

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Brake (Unterweser) gemäß BauGB § 13 in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), sowie § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz

1. Anlaß, Zweck und Ziel der Änderung

Der mit Datum vom 04.10.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 46 soll in dem Teilstück des Flurstückes 243/24 auf der Ecke Niedersachsenstraße/Lüneburger Straße geändert werden. In der genehmigten Fassung ist dieses Flurstück als Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesen. Dieses Flurstück soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Grund dieser Änderung ist die große Nachfrage Wohnungssuchender im Stadtgebiet (dringender Wohnbedarf gemäß § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-Maßnahmen G - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993) (Nachweis siehe Anlage dieser Begründung). Aufgrund einer Ermittlung der Spielplatzbedarfsflächen für den Bebauungsplan Nr. 46 und den angrenzenden Bebauungsplangebietern kann auf die Ausweisung einer Spielplatzfläche an dieser Stelle verzichtet werden, zumal auf dem Nachbargrundstück an der Lüneburger Straße ein Flurstück von 1 350 m² Größe für Spielplatzzwecke ausgewiesen ist und der erforderliche 400 m Radius-Bereich eingehalten wird (siehe Anlage dieser Begründung).

2. Inhalt der geänderten Festsetzungen im einzelnen

Folgende Punkte werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert:

- a) Bisher festgesetzte Nutzung für das vg. Teilflurstück von Spielplatz im WA-Gebiet umzuwandeln.
- b) Das Maß der baulichen Nutzung wird so gewählt, daß sich die künftige Bebauung in die bereits vorgeprägte Struktur einfügt.
- c) Die textlichen Festsetzungen werden gegenüber der genehmigten Fassung vom 04.10.1985 um folgende Punkte ergänzt:
 1. Versiegelung der nicht überbauten Flächen
 2. Pflanzgebote von Laub- bzw. Obstbäumen.

3. Auswirkung auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 können maximal ca. 680 m² Fläche neu versiegelt und der Biototyp Scherrasen/Mähwiese in dieser Größenordnung überbaut werden. In der Praxis ist von einem Erfahrungswert in Höhe von 70 % der max. Ausnutzung der GRZ auszugehen, so daß voraussichtlich ca. 470 m² überbaut werden. Gemäß § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei der Änderung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung anzuwenden. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen orientieren sich an folgenden Prioritäten:

- a) Vermeidung / Minimierung
- b) Ausgleich
- c) Ersatz

Das Schwergewicht soll dabei grundsätzlich (nach Prüfung der Möglichkeiten zur Vermeidung) in der Minimierung von Eingriffen liegen, da Ausgleichs- und in weit höherem Maße Ersatzmaßnahmen angesichts der Komplexität des Naturhaushaltes meist nur eine im Sinne des Naturschutzes unbefriedigende Kompensation des Eingriffes erlauben. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Minimierungsmaßnahmen wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, wobei ein räumlicher und funktionaler Bezug zu Ort und Art des Eingriffes gewährleistet sein muß.

Dem Grundsatz der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen gemäß § 8 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Die Ausweisung von Wohnbauland erfolgt durch Verdichtung einer innerhalb eines Wohngebietes ausgenutzten Freifläche (Spielplatz nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB),
- eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig,
- zur Verringerung der Bodenversiegelung sind die nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO befestigten Flächen zu 25 % mit wassergebundenem Material oder wasserdurchlässigem Belag, z. B. Rasengittersteinen, auszuführen.
- Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ermöglichten Baumaßnahmen werden pro angefangene 100 m² versiegelter Fläche
 1. die Pflanzung von einem standortgemäßen, einheimischen Laubbaum (auch Obstbaum) in folgenden Qualitäten:
 Laubbaum: Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt
 Obstbaum: Stammumfang mindestens 7 cm, Hochstamm

und

2. die Anlage von 50 m² freiwachsender Strauchhecke als zusammenhängende Anpflanzung mit standortgemäßen, einheimischen Laubgehölzen möglichst an den grabenzugewandten Grundstücksseiten festgesetzt. Als Gehölzarten für die Anlage von freiwachsenden Strauchhecken kommen z. B. in Frage: Schlehdorn, Weißdorn, Schneeball, Berberitze, Stachelbeere, Felsenbirne, Holunder, Liguster und Hartriegel.

Unter Berücksichtigung der isolierten, kleinräumigen Lage und unmittelbaren Nähe zu Störfaktoren bleiben nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zurück. Weitere Festsetzungen über Ersatzmaßnahmen nach § 12 NNatG sind daher nicht vorzusehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist wie folgt sichergestellt:

Frischwasser	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Strom u. Gas	Energieversorgung Weser-Ems AG
fernmeldetechn. Versorgung	Deutsche Bundespost Telekom
Abwasserbeseitigung	Kanalisation der Stadt Brake
Oberflächenwasser	Kanalisation bzw. vorh. Gräben
Abfall	Landkreis Wesermarsch

Als Gehölzarten für die Anlage von freiwachsenden Strauchhecken kommen z. B. in Frage: Schlehdorn, Weißdorn, Schneeball, Berberitze, Stachelbeere, Felsenbirne, Holunder, Liguster und Hartriegel.

