

Stadt Brake (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 48

**Kleingartengelände
„Dreieck“**

Begründung

Stand: April 1999

INGWA[®] GmbH

STADT BRAKE (UNTERWESER)

**BEBAUUNGSPLAN-NR. 48
KLEINGARTENGELÄNDE
„DREIECK“**

BEGRÜNDUNG

im April 1998

Auftraggeber:

**Stadt Brake
Schrabberdeich 1
26919 Brake**

Planungsverfasser:

**Planungsbüro
INGWA[®] GmbH**

Hauptsitz:

**Bremer Straße
26135 Oldenburg**

Tel.: (0441) 9 26 96-0.

Fax: (0441) 9 26 96-29

Inhaltsverzeichnis

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.1 Aufstellungsbeschluß.....	2
1.2 Rechtsgrundlagen.....	2
1.3 Plangrundlage.....	2
1.4 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.5 Nutzungsstruktur.....	4
1.6 Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.7 Altablagerungen.....	4
1.8 Wasserwirtschaft	4
2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
3.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten	5
3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.....	5
3.2.1 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.....	5
3.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.....	5
3.3 Gewässerrandstreifen (Nachrichtliche Übernahme).....	5
3.4 Ver- und Entsorgung.....	5
3.5 Nachrichtliche Hinweise	6
4.0 NATUR UND LANDSCHAFT.....	6
5.0 VERFAHRENSVERMERKE.....	7

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 03.05.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 Bereich Kleingartengelände „Dreieck“ beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB
Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung
- BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der aktuellen Fassung
- PlanzV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) in der aktuellen Fassung
- NBauO
Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung
- BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung
- NNatG
Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der aktuellen Fassung
- NGO
Niedersächsische Gemeindeordnung in der aktuellen Fassung
- NWG
Niedersächsisches Wassergesetz in der aktuellen Fassung

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan ist unter Zuhilfenahme der Liegenschaftskarten Gemarkung Hammelwarden und Gemarkung Brake des Katasteramtes Brake von der Stadt Brake erstellt worden.

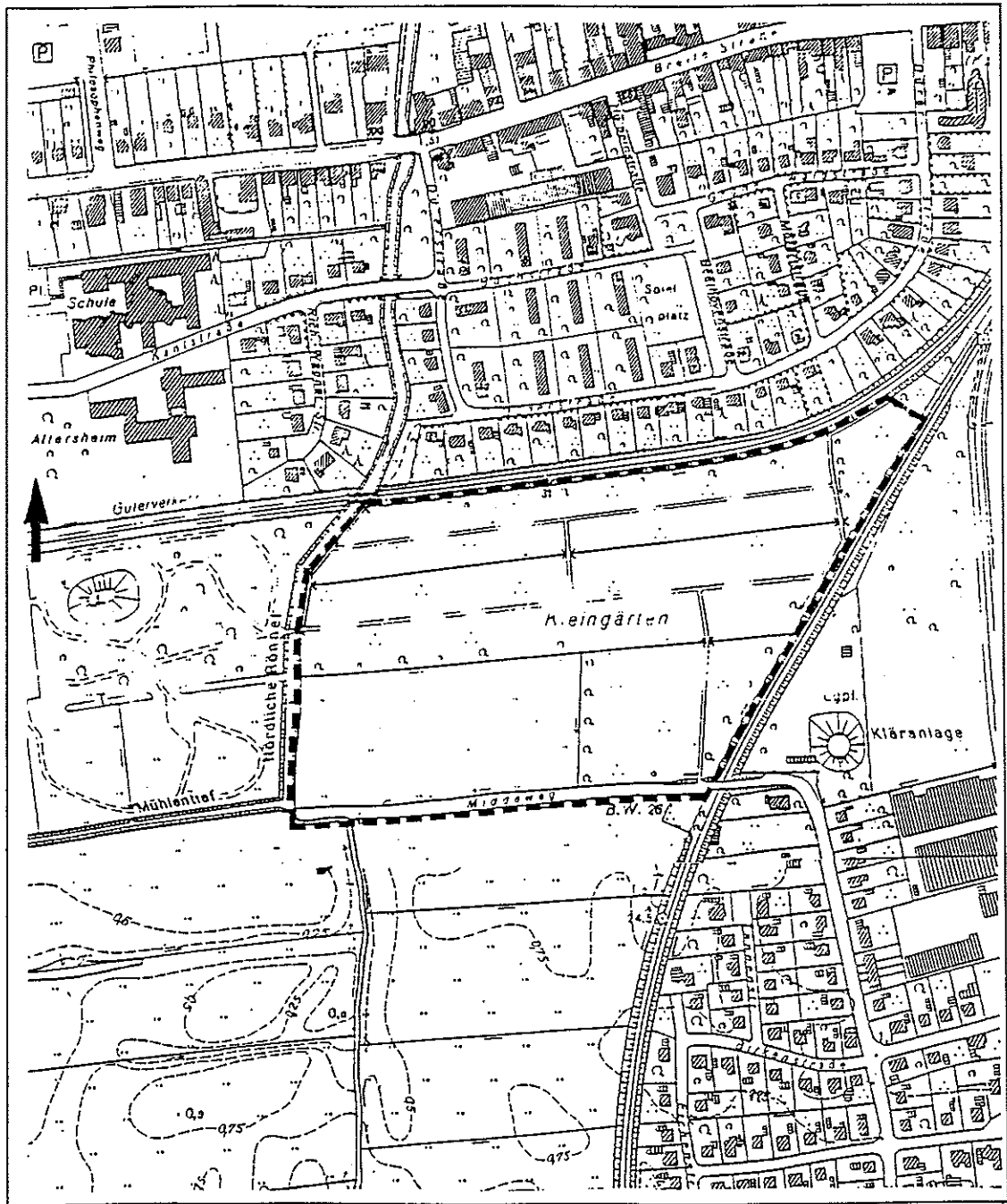
1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch die Nördliche Rönnel,
- im Norden durch die Güterbahnstrecke aus Richtung Großenmeer,
- im Osten durch die Bundesbahnstrecke Nordenham - Hude,
- im Süden durch die südliche Grenze des Middeweges.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind in der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.

