

Stadt Brake (Unterweser)



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 41

„Bereich Süddieksweg - Scheideweg“

1. Änderung

19. Februar 2009



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



Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung.....	6
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	6
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	10



1 Vorbemerkungen

□ Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 23.09.2004, zul. geändert a. 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,
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) v. 26.09.2002, zul. geändert a. 23.10.2007,
- das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) v. 30.05.1978, zul. geändert a. 05.11.2004.

Maßgeblich ist gem. § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt, an dem dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

□ Bebauungsplan der Innenentwicklung

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 m² 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 m², zudem umfasst der Geltungsbereich rechtskräftige Baugebiete, die nur aufgrund eines nachträglich entdeckten Bodendenkmals nicht vollständig entwickelt werden konnten. Ziel der Planänderung ist unter anderem die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals sowie die Festsetzung einer verdichteten Bebauung im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Der Plan dient insofern der Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



□ Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 konnte aufgrund der Entdeckung von Bodendenkmälern nicht vollständig vollzogen werden. Innerhalb der verbleibenden Flächen wurde verdichtet und im Zuge der Befreiung zum Teil außerhalb der zulässigen Bauflächen gebaut, der Lärmschutzwall entsprechend nicht realisiert. Um die dadurch entstandenen Widersprüche zum geltenden Bauplanungsrecht im Geltungsbereich zu beheben, hat die Stadt Brake die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 beschlossen.

□ Verfahrensstand

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 BauGB durch einfache Berichtigung anzupassen.

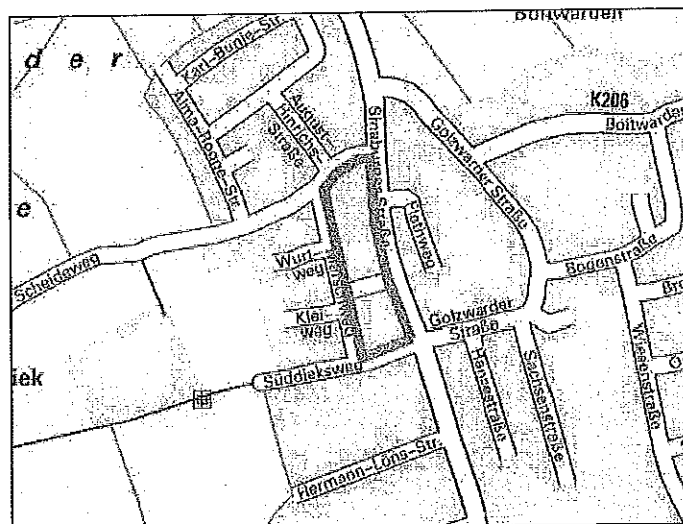
Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (VA)	04.12.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.12.2008
Auslegungsbeschluss (VA)	04.12.2008
Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	09.12.2009
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	17.12.2008 – 23.01.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	19.02.2009
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	13.02.2009

□ Geltungsbereich

Lage: im Norden der Stadt Brake,
westlich der Sinaburger Straße

Größe: ca. 1,2 ha

Gemarkung: Brake, Kernstadt





Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist Teil des großen, weitgehend durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichs im Norden Brakes Richtung Golzwarden. Es erstreckt sich westlich längs der Sinaburger Straße grenzt im Norden an den Scheide-, im Westen an den Marsch- und im Süden an den Süddieksweg. Die nördliche Hälfte nimmt – bis auf ein Wohngrundstück am Scheideweg - unbebautes Grünland ein; die hier befindlichen Wurtten sind als Bodendenkmal unter Schutz gestellt. Die südliche Hälfte ist mit vier Doppel- und zwei Einzelwohnhäusern bebaut, die derzeit als Mischgebiet festgesetzte Fläche in der Südostecke ebenfalls Grünland.

Von der Sinaburger Straße wird das Plangebiet durch einen Grünstreifen mit Alleebäumen und einen Wasserzug getrennt, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Jenseits der angrenzenden Erschließungsstraßen befinden sich ebenfalls Wohngebiete.

