Drucksache Nr. 5.2/2001

# STADT BRAKE

## Landkreis Wesermarsch

# Bebauungsplan Nr. 1
# Harrien
# 5. Änderung

# Bereich "Grenzstraße / Kirchenstraße"

# BEGRÜNDUNG

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach** Vareler Straße 9 - 26349 Jaderberg
Tel.: 04454/918382 - Fax: 04454/918380
e-Mail: diekmann.mosebach@t-online.de

# INHALTSÜBERSICHT


| | | |
|---|---|---|
| **1.0** | **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG** | **1** |
| **2.0** | **RAHMENBEDINGUNGEN** | **1** |
| 2.1 | Kartenmaterial | 1 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 2.3 | Nutzungsstruktur | 2 |
| **3.0** | **ÖFFENTLICHE BELANGE** | **2** |
| 3.1 | Belange der Raumordnung | 2 |
| 3.1.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 2 |
| 3.1.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 2 |
| 3.2 | Stand der Vorbereitenden Bauleitplanung | 2 |
| 3.3 | Stand der Verbindlichen Bauleitplanung | 2 |
| 3.4 | Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz) | 3 |
| 3.5 | Belange des Denkmalschutzes | 3 |
| 3.6 | Belange von Natur und Landschaft | 3 |
| 3.6.1 | Planerische Vorgaben und Hinweise | 3 |
| 3.6.2 | Naturräumliche Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.6.3 | Landschaftsökologische Bestandsaufnahme | 4 |
| 3.6.4 | Bewertung der Biotoptypen | 7 |
| 3.6.5 | Eingriffsumfang | 8 |
| 3.6.6 | Eingriffsbilanzierung | 8 |
| 3.6.7 | Vermeidung bzw. Minimierung | 10 |
| 3.6.8 | Maßnahmen zur Kompensation | 10 |
| 3.6.9 | Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation | 12 |
| 3.6.10 | Fazit | 12 |
| 3.7 | Altablagerungen | 13 |
| **4.0** | **INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG** | **13** |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 14 |
| 4.4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 15 |
| 4.5 | Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses | 15 |
| 4.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 16 |
| 4.7 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 16 |
| 4.8 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 16 |
| 4.9 | Höhenlage baulicher Anlagen | 16 |
| **5.0** | **VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR** | **17** |
| **6.0** | **VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE** | **19** |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen | 19 |
| 6.2 | Verfahrensübersicht | 19 |
| 6.2.1 | Aufstellungsbeschluss | 19 |
| 6.2.2 | Beteiligung der Bürger | 19 |
| 6.2.3 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 20 |
| 6.2.4 | Öffentliche Auslegung | 20 |
| 6.2.5 | Öffentliche Auslegung | 20 |
| 6.3 | Planverfasser | 20 |

# 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Brake beabsichtigt, im Süden des Stadtgebietes den Bebauungsplan Nr. 1 im Einmündungsbereich „Grenzstraße/Kirchenstraße" zu ändern und das fünfte Änderungsverfahren einzuleiten.

Anlass hierfür ist die stetig wachsende Nachfrage an Wohnbauland vor allem in zentraler Lage, die ein konkretes öffentliches Interesse darstellt. Unter der raumordnerischen Zielsetzung, vorhandene Siedlungsräume zu verdichten, so dass eine Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich („auf der grünen Wiese") vermieden wird, wird durch die Bebauungsplanänderung eine Innenentwicklung durch die Bereitstellung von Flächen in entsprechender Lage ermöglicht. Unter der Prämisse des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 (5) BauGB (Umweltschützende Belange) soll in diesem Bereich eine Bebauung in „zweiter Reihe" vorbereitet werden.

Entsprechend dem gefassten Planungsziel wird unter Berücksichtigung der realen Nutzungsstruktur ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird zudem über die Aufweitung überbaubarer Grundstücksflächen und einem auf die benachbarte Siedlungsstruktur angepassten Verdichtungsmaß sowie einem angepassten Maß der baulichen Nutzung der notwendige Entwicklungsraum geschaffen. Darüberhinaus wird über die Festsetzung der Bauweise sowie der Höhenlage der baulichen Anlagen dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen, die wasserwirtschaftliche Situation sowie die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden über die Festsetzung entsprechender Flächen geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Harrien" durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Harrien, 5. Änderung – Bereich Grenzstraße / Kirchenstraße" ersetzt.

# 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

## 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Harrien – Bereich „Grenzstraße / Kirchenstraße" wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten digitalisierten Kartengrundlage im Maßstab M: 1 : 1000 erstellt.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die „Grenzstraße"
- im Osten durch die „Kirchenstraße"
- im Norden und Westen durch diverse Flurstücksgrenzen

Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.3 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur des Plangebietes wird überwiegend durch Wohnen bestimmt. Auf einem Grundstück befindet sich ein Handwerksbetrieb. Die Gebäudestruktur besteht teilweise aus umgenutzten landwirtschaftlichen Gebäuden („Grenzstraße 26") sowie eingeschossigen Einfamilienhäusern neueren Datums, die zur „Grenzstraße" hin orientiert sind. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden teilweise als Ziergärten genutzt. Im Bereich des Flurstücks 53/36 ist ein dem Handwerk dienendes Gebäude (Druckerei) angeordnet. Die Freifläche zwischen den Wohnhäusern „Grenzstraße 26" und „Grenzstraße 40" sowie die hinter dem Wohnhaus „Grenzstraße 40" liegenden Flächen dienen als Weideland.

# 3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

## 3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

### .1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 1994 wird der Planbereich innerhalb des Mittelzentrums Brake zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg/Bremen und Bremerhaven dargestellt. Innerhalb dieses Raumes sind Maßnahmen zu erarbeiten, die dazu beitragen, den gehobenen Versorgungsbedarf zu decken.

