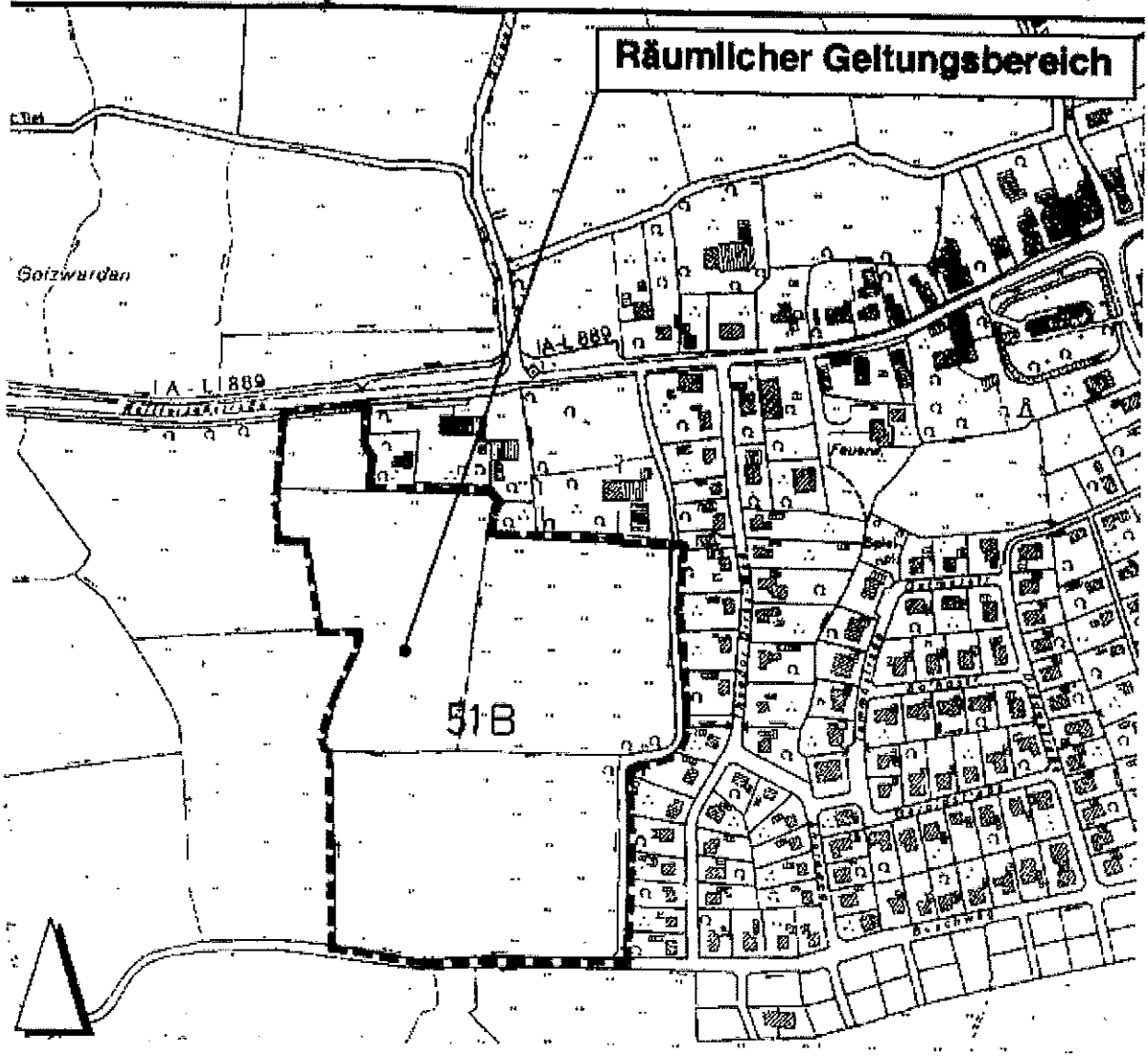
Brake
UNTERWESER

STADT BRAKE (UNTERWESER)

Übersichtsplan **M. 1: 5000**



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 B
'Golzwarden West'
mit Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 15. Mai 1998

Stadt Brake

Bebauungsplan Nr. 51 B
'Golzwarden West'