Einfügen in die bestehende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake weist den Geltungsbereich als Wohnbau-, die südöstliche Teilfläche als gemischte Baufläche aus. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 verringert sich die für Wohnen nutzbare Fläche um das unter Denkmalschutz stehende Bodendenkmal. Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme, die gem. § 5 Abs. 4 BauGB auch für Flächennutzungspläne vorgesehen ist. Der Bereich der gemischten Baufläche wird mit der 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für beide Bereiche (Bodendenkmal und Wohngebiet) ist die Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 erforderlich, die jedoch durch einfache Berichtigung erfolgen kann.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 „Bereich Süddieksweg – Scheideweg“ aus dem Jahr 1979 vor. Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der 1. Änderung ein Mischgebiet (im Südosten) und Allgemeine Wohngebiete sowie mittig eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Die nach der Baunutzungsverordnung 1977 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Entlang der Sinaburger Straße (zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Landesstraße 83, 1990 abgestuft zur Gemeindestraße) ist die Anlage eines 3,20 m hohen Lärmschutzwalls vorgesehen. Westlich des Marschwegs und angrenzend an den Änderungsbereich sind weitere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern wurden gestaffelt: bei zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,5 (Allgemeine Wohngebiete) bzw. 0,4 (Mischgebiet) entlang der Sinaburger Straße und einem zulässigen Vollgeschoß sowie einer Geschossflächenzahl von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten westlich des Marschwegs. Die Grundflächenzahl liegt durchgängig bei 0,3, die Baufenster entlang der Sinaburger Straße wurden mit Orientierung zum Marschweg und Freihaltung der östlichen Grundstücksbereiche (zum Lärmschutzwall hin) festgesetzt.



2 Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 verfolgt die Stadt Brake im wesentlichen drei Ziele:

- die nachrichtliche Übernahme des gem. § 6 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz geschützten Bodendenkmals in den Bebauungsplan bei gleichzeitiger Rücknahme der festgesetzten überbaubaren Fläche in diesem Bereich;
- im Gegenzug die Festsetzung einer verdichteten Bauweise in der südlichen Hälfte des Plangebiets entsprechend und in Ergänzung der bereits realisierten Bebauung;
- die Anpassung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrslärm) im gesamten Geltungsbereich an die geltende Rechtslage.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen sind berücksichtigt und entsprechend in die Abwägung eingestellt worden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Entfallen des Kinderspielplatzes

Im Bebauungsplan Nr. 41 ist etwa in Höhe der Einmündung Wurtweg, östlich des Marschweges ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Spielplatz wurde jedoch nie angelegt und könnte heute nicht mehr angelegt werden, da sich der vorgesehene Standort innerhalb des als Bodendenkmal geschützten Bereiches befindet. Der nächstgelegene Spielplatz an der August-Hinrichs-Straße ist jedoch mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m von den festgesetzten Wohngebieten gut zu erreichen, so dass die Festsetzung eines weiteren Spielplatzes im Geltungsbereich der 1. Änderung unterbleiben kann.

Immissionsschutz

Der geltende Bebauungsplan setzt zur Sinaburger Straße einen Lärmschutzwall von 3,20 m Höhe fest, der jedoch nicht realisiert wurde. Grund der Festsetzung war die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans noch in Planung befindliche L 83 (Sinaburger Straße), die aber bereits 1990 zur Stadtstraße abgestuft wurde. Die zwischenzeitlich entstandene Bebauung ließe die Anlage eines Walles nicht mehr zu. Um dennoch den Belangen des Schutzes vor



schädlichen Einwirkungen (hier: Verkehrslärm) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der vorliegenden Planung angemessen Rechnung tragen zu können, wurde ein Schallgutachten erstellt.

