird landwirtschaftlich als Weide/Grünland genutzt. Auffällig ist die deutliche Aufhöhung des Bereiches um ca. 5 m, die von früheren Sandaufspülungen herrührt.

Lange Zeit war die Nutzung in diesem Teil von Lemwerder durch den Sonderflughafen ASL, der östlich des Plangebietes lag, bestimmt, dessen Nutzung aber aufgegeben wurde.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Lemwerder ist der Änderungsbereich seit 2016 als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Er ist Teil einer Gewerbeflächendarstellung im Bereich des ehemaligen Flugplatzes und den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen entlang der Weser. Der Verlauf der bereits vorhandenen und im Bebauungsplan schon festgesetzten Straße ist als Hauptverkehrsstraße im FNP dargestellt.

Die Festsetzung der nun geplanten Änderung dient der internen Erschließung des Gewerbegebietes, so dass diese Nutzungen aus der Darstellung im FNP, der die Nutzungen in den Grundzügen wiedergibt, entwickelt werden kann.

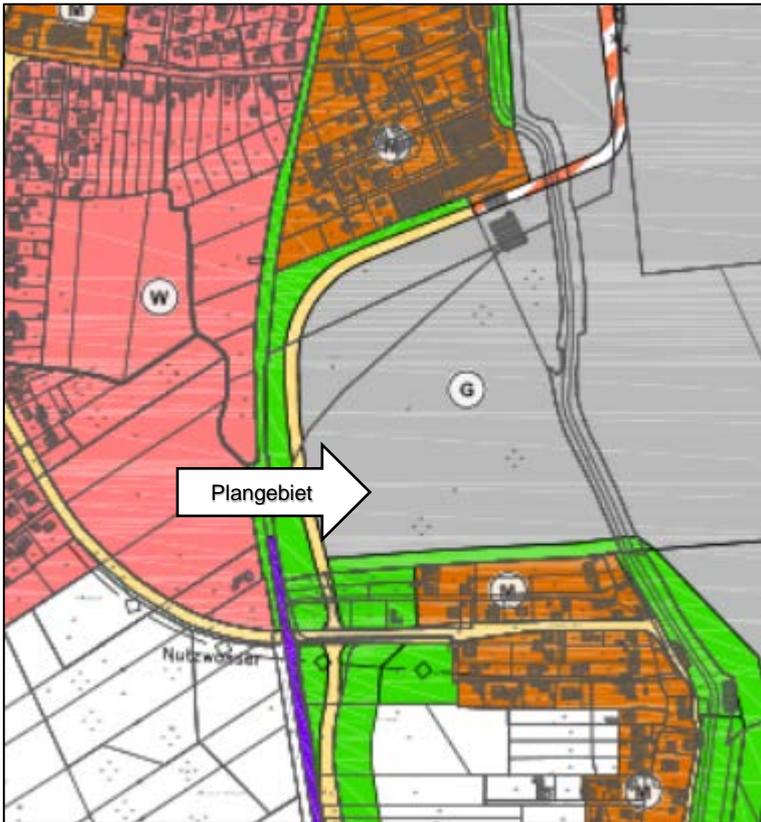


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP (ohne Maßstab)

Abb.: Begründung FNP Seite 100**Lemwerder – Deichshausen**

Das Areal der ehemaligen Flugzeugwerke ist als Standort innovativer Gewerbe- und Industriebetriebe umgenutzt und weiterentwickelt worden und wird als Gewerbliche Baufläche auf rd. 75,76ha gesichert, die Darstellung ist seit 2009 rechtskräftig. Linear überplant wird das Areal mit der Darstellung der vorgesehenen Trasse der Osttangente. Die Trasse gliedert die bisherige Darstellung in zwei Teilflächen. In dem Areal stehen auf rd. 43,17ha nicht bebaute Entwicklungsflächen zur Verfügung.

Ziel ist die Weiterentwicklung der ansässigen Unternehmen und die Ansiedlung weiterer maritim und hafen-orientierter, großstrukturierter Gewerbe- und Industriebetriebe, auch solcher mit erheblicher Emissionsneigung.

**4.2 BEBAUUNGSPLANUNG**

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 1-26 „Gewerbegebiet Deichshausen“, der im Jahr 2002 rechtskräftig wurde. Es gilt die BauNVO 1990.