Weiterhin ist es Ziel der Raumordnung, Bevölkerungszunahmen dort zu unterstützen, wo die aufwendige Infrastruktur in angemessener Erreichbarkeit – gerade in dünner besiedelten Gebieten – zur Verfügung gestellt wird, um deren optimale Nutzung und Auslastung zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist der schwerpunktmäßige Ausbau der Siedlungsstruktur auf die Standorte zentraler Einrichtungen auszurichten. Insofern ist von einer Konformität der Planungsziele des Bebauungsplans mit denen des Landesraumordnungsprogramms auszugehen.

### .1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wesermarsch ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Juli 2000) noch nicht fertiggestellt, so dass Aussagen hierzu nicht vorgenommen werden können.

## 3.2 Stand der Vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brake ist der von der fünften Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 betroffene Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Änderung wird demzufolge aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

## 3.3 Stand der Verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1, Harrien setzt im Planungsbereich an der „Grenzstraße / Kirchenstraße" ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO bei eingeschossiger, offener Bauweise fest. Es ist eine Grundflächenzahl von maximal GRZ = 0,2 zulässig.

## 3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Spielplätze für Kinder (6–12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300 m² und mindestens 2 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Verdichtung eines bereits vorhandenen Siedlungsbereiches auf einer Fläche von geringer Größe vorbereitet. Auf den Grundstücken ist eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehen, denen jeweils auch Gartenflächen zugeordnet werden. Diese bieten Kindern bereits Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Darüber hinaus ergeben sich durch die Festsetzung von privaten Wohnwegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zur Erschließung der hinteren Grundstücksflächen weitere Flächen, die gefahrlos für Spiele genutzt werden können.

Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern im Plangebiet in ausreichender Weise Rechnung getragen wird.

## 3.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

## 3.6 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigung innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

### .6.1 Planerische Vorgaben und Hinweise

<u>Niedersächsisches Landschaftsprogramm</u>

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region „Watten und Marschen" (Binnendeichsflächen) ein. In dieser Region werden kleine Flüsse als „vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig" sowie Gräben und mesophiles Grünland als „schutzbedürftig, zum Teil auch entwicklungsbedürftig" beschrieben.

Als potenziell natürliche Vegetation ist dargestellt: ein Gebiet der Salzwiesen, Salzröhrichte und Weiden-Erlen-Auenwälder der Küsten- und unteren Flussmarschen. Die heutige Vegetation wird gebildet durch Fettwiesen und -weiden oder Äcker.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch stammt aus dem Jahr 1992.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zum Naturraum "Stedinger Marsch", einem weiträumigen Marschengebiet, das aus Ablagerungen des Flusses im Tidebereich der Weser entstand. Im Vergleich zu den anderen Landschaftseinheiten der Wesermarsch ist die Stedinger Marsch geprägt durch eine besondere Vielfalt an Ökosystemtypen.
Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen besiedelten Bereich innerhalb einer Ortschaft, zu dem der Landschaftsrahmenplan keine weiteren Aussagen macht.

## .6.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Stadt Brake, die verwaltungstechnisch dem Landkreis Wesermarsch und dem Regierungsbezirk Weser-Ems zuzuordnen ist.

Naturräumliche Standortverhältnisse

Das Klima dieser Region ist durch den Gegensatz von Kontinent und Meer geprägt. Es ist bestimmt durch kühle Sommer, reiche Niederschläge (um 730 mm), verhältnismäßig milde, schneearme Winter, geringe Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und vorwiegend ostwärts wandernde atlantische Störungen. Vorherrschender Bodentyp der Stedinger Marsch ist Flussmarsch mit einem hohen Tongehalt. Dominant ist in der Stedinger Marsch die Grünlandnutzung.