mit
Örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG 2

1.1 ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG 4

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUß UND VERFAHREN 4

1.3 STANDORTBEGRÜNDUNG 5

2 PLANERISCHE VORGABEN 6

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 6

2.2 LANDSCHAFTSPLAN 6

2.3 BEBAUUNGSPLANUNG 6

3 BESTANDSSTRUKTUREN 7

3.1 NATURRÄUMLICHE BESTANDSAUFNAHME 7

3.2 ERSCHLIEßUNG 7

3.3 IMMISSIONEN 7

3.4 ALTLASTEN 8

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION 8

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 9

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 9

5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 10

5.3 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR 11

5.4 GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN 11

5.5 SPIELPLATZ 12

6 NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG 13

6.1 GRÜNORDNUNGSPLAN 13

6.2 GRÜNORDNERISCHE MASSGABEN IM BEBAUUNGSPLAN 15

6.3 ABWÄGUNG DER BELANGE DER GRÜNORDNUNG MIT DEN ANDEREN ÖFFENTLICHEN BELANGEN 16

7 FLÄCHENBILANZ 18

8 VER- UND ENTSORGUNG 19

8.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 19

8.2 SCHMUTZWASSERKANALISATION 20

8.3 ABFALLENTSORGUNG 20

8.4 TRINKWASSERVERSORGUNG 20

8.5 TELEKOMMUNIKATION 20

8.6 BRANDSCHUTZ 20

8.7 STROM- UND GASVERSORGUNG 20

9 RECHTSGRUNDLAGEN; HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 21

9.1 RECHTSGRUNDLAGEN 21

9.2 BODENFUNDE 21

9.3 GEWÄSSER 21

9.4 SICHTDREIECKE 22

Anlage 1 - Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51 B

Anlage 2 - Oberflächenentwässerungskonzept

Anlage 3 - Schalltechnische Berechnung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Brake plant wegen des anhaltenden Wohnbedarfs die Erweiterung der Wohnbauflächen westlich des Stadtteiles Golzwarden. Diese Planung bedeutet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Abrundung des Stadtteiles Golzwarden nach Westen, verbunden mit einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung.

Die verkehrliche Erschließung ist günstig, sie erfolgt Richtung Stadtzentrum über den Buschweg zur Sinaburger Straße bzw. über die L 889 (geplante neue Anbindung zur B 212 Richtung Bundesstraße B 212 und zur Weser-Fähre Brake/Sandstedt über die Raiffeisenstraße. Nahe gelegene Geschäfte und eine Gaststätte decken nur einen geringen Teil der Versorgung für den täglichen Bedarf ab. Die Grundversorgung mit Nahrungs- und Genußmitteln sowie Frischwaren soll durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 51 A 'Buschweg-Süd' ermöglicht werden. Die Grundschule mit Sportplatz an der Raiffeisenstraße und die Kirche mit Friedhof befinden sich als Einrichtungen des Gemeinbedarfs in der Nähe des Plangebietes.

1.2 Aufstellungsbeschluß und Verfahren

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Brake am 15.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 B 'Golzwarden West' und am 26.06.1997 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen. Die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden am 23.09.1993 und am 12.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung wurde erstmalig vom 27.09. bis 11.10.1993 durchgeführt. Wegen der Veränderung des Geltungsbereiches wurde eine erneute Bürgerbeteiligung vom 18.02. bis 03.03.1998 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 B 'Golzwarden West' hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.1998 bis 23.04.1998 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Brake in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Standortbegründung

Die städtebauliche Situation des geplanten Wohngebietes ist durch die Randlage zum Stadtteil Golzwarden geprägt. Golzwarden ist ein relativ geschlossener Ort, dessen alter Ortskern sich mit orts- und landschaftstypischen - zum Teil noch reetgedeckten - Gebäuden entlang der Raiffeisenstraße im Norden erstreckt. Hier befindet sich auch die Golzwarder Kirche mit Friedhof. Einige Gebäude und Hofensembles stehen unter Denkmalschutz. Dies betrifft auch die beiden nördlich des Plangebietes gelegenen Hofstellen. Der sonstige, flächenmäßig größere Siedlungsbereich ist bis auf einige Wohngebäude an der Sinaburger Straße nach 1945 entstanden und besteht überwiegend aus Einzelhäusern. Derzeit werden die Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 51 A „Buschweg-Süd" bebaut.

Die Ortslage Golzwardens ist einschließlich der vorgesehenen Bebauung von Grünland umgeben.

Für den täglichen Bedarf stehen in der Nähe des Plangebietes zur Verfügung: Bäcker, Friseur, Geschenkartikelgeschäft, Blumenladen/Gärtnerei, des weiteren eine Gaststätte, Baustoffhandel, sowie als Handwerksbetriebe Heizung und Sanitär, eine Tischlerei, zwei Baugeschäfte und eine Autoreparaturwerkstatt. Die Golzwarder Kirche mit Friedhof sowie ein größerer Kinderspielplatz sind ebenfalls im Nahbereich des Bebauungsplangebietes erreichbar. Eine Grundversorgung für Nahrungs- und Genußmittel sowie Frischwaren des täglichen Bedarfs fehlt in Golzwarden bisher. Mit dem Bebauungsplan Nr. 51 A „Buschweg-Süd" ist im Bereich der Sinaburger Straße eine größere Mischgebietsfläche festgesetzt worden. Hier soll ein Verbrauchermarkt zur Verbesserung der Grundversorgung angesiedelt werden.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Naturräumliche Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Grünlandflächen.

