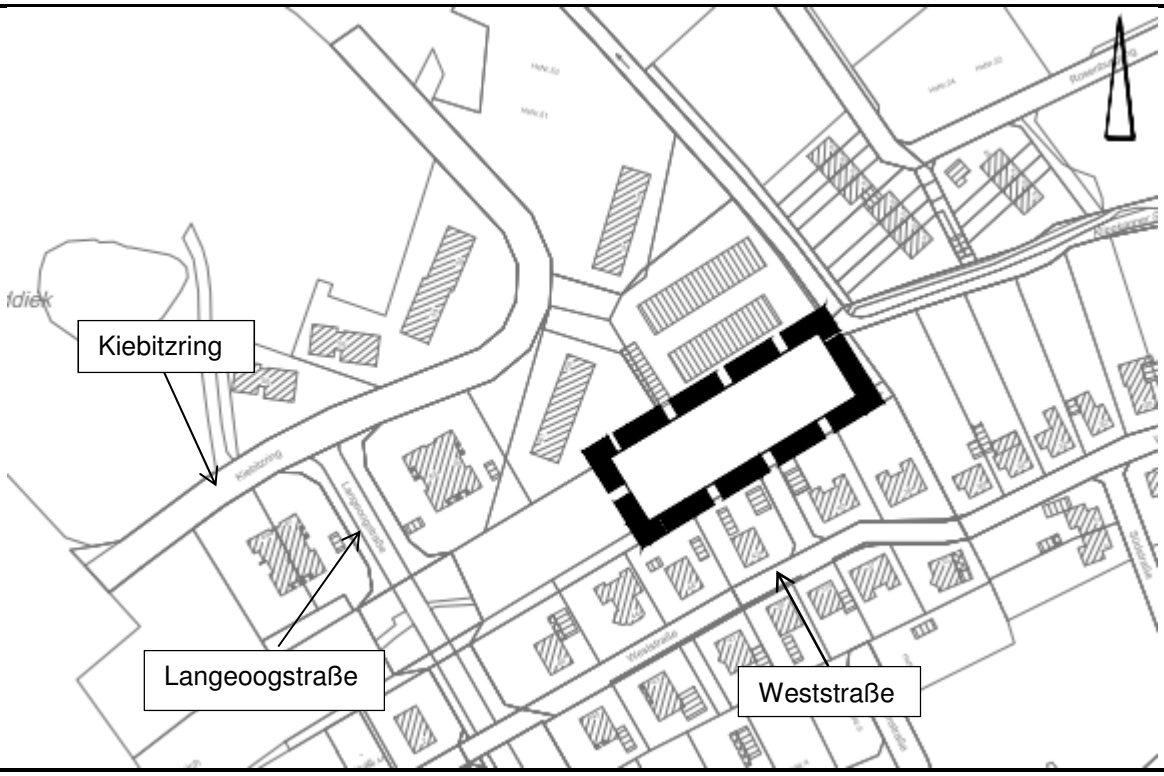
Stadt Brake
Landkreis Wesermarsch

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5A „Für den Bereich nördlich der Weststraße, zwischen Langeoogstraße und dem Süddieksgraben/ Klippkanner Sieltief“



Begründung April 2020

nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

INHALT

0. Vorbemerkungen ... 3
1. Einleitung ... 3
1.1 Anlass der Planung ... 3
1.2 Rechtsgrundlagen ... 3
1.3 Geltungsbereich der 5. Änderung ... 4
1.4 Beschreibung des Plangebietes ... 4
1.5 Planungsrahmenbedingungen ... 4
2. Planungsziele ... 7
2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel ... 8
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung ... 9
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ... 9
3.1.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 9
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung ... 9
3.2 Relevante Abwägungsbelange ... 9
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz ... 9
3.2.2 Belange der Ver- und Entsorgung ... 14
3.2.3 Verkehrliche Belange ... 14
3.2.4 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung ... 14
4. Inhalte der 5. Änderung ... 15
5. Örtliche Bauvorschriften ... 16
6. Ergänzende Angaben ... 17
6.1 Städtebauliche Flächenbilanz ... 17
6.2 Daten zum Verfahrensablauf ... 17

0. Vorbemerkungen

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5A wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Für das Plangebiet liegt bereits der Bebauungsplan Nr. 5A vor. Im Zuge dieser 5. Änderung wird im Änderungsbereich anstelle einer Verkehrsfläche ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Die Grundfläche beträgt lediglich 400 qm. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung daher in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind.

Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist zulässig. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Neuaufstellungen von Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A befindet sich ein Bolzplatz, der nicht mehr benötigt wird. Die Flächen liegen im Siedlungszusammenhang der Stadt Brake und bieten sich daher für eine Nachverdichtung besonders an. Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, die durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5A der Stadt Brake sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der 5. Änderung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtbereich von Brake, nördlich der Weststraße und südöstlich des Kiebitzringes. Die nordwestliche Grenze des Änderungsbereiches wird durch die Flurstücke Nr. 25/15 (Garagengrundstück) und Nr. 25/22 gebildet. In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Flurstücke Nr. 29/14, 29/13 und 29/12 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Entlang der Plangebietsgrenzen verlaufen Baumreihen aus Eichen, Birken und Nadelbäumen, die gemäß Baumeinmaß alle - bis auf eine Eiche im südwestlichen Plangebiet - außerhalb des Geltungsbereichs stehen. Weiterhin verläuft ein Fußweg unmittelbar südlich und östlich des Plangebietes. Der Fußweg setzt sich westlich und östlich des Plangebietes fort und verbindet die Stieglietzstraße im westlichen Stadtgebiet mit der Bahnhofsstraße.

Südlich des Fußweges befindet sich ein Entwässerungsgraben. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes verläuft der bzw. das Süddieksgraben/Klippkanner Sieltief. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind baulich genutzt. Auf der nördlich angrenzenden Fläche befinden sich Garagen, nordwestlich befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Südlich des Änderungsbereiches liegen Einfamilienhäuser. Die westlich angrenzende Fläche dient als kleine Grünfläche mit Parkanlage.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird die Stadt Brake als Mittelzentrum eingeordnet. In den zentralen Orten ist eine Entwicklung anzustreben, die die Leistungsfähigkeit der Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und die Wirtschaft sichert und verbessert. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch 2019 wurde vom Kreistag als Satzung beschlossen. Die beschlossene Satzung liegt derzeit bei der oberen Landesplanungsbehörde (Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems) zur Genehmigung vor.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Brake als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen:

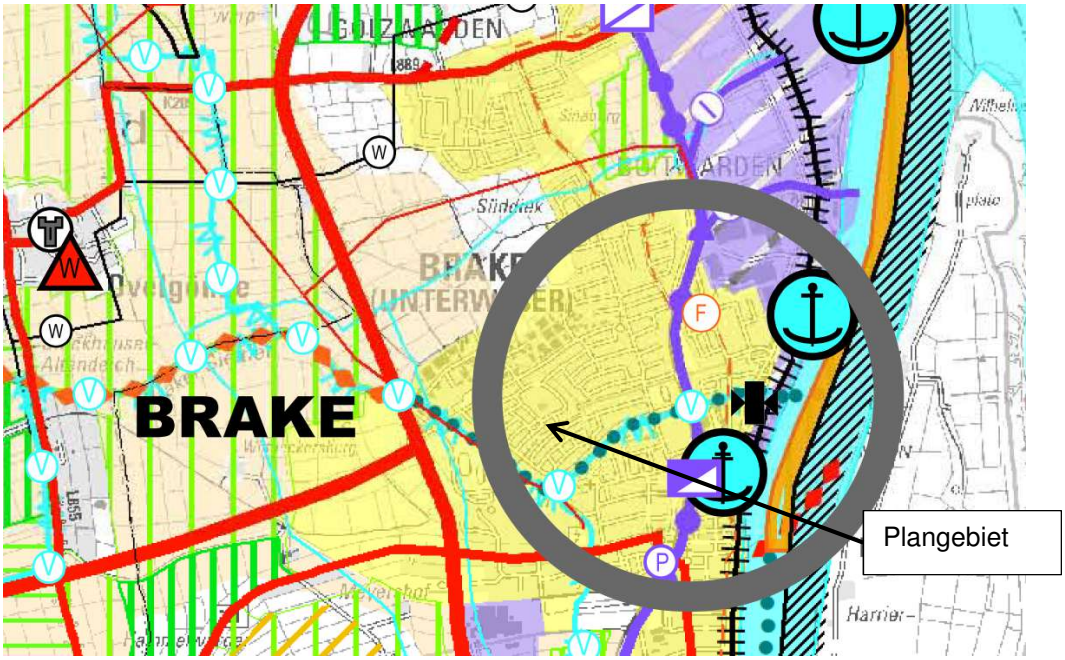


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2019 des Landkreises Wesermarsch

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt. Westlich angrenzend sind Grünflächen, nördlich und südlich angrenzend reine Wohnbauflächen mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt.