Darin werden die voraussichtlich bis zum Jahr 2020 zu erwartenden Lärmemissionen durch den Verkehr auf der Sinaburger Straße sowie deren Auswirkungen auf die angrenzenden, als allgemeine Wohngebiete festzusetzenden Bereiche ermittelt. Die Annahme der Verkehrsstärken beruht dabei auf dem Verkehrsentwicklungsplan für das Jahr 2015 sowie Zählungen aus den Jahren 2005/2006. Der Erweiterung des Prognosehorizontes bis zum Jahr 2020 wurde durch eine angenommene Zunahme des Verkehrs um weitere 5 % Rechnung getragen.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – in einer Tiefe von bis zu 45 m, gemessen von der Mittelachse der Sinaburger Straße aus, überschritten werden. Es wird daher vorgeschlagen, Maßnahmen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen. Grundlage der Festsetzung solle die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sein, da diese eine Regelung ohne genaue Kenntnis der zukünftigen baulichen Verhältnisse ermögliche.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht allgemein rechtsverbindlich, sondern dienen 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 diese Bebauungsplanänderung 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.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt wird, entfällt das Erfordernis zum Eingriffsausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Unabhängig davon werden zusätzliche Eingriffe im Vergleich zu dem bisher geltenden Recht im Geltungsbereich nicht vorbereitet.

Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diesen Bebauungsplan war über das Vorhandensein von Altlasten und/oder altlastenverdächtigen Flächen im Geltungsbereich nichts bekannt. Nach dem online-Auskunftssystem des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung befinden sich die nächsten Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen in folgenden Entfernungen vom Geltungsbereich:



Altlast/Altlastenverdächtige Fläche	Lage	Entfernung vom Geltungsbereich in km
Altablagerung - nachrangig zu erkunden	nordöstlich des Friedhofs am Braker Sieltief	ca. 1,2
Rüstungsalblast	-	> 10

Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen“.

Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich ein Bodendenkmal, das als Kulturdenkmal dem Schutz des § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unterliegt. Es wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ist entsprechend aus der Planzeichnung ablesbar als „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“.

Innerhalb der umgrenzten Fläche wurden 1991 sogenannte Wurten als Zeugnisse früherer Besiedlung festgestellt. Gem. § 6 NDSchG dürfen sie als „Kulturdenkmale [...] nicht zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, dass ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird“.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren hat die Eigentümerin des vom Denkmalschutz erfassten und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Grundstücks gebeten, „die Bebaubarkeit der besagten Fläche zu erhalten, die Genehmigung von Baumaßnahmen aber von der vorherigen Durchführung von Grabungen abhängig zu machen“. Dem „vergleichsweise geringen Wert der Wurten“ stehe der erhebliche Eingriff in ihr Eigentum gegenüber.

Die Stadt Brake ist dem Antrag nicht gefolgt. Bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 41 „Bereich Süddieksweg – Scheideweg“ am 13.12.1979, galt im Fall eines Fundes der Vorrang des Kulturdenkmalschutzes vor einer baulichen Ausnutzung. Die bauliche oder sonstige Verwertbarkeit der betroffenen Fläche war durch Inkrafttreten des Bebauungsplans also zu keinem Zeitpunkt garantiert.

Der Stadt Brake liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass das Denkmal in absehbarer Zeit gehoben wird, so dass die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit gegeben wären. Insofern muss die Stadt davon ausgehen, dass der aktuelle Rechtszustand auch mittel- bis langfristig gegeben ist. Ein Bebauungsplan, der auf die kurz- bis mittelfristige Umsetzung der festgesetzten zulässigen Nutzungen angelegt ist, würde bei der Festsetzung eines Baugebietes im Bereich des Denkmals eine Nutzungsmöglichkeit suggerieren, die objektiv nicht gegeben ist.



Die Stadt Brake verkennt jedoch nicht die städtebauliche Lage des betroffenen Grundstückes, das sich grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung anbieten würde. Daher wird die Stadt eine erneute Änderung des Bebauungsplanes prüfen, sobald sich die Voraussetzungen hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes geändert haben.

Die durch den Fund der beiden Wurten eingeschränkte Möglichkeit zur Bebauung wurde im vorliegenden konkreten Fall außerdem durch zwei Urteile des VG Oldenburg bzw. des OVG Lüneburg¹ bestätigt. Hintergrund war die Klage eines Eigentümers aufgrund einer von der Stadt Brake abschlägig beschiedenen Bauvoranfrage. „Die Bebaubarkeit der besagten Fläche zu erhalten, die Genehmigung von Baumaßnahmen aber von der vorherigen Durchführung von Grabungen abhängig zu machen“, wie in der Stellungnahme angeregt, hieße, die Entscheidung über die Bebaubarkeit auf die Ebene der Baugenehmigung zu verlagern, obwohl eine Entscheidung auf dieser Ebene durch die beiden Urteile bereits vorliegt. Diese Vorgehensweise ist aus Sicht der Stadt Brake nicht sachgerecht.