Die naturräumliche Bestandsaufnahme ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden über den Buschweg an die Sinaburger Straße und damit an die übrigen Stadtteile sowie im Norden über die Raiffeisenstraße - L889 - (mit Verbindung zur B 212 im Westen und zur Weser-Fähre Brake/Sandstedt im Osten) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Immissionen

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der Raiffeisenstraße (L 889) beeinträchtigt. Die Landesstraße ist nach einer Verkehrszählung von 1988 mit 2.613 Kraftfahrzeugen / 24 Std. belastet. Da die Verkehrsbelastungen zwischenzeitlich allgemein gestiegen sind, wird den Verkehrszahlen ein Zuschlag von etwa 10 % gegeben. Für die schalltechnische Berechnung wird nunmehr eine Belastung von 3.000 Kraftfahrzeugen/24 Std. zugrunde gelegt. Derzeit beginnt die Ortsdurchfahrt unmittelbar östlich des nördlichen Geltungsbereiches. Mit Realisierung der Planung soll die Ortsdurchfahrt an die westliche Geltungsbereichsgrenze vorverlegt werden. Daher wird für die schalltechnische Untersuchung 50 km/h zugrunde gelegt.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18805 „Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden unmittelbar am nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Unmittelbar an der Landesstraße liegen die Pegel bei 60.6 dB(A) tags und 49,6 dB(A) nachts. Die Wohngrundstücke beginnen erst in einem Abstand von 70 m zur Straßenachse der Landesstraße. Bei dieser Entfernung ergeben sich Beurteilungspegel von 52,6 dB(A) tags und 41,6 dB(A) nachts. Sie liegen somit hier bereits unter den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brake stellt für das Plangebiet derzeit landwirtschaftliche Flächen dar. Daher wird der Flächennutzungsplan geändert mit dem Ziel, hier Wohnbauflächen darzustellen. Das Plangebiet stellt einen Teilbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung sowie den Bereich der 14. Flächennutzungsplanänderung dar.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Brake 1997 stellt für den östlichen Bereich des Plangebietes Flächen für die Siedlungsentwicklung dar. Der westliche Teil soll dagegen aus Sicht des Landschaftsplanes nicht besiedelt werden.

2.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet gibt es noch keine verbindliche Bauleitplanung.

350 m westlich der Plangebietsgrenze befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Aufgrund der relativ großen Entfernung ist davon auszugehen, daß es zu keiner Beeinträchtigung des zukünftigen Wohngebietes durch Geruchsimmissionen kommen wird.

3.4 Altlasten

Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m sind keine Altlastenstandorte bekannt.

4 Städtebauliche Konzeption

Im folgenden wird die städtebauliche Konzeption beschrieben.

Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken erwarten die Stadt Brake und der Bauträger, daß überwiegend ein Interesse an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern (ED) besteht. In dem neuen Wohngebiet sind daher Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen, die Grundstücksgrößen sollen zwischen 600 - 800 qm je Einfamilienhaus liegen. Die südlich unmittelbar an die Raiffeisenstraße angrenzende Fläche wird auf Lärmschutzgründen von Bebauung freigehalten. Sie wird als naturnahe Fläche hergerichtet.

Im Vorfeld der Planung wurde verschiedene Varianten zur Erschließung erörtert. Nunmehr soll die Haupterschließung des Wohngebietes über eine ringförmige Straßenführung erfolgen. Der Ring wird im Norden an die Raiffeisenstraße (L 889) und im Süden an den Buschweg angeschlossen. Die Straßenführung wurde so gewählt, daß eine klare Orientierung innerhalb der Siedlung gewährleistet wird, zudem sind geringfügige Versätze und Kurven eingeplant worden, um die geplante verkehrsberuhigte Funktion der Straßen zu unterstützen. Ein Teil der Grundstücke wird über kurze Wohnwege erschlossen. Das neue Plangebiet wird mittig über den östlichen Arm der Ringstraße für den Fußgänger- und Radverkehr an den Theodor-Dirks-Weg angeschlossen. Diese Verbindung erfolgt über die öffentliche Grünfläche - Parkanlage -, den Spielplatz, den landwirtschaftlichen Weg und anschließend - außerhalb des Plangebietes - über eine Wegeparzelle am Theodor-Dirks-Weg, die sich im Eigentum der Stadt Brake befindet. Damit wird eine kurze, attraktive Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an das alte Ortszentrum geschaffen. Auf die Absicht, hier eine KFZ-Anbindung zwischen neuem Wohngebiet und dem Theodor-Dirks-Weg zu schaffen, wurde verzichtet. Aufgrund des vorhandenen Ausbauzustandes hätte dies die Leistungsfähigkeit des Theodor-Dirks-Weges überfordert.

Das Plangebiet wird durch vorhandene Gräben strukturiert. Sie bleiben erhalten und werden jeweils mit einem 3 m breiten beidseitigen Ruderalstreifen ausgestattet. Besonders attraktiv ist der in Nord-Süd-Richtung verlaufende grüne, landwirtschaftliche Weg am östlichen Rande des Plangebietes. Beidseitig des Weges verläuft jeweils ein breiter wasserführender Graben. An der Westseite des Plangebietes wird an einer Stelle eine öffentliche Grünfläche bis an die Geltungsbereichsgrenze herangeführt. Sie soll als Sichtverbindung von der Wohnsiedlung zum Außenbereich dienen. Hier wäre eine fußläufige Verbindung zum Außenbereich denkbar.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ausschließlich ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken erwarten die Stadt Brake und der Bauträger, daß überwiegend ein Interesse an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern (ED) besteht.