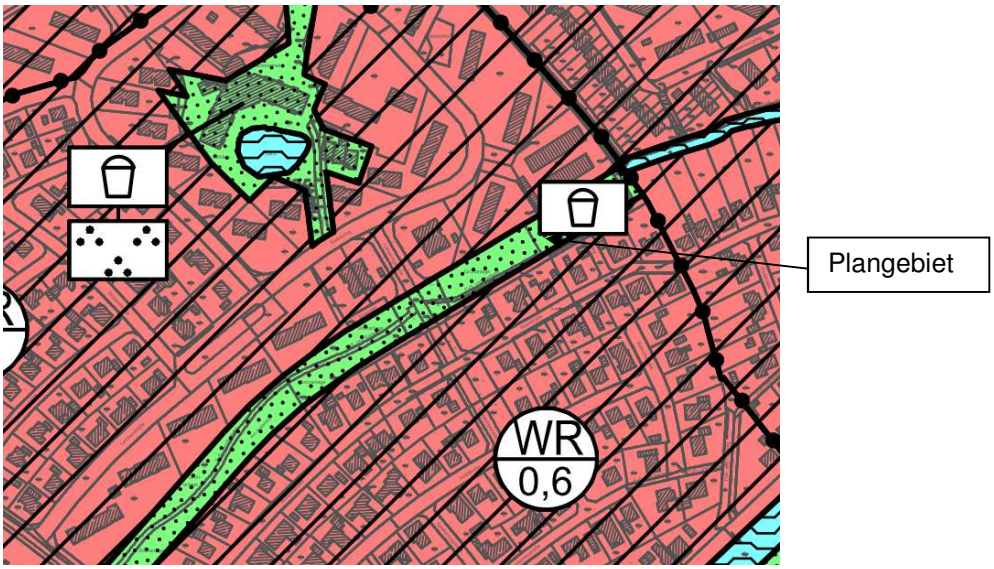
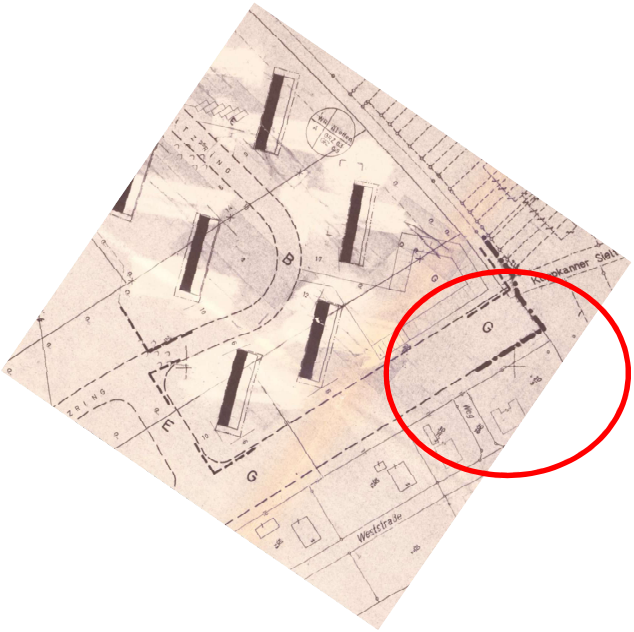


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brake ist im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend anzupassen.

