

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Brake (Unterweser) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

1. Anlaß, Zweck und Ziel der Änderung

Der mit Datum vom 01.10.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47 soll in dem Teilbereich zwischen Sinaburger Straße und Golzwarder Straße geändert werden. In der genehmigten Fassung wird der unbebaute Teil an der Westseite durch eine 8,00 m breite Stichstraße vom Süden, d. h. von der Golzwarder Straße erschlossen. Grund dieser Anbindung ergab sich aus der klassifizierten Sinaburger Straße, die seinerzeit als Landesstraße gewidmet war und somit keine Erschließung von hier durchführbar war. Durch Abstufung der Sinaburger Straße von einer Landesstraße zu einer Stadtstraße kann nunmehr eine Anbindung vom Westen (Sinaburger Straße) erfolgen. Darüber hinaus entfällt durch die Abstufung der vg. Straße die Bauverbotszone von 20,00 m. Hieraus ergibt sich eine wesentlich wirtschaftlichere Erschließung und Bebauung für diesen unbebauten Teil des Änderungsbereiches. Hinzu kommt die Verringerung der Erschließungsstraße von 8,00 m auf 6,00 m (verkehrsberuhigter Bereich).

2. Inhalt der geänderten Festsetzungen im einzelnen:

Folgende Punkte werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert:

- a) Anbindung der geplanten Erschließungsstraße von bisher Golzwarder Straße (im Süden) an die Sinaburger Straße (im Westen) mit gleichzeitiger Verringerung von 8,00 m auf 6,00 m Breite. Weiterhin Verringerung des Wendehammers von 21,00 m auf 18,00 m Radius. Beide Verringerungen sind aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten gewählt worden. Außerdem genügen diese Abmessungen den städtebaulichen Anforderungen gemäß EAE 85.
- b) Durch Wegfall der Bauverbotszone entlang der Sinaburger Straße ergibt sich eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im unbebauten Teil des Planbereichs.
- c) Durch diese Änderung ist der Westbereich der Dorfwurt Boitwarden betroffen. Die Dorfwurt Boitwarden unterliegt den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes und ist nach § 6 vor Gefährdung zu schützen. Der Westrand der Wurt, der jetzt durch einen Graben deutlich markiert ist, muß auch in Zukunft deutlich erkennbar bleiben. Aus diesem Grunde wird auf eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Golzwarder Straße verzichtet. Somit wird das Erscheinungsbild der Dorfwurt gewahrt.
- d) Das Maß der baulichen Nutzung des an der südlichen Golzwarder Straße gelegenen Grundstücks wird von 2 auf 1 Vollgeschoß geändert, damit sich die künftige Bebauung in die bereits vorgeprägte Struktur einfügt.

Dienstkopie Stadt Brake Uvw.

- e) Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird gegenüber der alten Fassung geringfügig geändert.
1. Die Gemeinbedarfsfläche Post wird um ca. 15 m nach Norden erweitert.
 2. Durch die neue Erschließung von der Sinaburger Straße ergibt sich eine bessere Grundstücksaufteilung und somit zwangsläufig eine geringe Verschiebung der Nutzungsänderung.
 3. Trennung im südlichen Änderungsbereich zwischen 1- und 2-geschossig.
- f) Die textlichen Festsetzungen werden gegenüber der genehmigten Fassung vom 01.10.1992 um folgende Punkte ergänzt:
- 2 - Leitungsrecht für Ver- und Entsorgung,
 - 3 - Versiegelung der nicht überbauten Flächen,
 - 4 - Pflanzgebot von Obstbäumen und
 - 5 - Pflanzgebot entlang der Sinaburger Straße
- g) Die Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr (nachrichtl. Übernahme) gemäß EAE 85, Seite 42, ergibt folgende Rechnung:
- 1 Stellplatz für 3 - 6 Wohnungen
geplant $\frac{24 \text{ Wohnungen}}{5} = 5$ Stellplätze.