Die Überbauung der Grundstücke wird einheitlich mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um dem ländlichen Siedlungscharakter einer lockeren Bebauung Rechnung zu tragen. Die Baumasse wird zusätzlich eingeschränkt, indem die Geschoßflächenzahl auf 0,4 und die Anzahl der Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt werden. Es ist entsprechend der beabsichtigten Bauweise nur 1 Vollgeschoß zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig festgesetzt worden, um eine optimale Nutzung der Wohngrundstücke zu ermöglichen. Der Abstand zwischen den Verkehrsflächen der Haupterschließungsstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen beträgt 5 m. Bei den Stichwegen sind die Baugrenzen bis an die Verkehrsfläche herangeführt worden, es dient dem Zweck, dem zukünftigen Bauherrn eine optimale Grundstückausnutzung zu ermöglichen.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO 'ausnahmsweise zulässigen Nutzungen' werden ausgeschlossen, um den Charakter des Wohngebietes hervorzuheben.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften für die Randbereiche des Plangebietes (zukünftiger Ortsrand) soll sichergestellt werden, daß das neue Siedlungsgebiet sich durch orts- und landschaftstypische Bauformen (geneigte Dächer, vornehmlich Satteldächer), Materialien und Farben (Rote Dachziegel und Klinker für Fassaden und Mauern) der Baukörper sich harmonisch in die Landschaft einfügt. Dies erhöht den Wohn- und Erholungswert und vermeidet zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild. In der Planzeichnung beschränken sich die Örtlichen Bauvorschriften auf das WA 2 Gebiet, es stellt den zukünftigen Ortsrand dar. Für diesen Bereich ist auch die Firstrichtung parallel zur Haupterschließungsstraße festgesetzt.

Nach Abwägung aus Sicht des Städtebaus und der Belange des Landschaftsbildes werden folgende örtlichen Bauvorschriften für den neuen westlichen Ortsrand festgesetzt:

-1. Dachneigung

Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern muß zwischen 30 und 45 Grad betragen.

Hiervon ausgenommen sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Anbauten bis 35 qm, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Gebäude besonderer Art gemäß § 12 (1) NBauO.

- 2. Dacheindeckung

Es ist rotes nicht glänzendes Ziegelmaterial zugelassen.

Ausnahmsweise sind über bis zu 40 % der Grundfläche der Gebäude andere Materialien und Farben zulässig, wenn diese für die Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich sind.

- 3. Außenwände

Die Verblendung der Fassaden ist nur in Ziegelmaterial in roten bis rotbunten, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

5.3 Erschließung und Verkehr

Die Haupterschließung ist über den Straßenring mit Anschluß im Norden an die Raiffeisenstraße und im Süden an den Buschweg vorgesehen. Die Haupterschließungsstraße wird mit einer Breite der Verkehrsfläche von 6,50 m festgesetzt. Zudem werden die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke im wesentlichen über kurze Wohnwege mit einer Breite von 5 m erschlossen. Wenn rückwärtig nur ein Wohngrundstück zu erschließen ist, wird statt eines Wohnweges ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Grundstücksanliegers festgesetzt. Für das gesamte innere Erschließungssystem ist ein verkehrsberuhigter Status vorgesehen. Lediglich das nördliche Teilstück der Verbindungsstraße zwischen L 889 und Ringstraße im Plangebiet soll herkömmliche straßenrechtliche Bedeutung bekommen.

Nach Osten ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zu dem alten Siedlungsgebiet um den Theodor-Dirks-Weg vorgesehen. Sie wird von der Ringstraße entlang der öffentlichen Grünflächen, einschl. Spielplatz über den landwirtschaftlichen Weg und eine öffentliche Parzelle (außerhalb des Plangebietes) zum Theodor-Dirks-Weg geführt. Die ursprüngliche Überlegung an dieser Stelle auch eine Anbindung für Kraftfahrzeuge vorzusehen, ist aufgegeben worden.

5.4 Grünflächen und Grünordnungsmaßnahmen

In dem Bebauungsplangebiet sind außer dem Spielplatz zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen. Zum einen handelt es sich um die Verbindung zwischen Ringstraße und Spielplatz und zum anderen um die Sichtachse zum westlichen Außenbereich. Beide Flächen sollen als Parkanlage angelegt werden.

Die Böschungsoberkanten werden jeweils mit einer 4 m breiten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgestattet. Diese Flächen sollen als Ruderalflächen belassen werden, sie sichern zugleich die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Grabensysteme.

Entlang des westlichen Außenbereiches und z.T. am südlichen Geltungsbereich sind zudem 2,5 m breite Pflanzflächen festgesetzt und sollen einen offenen Grünübergang zwischen Wohnsiedlung und Außenbereich bilden. Diese Flächen sind gruppenweise mit Gehölzen zu bepflanzen und werden jeweils den privaten Wohngrundstücken zugeordnet. Auf den Wohngrundstücken ist zudem je Grundstück ein standorttypischer Laubbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen. Die Bepflanzungen werden für die gesamte Pflanzfläche in dem Allgemeinen Wohngebieten (WA) als öffentliche Maßnahme auf privatem Grund vorgenom-

men. So wird gewährleistet, daß die festgesetzten Bepflanzungen auch realisiert werden. Diese Maßnahme muß von jedem privaten Grundeigentümer geduldet werden.