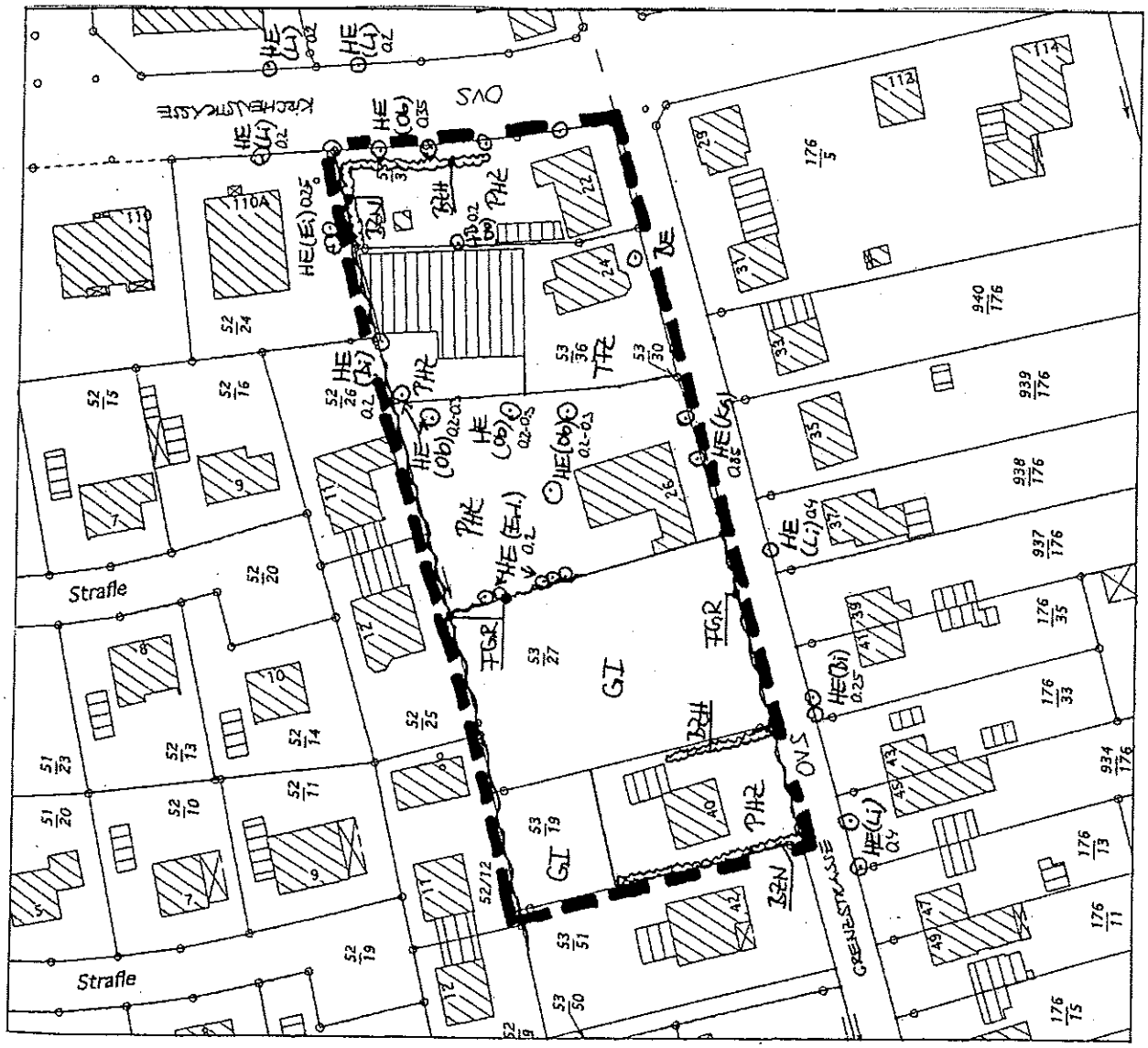
Formen der Nutzung

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich derzeit Flächen mit gärtnerischer Nutzung und Wohnnutzung sowie Grünlandflächen. Auf einem Grundstück befindet sich eine Lagerhalle.

## .6.3 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1, 5. Änderung im Juni 2000 eine Bestandserhebung durchgeführt. Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt. Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützen sich auf den „Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (September 1994). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsgebietes mit ein.

Der folgende Bestandsplan gibt anschaulich eine Übersicht über die vorhandenen Biotoptypen:




**Legende Biotoptypenkartierung**
nach Drachenfels*

Biotoptypen

Fließgewässer
FGR Nährstoffreicher Graben

Grünland
GI Intensivgrünland

Siedlungsbiotope
HE Einzelbaum des Siedlungsbereiches
BE Einzelstrauch
BZH Regelmäßig beschnittene Zierhecke
BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
TFZ Fläche mit Betonsteinpflaster
OVS Straße

Abkürzungen für Gehölzarten
Erl Schwarzerle *Alnus glutinosa*
Bi Hänge-Birke *Betula pendula*
Ei Stiel-Eiche *Quercus robur*
Ka Roßkastanie *Aesculus hippocastanum*
Li Linde *Tilia* ssp.
Ob Obstbaum *Malus domestica, Prunus avium*

* Biotoptypenkürzel nach "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover 1994

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzung wieder.

Stand: Juni 2000

STADT BRAKE
- LANDKREIS WESERMARSCH -
Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änd.

Bestand:
Biotoptypen,
Nutzungen

ohne Maßstab

Diekmann-
Mosebach

**Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines verstädterten Dorfgebietes. Es wird von Siedlungsbiotopen mit Einfamilienhäusern und einer Lagerhalle sowie Hausgärten eingenommen, daneben finden sich Grünlandflächen sowie einige Entwässerungsgräben. Die Bebauung der Grundstücke erfolgte entlang der Grenzstraße.

Die Hausgärten sind vorwiegend als reine Ziergärten (PHZ) charakterisiert mit einem überwiegenden Anteil an Scherrasenflächen und Ziergehölzen. Eine Fläche ist mit Betonsteinen befestigt (TFZ). An den Grundstücksgrenzen wurden z. T. regelmäßig beschnittene Zierhecken (BZH), Ziergehölze aus vorwiegend nicht heimischen Arten (BZN) oder Einzelsträucher (BE) angepflanzt. Vereinzelt finden sich Obstbäume (*Malus domestica*, *Prunus avium*) mit 0,2 bis 0,3 m Stammdurchmesser sowie Hängebirke (*Betula pendula*) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) mit schwachem Stammholz. Letztere wurden auf einer Höhe von ca. 3,5 m gestutzt.

Entlang der das Plangebiet östlich und südlich begrenzenden Straßen befinden sich einige weitere Einzelbäume (HE). Hervorzuheben sind hier insbesondere die Rosskastanien an der 'Grenzstraße' mit sehr starkem Baumholz von etwa 0,85 m im Durchmesser (außerhalb des Geltungsbereiches). Die 'Kirchenstraße' wird an der Plangebietsgrenze von einer Obstbaumreihe mit bis zu 0,35 m Stammdurchmesser begleitet. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten finden sich Pflanzungen von Linden (*Tilia* ssp.) und Hängebirken mit schwachem bis mittlerem Stammholz.

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegen Grünlandflächen. Dieses Intensivgrünland (GI) wird von Süßgräsern dominiert, die Grasnarbe wird durch die Beweidung mit Pferden jedoch ständig sehr kurz gefressen. Lediglich der bei der Beweidung verschmähte Scharfe Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) bildet höhere Strukturen.

Nährstoffreiche Gräben (FGR) befinden sich an der nördlichen und in Teilbereichen der südlichen Plangebietsgrenze sowie auf kurzer Strecke entlang des Intensivgrünlandes. Diese schmalen und teilweise mit senkrecht in den Boden gelassenen Betonplatten befestigten Gräben führten zum Zeitpunkt der Untersuchung langsam fließendes oder stehendes Wasser. Die Vegetation setzt sich aus Arten nährstoffreicher Gewässer zusammen, wie Wasserstern (*Callitriche palustris* agg.), Wasserlinse (*Lemna minor*), Laichkraut (*Potamogeton* ssp.) und vereinzelt Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*). Die Ufervegetation ist auf einen schmalen Saum beschränkt und wird größtenteils von Schilf (*Phragmites australis*) dominiert.