Es wäre aus bauplanungsrechtlicher Sicht auch nicht zulässig, da es sich bei der in der Planzeichnung umgrenzten denkmalgeschützten Gesamtanlage nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplans, sondern um eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB handelt. Der Schutz der Wurten beruht also nicht auf der Festsetzung des Bebauungsplans, sondern auf § 6 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Die Stadt Brake würde aber abwägungsfehlerhaft handeln, wenn sie die Gesamtanlage als überbaubare Fläche festsetzen würde, in dem Wissen, dass eine Überbauung nicht möglich sein würde.

Die Eigentümerin zitiert zur Stützung ihrer Argumentation aus dem Urteil des OVG: „[...] in diesem Zusammenhang steht im Vordergrund, dass die Möglichkeit systematischer Bodenforschung nicht durch eine Bebauung eingeschränkt werden soll“. Das OVG sehe den Wert der betreffenden Wurten folglich hauptsächlich darin, Erkenntnisse durch Grabungen zu erlangen.

Sie führt in ihrer Stellungnahme weiter an, „obschon die Wurten vor nun fast 20 Jahren entdeckt wurden, sind bislang keine Grabungen oder sonstige Bodenforschungen durchgeführt worden. Und auch für die nahe Zukunft wurden solche nicht angekündigt, sind also höchstwahrscheinlich auch nicht geplant. Für einen hohen Denkmalwert der Wurten spricht dies nicht“.

Am 22.01.1991 wurden vier Erdbohrungen auf und neben den beiden Wurten durch das Niedersächsische Institut für Denkmalpflege vorgenommen. Anhand der gefundenen siedlungsanzeigenden Relikte – Ziegel, Holzkohle, Keramik, ein Artefakt - wurde die Entstehungszeit auf das Hochmittelalter oder früher datiert. Die Bewertung beider Wurten als schutzwürdige Kulturdenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes stehe – so das Institut - somit außer Zweifel. Gemäß § 6 des Gesetzes dürfen aber „Kulturdenkmale [...] nicht zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, daß ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird“. Mit dieser Regelung soll unter anderen verhindert werden, dass „die *Möglichkeit* systematischer Bodenforschung [...] durch eine Bebauung eingeschränkt“ wird.

¹ Verwaltungsgericht Oldenburg: Urteil vom 23.11.1993 (Az. 1 A 1754/92), Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht Lüneburg: Urteil vom 13.05.1996 (6 L 2301/94)



Ingesamt besteht an dem denkmalpflegerischen Wert der Wurtten nach derzeitigem Erkenntnisstand kein Zweifel.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH + Co. KG und die EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/ Varel haben im laufenden Verfahren auf Leitungstrassen im Plangebiet hingewiesen. Diese Leitungen sind im Zuge der nachfolgenden Vorhabenplanungen zu berücksichtigen. Die Leitungstrassen können dabei bei den Leitungsbetreibern eingesehen werden. Die Abstimmungen zur Sicherung oder Umlegung einer Leitung hat im Bedarfsfall zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsbetreiber zu erfolgen.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 werden im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben. Es gelten ausschließlich die Festsetzungen der 1. Änderung.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung werden einheitlich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Gemäß der getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit § 4 BauNVO sind hier zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauGB als besonders flächenintensive Nutzungen von der Zulässigkeit ausgenommen, um das unter 2. genannte Ziel, eine Nachverdichtung innerhalb der Baugebiete zu ermöglichen, nicht zu konterkarieren. Das bisher als Mischgebiet festgesetzte, aber noch unbebaute Grundstück wird ebenfalls zu Allgemeinem Wohngebiet, da andere als Wohn- bzw. wohngebietsbezogene Nutzungen in diesem Bereich nicht realistisch erscheinen.