Im Bebauungsplan ist im Änderungsbereich bisher ein Gewerbegebiet festgesetzt. Folgende Festsetzungen gelten dort bislang:

- Gewerbegebiet (GE), keine Tankstellen, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig
- Gebäudehöhe über Geländehöhe (bei 5 m üNNH)
 - o max. 16 m Höhe im GE1
 - o max. 10 m Höhe im GE2
 - o max. 7,5 m Höhe im GE3
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 250 m zulässig.
- 10 m nicht überbaubare Fläche entlang der Planstraße
- Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- Fassadenbegrünung

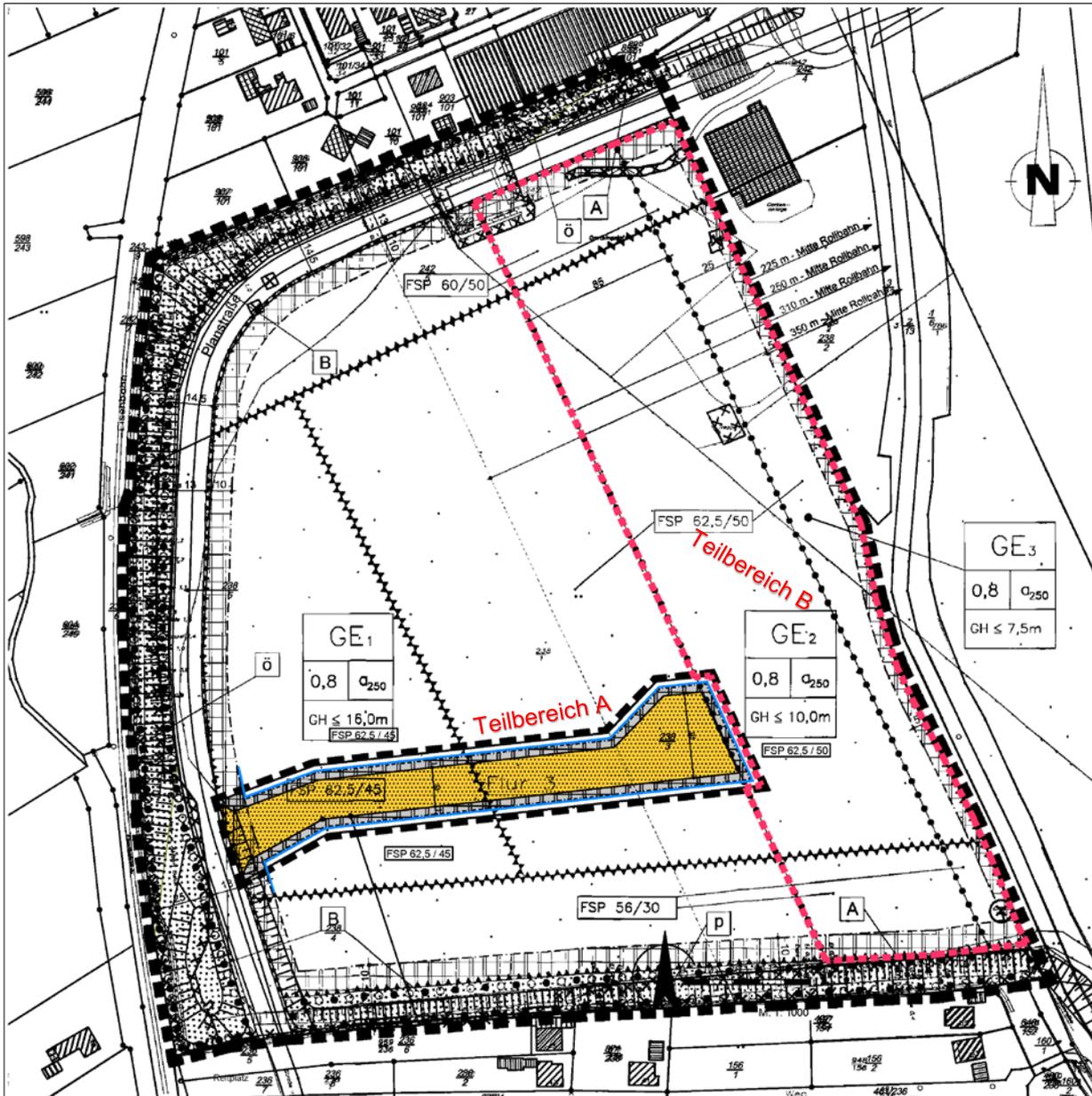


Abb.: Bebauungsplan Nr. 1-26, Stand der Neuaufstellung überlagert mit Änderungsteilbereich A und B der 1. Änderung (ohne Maßstab)

