

# Stadt Brake (Unterweser)



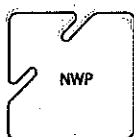
Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 26

1. Änderung

nach § 13 a BauGB

September 2010



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de • [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)



## Inhalt

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkung.....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Geltungsbereich der 1. Änderung.....	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	4
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
3.1.1	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	6
3.1.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	7
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft.....	7
3.2.2	Einfügen der Planung in die umgebenden Strukturen.....	7
3.2.3	Belange des Immissionsschutzes.....	7
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung.....	9
3.2.5	Verkehrliche Belange.....	9
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	10
4.4	Aufhebung der Satzungen 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 26.....	10
<b>5.</b>	<b>Ergänzende Angaben.....</b>	<b>11</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	11
5.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	11



## **0. Vorbemerkung**

---

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>, der Geltungsbereich ist bereits verbindlich überplant und zum größten Teil bebaut, ebenso die umliegenden Gebiete. Mit der Bebauungsplanänderung soll vor allem die Umnutzung einer Wohneinheit in ein Schreibwaren- und Zeitschriftengeschäft mit Anbau einer Ladenfläche planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## **1. Einleitung**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Ladens mit Schreibwaren und Zeitschriften, Dekorationsartikeln, einer Lotto-Toto-Annahmestelle und einer Postagentur geplant. Dazu ist vorgesehen, eine Wohneinheit umzunutzen und durch einen Anbau zu ergänzen. Die geplante Umnutzung und der Anbau sind auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 nicht zulässig.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 23.09.2004, zul. geändert am 21.12.2006 (in Kraft getreten am 01.01.2007),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) v. 23.01.1990, zul. geändert a. 22.04.1993,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 – PlanzV 90) v. 18.12.1990,



### **1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtbereich von Brake, ca. 300 m westlich der Weser. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Verkehrsparzelle der Kirchenstraße (K 213) begrenzt. Nördlich schließen die Flurstücke 176/8, 176/10 und 175/3 an den Geltungsbereich an. Die östliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 183/ 5 gebildet. Südlich grenzt unmittelbar die Verkehrsparzelle der Straße „Am Ahrenshof“ an.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Mehrfamilienhaus, im östlichen Teil sind Garagen und Stellplätze vorhanden. Parallel zur Kirchenstraßen sind Rasenflächen und einige Gehölze vorhanden. Der rückwärtige östliche Teil im Bereich der Garagen ist befestigt. Auch angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Mehrfamilienhäuser. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Ärztehaus, südwestlich ist ein Lebensmittelmarkt, sowie weitere kleinere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. In diesem Bereich ist aktuell auch die zu verlagern- de Versorgungseinheit ansässig. Südöstlich des Plangebietes liegt ein Parkplatz.

Die westlich des Geltungsbereiches befindliche Kirchenstraße (K 213) führt in nördlicher Richtung zum Zentrum von Brake und in südlicher Richtung nach Kirchhammelwarden und Käseburg. Neben dieser Verbindungsfunktion dient die Kirchenstraße der direkten Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Südlich des Plangebietes liegt die Straße „Am Ahrenshof“. Sie mündet ca. 100 m östlich des Plangebietes in einer Wendeanlage und dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke.

### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake weist den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche aus. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

#### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 aus dem Jahr 1971 vor. Er setzt für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung ein Reines Wohngebiet fest. Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens drei Geschossen, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0. Außerdem wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Im östlichen Teil dieser 1. Änderung sind Garagen und Stellplatzflächen festgesetzt.



## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 soll die Umnutzung einer Wohneinheit im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in ein Schreibwaren- und Zeitschriftengeschäft mit Lotto-Toto-Annahmestelle und einer Postagentur sowie der Anbau an den bestehenden Gebäudekörper des Mehrfamilienhauses planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Anbau soll dem Gebäudekörper in westlicher Richtung vorgelagert werden und der räumlichen Erweiterung der Ladenfläche dienen. Mit der neugeschaffenen Fläche könnte eine Ladenfläche von ca. 95 qm geschaffen werden. Der Anbau soll an die vorhandene Bausubstanz mit roten Klinkern angepasst werden. Auf Basis des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 ist weder die Umnutzung noch der Anbau planungsrechtlich zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 setzt ein Reines Wohngebiet fest. Außerdem verläuft die Baugrenze im Bereich der bestehenden Gebäudekante.