Begrenzt wird das Plangebiet im Osten und Süden von Straßen (OVS) ('Grenzstraße', 'Kirchenstraße'). Im Norden und Westen grenzen Siedlungsbereiche mit vorwiegend neuzeitlichen Ziergärten an.

**Ortsbild**

Das Planungsgebiet liegt mitten im Stadtgebiet Brake, Ortsteil Harrien und wird geprägt durch auf der Fläche befindliche und angrenzende Bebauung.

**Aktuelle Vorbelastung**

Das Planungsgebiet ist durch die Wohnnutzung beeinträchtigt. Die Hausgärten stellen sich vorwiegend als relativ strukturarm mit großenteils nicht heimischer Bepflanzung dar, die einen geringen Lebensraum für Flora und Fauna bieten. Zudem liegt auf der Fläche ein großer Siedlungsdruck.

## .6.4 Bewertung der Biotoptypen

In Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie (1994) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften", „Boden", „Wasser", „Luft" und „Landschaftsbild" durch Wertstufen (Wst.) vorgenommen.

| Wertstufe | Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz |
|---|---|
| 1 | besondere Bedeutung |
| 2 | allgemeine Bedeutung |
| 3 | geringe Bedeutung |
| 3,5 | geringe bis sehr geringe Bedeutung* (nur Arten und Lebensgemeinschaften) |

*Durch die Einführung der zusätzlichen Wertstufe 3,5 für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften" soll ausgeschlossen werden, dass z. B. Intensivgrünlandbereiche die gleiche Einstufung wie vollversiegelte Flächen erhalten.

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

| Schutzgut | Biotoptyp | Begründung | Bewertung |
|---|---|---|---|
| **„Arten- und Lebensgemeinschaften"** | • Strukturarmer Hausgarten<br>• Intensivgrünland | naturferne Biotoptypen | Wst. 3 |
| | • Überbaute Fläche<br>• Befestigte Verkehrsfläche | naturferne Biotoptypen | Wst. 3,5 |
| **„Boden"** | • Strukturarmer Hausgarten<br>• Intensivgrünland | stark überprägter Naturboden (Schadstoffeinträge) | Wst. 2 |
| | • Gebäude<br>• Verkehrsfläche | hoher Anteil versiegelter Flächen | Wst. 3 |
| **„Wasser – Grundwasser"** | • Gärten<br>• Grünland | beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge) | Wst. 2 |
| **„Luft"** | • Gärten<br>• Grünland | wenig beeinträchtigte Bereiche, keine großflächige Versiegelung | Wst. 2 |
| **„Landschaftsbild"** | überwiegend Wohn-/gärtnerische Nutzung, naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermindert, aber noch erkennbar | | Wst. 2 |

## 6.5 Eingriffsumfang

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Die Art der baulichen Nutzung war im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt. Diese Änderung ist nicht als Eingriff zu bewerten. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung geht eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung einher. Die Grundflächenzahl wird von GRZ 0,2 auf GRZ 0,4 erhöht. Hier ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft, der zu bilanzieren ist.

Betrachtet man den heutigen Bestand des Geltungsbereiches, wird deutlich, dass auf mehreren Grundstücken bereits die bisher zulässige Grundflächenzahl überschritten wurde und bis GRZ 0,4 ausgeschöpft wurde. Somit wird in diesen Teilbereichen der Bebauungsplanänderung lediglich der Bebauungsplan an den in der Zwischenzeit entstandenen Bestand angepasst. Von der Eingriffsfläche werden diese Bereiche abgezogen.

Das zukünftige Bauland hat bei Zugrundelegen der angeführten Berechnung eine Flächengröße von ca. 3.400 qm (Gesamtgröße: 0,6 ha abzgl. 2.600 qm bereits versiegelte Grundstücke). Multipliziert man diese Fläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,2 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen und Zufahrten (gemäß § 19 (4) BauNVO) = 30 % Versiegelung ergeben sich *1.020 qm.*

Bei der 5. Änderung muss von einer Gesamtfläche von 3.190 qm (3.400 abzgl. festgesetzter Graben 210 qm) ausgegangen werden. Bei der Multiplikation mit der neu festgesetzten GRZ 0,4 (mit Überschreitung = 60%), ergibt sich eine Versiegelung von *1.915 qm.*

Die maximal mögliche "Neuversiegelung" beträgt also **895 qm** (1.915 qm – 1.020 qm).

Überplant werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ausschließlich gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 6.6 Eingriffsbilanzierung

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1, 5. Änderung auf die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften", „Boden", „Wasser", „Klima/Luft" und „Landschaftsbild" dargestellt. Dabei werden flächenmäßig nur die Eingriffe dargestellt, die eine Beeinträchtigung i. S. einer Wertstufen-Verschlechterung zur Folge haben.

**Arten und Lebensgemeinschaften** (Eingriff gemäß § 8 BNatSchG)
(Wst. = Wertstufe)

| Biotoptyp (A) | Überplanung durch ... (B) | Flächengröße (C) (A x B) | Wertverlust (D) | Ergebnis (C x D) |
|---|---|---|---|---|
| ca. 895 m² Hausgärten/ Grünland | Baugebiet (Berechnung siehe oben) | ca. 895 m² | →um ½ Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5) | ca. 450 m² |
| Maximale Versiegelung | | ca. 895 m² | | Wertverlust: ca. 450 m² |

**Boden / Grundwasser**

Für die Schutzgüter „Boden" und „Grundwasser" ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf einer Fläche von ca. 895 qm erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche (→ Wertverlust um 1 Wertstufe von Wst. 2 auf Wst. 3). Bezogen auf das Schutzgut „Boden" und „Grundwasser" stellt dies einen erheblichen Eingriff dar, der zu kompensieren ist.