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG

5.1 VERKEHRSFLÄCHE (ÄNDERUNGSTEILBEREICH A)

Entsprechend der Zielsetzung im Plangebiet eine öffentliche Erschließung vorzusehen, wird im Änderungsbereich im Wesentlichen eine Verkehrsfläche ausgehend von der im Bebauungsplan Nr. 1-26 vorhandenen Festsetzung einer Verkehrsfläche („Planstraße“) festgesetzt. Die neue Festsetzung schließt dort lückenlos an, berücksichtigt erforderliche Seitenräume für Böschungen und führt dann etwa 200 m nach Osten in das Gewerbegebiet. Die Länge der geplanten Straße ergibt sich aus einer vorläufig vorgenommenen Aufteilung für neue, kleinere Gewerbegrundstücke, die es zu erschließen gilt. Die Verkehrsfläche ist im Straßenverlauf in einer Breite von 15,5 m festgesetzt, so dass darin neben einer Fahrbahn auch Nebenanlagen und Versickerungsflächen angelegt werden können. Die geplante Straße endet in einer Aufweitung mit einer festgesetzten Breite von 33,5 m, worin eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m plus Versickerungsanlagen und Sicherheitsstreifen hergestellt werden kann.

5.2 GEWERBEGEBIETE (ÄNDERUNGSTEILBEREICH A)

Die neu festgesetzte Verkehrsfläche verläuft im Wesentlichen auf bisher schon überbaubaren Flächen. Nur an der Anschlussstelle zur alten Verkehrsfläche wird eine 10 m breite bisher nicht überbaubare Fläche überplant. Mit der Änderungsplanung wird das Nebeneinander von Verkehrsfläche, nicht überbaubarer und überbaubarer Flächen im Bereich der neuen Verkehrsfläche angepasst. Um die Verkehrsfläche erfolgt die Festsetzung einer 3 m breiten nicht überbaubaren Fläche, so dass Gebäude nicht direkt an die Verkehrsfläche gebaut werden können. Für diese nun schmal im Änderungsbereich enthaltenen Gewerbegebiete werden alle Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Lärmkontingente unverändert in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. So ergeben sich für neu aufgeteilte Grundstücke, die teilweise im Änderungsbereich direkt an die neuen Verkehrsfläche anschließen und die sonst größtenteils auf dem unveränderten Teil des Geltungsbereiches liegen, konsistente Festsetzungen, die bei Bauvorhaben zu beachten sind. Für die Gewerbegrundstücke ergibt sich dadurch keine Änderung gegenüber den bisherigen, sich aus dem Planungsrecht ergebenden Nutzungsmöglichkeiten.

5.3 GEBÄUDEHÖHEN (ÄNDERUNGSTEILBEREICH B)

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1-26 mussten bei der Aufstellung des Planes Einschränkungen in der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt werden, die sich aus dem Betrieb des Sonderlandeplatzes ergaben. Da dieser Landesplatz nun nicht mehr betrieben wird, entfallen die Voraussetzung für die Beschränkungen und dort können nun auch höhere Gebäude gebaut werden. Dazu werden durch dieses Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die bisher im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches geltende max. Höhe von 16 m gilt mit der Änderung nun im gesamten Geltungsbereich.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN) plus 5 m. Dies entspricht etwa durchgängig der Geländehöhe im Plangebiet.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 BESTAND UND AUSWIRKUNGEN