Es handelt sich dabei um eine Standortverlagerung des beschriebenen Betriebes. Derzeit ist das Schreibwaren- und Dekorationsartikelgeschäft in der Kirchenstraße Nr. 118, d.h. auf der westlichen Seite der Kirchenstraße innerhalb der dortigen Versorgungs- und Dienstleistungseinheit ansässig. Der Betrieb kann an seinem jetzigen Standort jedoch zukünftig nicht fortgeführt werden, da die Flächen anderweitig benötigt werden. Da das Angebot des Betriebes, insbesondere das der Postannahmestelle ein wichtiger Baustein in dem Versorgungs- und Dienstleistungsangebot für diesen Stadtteil Brakes ist, soll das Unternehmen an einem anderen Standort, jedoch in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Versorgungsstandort, weitergeführt werden. Hinsichtlich der Standortverlagerung sind im Vorfeld der Planung mehrere Möglichkeiten geprüft worden. Insbesondere Alternativflächen innerhalb der Versorgungs- und Dienstleistungseinheit auf der Westseite der Kirchenstraße haben sich dabei vorrangig angeboten. Diese, obwohl einzelne Flächen derzeit nicht genutzt werden, kommen jedoch insbesondere aufgrund der benötigten Flächengröße nicht in Frage. Auch eine Integration des Betriebes in ein anderes bereits ansässiges Unternehmen ist aufgrund der insgesamt beengten und kleinteiligen Struktur der ansässigen Unternehmen nicht möglich. Die Prüfung hat daher insgesamt ergeben, dass ein neuer Standort für den Betrieb entwickelt werden muss. Wichtige Voraussetzung des neuen Standortes ist dabei die unmittelbare Nähe zu dem bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungsbereich, um insbesondere die Synergieeffekte für die Kunden sicherzustellen. Zudem liegt der Standort weiterhin in zentraler Lage im Ortsteil Hammelwarden und ist über die Kirchenstraße gut von den angrenzenden Wohngebieten zu erreichen. Der bestehende Versorgungs- und Dienstleistungsstandort insgesamt wird durch den Erhalt des Ladens mit Schreibwaren und Dekorationsartikeln, einer Lotto-Toto-Annahmestelle und einer Postagentur weiterhin sinnvoll ergänzt und gestärkt. Insbesondere ein Erhalt der Postagentur ist für die infrastrukturelle Ausstattung der Ortschaft Hammelwarden von Bedeutung.

Bezüglich der Abstände von (Lotto-) Annahmestellen zu schutzbedürftigen Einrichtungen wie Kindergärten oder Schulen sowie Jugendfreizeitstätten liegen keine absoluten Grenzwerte vor, innerhalb derer die Annahmestellen nicht zulässig wären. Allerdings ist ein Radius von 200 m zu den genannten Einrichtungen eine kritische Grenze, die sich wie folgt herleitet:



Für Niedersachsen liegt eine Glücksspielverordnung vor (Niedersächsische Glücksspielverordnung (NGLüSpVO) vom 28.11.2008). Demnach sind den Antragsunterlagen für das Betreiben einer Annahmestelle die in einem Radius von 200 m befindlichen Kindergärten, Schulen etc. beizufügen. In einem Entscheidungstext des OVG Lüneburg heißt es: Im Rahmen des Erlaubnisantrages ist zudem anzugeben, ob sich in einem Umkreis von 200 m von der Annahmestelle ein Kindergarten oder eine Schule befinden, so dass davon auszugehen ist, dass die Nähe einer Schule oder eines Kindergartens bei der Entscheidung über die Erlaubnis Berücksichtigung finden wird. Zwar sind Jugendfreizeitstätten nicht ausdrücklich mit aufgeführt, es kann aber ebenfalls davon ausgegangen werden, dass auch die Lage von Jugendfreizeitstätten bei der Entscheidung über einen Erlaubnisantrag mit einfließt. Durch die NGLüSpV sind mithin die Vorgaben aus § 5 Abs. 5 NGLüSpG in zureichendem Maße weiter konkretisiert worden. Im Niedersächsischen Glücksspielgesetz (NGLüSpG vom 17.12.2007) wird in § 5 Abs. 5 ausgeführt, dass Anzahl und Einzugsgebiet der Annahmestellen an den Zielen des § 1 Abs. 3 auszurichten sind. Zu den Zielen gehört u.a. die Gewährleistung eines Jugend- und Spielerschutzes. Insgesamt werden bei der Planung die Bestimmungen der Glücksspielverordnung eingehalten. In der Nähe des Plangebietes sind keine Kinder- oder Jugendschutzeinrichtungen vorhanden.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Schreibwaren- und Zeitschriftengeschäftes mit Lotto-Toto-Annahmestelle und Postagentur ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind auf Basis von § 4 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die Baugrenze wird auf Basis der vorliegenden Hochbauplanung in westliche Richtung verschoben.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