Entsprechend den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994 müssen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden" zusätzlich, das heißt nicht gemeinsam mit dem Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften", kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,3 herangezogen.

Die notwendigen Kompensationsflächen vergrößern sich daraufhin um ca. 270 m² (ca. 895 m² derzeitig nicht versiegelter Boden mal Bodenfaktor 0,3).

Durch die Addition der Beeinträchtigungen für das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" und für das Schutzgut "Boden" ergibt sich eine **Gesamtfläche für Kompensationsmaßnahmen von ca. 720 m²** (450 m² + 270 m²).

**Luft**

Die Umwandlung der Gartenflächen ist nicht als erheblicher Eingriff zu bewerten, da keine dichte Bebauung erfolgen soll und die verbleibenden Grünflächen, die eine Klimaausgleichsfunktion übernehmen, in ausreichender Größe verbleiben. Zudem werden über Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) neue Strukturen mit klimaverbessernden Funktionen geschaffen.

**Landschaftsbild/Ortsbild**

Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung, die einen gewissen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt (Überplanung innerörtlicher Fläche).

Jedoch liegt das Gebiet im innerstädtischen Bereich, so dass dieser Eingriff zu vernachlässigen ist.

## 6.7 Vermeidung bzw. Minimierung

Da der Landschaftsraum bereits durch die Lage im Siedlungsraum und die gärtnerische Nutzung beeinträchtigt wird, ist die innere Verdichtung eines vorhandenen Wohngebietes als Vermeidung im Sinne des BNatSchG zu werten.

Eine stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken vermieden.
Eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen ist vorgesehen.

Weiterhin werden die vorhandenen Grabenabschnitte - im Gegensatz zu dem bisher rechtsgültigen Plan (Überplanung durch WS) - als Wasserfläche dargestellt, was eine weitere Minimierung darstellt.

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erhalten werden können, sind während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss leistet weiterhin einen Beitrag zur Minimierung des vorbereiteten Eingriffs.

Die privaten Erschließungswege und Zufahrten sowie die Parkflächen sind mindestens zu 25 % aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## 6.8 Maßnahmen zur Kompensation

§ 10 (1) NNatG schreibt vor:

*Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.*

Weiter schreibt § 12 (1) NNatG vor:

*Hat ein Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zur Folge, die nicht nach § 10 ausgeglichen werden können, so hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).*

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

**• Anlegen eines extensiv zu pflegenden Uferstreifens**

Entlang des nördlichen Grabens ist ein extensiv zu pflegender Grünstreifen zu belassen bzw. anzulegen.

Falls Bodenbereiche frei von Bewuchs werden (Offenbodenbereiche), sollte in diesen Bereichen eine Neuansaat vorgenommen werden. Die Einsaat ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür kann gemäß RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Extensivflächen in allen Lagen" verwendet werden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen.

Dieser Grünstreifen ist einmal jährlich zu mähen. Da er neben seiner Funktion als Kompensationsfläche auch der Gewässerunterhaltung dient, sind aufwachsende Gehölze zu entfernen.

Mit dieser Maßnahme kann eine Wertsteigerung um eine halbe Wertstufe angesetzt werden (vorher Wst. 3 nachher Wst. 2 - 3).

**• Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den Grundstücken**

Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei einer errechneten Grundstücksfläche von 3.190 m² und einer Fläche von 16 m² pro Baum (angenommener, durchschnittlicher Kronenbereich von 4 x 4 m) ergibt sich eine Fläche von 515 m² (32 Bäume).

Laubbäume sind in den Gärten sehr wichtig, denn die Durchgrünung eines Ortes mit Laubgehölzen erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild. Obstbäume sind seit jeher wichtige Elemente im Ort. Alte Sorten sind bei der Pflanzung zu bevorzugen. Auch Wildobst mit kleiner Fruchtbildung kann eine Alternative sein.
Bei den Laubbäumen sollten heimische Sorten Zierformen generell vorgezogen werden.

Gehölzartenempfehlung:

| | |
|---|---|
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Stieleiche | *Quercus robur* |
| Mehlbeere | *Sorbus aria* |
| Rotdorn | *Crataegus 'Paul's Scarlet'* |

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 12-14

Vorgeschlagene Obstbäume:

| Äpfel | Birnen |
|---|---|
| Boskoop | Gute Graue |
| Groninger Krone | Köstliche von Charneau |
| Jakob Lebel | Gellerts Butterbirne |
| Klarapfel | |

Es sind Hochstämme zu verwenden mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm.

Durch die Festsetzung von Einzelbäumen wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht.

## 6.9 Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation

Berechnung des Ausgleiches/Ersatzes (Arten und Lebensgemeinschaften):

| Fläche | Flächengröße (A) | Wertstufe (WS) | A x WS (Wertpunkte) |
|---|---|---|---|
| Wohngebiet | 895 qm | - 0,5 | - 450 |
| Grünstreifen | 300 qm | + 0,5 | + 150 |
| Einzelbäume (32 Stk.) | 515 qm | + 1,0 | + 515 |
| Bilanz | | | + 215 |

+ 215 Ergebnis "Arten und Lebensgemeinschaften"
- 270 Wertpunkte "Boden"
- 55 Verbleibendes Defizit

## 6.10 Fazit

Die mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften" und „Boden" können unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zum großen Teil ausgeglichen werden.

Es bleibt trotz der beschriebenen Maßnahmen ein geringes Defizit vorhanden.