Es handelt sich in der Örtlichkeit um einen bislang unbebauten Bereich der landwirtschaftlich als Grünland und Weide genutzt wurde. Das Plangebiet ist Teil einer größeren offenen Fläche, die im Süden, Westen und Norden von Gehölzen umgeben ist, während sich im Nordosten und Osten große Flächen mit gewerblicher Nutzung anschließen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch ist die Fläche grau „Bebauung gem. rechtskräftigem Bebauungsplan“ gekennzeichnet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-26 liegen seit 2002 im Änderungsbereich Baurechte zur Nutzung in einem Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vor. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auf ca. 7,85 ha Gewerbegebiet und 0,65 ha Verkehrsflächen ermittelt. Bei den Gewerbegebieten wurde dabei von einer Bodenversiegelung von 80% und bei Verkehrsflächen von 50% ausgegangen. Als beeinträchtigter Biotoptyp wurde Intensivgrünland beschrieben. Als Kompensation für den Eingriff wurde hauptsächlich eine externe Kompensationsmaßnahmen mit einer Größe von ca. 5 ha in Brake-Golzwarden in die Planung eingebracht.

Die folgende Tabelle zeigt den Vergleich der bisher möglichen Versiegelung zur Änderungsplanung. Betroffen ist unverändert intensives Grünland. Betroffen sind also die Schutzgüter Boden und Arten/Lebensgemeinschaften. Die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Wasser sind nicht neu oder weitergehend betroffen.

ALT		NEU	
GE 6.420 qm x 0,8	5.136 qm	GE 2.687 qm x 0,8	2.150 qm
		Verkehr 3.780 qm x 0,5	1.890 qm
	5.136 qm		4.040 qm

(Hinweis: In einem Vorentwurf zum neuen Straßenausbau beträgt die versiegelte Fläche ca. 1530 qm.)

Bei der Umsetzung der Änderungsplanung ist also nicht von stärkeren Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen und es sind daher keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Eingriff ist mit den bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-26 vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung über Fassadenbegrünung vorhanden, die in die Änderungsplanung übernommen wird, da Gebäude direkt mit ihrer Fassade an der Baugrenze errichtet werden können.

nen. Um auch die Fassaden der zukünftigen Gewerbebauten mit in das Grünkonzept einzubinden, werden im Plangebiet die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche zu mindestens 1/3 dauerhaft begrünt.

Als Pflanzmaterial sind folgende Arten zu verwenden:

Strahlengriffel	(Actinidia arguta)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Jelängerlieber	(Lonicera caprifolium)
Glycine, Blauregen	(Wisteria sinensis)
Selbstklimmender Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kletterrosen	(Rosa spec.)
Waidgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Anemonenwaldrebe	(Clematis montana)
Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

6.2 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 landwirtschaftlich 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.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt, welche Emissionen von dem Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den relevanten Immissionspunkten in der Umgebung (z.B. bei der Wohnnutzung im Süden an der Tecklenburger Straße) ausgehen dürfen. Für die Gewerbegebiete wurden flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt und im Bebauungsplan entsprechend mit den Tag- und Nachtwerten festgesetzt. Im zentralen Teil des großen Gewerbegebietes, in dem der jetzige Änderungsbereich liegt, wurden Werte von 62,5 dB(A)/qm tags und 45 bzw. 50 dB(A)/nachts festgesetzt.

Da Ziel dieser Änderungsplanung nun nur die Anlage einer neuen öffentlichen Straße ist und eine Planung von gewerblichen Bauflächen quasi nur redaktionell in den Randbereichen der Straße erfolgt, wird hier keine Überprüfung oder Neuordnung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Immissionsituation vorgenommen. Mit der Überplanung als Verkehrsfläche wird ein Bereich, in dem bisher ein Emissionskontingent für gewerbliche Emissionen zugestanden war, aus diesem Kontingent genommen. Bezüglich des Gewerbelärms findet rechnerisch eine Verminderung der Emissionen statt.