##### **3.1.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen. Die EWE Netz GmbH und der OOWV haben lediglich auf ihre Leitungen hingewiesen. Es handelt sich jedoch innerhalb des Plangebietes lediglich um Hausanschlussleitungen.

##### **3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.



### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

#### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen bebauten Bereich, der durch Siedlungsbiotope wie versiegelte und befestigte Flächen, Zier- und Nutzgärten sowie Siedlungsgehölze gekennzeichnet ist. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 wird ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es werden zudem maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung war eine Beschränkung der zulässigen Versiegelung nicht vorgesehen, so dass eine Versiegelung bis zu 100 % möglich bzw. zulässig gewesen wäre.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,4 nicht verändert. Die zulässige Versiegelung darf maximal 60 % betragen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die Änderung nicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

#### **3.2.2 Einfügen der Planung in die umgebenden Strukturen**

Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnnutzungen, überwiegend Mehrfamilienhäusern geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Ärztehaus, südwestlich ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Das geplante Vorhaben fügt sich strukturell in die Umgebung ein. Mit der bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinheit südwestlich des Plangebietes und mit dem südlich befindlichen Ärztehaus (Am Ahrenshof Nr. 2) besteht in diesem Bereich ein kleiner Versorgungsschwerpunkt der Ortslage Hammelwarden, der durch die Errichtung, d.h. Weiterführung des Ladens mit Schreibwaren und Dekorationsartikeln, einer Lotto-Toto-Annahmestelle und einer Postagentur in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang, sinnvoll ergänzt und gestärkt wird. Insbesondere ein Erhalt der Postagentur ist für die infrastrukturelle Ausstattung der Ortschaft Hammelwarden von Bedeutung.

Insgesamt fügt sich das Planvorhaben damit in die angrenzenden Strukturen ein.

#### **3.2.3 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet erstellt. Die zugrundegelegten Verkehrszahlen der Kirchenstraße wurden für das Prognosejahr 2025 rechnerisch ermittelt.



Ausgehend von den Prognosebelastungen 2015 im Straßennetz mit Hafenerweiterung – Netzfall 1 [9, Blatt 10] für das Stadtgebiet Brake, werden folgende Verkehrsmengen im betreffenden Bereich auf der Kirchenstraße durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert vorhergesagt:

Prognosebelastungen 2015: Kirchenstraße nördlich des B'Plans Nr. 26 D [9, Bl. 10] DTV: 7.700 Kfz/Tag

Prognosebelastungen 2015: Kirchenstraße südlich des B'Plans Nr. 26 D [9, Bl. 10] DTV: 5.300 Kfz/Tag

Demnach ist im Bereich des Bebauungsplangebiets auf der Kirchenstraße im Jahr 2015 in etwa der Mittelwert aus den beiden genannten Verkehrsmengen von ca. 6.500 Kfz/Tag zu erwarten. Um mit der Hochrechnung für das Prognosejahr 2025 auf der sicheren Seite zu liegen, wird von folgender täglichen Verkehrsmenge bei der Immissionsprognose ausgegangen:

Prognosebelastungen 2025: Kirchenstraße im Bereich des B'Plans Nr. 26 D DTV: 7.700 Kfz/Tag

Da die Kirchenstraße eine Kreisstraße (K 213) ist, ist gemäß RLS-90 in erster Hinsicht mit einer Tag-Nacht-Aufteilung der Verkehrsmenge von  $0,06 \times \text{DTV}$  und  $0,008 \times \text{DTV}$  und den dazugehörigen Schwerverkehrsanteilen von 20% und 10% (tags/nachts) zu rechnen [6, Tab. 3]. Da es sich jedoch um eine beidseitig angebaute Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt handelt, kann hier bei der Immissionsprognose die Tag-Nacht-Aufteilung einer Gemeindestraße zugrundegelegt werden.