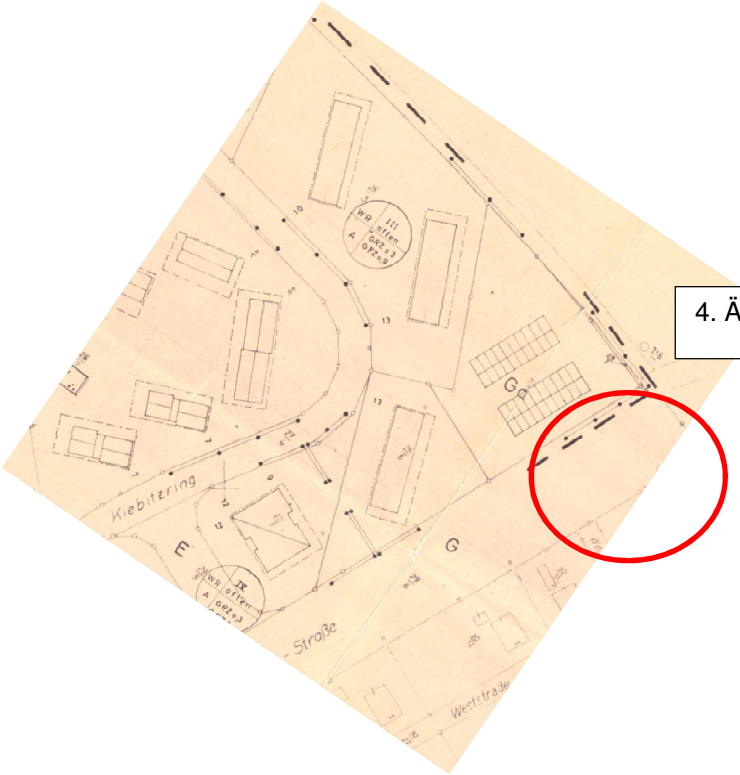
Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5A vor. Der Bereich dieser 5. Änderung wird im Ursprungsplan als Erschließungsstraße „Am Kajedeich/ Klippkanner Straße“ ausgewiesen:



Ursprungsbebauungsplan

Für die nördlich angrenzenden Flächen ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A maßgeblich. In der 4. Änderung werden nördlich angrenzend Garagenflächen und Reine Wohngebiete mit maximal drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,9 und mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Die übrigen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 5A sind für diese 5. Änderung nicht relevant.



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A

Südlich an den Geltungsbereich der 5. Änderung grenzt der Bebauungsplan Nr. 5b an. Maßgeblich ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b. In der 3. Änderung sind südlich angrenzend Reine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Zudem ist – ausgehend von der Weststraße - eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese mündet stumpf am südlichen Rand der 5. Änderung:

2. Planungsziele

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A schafft die Stadt Brake die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Ein potenzieller Vorhabenträger (Wohnungsbaugesellschaft) hat ein Interesse an dem Bau von 12 altengerechten, barrierefreien Wohnungen in zwei Gebäuden zu je 6 Wohnungen geäußert. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 5A vor. Er setzt für das Gebiet dieser 5. Änderung eine Verkehrsfläche fest, die allerdings nie realisiert wurde. Auf der Basis der vorliegenden rechtskräftigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5A ist die Errichtung der Mehrfamilienhäuser nicht entwickelbar. Daraus ergibt sich das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Mehrfamilienhäuser werden Allgemeine Wohngebiete und zwei Baufelder ausgewiesen. Um ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sicherzustellen, werden maximal drei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Brake und bietet sich daher für eine Nachverdichtung besonders an. Bereits nördlich und südlich angrenzend liegen Mehr- und Einfamilienhäuser. Das Plangebiet befindet sich in ca. 700 Meter Entfernung zu den Einkaufsmöglichkeiten an der Weserstraße.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als Bolzplatz dar. Randlich sind Bäume vorhanden. Der Bolzplatz ist aufgrund seiner geringen Frequentierung und des zukünftigen Mehrgeneratio-

nenplatzes an der Butjadinger Straße entbehrlich. Auch bereits im Zuge der Aufstellung des Spielplatzkatasters war festgestellt worden, dass der Bolzplatz am Kiebitzring nicht mehr benötigt wird. Die randlich vorhandenen Bäume können erhalten bleiben. Die einzelne Eiche im Plangebiet liegt innerhalb des westlichen Baufeldes und kann daher nicht gesichert werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll ausgehend von der Weststraße aus südlicher Richtung erfolgen. In der angrenzenden 3. Änderung ist hier bereits eine Verkehrsfläche als stumpfer Erschließungsstich ohne Wendeanlagen festgesetzt. Die den Änderungsbereich tangierende wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Stieglitzstraße bleibt bestehen. Der Weg ist lediglich um wenige Meter am westlichen Plangebietsrand zu verschieben.