Betrachtet man den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird deutlich, dass es sich hier um einen verdichteten Siedlungsbereich innerhalb einer größeren Ortslage handelt. Die Grundstücke sind in ihren vorderen Bereichen bebaut und damit in Teilen versiegelt. Die Grundstücksflächen bestehen aus neuzeitlichen Gärten, die nur eine sehr geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Durch eine weitere Verdichtung in diesem Bereich wird das übergeordnete Ziel verfolgt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dadurch werden Freiflächen in der Landschaft verschont und der Eingriff minimiert.
Die Erschließung erfolgt zum Teil über bereits vorhandene Zufahrten, so dass keine großen zusätzlichen Erschließungswege erforderlich sind.

Bei einer Abwägung der Belange kann also festgestellt werden, dass den städtebaulichen Zielsetzungen bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes Priorität einzuräumen ist.

In dieser städtebaulichen Lage mit den beschriebenen Biotoptypen wäre es unverhältnismäßig, weitere Kompensationsmaßnahmen auf Ersatzflächen vorzunehmen. Hier ist ein Kompensationsverzicht angezeigt.

## 3.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (siehe Nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

# 4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

In der Bebauungsplanänderung werden hinsichtlich des gefassten Planungsziels einer Siedlungsverdichtung und unter Berücksichtigung sowohl der Realnutzung innerhalb des Plangebietes als auch der umliegenden Strukturen allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Zuge des stetigen Wandels der Gesellschaft haben sich sowohl die Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes als auch die zukünftigen Ansprüche der Bevölkerung geändert. Ehemalige Kleinsiedlungen mit großen Nutzgärten zur Selbstversorgung der Bevölkerung, die insbesondere in Zeiten schlechter Versorgung mit Nahrungsmitteln z.B. in der Nachkriegszeit entwickelt wurden, haben sich zu Einfamilienhausgebieten mit meist reinen Ziergärten gewandelt. Eine solche Veränderung hat sich auch im Plangebiet vollzogen. Um diesem Realzustand und zukünftigem Wachstum Rechnung zu tragen und um zeitgemäße Nutzungen zu ermöglichen, wird die weitere städtebauliche Entwicklung insofern geregelt, als in der Bebauungsplanänderung die als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzte Fläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt wird. Die umliegenden Nutzungsstrukturen werden hierbei berücksichtigt.

Zur Sicherung der vorhandenen Wohnstruktur und um städtebauliche Fehlentwicklungen mit negativen Folgeerscheinungen (z.B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, verbunden mit erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie erhöhten Unfallrisiken) zu vermeiden, sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA, $WA_1$ und $WA_2$) im Bereich an der „Grenzstraße" ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Derart strukturfremde Nutzungen könnten zudem zu einer unerwünschten Flächenentwicklung (z.B. bei Gartenbaubetrieben) führen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes $WA_3$ an der „Kirchenstraße", die eine der Hauptverkehrsachsen in Brake darstellt, befindet sich eine Druckerei. Diese wird im Rahmen der Bauleitplanung als nicht störender Gewerbebetrieb charakterisiert und ist demnach innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ($WA_3$) ausnahmsweise zulässig. Insofern wird die Nutzung dieses Bereiches in Anpassung an die vorhandenen Strukturen entlang der „Kirchenstraße" planungsrechtlich abgesichert.

## .2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) wird aufgrund der geplanten Verdichtung eines bereits durch Wohnnutzung vorgeprägten Bereichs die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung dieses Maßes durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu 50 % ist zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet entsprechend der umliegenden Struktur und den Festsetzungen des Ursprungsplans über eine eingeschossige Bauweise gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt.

## .3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der vorhandenen Baustruktur im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene (o) Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO können innerhalb der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Durch diese Festsetzung wird dem Bauherrn ein Gestaltungsspielraum eingeräumt. Diese Bauweise wird jedoch insofern eingeschränkt als im Bereich unmittelbar an der „Grenzstraße" nur Einzel- und Doppelhäuser, auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nur Einzelhäuser zulässig sind. Hierdurch wird dem Charakter der bereits vorhandenen umliegenden Wohnbebauung Rechnung getragen und eine dem Raum angepasste Verdichtung ermöglicht.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen. Diese nehmen entlang der „Grenzstraße" die vorhandene Bauflucht auf und werden in Übereinstimmung mit der ursprünglichen Festsetzung in einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Zum Erhalt dieser Bauflucht sind zudem auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich weder Garagen noch Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO zulässig. An der „Kirchenstraße" liegt die Baugrenze entsprechend dem Ursprungsplan in einem Abstand von 5,00 m.

Zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches, zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegenden Fläche sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wasserfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3,00 m. Im Bereich der vorhandenen Bebauung „Grenzstraße 26" wird die gegebene Struktur berücksichtigt und die Entfernung auf 3,50 m erweitert.

Entlang der nördlichen und südlichen Abgrenzung des Plangebietes liegt die überbaubare Grundstücksfläche jeweils in einem Abstand von 4,00 m zu den dort festgesetzten Wasserflächen. Um eine ordnungsgemäße Unterhaltung der Entwässerungsgräben zu sichern, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der festgesetzten Wasserflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig (vgl. Kap. 4.5).

Im nordöstlichen Bereich wird die Baugrenze in Abstimmung mit den Festsetzungen des Ursprungsplans und zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur festgesetzt.

## 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Ziel der Bauleitplanung ist es, im Planungsbereich an der „Grenzstraße" (WA, $WA_1$ und $WA_2$) städtebauliche Fehlentwicklungen wie die Anlage von Mehrfamilienhäusern zu vermeiden und die Anpassung an die bestehenden, durch Einfamilienhausbebauung geprägten Strukturen zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der zulässigen Hausformen (Einzel- bzw. Doppelhäuser) werden die Dimensionen der Baukörper bereits begrenzt. Da der Begriff Einzel- oder Doppelhaus jedoch auch als eine Aneinanderreihung mehrerer Wohngebäude aufgefasst werden kann und somit auch die Anlage von Mehrfamilienhäusern möglich wäre, ist zusätzlich eine Einschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden notwendig. Innerhalb von Wohngebäuden, die als klassische, freistehende Einfamilienhäuser entwickelt werden sollen, sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Hiermit wird speziell die weit verbreitete und örtlich ablesbare Gebäudestruktur berücksichtigt.