Auf Basis der Verkehrszahlen wurde die Lärmbelastung im Plangebiet durch Verkehr auf den öffentlichen Straßen prognostiziert. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu folgenden Aussagen:

- die Berechnungen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchGVO) im Plangebiet deutlich überschritten werden;
- die Überschreitungen der Orientierungswerte sind erheblich und betragen bis zu 11 dB(A) tags und nachts an der westlichen Grenze der festgesetzten überbaubaren Flächen;
- die Einhaltung der Orientierungswerte im Plangebiet durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Gesamtsituation nicht realisierbar;
- um die Einhaltung dennoch gewährleisten zu können, wird für den Bebauungsplan die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind allgemein nicht rechtsverbindlich, sondern dienen eben nur der Orientierung, wann ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen gegeben sein könnte. Die „Angemessenheit“ bezieht dabei immer den konkreten Planfall mit ein, wobei ein durch die Vorschriften des BauGB gesetzter Rahmen nicht überschritten werden darf. Die Einhaltung bzw. sogar Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist jedoch in jedem Fall wünschenswert.





Für diesen Bebauungsplan liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die ein Abweichen von den Orientierungswerten rechtfertigen könnten. Den Empfehlungen des Schallgutachtens bezüglich der zu treffenden Festsetzungen wird daher gefolgt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass aus dem Baugebiet keine Ansprüche aufgrund der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen bestehen.

### **3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung, Leitungen**

Für das Plangebiet besteht bereits ein Entwässerungssystem. Das bestehende System wird beibehalten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungen des OOWV. Die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV dürfen weder freigelegt, überbaut noch sonst in ihrer Funktion gestört werden.

### **3.2.5 Verkehrliche Belange**

Das Plangebiet ist über die Kirchenstraße und die Straße „Am Ahrenshof“ ausreichend erschlossen. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches sollen vier zusätzliche Stellplätze für das geplante Schreibwaren- und Zeitschriftengeschäft geschaffen werden. Sie sind über die Straße „Am Ahrenshof“ erreichbar.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Flächen und ermöglicht die Errichtung des geplanten Schreibwaren- und Zeitschriftengeschäftes mit Lotto-Toto-Annahmestelle und Postagentur. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind auf Basis von § 4 BauN-VO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 getroffene Festsetzung eines Reinen Wohngebietes entspricht nicht mehr den vorhandenen Strukturen auf den angrenzenden Grundstücken (Ärztelhaus, Lebensmittelmarkt) und steht dem Ziel der Stadt Brake entgegen, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Schreibwaren- und Zeitschriftengeschäftes mit Lottoannahmestelle zu schaffen. Von der Zulässigkeit werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgenommen. Sie würden zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen und sich nicht in die Umgebung des Plangebiets einfügen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Höchstmaß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem



rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 übernommen. Zulässig ist außerdem in Anlehnung an den Bestand eine dreigeschossige, offene Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 1,0. Auch diese Festsetzungen waren bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 getroffen worden.

Die Baugrenze wird in einem Abstand von 5 m zur Kirchenstraße festgesetzt. Das Baufeld rückt damit an die Kirchenstraße heran. Diese Vergrößerung des Baufeldes ist erforderlich, um die geplante Erweiterung des Gebäudes planungsrechtlich abzusichern. In das Baufeld wird auch der rückwärtige Teil des Grundstückes einbezogen, um den Eigentümern flexible Nutzungsoptionen für das Grundstück einzuräumen. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan war der rückwärtige Teil des Grundstückes bereits Teil des Baufeldes. Die Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 ausreichend begrenzt.

#### **4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 prognostiziert worden (s. auch 3.2.3 – Belange des Immissionsschutzes). Um schutzbedürftige Räume (Wohn- und Büroräume) angemessen vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen, setzt der Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche II, III und IV fest, innerhalb derer unterschiedliche Anforderungen für die Schalldämmmaße von Außenbauteilen der Baukörper gelten. Die genauen erforderlichen Schalldämmmaße sind dabei der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8 (November 1989) zu entnehmen; die Werte sind somit Teil der Festsetzung.