Zwischen der Raiffeisenstraße und dem neuen Wohngebiet wird eine große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll ein mit Flachgewässern renaturierter Bereich entstehen. In Teilbereichen kann auch ein fußläufiger wassergebundener Weg angelegt werden. Entlang der Planstraße wird auf der westlichen Seite ein schmaler Pflanzstreifen festgesetzt. Auf ihm sind mindestens 5 großkronige Bäume in einer Reihe zu pflanzen. Auf der gegenüberliegenden Seite ist ein schmaler Pflanzstreifen mit Sträuchern zu bepflanzen.

Der landwirtschaftliche Weg an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt als grüner Weg, der beidseitig von zwei wasserführenden Gräben begleitet wird, erhalten. Bestehende Gehölze im Plangebiet liegen ausschließlich im Bereich der Maßnahmenflächen, sie sind als zu erhalten festgesetzt.

5.5 Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1993 muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mindestens 300 qm und mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche im Spielplatzbereich betragen.

Die Nettobaulandfläche beträgt 69.000 qm, bei einer GFZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Geschoßfläche von 27.600 qm. Die notwendige Nettospielplatzfläche beträgt demnach 552 qm. Die im Bebauungsplan festgesetzte Brutto-Spielplatzfläche beträgt 660 qm. Zu der notwendigen Nettospielplatzfläche sind mindestens 10 % an Fläche für Bepflanzungen, d. h. 55 qm bereitzustellen. Die nachzuweisende Mindest-Spielplatzfläche beträgt demnach 607 qm. Da der Bebauungsplan eine Fläche von etwa 660 qm festsetzt, werden die Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllt.

6 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

6.1 Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan bereitet einen potentiellen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vor. Soweit wegen der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Dies betrifft auch die Planung des Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 51 B 'Golzwarden West'. Die Maßnahmen zur Vermeidung und die Ausgleichsmaßnahmen sind in dem zugehörigen Grünordnungsplan dargestellt. In dem Grünordnungsplan wird auch der Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Des weiteren ist über Festsetzungen zu entscheiden, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Plangebiet zu mindern, auszugleichen. Kann dies nicht im erforderlichen Umfang innerhalb des Plangebietes geschehen, ist der noch fehlende Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

Die Anwendung der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 51 B ist in dem Grünordnungsplan abgearbeitet. Die Aussagen des Fachgutachtens zur Erheblichkeit bzw. zu den Auswirkungen sowie die Vorschläge zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz sind Bestandteil der Begründung.

6.1.1 Schutzgüter 'Arten und Lebensgemeinschaften', 'Boden', 'Wasser' und 'Luft'

Ausgehend von einer umfassenden Bestandsanalyse sind auf der Grundlage eines Bewertungsmodells die Schutzgüter 'Arten und Lebensgemeinschaften', 'Boden', 'Wasser', 'Luft' eingehend bewertet worden. In diesem Zusammenhang wurden die infolge des Eingriffs zu erwartenden Beeinträchtigungen den Vorkehrungen/Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung einschl. der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt. Demnach kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausschließlich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, es sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Die dazu erforderlichen Ausgleichsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Der Grünordnungsplan beschreibt den erforderlichen Umfang der Ausgleichsfläche, die zur Verfügung stehenden Flächen sowie die notwendigen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen zur Renaturierung.

Die Grundlagen der Eingriffsbilanzierung, das Planungskonzept der Grünordnung, die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden im textlichen Teil sowie in den Plandarstellungen des Grünordnungsplans umfassend erläutert. Der Grünordnungsplan ist als Fachgutachten Bestandteil der Begründung.

Der Grünordnungsplan kommt zu dem (rechnerischen) Ergebnis, daß 7,1 ha an Kompensationsfläche notwendig sind. Es steht konkret eine Fläche von 5,54 ha zur Verfügung, sie ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Die neue Ausgleichsfläche von 5,54 ha soll durch verschiedene Maßnahmen auf eine Wertstufe aufgewertet werden. Des weiteren steht für die externe Kompensationsfläche eine Reservefläche von 0,65 ha aus der 10. F-Plan-Änderung zur Verfügung. Insgesamt stellt die Stadt Brake eine Kompensationsfläche von 6,19 ha bereit, es verbleibt gegenüber der Bilanzierung des Grünordnungsplanes, welcher eine Kompensationsfläche von 7,1 ha fordert, ein von der Stadt Brake nicht abzudeckendes Defizit von 0,9 ha.