Die Aneinanderreihung von Wohngebäuden, z.B. Doppelhäusern, mit jeweils zwei Wohnungen, die den Charakter von Mehrfamilienhäusern aufweisen und zu einer ungewollten Bevölkerungs- und Siedlungsverdichtung führen würden, soll vermieden werden. Demzufolge wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Einheit begrenzt, sobald mindestens zwei Gebäude aneinandergereiht werden.

## 1.5 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

In der verbindlichen Bauleitplanung ist für die geregelte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Sorge zu tragen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der örtlich vorhandenen Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Aus diesem Grund ist zur Sicherung des geregelten Abflusses eine Einleitung des Regenwassers in die umliegenden vorhandenen Gräben und Grüppen vorgesehen. Diese sind in ihrem Bestand zu erhalten und werden dementsprechend gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserflächen auf einer Breite von 1,00 m bzw. 2,00 m festgesetzt. Jegliche Veränderungen in und an diesen vorhandenen Gewässern wie z.B. Verfüllung, Vertiefung, Verbreiterung, Verrohrung, Aufstau, Uferbeseitigung usw. sind grundsätzlich nicht zulässig. Sie bedürfen als begründete Ausnahme der Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens durch die untere Wasserbehörde des Landkreises. Zur Sicherung dieser Gräben vor Beeinträchtigungen durch eine unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung sowie zu ihrer ordnungsgemäßen Unterhaltung sind auf den entsprechenden nicht überbaubaren Grundstücken entlang dieser Gewässer Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 (6) und 14 BauNVO nicht zulässig.

Zusätzlich zur Sicherung der vorhandenen Gewässer ist im Bebauungsplan die Anlage einer Entwässerungsmulde aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen der Grundstücksflächen zwischen dem Grundstück „Grenzstraße 40" und dem östlich anschließenden Flurstück notwendig. Diese wird als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB auf einer Breite von 1,50 m auf der Grundstücksgrenze festgesetzt und ist im Zuge der privaten Erschließungsarbeiten anzulegen.

## 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- **Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche**

In der Bebauungsplanänderung sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der im Norden gelegenen Wasserflächen (vgl. Kap. 4.5) extensiv gepflegte Uferstreifen anzulegen, um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen unvermeidbaren zulässigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft teilweise auszugleichen (vgl. Kap. 3.6.8). Gleichzeitig dient diese Fläche der ordnungsgemäßen Unterhaltung der vorhandenen Entwässerungsgräben.

Als weitere Maßnahme sind zur Begrenzung der Bodenversiegelung die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegenden Flächen (vgl. Kap. 4.8), die notwendigen Stellplätze gem. § 12 BauNVO und die Zufahrten von Stellplätzen und Garagen mindestens zu 25 % aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## 1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und das Landschaftsbild entsprechend dem Inhalt des Kapitels 3.6.8 gemäß § 9 (1) 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) auf den Baugrundstücken je angefangene 100 $m^2$ Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Festsetzung ist für den jeweiligen Grundstückseigentümer verbindlich. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird von Seiten der Gemeinde die Einhaltung dieser Maßnahme geprüft. Sollte die Pflanzung nicht erfolgt sein, kann ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB erlassen werden, um den Eigentümer innerhalb einer angemessenen Frist zur Durchführung zu verpflichten.

## 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung der hinteren Grundstücksflächen des Geltungsbereiches wird gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB eine mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche auf einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Diese erstreckt sich, ausgehend von der „Grenzstraße" ca. 25,00 m in Richtung Norden, zweigt dann in westliche Richtung ab und erschließt die Grundstücke von ihrer südlichen Grenze her. Innerhalb der festgesetzten Gesamtbreite der Erschließungsfläche ist die Anordnung von erforderlichen Versorgungsleitungen möglich.

## 1.9 Höhenlage baulicher Anlagen

In der Bebauungsplanänderung wird hinsichtlich der vorhandenen Reliefentwicklung innerhalb der Siedlungsstruktur die Höhenlage der Hauptgebäude gem. § 9 (2) BauGB bestimmt und innerhalb der bisher unbebauten allgemeinen Wohngebiete (WA und $WA_1$) die maximal zulässige Sockelhöhe festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt hierfür die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss des Hauptgebäudes, als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante (Fahrbahnmitte) der „Grenzstraße", lotrecht gemessen von der Mitte der der „Grenzstraße" zugewandten Grundstücksgrenze.

Durch diese Festsetzung wird eine Anpassung der geplanten Bebauung an die Höhenentwicklung der vorhandenen umliegenden Gebäude und auch Verkehrsflächen erreicht und sowohl städtebauliche Fehlentwicklungen als auch negative Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft bwz. den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers vermieden.

## 5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Infrastruktur**
  Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über die unmittelbar anliegende „Grenzstraße" bzw. die „Kirchenstraße". Über diese Verkehrswege sind sowohl das Stadtzentrum als auch die westlich gelegene Bundesstraße B 212 zu erreichen. Die innere Erschließung erfolgt über die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (vgl. Kap. 4.8).

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Wasserversorgung**
  Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Die Müllbehälter der Anlieger auf den rückwärtigen Grundstücken können im Einmündungsbereich des privaten Wohnweges (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in die „Grenzstraße" angeordnet werden.