3. Auswirkung auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgenommen. Der noch unbebaute Teil wird z. Z. als Weideland landwirtschaftlich genutzt. In diesem Bereich sind keinerlei Anpflanzungen wie Bäume oder Sträucher vorhanden.

Das im übrigen Änderungsbereich vorhandene Großgrün (Bäume und Sträucher) ist als zu erhaltene Anpflanzung (Zweckbestimmung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) festgesetzt. Um eine auf die Umgebung abgestimmte Eingrünung des Planbereiches zu erhalten, wurde als Ausgleichsmaßnahme entlang der Sinaburger Straße eine entsprechende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und als textliche Festsetzung Nr. 5 in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Weil bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sicherlich einige Bäume gerodet werden, ist als Ausgleich gemäß textliche Festsetzung Nr. 4 je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obstbaum anzupflanzen. Im Rahmen dieser Festsetzung ergeben sich zukünftig für den bisher unbebauten Teil ca. 15 - 20 Obstbäume. Damit die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche im Interesse des Naturschutzes auf ein erforderliches Maß reduziert wird, darf die überbaute Grundstücksfläche nur zu 20 % versiegelt werden (textl. Festsetzung Nr. 3). Die vorhandenen Gräben innerhalb der Änderungsbereiche sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten (nachrichtl.

Übernahme). Für die Bebauung der östlich der Sinaburger Straße als Bauland ausgewiesenen Flächen sind Größe und Höhe der geplanten Gebäude so gering wie möglich zu halten, da diese Fläche die unmittelbare Umgebung der Dorfwurt Boitwarden darstellt (Lageplan der Dorfwurt Boitwarden siehe Anlage 1 zur Begründung). Die einzelnen Bauanträge sind der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch zum gegebenen Zeitpunkt zur Abstimmung vorzulegen.

Insgesamt kann damit der Eingriff in Natur und Landschaft als gering bzw. ausgeglichen bezeichnet werden.

4. Brandschutz

Bei der Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes im Bereich der Planstraße sind weitere Unterflurhydranten für den Brandschutz vorzusehen. Lage und Anzahl dieser Löschwasserentnahmestellen werden mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch abgestimmt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist wie folgt sichergestellt:

Frischwasser	-	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Strom und Gas	-	Energieversorgung Weser-Ems
fernmeldetechnische Versorgung	-	Deutsche Bundespost Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg
Abwasserbeseitigung	-	Kanalisation der Stadt Brake (Zentralkläranlage)
Oberflächenwässer	-	Kanalisation der Stadt Brake bzw. vorhandene Gräben
Abfall	-	Landkreis Wesermarsch

6. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahme, welche zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung erforderlich sind, betragen überschläglich:

Straßenbau		Erst- und Endausbau
Schmutzwasserkanal	417 000,00 DM	mit Anbindung an die Golzwarder Straße
Regenwasserkanal		

Der Grunderwerb für die Erschließungsstraße ist in den Kosten nicht enthalten. Der Anteil der Stadt Brake (Unterweser) an den umlagefähigen Kosten beträgt 10 %.


Diese Begründung bezieht sich auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Sie ersetzt nicht die Begründung vom 16.06.1982 zum genehmigten Bebauungsplan.

7. Verfahrensablauf zur Planänderung

- 02.11.1988 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser), den Bebauungsplan zu ändern.
- 16.10.1990 Veröffentlichung des Beschlusses in der hiesigen Tagespresse.
- 17.10. bis 01.11.1990 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.
- 25.10.1990 Bürgerversammlung, öffentliche Darlegung und Anhörung.
- 17.10. bis 20.11.1990 Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
- 19.12.1991 Beschluß des Rates über die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschl. Begründung gemäß § 3 (2) BauGB.
- 20.01. bis 20.02.1992 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung.
- 29.10.1992 Erneuter Beschluß des Verwaltungsausschusses über die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschl. Begründung gemäß § 3(2) BauGB.
- 12.11. bis 11.12.1992 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung.
- 25.03.1993 Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB.