6.1.2 Schutzgut 'Landschaftsbild'

Der Grünordnungsplan beschreibt den Eingriff in das Landschaftsbild. Er kommt zu dem Ergebnis, daß die Veränderung des Landschaftsbildes durch verschiedene Maßnahmen im Plangebiet minimiert und ausgeglichen wird. Die verschiedenen Maßnahmen werden im folgenden nochmals genannt:

- die Freihaltung des nördlichen Bereiches zur Raiffeisenstraße,
- die Einhaltung eines entsprechenden Abstandes zwischen Baudenkmal/Wurt nördlich des Plangebietes und der Neubebauung,
- Einbettung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft durch Eingrünung wie Anpflanzung von Laubbäumen im Vorgartenbereich und auf den straßenbegleitenden Grünflächen,
- Herstellung eines Ortsrandes nach Westen, bestehend aus Graben, extensivem Gewässerradstreifen und größtenteils eines Pflanzstreifens,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, welches eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und damit eine Einfügung in die Altbebauung von Golzwarden mit einer vergleichbaren Ortsrandsilhouette sichert,
- die Festsetzung einer Firstrichtung im nordwestlichen Ortsrand zur harmonischen Einfügung der Baukörper in die Landschaft und

- ergänzend zur Firstrichtung die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung, Dacheindeckung sowie zur Farbgebung der Außenwände.

6.2 Grünordnerische Maßgaben im Bebauungsplan

Im Rahmen der nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz anzuwendenden Eingriffsregelung wird dem Naturschutz und dem Landschaftsbild durch die Aufnahme folgender Maßgaben des Grünordnungsplanes als Bestandteil des Bebauungsplanes angemessen Rechnung getragen:

1. Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen wird eine erhebliche Rücksichtnahme auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild innerhalb des Baugebietes erbracht.

2. Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird eine nachhaltige Verbesserung vorhandener Ökostrukturen nach Realisierung des Eingriffs (Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung) gewährleistet. Diese Grünordnungsmaßnahmen beleben außerdem das Erscheinungsbild des Baugebietes und damit auch des Landschafts- und Ortsbildes insgesamt.

Die vorgesehenen Maßnahmen wie Einhaltung von Abständen zum Baudenkmal/Wurt und von Schutzabständen zu den Gräben, die Ortsrandeingrünung, die Anlage einer größeren naturnahen Fläche an der Raiffeisenstraße, Pflanzgebot für die privaten Grundstücke und die Begrünung des Straßenraumes im Zuge der Erschließungsplanung erfordern beachtliche finanzielle Aufwendungen für die praktische Umsetzung und Unterhaltung bzw. Erhaltung. Zudem wird durch die Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften der Eingriff in das Landschaftsbild erheblich vermindert. Die vorgesehenen Maßnahmen führen zu einer spürbaren Verringerung des Netto -Wohnbaulandes und auch in dieser Hinsicht zu wirtschaftlichen Belastungen.

Für die Kompensationsmaßnahmen kann die Stadt Brake anstatt der im Grünordnungsplan beschriebenen 7,1 ha nur die Flurstücke 38, 39 und 42 (alle Flur 7) mit einer Fläche von 5,54 ha und der Reservefläche von 0,65 ha aus der 10. F-Plan-Änderung zur Verfügung stehen.

6.3 Abwägung der Belange der Grünordnung mit den anderen öffentlichen Belangen

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften kann die Stadt Brake nicht die volle Kompensationsfläche zur Verfügung stellen, das Schutzgut Landschaftsbild ist durch umfangreiche städtebauliche Maßnahmen im Plangebiet minimiert bzw. ausgeglichen worden (vgl. GOP). Im folgenden wird ausführlich begründet, weshalb die Stadt Brake nicht die vollen Kompensation für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Lebnsgemeinschaften leisten kann und im Ergebnis ein rechnerisches Defizit von 0,9 ha an Ersatzfläche verbleibt. Für die weitere Abwägung wird insbesondere auch auf die Punkte 1.1 und 1.3 Bezug genommen.

Der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie der Verbesserung bestehender Bebauungsmöglichkeiten in dem Plangebiet ist ein höheres Gewicht als der Beibehaltung der bestehenden Strukturen von Natur- und Landschaft einzuräumen. Die Stadt Brake ist im Rahmen ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum verpflichtet, der Nachfrage nach Bauland in der Daseinsvorsorge nachzukommen.

Für die Abwägung der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 51 B ist im Rahmen dieser Bauleitplanung gemäß den §§ 1 und 1 a Baugesetzbuch über die Art und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen für diese Bauleitplanung nach Auffassung der Stadt Brake folgende Belange bzw. daraus resultierende Ziele von übergeordneter Bedeutung zu berücksichtigen:

1. Die Stadt Brake ist wegen ihrer mit 38,5 qkm verhältnismäßig kleinen Gebietsfläche in Anbetracht ihrer strukturellen Gegebenheiten, der Lage an der Weser und ihrer Entwicklungsaufgabe zu einem restriktiven Umgang bei der 'Vergabe' von Grund und Boden verpflichtet. Die Stadt Brake hat ihre mittel- bis langfristige Vorstellung zur Stadtentwicklung auf der Grundlage eines 'Rahmenkonzepts der Stadtentwicklung' in einer Stellungnahme zum Regionalen Raumordnungsprogramm vom 02.07.1997 an den Landkreis Wesermarsch verdeutlicht (siehe Anlage). Die für die Stadtentwicklung raumbedeutsamen Planungen sind hierbei zusammenfassend dargestellt. Im Interesse der Konkretisierung/Sicherung dieser Ziele ist es geboten, mit dem verfügbaren Angebot (unter Berücksichtigung der Einschränkungen durch bereits vergebene Nutzungen, Zwänge der Landwirtschaft und des Naturschutzes) die Ressourcen besonders gezielt und sparsam einzusetzen.
   In diesem Zusammenhang muß es die Stadt in Zukunft, mehr als es bislang aus finanziellen Gründen möglich war, als ein wichtige entwicklungspolitische Aufgabe ansehen, der Baulandbevorratung eine besonders hohe Priorität einzuräumen. Städtebauliches Ziel ist hierbei, daß mittel- bzw. langfristig über die Sicherung der Bauleitplanung ein ausreichendes Baulandangebot zu sozialverträglichen Konditionen verfügbar ist. Dies bedeutet

insbesondere, daß die Aufwendungen und der Flächenverbrauch für Kompensationsmaßnahmen in einem akzeptablen/angemessenen Rahmen bleiben.

2. Die Stadt Brake ist bei der Bereitstellung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gegenüber Kommunen in anderen Regionen, die z. B. in der Geest liegen, benachteiligt. Letztere brauchen in der Regel kaum Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen vornehmen. Denn nach den für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anwendbaren Modellen zur Bewertung von Natur und Landschaft sind die Grünlandflächen der Marsch in der Regel als relativ hochwertig einzustufen. Daraus ergibt sich, daß Eingriffe durch Siedlungsentwicklung in der Bilanzierung der Schutzgüter relativ hohe Ansätze für Ausgleichsmaßnahmen hervorbringen.

3. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft - bei sinkenden Einkommen und expandierender Flächenbewirtschaftung - ist die Bereitschaft der Braker Landwirte für eine extensive Bewirtschaftung von 'Ausgleichsflächen' nach hiesiger Erfahrung sehr gering. Im Gegenteil: Nach überwiegender Auffassung der Betriebsinhaber läßt die Existenzsicherung der Grünlandbetriebe keine nennenswerten Veränderungen durch Nutzungseinschränkungen (z. B. Extensivierung) oder Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen zu. Trotz erheblicher Bemühungen durch die Stadt Brake, stehen für Ausgleichsmaßnahmen im hiesigen Stadtgebiet nur sehr begrenzt geeignete Flächen zur Verfügung.

   Im Zuge der Aufstellung der z. Z. im Verfahren befindlichen Bauleitplanung ist die Stadt Brake bestrebt, den Nachweis von Ausgleichsflächen außerhalb der Bebauungsplangebiet im Interesse der ökologischen Funktion und der Vernetzung wertvoller Bereiche Poolbildungen zu erreichen. Im Hinblick auf die Umsetzung der künftigen Stadtentwicklung ist erkannt worden, daß in Anbetracht des Flächenumfangs zum Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen eine gemeindeübergreifende Regelung notwendig erscheint. Nach dem Stand der Vorbereitungen können jedoch derartige Möglichkeiten bisher konkret nicht angeboten werden.

Aus der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 51 B ergibt sich aus den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften eine Ausgleichsfläche von 7,1 ha.

Zur Entlastung des Eingriffs - und damit des Kompensationsbedarfs für die Schutzgüter 'Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften' sowie für das Landschaftsbild - wird gegenüber der Entwurfsplanung der festgesetzte Bauteppich an der Nordseite des Plangebietes um ca. 1.800 m^2 reduziert.

Unter Berücksichtigung der Abwägung der o. g. Belange werden zur Kompensation folgende - verfügbare Grünlandflächen außerhalb des Plangebiets - für diese Bauleitplanung eingesetzt:

Im Bereich der Flur 7, Gemarkung Golzwaden,

a) eine Fläche südlich des Boitwarder Weges/
östlich der B 212

mit 0, 65 ha

b) südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 51 A
'Im Boitwarder Felde'

mit 5,54 ha

Mit Bezugnahme auf die nach dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51 B genannten Maßnahmen hält die Stadt Brake nach Abwägung dieser Bauleitplanung die zur Kompensation eingebrachten und zur Sicherung vorbereiteten Flächen für angemessen und im Ergebnis für vertretbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß zum einen durch verschiedene Minimierungsmaßnahmen, durch umfangreiche Begrünungen bzw. Sicherung von Grabenrandstreifen, durch Abstandsflächen, die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften usw. und zum anderen durch die Bereitstellung und Herrichtung von externen Ausgleichsflächen mit insgesamt 6,19 ha der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu betrachten ist.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	8,85 ha
Netto-Wohnbauland (einschl. privater Pflanz- und Maßnahmeflächen)	6,90 ha
Verkehrsfläche (ohne landwirtschaftl. Weg)	0,77 ha
Anteil der Verkehrsfläche am Plangebiet	8,6 %
Landwirtschaftlicher Weg	0,11 ha
Wasserflächen	0,69 ha
Pflanzflächen (südl. Raiffeisenstraße)	0,05 ha
Maßnahmenfläche (südl. Raiffeisenstraße)	0,23 ha
Spielplatz	0,07 ha
Öffentliche Grünflächen (ohne Spielplatz)	0,03 ha

