



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1

‘Harrien’

4. Änderung

Fassung vom Februar 1999

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Anlaß, Zweck und Ziel der Änderung	2
2.	Inhalt der Änderung	2
3.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	2
4.	Ver- und Entsorgung	3
5.	Erschließung	4
6.	Brandschutz	4
7.	Kosten der Durchführung	4
8.	Textliche Festsetzungen	4
9.	Nachrichtliche Eintragungen	5
10.	Verfahrensablauf	6

1. Anlaß, Zweck und Ziel der Änderung

Der mit Datum vom 05.01.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 Harrien der Stadt Brake (Unterweser) soll in einem Teilbereich an der Grenzstraße geändert werden. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 53/43, 53/45 und 53/46 der Flur 5, Gemarkung Brake.

In der genehmigten Fassung wird in diesem Planbereich die Bebauung entlang der Grenzstraße in einer Reihe vorgesehen. Der von den Baugrenzen eingefasste Bauteppich hat eine Tiefe von 14 m. Der Abstand der Baugrenze von der Mitte des Grabens an der Grenzstraße beträgt lediglich 5 m. Die Tiefe der Grundstücke in Nord-Süd-Richtung beträgt insgesamt ca. 51 m.

Ziel der 4. Änderung ist einer wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke unter dem Aspekt der verdichteten Bebauung im Innenbereich unter der Prämisse des § 1 BauGB.

2. Inhalt der Änderung

Zur verbesserten Nutzbarkeit der Grundstücke wird die überbaubare Fläche erweitert. Diese Fläche soll eine Tiefe in Nord-Süd-Richtung von 35 m erhalten. Gleichzeitig wird die Baugrenze zur Grenzstraße einen Abstand von 10 m erhalten. Es verbleibt zu den nördlich gelegenen Grundstücken ein Abstand der Baugrenze von 6 m. Die Änderungsfläche erhält die Ausweisung 'Allgemeines Wohngebiet' (WA). Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung wird durch private Wohnwege gesichert, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

a) Bestand

Der überwiegende Änderungsbereich ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 3.800 m². 2 Grundstücke werden bereits als Wohngrundstücke genutzt.

Das Plangebiet ist vorgeprägt durch die Wohnbebauung der Umgebung. Diese besteht aus Einfamilienwohnhäusern und Reihenhäusern. Die im Sommer beweidete Fläche ist keineswegs ortsbildprägend.

b) Landschaftsbild

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit max. 2 Wohnungen in eingeschossiger Bauweise wird das Landschaftsbild nicht verschlechtert.

c) Arten und Lebensgemeinschaften

Die landwirtschaftliche Restfläche liegt isoliert im Stadtgebiet. Durch die angrenzende Bebauung und durch die Grenzstraße unterliegt diese Fläche auch einem Siedlungsdruck. Durch die Nutzung als Weide für Jungvieh ist der Viehtritt in allen Bereichen erheblich. Lediglich die umgebenen Gräben und Gruppen sind vereinzelt mit Schilf besetzt. Die Fauna ist gleichzusetzen mit der vorhanden Fauna in Siedlungsgärten und Siedlungsentwässerungsgräben.

d) **Wasser**

Das Graben- und Grüppensystem wird durch die Bauleitplanung nicht verschlechtert. Die Uferbereiche werden von Bebauung freigehalten und die Baugrenze zum Straßenseitengraben der Grenzstraße wird um 5 m weiter zurückgesetzt. Das Oberflächenwasser wird auch künftig in das vorhandene Grabensystem eingeleitet.

e) **Boden**

Die Versiegelung von Teilflächen des Änderungsbereiches stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der bisher gültige Bebauungsplan ließ bereits eine Versiegelung vor. Der Versiegelungsgrad wird jedoch durch die Änderung erhöht. Eine flächenmäßige Kompensation ist jedoch nicht möglich. Es wird lediglich eine Begrenzung der Versiegelung festgesetzt.

f) **Luft**

Aufgrund der geringen Fläche wird das Schutzgut Luft nicht behandelt.

g) **Kompensation**

Der Umgang mit vorhandenen Baulücken innerhalb des Stadtgebietes gebietet eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. In diesem Falle ist es die Ausnutzung von teilweise überplanten Bereichen, die einer verdichteten Bebauung zugeführt werden können.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grabenstrukturen und der Festlegung von Pflanzgebieten werden Vermeidungen und Ausgleichsmaßnahmen durch dieses Bauleitplanänderungsverfahren berücksichtigt. Die Kompensation wird im Zusammenhang mit den übrigen Abwägungsgütern des § 1 BauGB als ausreichend angesehen, auch wenn eine Vollkompensation nicht erreicht wird.

4. **Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Leitungen der Ver- und Entsorgung für den Änderungsbereich sind im Bereich der Grenzstraße vorhanden. Die Anbindung der Leitungen auf die einzelnen Grundstücke ist möglich. Die geplanten Wohnwege werden mit einem Fahr- und Leitungsrecht auch zugunsten der Versorgungsträger belegt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die nördlich und südlich gelegenen Grenzgräben abgeleitet und kann sich anschließend über vorhandene Rohrleitungen DN 300 und DN 500 in Richtung Westen in das sich anschließende Graben- und Leitungsnetz verteilen.