Übersichtskarte des Geltungsbereiches zum Bebauungsplanes Nr. 48 Bereich Kleingartengelände „Dreieck“



Maßstab 1 : 5.000

1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird durch eine Kleingartenanlage genutzt. Der im Süden gelegene Middeweg erschließt das Plangebiet. In der nordöstlichen Ecke ist eine Fläche der Deutschen Bahn AG.

1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake von 1977 mit den Änderungen stellt für das Plangebiet Dauerkleingärten und für den nordöstlichen Bereich Bahnanlagen dar.

Für den Bereich, der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzt, sind Bahnanlagen, für den Bereich westlich ist ein Gewässer und für den Bereich südlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend § 8 BauGB ist der verbindliche Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, bzw. sind die Planungen aufeinander abzustimmen.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und Bahnanlagen festgesetzt.

1.7 Altablagerungen

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen im Planbereich vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

1.8 Wasserwirtschaft

Durch die geplante langfristige Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage mittels des Bebauungsplanes Nr. 48 Bereich Kleingartengelände „Dreieck“ werden wasserwirtschaftliche Verhältnisse in dem Bereich nicht verändert.

2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die bestehende Kleingartenanlage soll durch die hier vorliegende Planung dauerhaft gesichert werden. Die Kleingärten werden als Dauerkleingärten festgesetzt, somit unterliegen sie dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), die zulässige Nutzung bestimmt sich nach dem BKleingG. Die Wege in dem Kleingarten sollen für die Allgemeinheit nutzbar sein.

Gemäß den o.g. Planungsabsichten erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 Bereich Kleingartengelände „Dreieck“ mit den konkreten Zielen:

- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten,
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit
- Flächen mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit

festzusetzen.

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die kleingärtnerisch genutzte Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Für die Kleingärtner bedeutet dies, daß die bisher nur unzureichend gesicherten Kleingartenflächen durch diese Festsetzung dem Kleingartenzweck auf Dauer gewidmet sind.

3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

3.2.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Auf der Fläche des Middeweges, der zur Erschließung des Kleingartengeländes dient, wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

3.2.2 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Innerhalb der privaten Grünfläche „Dauerkleingärten“ werden auf den bereits bestehenden Wegen Flächen mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Festsetzung geschieht um die Kleingartenanlage dauerhaft für die Allgemeinheit zugänglich zu machen.

3.3 Gewässerrandstreifen (Nachrichtliche Übernahme)

Westlich des Plangebietes verläuft die Nördliche Rönnel. Von diesem Gewässer ist gemäß Satzung der Braker Sielacht ein Schutzstreifen von 10,00 m Breite von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Aus diesem Grund wird auf der östlichen Seite der „Nördlichen Rönnel“ ein Gewässerrandstreifen gemäß § 91a (1) NWG von 10,0 m Breite nachrichtlich in den Plan übernommen.

3.4 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV)

- Schmutz- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Kanalsystem angeschlossen.

- Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser von Dachflächen, das nicht für Bewässerung der Kleingärten gespeichert wird, ist zu versickern bzw. in das Grabensystem abzuführen.

- Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt soweit erforderlich bzw. zulässig durch die EWE AG.

- Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt soweit erforderlich bzw. zulässig durch Telekommunikationsanbieter.

3.5 Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Jegliche Veränderung an vorhandenen Gewässern (Verfüllung, Verrohrung, Uferbefestigung usw.) bedürfen gemäß NWG einer entsprechenden Genehmigung, die bei der Untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen ist. Zu den Gewässern III. Ordnung ist zu (künftigen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

4.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gemeinden sind gehalten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Es ist daher zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen vorbereitet werden, die die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG).

Durch die hier vorliegende Planung soll die bereits vorhandene Kleingartenanlage dauerhaft als Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleinG) gesichert werden. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden auch jetzt dementsprechend als Wege genutzt. Es sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die auszugleichen sind.

5.0 VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 30.11.1998.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 17./19.11.1998 durch die Tagespresse.

2. Diese Begründung hat mit der dazugehörigen Planzeichnung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.02.1999 bis 22.03.1999 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Brake am ..20.05.1999..... beschlossen.

Brake, den 02.06.1999

Der Stadtdirektor