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Oberflächenentwässerung

Das wasserwirtschaftliche Konzept ist in einem Oberflächenentwässerungs-Rahmenplan ausführlich dargestellt. Dieser Rahmenplan deckt auch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 A ab. Das Plangebiet kann demnach über die vorhandenen Grabensysteme nicht nur entwässert, sondern bei Bedarf auch bewässert werden. Dazu wurden von der Stadlander Sielacht folgende Wasserstände angegeben: Bei der Entwässerung kann mit einem Wasserspiegel von 0,50 mNN im Sommer und 0,00 mNN im Winter gerechnet werden, im Falle der Bewässerung ist ein Wasserspiegel von 1,20 mNN anzusetzen. In diesem Wasserspiegel sind 10 cm Sicherheitszuschlag für ein Regenereignis berücksichtigt.

Für das Plangebiet werden die durch die Bebauung zusätzlich notwendigen Einzelmaßnahmen in einem Entwässerungskonzept dargestellt.

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Grundstücke über Kanäle in die vorhandenen Gräben eingeleitet. Die Grundstücke sollten soweit wie möglich direkt in die vorhandenen Gräben einleiten. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt insgesamt in nördlicher Richtung zu dem vorhandenen Rohrdurchlaß DN 1500 unter der Raiffeisenstraße. Als Vorflut dient der Golzwarder Zuggraben (Gewässer II. Ordnung).

Die Gräben innerhalb des Plangebietes sollen einen Dauerstau von etwa 50 cm aufweisen, dafür werden an verschiedenen Stellen Stauwehre mit der entsprechenden Höhenlage eingebaut. Kurz vor der Einleitung in den Durchlaß der Raiffeisenstraße ist ein regelbares Stauwehr (Verlaat) vorzusehen, das auch die Möglichkeit eines Grundablasses bietet.

Die Sohllagen der in dem Plangebiet vorhandenen Gräben werden nach einer Grundräumung auf 0,00 mNN festgelegt, ebenfalls sollen die Durchlässe (DN 400) im Bereich der Planstraßen mit der Sohle auf 0,00 mNN gelegt werden. Demnach wird der Durchlaß sohlgleich in die Gräben integriert.

Zwischen Baugrenze und neuer Grabenoberkante, die sich durch das Auffüllen des Geländes auf rd. 1,60 mNN ergibt, ist ein Streifen von 5 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Daher wurden die entlang der Gräben festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft" mit 4,00 m statt mit 3,00 m Breite festgesetzt. Die Unterhaltung und Reinigung der Gräben unterliegt den privaten Grundstückseigentümern.

Insgesamt gesehen ist für das Plangebiet kein zusätzlicher Aufwand für Grabenverbreiterungen bzw. für die Anlage von Regenrückhaltebecken erforderlich, da der Wasserspiegel im Fall der Bewässerung und eines Regenereignisses bei max. 1,20 mNN liegen dürfte.

8.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation über eine Pumpstation im östlichen Teil des Plangebiets (in Höhe des geplanten Rad- und Gehwegs zum Theodor-Dirks-Weg) zum Klärwerk Brake-Golzwarden.

Für die Pumpstation besteht ein Flächenbedarf von 7 m x 4 m.

8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wesermarsch.

8.4 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird von dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband an das Trinkwassernetz angeschlossen.

8.5 Telekommunikation

Der Anschluß an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Telekom AG.

8.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die Installation von Hydranten - soweit sie notwendig sein sollten - gesichert.

8.7 Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet wird von der EWE AG an die entsprechende Netze angeschlossen.

9 Rechtsgrundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8.7 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Niedersächsische Bauordnung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Niedersächsische Gemeindeordnung

in der jeweils gültigen Fassung

8.8 Bodenfunde

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet sind meldepflichtig sind. Entsprechende Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Brake zu melden.

8.9 Gewässer

Jegliche Veränderung an vorhandenen Gewässern (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) bedürfen nach dem Niedersächsischen Wassergesetz einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung. Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu stellen.

Die vorhandenen Gräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern regelmäßig aufzureinigen sowie naturnah zu unterhalten und zu erhalten.

8.10 Sichtdreieck

Die Flächen mit eingetragenen Sichtdreiecke dürfen keine über 80 cm Höhe hinausgehenden Anpflanzungen und keine sonstigen sichtversperrenden Anlagen, Einrichtungen usw. erhalten.

Brake (Unterweser), 15.01.1999

Erfmann

Stadtdirektor

Anlagen zur Begründung des B-Planes Nr. 51 B

G:\USER\BLUM\WINWORD\BLPLÄNE\BPLAN51\BEG-51B.DOC