#### **4.4 Aufhebung der Satzungen 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 26**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden für den Änderungsbereich auch die Satzungen Nr. 1 und 2 aus dem Jahre 1971, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellt wurden, aufgehoben. In der Satzung Nr. 1 werden Festsetzungen zum Geltungsbereich, zum Bauland, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu Garagen, zu Eit- und Telefonleitungen und zu Sichtdreiecken getroffen, die jedoch größtenteils auch Inhalt des eigentlichen Bebauungsplanes (Planzeichnung) sind. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden diese Festsetzungen an die aktuellen städtebaulichen Ziele bzw. den seit der Aufstellung der Satzung im Jahre 1971 eingetretenen Änderungen in den Rechtsvorschriften, angepasst.

In der Satzung Nr. 2 werden Festsetzungen zu gestalterischen Aspekten getroffen, wie z.B. Sockel- und Traufhöhen, Materialwahl, Werbeanlagen und Einfriedungen. Die gestalterischen Festsetzungen sollen für den Änderungsbereich nicht weiter bestehen bleiben, da sie in weiten Teilen den geplanten städtebaulichen Zielen, die durch das eigentlichen Vorhaben definiert werden, entgegenstehen. Darüber hinaus sind für die konkrete städtebauliche Situation, die aus der Betrachtung der Gesamtsituation, d.h. aus dem eigentlichen Änderungsbereich und dessen Umfeld abgeleitet werden muss, keine ortsbildprägenden Aspekte erkennbar, die die Beibehaltung der Gestaltungsvorschriften für den Änderungsbereich rechtfertigen.



## **5. Ergänzende Angaben**

---

### **5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.090 qm.

### **5.2 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	22.07.2010
Ortsübliche Bekanntmachung	24.07.2010
Beschluss über den Entwurf die Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	22.07.2010
Ortsübliche Bekanntmachung	24.07.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	02.08. – 03.09.2010
Satzungsbeschluss durch den Rat	23.09.2010

Brake, den 16.11.2010

gez. Schiefke  
Der Bürgermeister

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 vom 23.09.2010 zugrunde gelegen.

Brake, den 16.11.2010

gez. Schiefke  
Bürgermeister

# Amtsblatt

## für den

# Landkreis Wesermarsch

2010

Freitag, den 19. November 2010

Nr. 33

**Landkreis Wesermarsch**

**Gemeinde Berne**

**Stadt Brake (Unterweser)**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26  
der Stadt Brake (Unterweser) im Bereich  
Kirchenstraße/Ahrenshof im beschleunigten  
Verfahren gemäß § 13 BauGB.....107

**Gemeinde Butjadingen**

**Stadt Elsfleth**

**Gemeinde Jade**

**Gemeinde Lemwerder**

**Stadt Nordenham**

**Gemeinde Ovelgönne**

**Gemeinde Stadland**

**Stadt Brake (Unterweser)**

Der Bürgermeister

**Brake (Unterweser), 03. November 2010**

**Bekanntmachung**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26  
der Stadt Brake (Unterweser) im Bereich  
Kirchenstraße/Ahrenshof im beschleunigten  
Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner  
Sitzung am 23. September 2010 die 1. Änderung des Be-  
bauungsplanes Nr. 26 im Bereich Kirchenstraße/Ah-  
renshof als Satzung beschlossen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ergibt  
sich aus der nachfolgenden Planzeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung**



Der Bebauungsplan – 1. Änderung – tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, sowie das dazugehörige schalltechnische Gutachten und die zusammenfassende Erklärung können im Rathaus der Stadt Brake (Unterweser), Schrabberdeich 1, 26919 Brake (Unterweser), Zimmer 2.05, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Wunsch Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche wegen der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Daneben wird auf § 215 BauGB über die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen.

Danach werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gegenüber der Stadt Brake (Unterweser) schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Roland Schiefke  
Bürgermeister



---

Herausgeber: Landkreis Wesermarsch, Postfach 1353, 26913 Brake  
Redaktion, Druck und Verlag: Günther Seyler GmbH, Gaststraße 17, 26122 Oldenburg,  
Tel. (0441) 1 51 63, Fax (0441) 248 85 54, E-Mail seyler.amtsblatt@ewetel.net  
Bezugspreis: Vierteljährlich 5,50 Euro plus Postzeitungsdienst (36,00 Euro im Jahr) plus Mehrwertsteuer.  
Aufträge für Bekanntmachungen sind an die Druckerei Seyler,  
Gaststraße 17, 26122 Oldenburg, zu senden.  
Laufender Bezug des Amtsblattes nur durch den Verlag.

**Redaktionsschluss** jeweils dienstags, 11.00 Uhr für den Erscheinungstag (Freitag) der gleichen Woche.