2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel. Zwar sind die Flächen bislang noch unbebaut, sie liegen aber nicht jenseits des Siedlungsrandes auf landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen, sondern im Siedlungszusammenhang der Stadt Brake. Auch angrenzend sind bereits bebaute Bereiche vorhanden. Es handelt sich um eine Nachverdichtung und Innenentwicklung.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz

3.2.1.1 Eingriffsregelung

Die 5. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 5A „Für den Bereich nördlich der Weststraße, zwischen Langeoogstraße und dem Süddieksgraben/Klippkanner Sieltief“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die Vorgaben für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen. Eine Überwachung (Monitoring) ist nach § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bestand

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als Bolzplatz bzw. Sportplatz (**PSP**) dar. Entlang der Plangebietsgrenzen verlaufen Baumreihen des Siedlungsbereichs (**HEA**) aus Eichen, Birken, und Nadelbäumen, die gemäß Baumeinmaß alle - bis auf eine Eiche - außerhalb des Geltungsbereichs stehen. Die Bäume weisen überwiegend schwaches bis mittleres Baumholz (Brusthöhendurchmesser (BHD) ca. 20-50 cm) auf; in Einzelfällen auch starkes Baumholz (BHD ca. 50-80 cm). Weiterhin verläuft ein Fußweg (**OVW**) unmittelbar südlich und östlich. Die angrenzenden Flächen stellen den Siedlungsbereich von Brake dar. Auf der nördlich angren-

zenden Fläche befinden sich Garagen. Die westlich angrenzende Fläche dient als kleine Grünfläche mit Parkanlage. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes verläuft der bzw. das Süddieksgraben/Klippkanner Sieltief. Südlich des Fußweges verläuft ebenfalls ein Entwässerungsgraben.

Die Lebensraumstrukturen im Plangebiet bieten aufgrund ihrer intensiven Pflege und der hohen Störungsintensität (sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes) keine besonderen Lebensraumpotentiale für Tierarten. Es ist von einem Vorkommen ubiquitärer Arten (z. B. Kohlmeise, Blaumeise, Rotkehlchen) auszugehen, die das überwiegende Plangebiet Nahrungssuche nutzen. Die randlichen Gehölze können gehölzbrütenden Vogelarten allerdings auch als Niststätte dienen. Dabei können die Bäume mit stärkerem Baumholz auch mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogel- und Fledermausarten aufweisen. Allerdings liegt lediglich eine Eiche (BHD 50 cm) innerhalb des Plangebietes. Bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der intensiven Pflege, der hohen Störungsintensität, aber insbesondere auch durch streunende Hauskatzen nicht im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund fehlender Gebäude sind gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten lediglich als Nahrungsgast im Plangebiet zu erwarten. Für Amphibien und Insekten bietet das Plangebiet keine herausragenden Lebensraumpotentiale.

Da das Plangebiet noch unversiegelt ist, können die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium erfüllt werden. Im gesamten Plangebiet liegt eine tiefe Kleimarsch vor. Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit zählt der Boden zum Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Bodenfunktionen sind durch Bodenverdichtung gefährdet. Für das Gebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen sulfatsaurer Böden vor (sowohl oberflächennah als auch unter 2 m).[1]

Der Grundwasserflurstand liegt in den Teilbereichen zwischen 5 bis 9 dm.[2] Der Grundwasserkörper „Untere Weser Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.[3] Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Das Plangebiet weist keine Grundwasserneubildung auf; stattdessen liegt eine Grundwasserzehrung vor.[4] Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.[5]

Brake liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahres-

---

1 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

2 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

3 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: April 2020)

4 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

5 NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: April 2020)

niederschlag von rd. 700 mm.[6] Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungsbereichs von Brake und ist somit dem Siedlungsklima zuzuordnen.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung in der Umgebung geprägt. Prägend sind außerdem die Gehölzbestände entlang der Plangebietsgrenzen.