Der Verkehrslärm auf öffentlichen Straße ist nicht als Gewerbelärm zu rechnen, denn er unterliegt in der Regel nicht den Regelungen der TA Lärm. Zu prüfen wäre nun, ob erheblicher Verkehrslärm durch die Nutzung der Straße entsteht, der in der Umgebung zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen könnte. Da es sich aber nur um eine untergeordnete Erschließungsstraße als Sackgasse handeln wird und die nächsten relevanten Immissionspunkte sich etwa 100 m südlich des Plangebietes befinden, ist dort nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

8 ALTLASTEN

Der Bereich des Bebauungsplanes wurde im Verfahren der Neuaufstellung auf Kampfmittel untersucht. Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat im Schreiben vom 06.03.2002, Az. 505.1 /12243 BA-Nr. 3576 eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung erteilt. Die Kampfmittel wurden damals geborgen und abtransportiert. Der Änderungsbereich liegt in einem der damals überprüften Geländeteile, so dass gegen die vorgesehene Nutzung als Straße in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken bestehen.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1-26 bei einer generellen Baugrundbeurteilung (Orientierende Altlastenuntersuchung der Ingenieurgesellschaft GTU vom 27.11.2000) erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Eluat der Bodenproben aus der unter der Sandaufschüttung liegenden ursprünglichen überschlickten Moormarsch (Klei) festgestellt. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Wesermarsch wurde damals entsprechend der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eine Gefährdungsabschätzung bezüglich einer möglichen Grundwasserkontamination beauftragt. Das Bodenökologische Labor Bremen GmbH kam in seinem Gutachten zu folgenden Empfehlungen (Auszüge): "Die untersuchte Fläche kann als gering kontaminierter ehemaliger Industriestandort bezeichnet werden. Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die Schadstoffe weitestgehend im tonig - humosen Material des Unterbodens gebunden sind. Es geht keine Gefahr für das Grundwasser aus. Die absorbierten Schadstoffe können später wieder abgegeben werden, so dass eine sekundäre Schadstoffquelle entstehen kann. Die Untersuchung der Gesamtgehalte im Vorgutachten vom 27.11.2000 mit geringen Schwermetallgehalten schließt diese Entwicklungsmöglichkeit jedoch nahezu aus. Die Ergebnisse erlauben auch eine Versickerung des Wassers von überbauten und versiegelten Flächen in Mulden und Rigolen auf diesem Grundstück. Es ist kein Bedarf

für weitere aufwendige Untersuchungen zu erkennen, da absehbar ist, dass aus Angemessenheitsgründen auf eine Sanierung des Geländes verzichtet wird". Da im Plangebiet seit diesem Gutachten keine anderen Nutzungen stattgefunden haben, können diese Aussagen weiter gelten.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-26 wurden wasserwirtschaftliche Belange geprüft. Es wurde für den Geltungsbereich ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt, der die Belange der Wasserwirtschaft abschließend beurteilte. Vorgesehen war, dass das anfallende schadlose Oberflächenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken versickert werden soll. Die vorgenommenen Bodenuntersuchungen des "Bodenökologischen Labors Bremen GmbH" hatten ergeben, dass bei dem vorliegenden Bodenmaterial eine Versickerung möglich ist. "Die Ergebnisse erlauben auch eine Versickerung des Wassers von überbauten und versiegelten Flächen in Mulden und Rigolen auf diesem Grundstück". Das zukünftig auf der im Änderungsbereich geplanten öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser soll ebenfalls versickert werden. Die umgebenden Verbandsgewässer können keinen zusätzlichen Regenabfluss aus versiegelten Flächen ungedrosselt aufnehmen. Daher ist für die nun geplante Straße eine Versickerung des anfallenden Regenwassers in seitlichen Versickerungsmulden geplant. Die Verkehrsfläche wurde mit einer entsprechenden Breite festgesetzt, die die Anlage der Straße und der seitlichen Entwässerungsanlagen erlaubt (15,5 m Breite).

Beim Bau der Straße können dann die erforderlichen Anlagen der leitungsgebundenen Infrastruktur zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke berücksichtigt werden.

10 FLÄCHENBILANZ

Änderungsteilbereich A	ALT	NEU
Gewerbegebiet	6.467 qm	2.687 qm
Verkehrsflächen		3.780 qm
Gesamt	6.467 qm	Fehler! Textmarke nicht definiert.Fehler! Textmarke nicht definiert. 6.467 qm

11 HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zugrunde.

Dieser 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)

12 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-26 öffentlich in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018 ausgelegen.

gez. Neuke

Lemwerder, den 19. DEZ. 2018

L.S.

.....
Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Lemwerder zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-26 in der Sitzung am 13.12.2018 beschlossen.

gez. Neuke

Lemwerder, den 19. DEZ. 2018

L.S.

.....
Bürgermeisterin