Unter Berücksichtigung der isolierten, kleinräumigen Lage und unmittelbaren Nähe zu Störfaktoren bleiben nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zurück. Weitere Festsetzungen über Ersatzmaßnahmen nach § 12 NNatG sind daher nicht vorzusehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist wie folgt sichergestellt:

Frischwasser	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Strom u. Gas	Energieversorgung Weser-Ems AG
fernmeldetechn. Versorgung	Deutsche Bundespost Telekom
Abwasserbeseitigung	Kanalisation der Stadt Brake
Oberflächenwasser	Kanalisation bzw. vorh. Gräben
Abfall	Landkreis Wesermarsch

5. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Kosten zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen nicht, da dieses Teilstück voll erschlossen ist.

6. Ergebnis der Stellungnahmen

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Eigentümer und Träger öffentlicher Belange haben zur Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken vorgebracht.

Diese Begründung bezieht sich auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Sie ersetzt nicht die Begründung vom 28.03.1977 zum genehmigten Bebauungsplan.

7. Verfahrensablauf zur Planänderung

15.09.1994 und 02.02.1995	Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt Brake (Utw.), den Bebauungsplan zu ändern
03.02.1995	Veröffentlichung des Beschlusses in der hiesigen Tagespresse
12.03.1995 bis 30.03.1995	Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange
15.06.1995	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung
04.08.1995	a) Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt
15.08.1995	b) Veröffentlichung in der hiesigen Tagespresse

Brake (Unterweser), den 16. August 1995

Stadt Brake (Unterweser)

I. V.

Meier
Stadtoberamtsrat

Dringender Wohnbedarf gemäß Art. 2, § 1 BauGB-Maßnahmen G

Hierzu wird verwiesen auf den Auszug aus dem Bericht der Stadt Brake an das Niedersächsische Sozialministerium vom 22.09.19992:

Beschreibung und Beurteilung des örtlichen Wohnungsmarktes und seiner Probleme

1. Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes

- a) Zahl der Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen
(= Zahl der Haushalte): 7 010 WE
- b) Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Belegungsbindung: 889 WE

2. Wohnungsangebot/Wohnungsnachfrage

- a) Wohnungsangebot: Neuvermietungen 305 WE
 - Davon neu auf dem Wohnungsmarkt 70 WE
- b) Wohnungsnachfrage: 882 Haushalte 882 WE
 - Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot damit um 577 Haushalte 577 WE
 - Die Situation wird verstärkt durch den anhaltenden Zustrom von Asylbewerbern und ausländischen Flüchtlingen
 - Asylbewerber und Flüchtlinge insgesamt 277 Pers.
 - Aussiedler und Übersiedler insgesamt 223 Pers.
 - Deutsche Obdachlose 67 Pers.
 - Wohnungssuchende insgesamt 567 Pers.
 - nicht endgültig versorgte Wohnungssuchende 109 Pers.

Im Jahre 1993/1994 ist durch Nachverdichtung bzw. Baulückenschließung im Bereich vorhandener Wohngebiete sowie durch die Umsetzung des Bebauungsplangebiets Nr. 53 - Gebiet nördlich der Dungenstraße - mit ca. 30 WE und dem 1. Bauabschnitt des Bebauungsplangebiets Nr. 51 A - Gebiet südlich des Buschwegs - mit ca. 25 WE der Entlastung des Wohnbedarfs Rechnung getragen worden. Eine weitere Entlastung wird durch die in Vorbereitung befindliche Umsetzung des Bebauungsplangebiets Nr. 52 - Gebiet nördlich des Scheidewegs - mit ca. 70 WE z. Z. vorbereitet.

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich, daß eine nachhaltige Entspannung des Wohnungsmarktes in absehbarer Zeit nicht eintreten wird. Außerdem besteht im gesamten Stadtgebiet eine große Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden, die derzeit aus planungsrechtlichen Gründen nicht abgedeckt werden kann. Es liegt damit ein 'dringender Wohnbedarf' gemäß § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vor.

Ermittlung der Spielplatzbedarfsflächen (überschlägig) der Bebauungspläne
Nr. 23, 24/27, 32, 43, 45 u. 46 (s. anl. Lageplan)

B-Plan Nr. 23:
 anrechenbare Fläche = 14 250 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 14 250 m² x 0,02 = 285 m²
 =====

B-Plan Nr. 24/27:
 anrechenbare Fläche = 29 980 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 29 980 m² x 0,02 = 600 m²
 =====

B-Plan Nr. 32:
 anrechenbare Fläche = 23 595 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 23 595 m² x 0,02 = 472 m²
 =====

B-Plan Nr. 43:
 anrechenbare Fläche = 15 200 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 15 200 m² x 0,02 = 304 m²
 =====

B-Plan Nr. 46:
 anrechenbare Fläche = 26 310 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 26 301 m² x 0,02 = 530 m²
 =====

B-Plan Nr. 45:
 anrechenbare Fläche = 35 416 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 35 416 m² x 0,02 = 710 m²
 =====

erforderliche Spielplatzfläche gesamt (netto) = 3 000 m²
 =====
 (brutto) = 4 000 m²
 =====

vorhandene Spielplätze (brutto):

B-Plan 23 rd. 750 m²
 B-Plan 32 = 650 m²
 B-Plan 46 (2500+1500) = 4 000 m²
 B-Plan 45 = 1.350 m²
 rd. 6 750 m²
 =====

Brake (Unterweser), im Februar 1994

aufgestellt

B r u n s

gesehen

S e v e r i e n s

Anlage zur Begründung
B-Plan Nr.46, 1. Änderung