Brake (Unterweser), den 3. Mai 1993

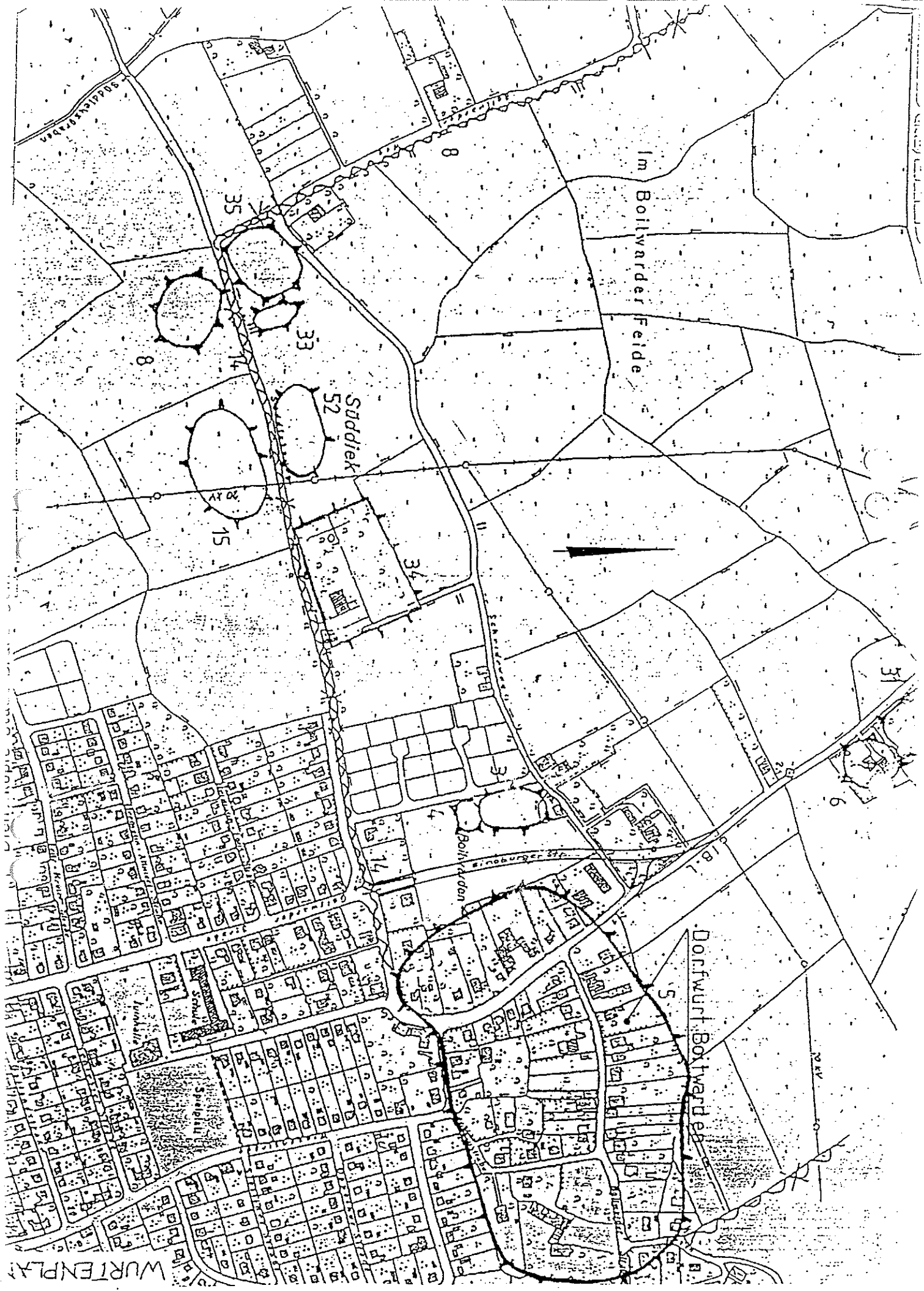
Stadt Brake (Unterweser)


Erfmann
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Brake, den 24.7.94
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag


(Lange)
Baudirektor



Anlage 1 zur Begründung

WURTEPLA