Durch die erforderliche Aufhöhung der Grundstücke und die damit einhergehende Verbreiterung der Gewässerböschungen (Böschungsneigungen 1:1 bis 1:2) wird im Geltungsbereich der Änderung zusätzlicher Stauraum für das Niederschlagswasser geschaffen, so daß eine Überflutung nicht gegeben ist (siehe auch Generalentwässerungsplan der Stadt Brake (Unterweser)).

Die Erschließung über einen privaten Wohnweg erfordert für den nördlichen Straßenseitengraben der Grenzstraße eine teilweise Grabenverrohrung DN 400.

Die Gewässerrandstreifen sind geregelt durch die Festsetzung der nördlichen und südlichen Baugrenzen. In diesem Zusammenhang ist die südliche Baugrenze des gültigen Bebauungsplanes Nr. 1 Harrien um 4 m bis 5 m nach Norden verschoben worden. Die

nördliche Baugrenze mit 6 m Abstand von Grabenmitte bis zum Bauteppich berücksichtigt ebenfalls den Gewässerrandstreifen.

5. Erschließung

Die Baugrundstücke werden über die Grenzstraße mit Anbindung an die Kirchenstraße über 2 Zufahrten erschlossen. Diese Zufahrten schließen mit Wohnwegen in 5 m bzw. 3 m Breite die Grundstücke an. Für die Zufahrten ist jeweils eine Querung des Straßenseitengrabens der Grenzstraße erforderlich.

Für den Bau und die Unterhaltung der Wohnwege sind die Anlieger verantwortlich.

6. Brandschutz

Durch Änderungsplanung werden auch rückwärtige Grundstücke erschlossen. Die notwendige Erstellung von Löscheinrichtungen ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

7. Kosten der Durchführung

Alle Kosten, die im Geltungsbereich der Änderung bei den nachfolgenden Bau- und Erschließungsarbeiten entstehen, gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer bzw. der Investoren.

Die Kosten für die Durchführung einer notwendigen Straßenreparatur der Grenzstraße nach dem Abschluß aller Bauvorhaben geht zu Lasten der Stadt. Der Aufwand und die erforderlichen Mittel werden nach Bedarf erfaßt.

Sollten darüber hinaus noch Sicherungsmaßnahmen zwischen dem Straßenkörper und dem angrenzenden Straßenseitengraben aufgrund des Verkehrsaufkommens oder anderer Belastungen erforderlich sein, so sind hierfür weitere Mittel erforderlich. Die Kosten einer Böschungssicherung würden ca. 55.000,00 DM betragen.

Ist eine Böschungsfußsicherung ausreichend, so betragen diese Kosten ca. 25.000,00 DM. Auch diese Kosten sind von der Stadt zu tragen. Die Art der Sicherung kann erst nach Bebauungsende des Plangebietes bestimmt werden. Beide Sicherungsmaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

8. Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, Ziffer 1 - 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
3. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung zulässig.
4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur bis zu 20 % versiegelt werden.

5. Auf den Grundstücksflächen, für die eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser zulässig ist, sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen nicht zulässig.
6. Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden.
7. Im WA-Gebiet ist zusätzlich zu dem Pflanzgebot auf je einem Grundstück ein standorttypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
8. Die Wohnwege, Zufahrten und Stellplätze sind zu 25 % aus wassergebundenem Material oder aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
9. Die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume sollen einen Stammumfang von 12 cm bis 14 cm gemessen in einem Meter Höhe bei der Pflanzung haben und in ihrer Art standorttypisch sein (Ahorn, Eiche, Buche, Ebereschè u. a.).

9. Nachrichtliche Eintragungen

1. Die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Änderungsbereich erfolgt zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger.
2. 'Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden'.
3. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt für den Änderungsbereich die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
4. Jegliche Veränderungen an vorhandenen Gewässern (Verfüllung, Verrohrung, Uferbefestigung usw.) bedürfen gemäß NWG einer entsprechenden Genehmigung, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen ist.

10. Verfahrensablauf

- | | |
|---------------------|---|
| 04.03.1993 | Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt Brake (Unterweser) den Bebauungsplan zu ändern. |
| 15.10.1998 | Veröffentlichung des Beschlusses in der hiesigen Tagespresse. |
| 22.10.98 - 04.11.98 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung |
| 26.10.1998 | Erörterungstermin |
| 03.12.1998 | Beschluß des Verwaltungsausschusses über die öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |
| 11.01.99 - 10.02.99 | Öffentliche Auslegung des Entwurfes und der Begründung |
| 11.01.99 - 10.02.99 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 |
| 25.03.1999 | Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen; Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Brake (Unterweser) |

Brake (Unterweser), 29.04.1999



Erfrmann
Stadtdirektor