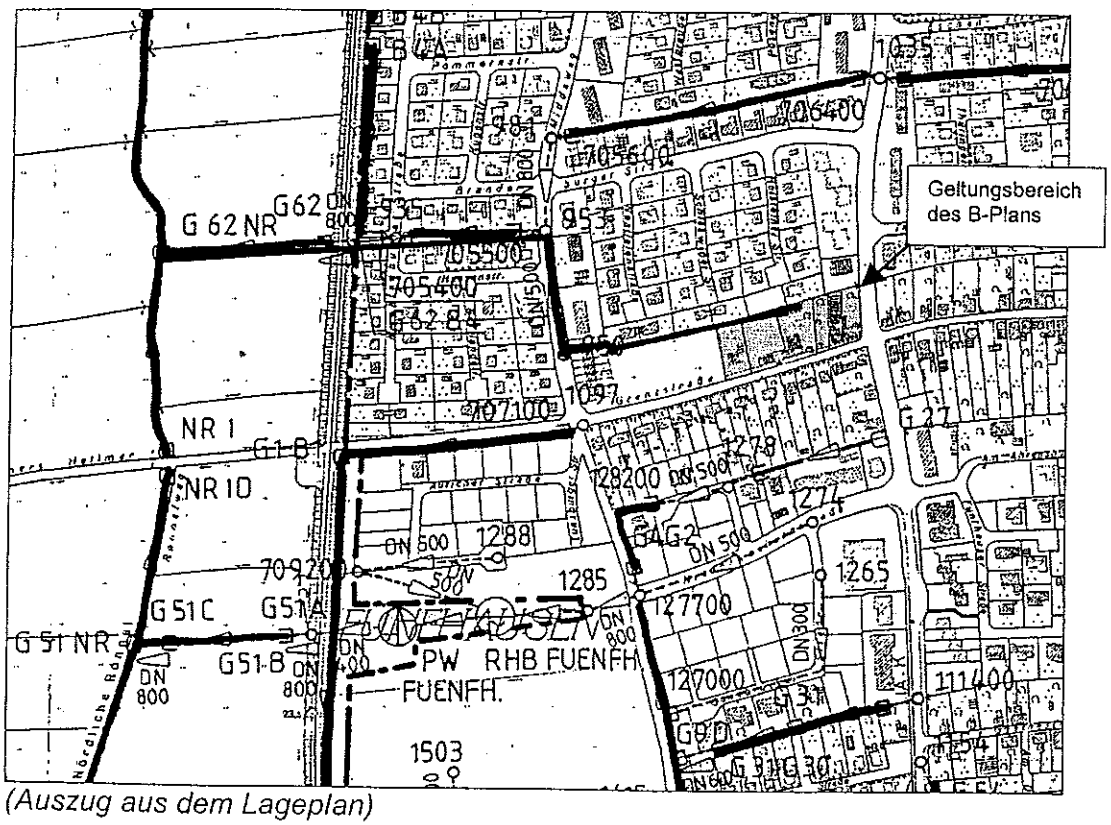
- **Oberflächenentwässerung**
  Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in die nördlich und südlich gelegenen Grenzgräben abgeleitet, um sich anschließend über die vorhandenen Rohrleitungen DN 300 und DN 500 in Richtung Westen in das anschließende Graben- und Leitungssystem zu verteilen. Die Ableitung aus dem Gebiet erfolgt durch einen Durchlass DN 800 unter dem Bahnkörper hindurch in Richtung Rönnel (siehe Liegeplan).

  Das vorhandene Grabensystem bleibt vollständig erhalten und wird über die Festsetzung als Wasserfläche (vgl. Kap. 4.5) bauleitplanerisch abgesichert. Der nördlich des Plangebiets verlaufende Graben mündet in eine Verrohrung. Eine Absicherung der Stirnseite gegen Bodenrutschung z. B. mit Schüttsteinen ist in Absprache mit dem betroffenen Grundstückseigentümer realisiert worden. Ausreichende Abstände zwischen den Gräben und baulichen Anlagen werden durch eine entsprechende Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenze gewährleistet. Die Funktionsfähigkeit des betroffenen Grabensystems wurde durch die Stadt Brake (Unterweser) anlässlich des aktuellen Bauleitplanverfahrens überprüft. Im Zuge von Gewässerschauen wird dies auch zukünftig gewährleistet.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan zwischen dem Grundstück „Grenzstraße 40" und der östlich anschließenden Bebauung aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage zur Sicherung der Entwässerungssituation in diesem Bereich eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsmulde, s. Kap. 4.5) festgesetzt.

Nach den Aussagen des Generalentwässerungsplans der Stadt aus dem Jahr 1989 ist mit einem Überstau in dem geplanten Gebiet nicht zu rechnen. Hierin wird die vorgesehene städtebauliche Entwicklung in der Prognose bereits berücksichtigt. So setzt der Generalentwässerungsplan für die „Grenzstraße" aufgrund der seinerzeit festgestellten Baulücken hinsichtlich der erwarteten Abflussmengen höhere Anteile versiegelter Flächen an als bei der Bestandserhebung ermittelt (vgl. ebendort S. 20). Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird eine zusätzliche Versieglung von drei Baugrundstücken (ca. 800 m$^2$) vorbereitet Insofern wird hier eher von einer Schließung von Baulücken, wie sie im gesamten Stadtgebiet aufgrund bestehender Baurechte möglich ist als von einem Baugebiet ausgegangen.

Ein Niederschlagsabflussmodell für den gesamten Stadtbereich wird im Zuge dieser kleinteiligen Planung nicht erstellt. Dies wird erst im Zuge einer großflächigeren Planung (z. B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) erforderlich.



*(Auszug aus dem Lageplan)*

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## .0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### .1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

### .2 Verfahrensübersicht

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 24.2.2000 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Harrien, Bereich „Grenzstraße / Kirchenstraße" gefasst.

### 2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 10.07.2000. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 22.06.2000 durch die Tagespresse.

### 6.2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 21.07.2000.

### 6.2.4 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.01.2001 bis zum 01.02.2001 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

### 6.2.5 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 08.03.2001 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Brake, den 15.5.01

Ute Broer

Die Bürgermeisterin

## 6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgte vom Planungsbüro:

Diekmann&
Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg*
*Telefon (0 44 54) 91 83 82*
*Telefax (0 44 54) 91 83 80*