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Höchstmaß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Im einzelnen wird festgesetzt:

- die Grundflächenzahl mit 0,4 – d.h., es dürfen 40 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks mit Gebäuden überbaut werden, wobei gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich 20 % durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen genutzt werden dürfen;
- die Zahl der Vollgeschosse mit 1, wobei sich die Definition eines Vollgeschosses nach § 2 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung richtet.

Die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 0,3 auf 0,4 erhöhte Grundflächenzahl berücksichtigt deren geänderte Berechnung gem. Baunutzungsverordnung. Nach geltender Fassung (s. unter „Rechtsgrundlagen“) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen in die Berechnung einzubeziehen. Nach der für den Ursprungsbebauungsplan geltenden BauNVO 1977 war dies nicht der Fall.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde entlang der Sinaburger Straße von zwei auf eins reduziert, was der im Bestand und den benachbarten Baugebieten vorhandenen Bauweise entspricht. Durch ihre Anordnung quer zur Sinaburger Straße sind die Gebäude zur Lärmabschirmung außerdem ohnehin nicht geeignet, höhere Gebäude wären also wirkungslos.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und ihre Länge 50 m nicht überschreiten darf. Außerdem wird analog zu den bisher entstandenen Gebäudeformen die Zulässigkeit auf Doppel- oder Einzelhäuser beschränkt. Eine dritte Bauform ist angesichts der geringen Größe des Baugebiets insgesamt und der verbleibenden Baulücken nicht erwünscht.

Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Nordosten festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche gibt den Bestand dahingehend wieder, dass sich hier die Zufahrt zu den südlich gelegenen, als Bodendenkmal geschützten Grundstücken befindet. Entlang der Sinaburger Straße wurde außerdem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, der für ihre Erschließung nicht erforderlich ist und der Sicherheit des Verkehrsflusses auf der Sinaburger Straße als Hauptverbindung zwischen Brake und Golzwarden dient.

Die bisherige – ohne eindeutige Rechtsgrundlage erfolgte - Festsetzung von Sichtdreiecken ist mit der 1. Änderung entfallen.



□ Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bereich eines auf privaten Grundstücksflächen angelegten Stichweges zur Erschließung von vier Doppelhäusern wurde als Fläche festgesetzt, die zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Hinsichtlich der zulässigen Benutzung durch die (öffentlichen) Ver- und Entsorgungsträger ist dies Festsetzung eindeutiger als die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche.

□ Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Sinaburger Straße trifft die 1. Änderung des Bebauungsplans folgende Festsetzungen:

- schutzwürdige Aufenthaltsräume sind so zu konzipieren, dass deren Fenster auf der der Sinaburger Straße abgewandten Gebäudeseite liegen oder ein Schalldämmmaß erreichen, das den Anforderungen der DIN 4109 entspricht;
- bei Schlaf- und Kinderzimmern muß die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein, sofern ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts überschritten wird (die maßgeblichen Beurteilungspegel sind dem Schallgutachten im Anhang zu entnehmen, s. dort Anlage 3, Blatt 1);
- auf den der Sinaburger Straße abgewandten Gebäudeseiten darf der Beurteilungspegel um 5 dB(A) (bei offener Bebauung) bzw. um 10 dB(A) bei geschlossener Bebauung gemindert werden;

Beispiel: die Fenster eines Kinderzimmers in einem Einfamilienhaus (= offene Bebauung) sind nach Westen ausgerichtet, also nach der straßenabgewandten Seite,

der Beurteilungspegel beträgt in diesem Bereich laut Schallgutachten 50 dB(A) nachts, darf aber um 5 dB(A) auf 45 dB(A) gemindert werden (Einfamilienhaus = offene Bebauung),

die festgesetzte Grenze von 45 dB(A), bei deren Überschreitung Möglichkeiten zur Raumlüftung bei geschlossenem Fenster vorzusehen sind, gilt also als eingehalten.

Die Festsetzungen folgen den Empfehlungen der für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 erstellten Schalltechnischen Untersuchung, die Bestandteil dieser Begründung und im Anhang aufgeführt ist.

Brake, den 03.04.2009

Der Bürgermeister