Darstellungen im Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan[7] weist für das Plangebiet keine besondere Bewertung und Ziele aus.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Planung wird die Rasenfläche des Bolzplatzes überplant. Die einzelne Eiche im Plangebiet liegt innerhalb des westlichen Baufeldes und kann daher nicht erhalten werden. Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 5A. In die vier vorgenommenen Änderungen wurde das Plangebiet nicht einbezogen. Zur Prüfung der Auswirkungen wird im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenüber gestellt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5A	**Bebauungsplan Nr. 5A, 5. Änderung**	**Eingriffsbeurteilung**
• Straßenverkehrsfläche, 100%ige Versiegelung möglich	• Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4 (zzgl. 50 %ige Versiegelung von Nebenanlagen)	Änderungen der Art der baulichen Nutzung; Verringerung der Versiegelung ➔ **kein Eingriff**
	• Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Änderungen der Art der baulichen Nutzung; Verringerung der Versiegelung ➔ **kein Eingriff**

Wie die Gegenüberstellung zeigt, erfolgt durch die Planung **kein Eingriff** in den Naturhaushalt gemäß dem planungsrechtlichen Bestand. Zudem gilt im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB ein Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wären.

3.2.1.2 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

---

6 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

7 Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung – Neubearbeitung. Brake. Oktober 2016.

Situation im Plangebiet

In der Potentialanalyse zum Tierbestand (s.o.) wurden die zu erwartenden Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet bereits ermittelt. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage im Siedlungszusammenhang sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvogel- und Fledermausarten in den randlichen Gehölzen zu erwarten. In den Gehölzbeständen können sowohl temporär als auch mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen. Bis auf eine Eiche (BHD 50 cm) liegen jedoch alle Gehölzbestände außerhalb des Plangebietes. Die Eiche liegt inmitten des westlichen Baufeldes und kann daher nicht erhalten werden. Mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten können für diese Eiche nicht ausgeschlossen werden. Bodenbrütende Arten können aufgrund der Störungsintensität ausgeschlossen werden.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisierung der Planung berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestehen.

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Im Zuge der Beseitigung der Eiche könnten Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) und Fledermäuse geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Brut- bzw. Quartierszeiten stattfinden, sollte zeitnah vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelnester oder Fledermausquartiere vorhanden sind. Boden- und Gebäudebrütende Vogelarten sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet bereits inmitten des Siedlungszusammenhanges liegt, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Bauzeitlich können zwar stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölzbewohnender Vogel- und Fledermausarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester in bzw. an Gehölzen zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Gehölzbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Für Vogelnester und Fledermausquartiere, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit/Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz.

Inwieweit letztlich regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten bei der Beseitigung der Eiche betroffen sind, ist derzeit nicht bekannt und sollte auf Umsetzungsebene fachgutachterlich überprüft werden. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere entdeckt werden, sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Abgesehen von der Beseitigung der Eiche werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte gesehen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und/oder einer fachgutachterlichen Prüfung sowie der Umsetzung der daraus ggf. resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Lediglich im Zuge der Beseitigung der Eiche sind artenschutzrechtliche Konflikte zu beachten. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf aktuell genutzte und mehrjährig genutzte Vogelnester und Fledermausquartiere können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

3.2.1.3 Natura-2000

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete[8] sind:

- „Dornebbe, Braker Sieltief und Colmarer Tief“ (FFH-Gebiet, 2616-331), rd. 1 km westlich. Schutzziel: Verbesserung der Repräsentanz von Lebensräumen des Bitterlings in den Ems- und Wesermarschen.
- „Unterweser“ (FFH-Gebiet, 2316-331), rd. 1,3 km östlich. Schutzziel: Sicherung des repräsentativen Ästuarbereichs mit Bedeutung als Teillebensraum von Meerneunauge, Flussneunauge und Finte. Potentielles Jagdgebiet einer bedeutenden Teichfledermaus-Population.

8 NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

- „Unterweser“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE2617-401), 1,7 km östlich. Schutzziel: Sicherung von Brutgebieten mit hoher Bedeutung für Vogelarten ausgedehnter Röhrichte und Wasservögel. Herausragende Bedeutung als Rastgebiet für nordische Gänse.

Die Erhaltungs- und Schutzziele der Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht beeinträchtigt.

3.2.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Gas- und Stromversorgung
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss an die Versorgernetze erfolgen.

Schmutz- und Abwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation.

Wasserversorgung
Das ausgewiesene Planungsgebiet kann an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung wird durch entsprechende Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Graben eingeleitet werden.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Weststraße aus südlicher Richtung. In der angrenzenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A ist hier bereits eine Verkehrsfläche als stumpfer Erschließungsstich ohne Wendeanlagen festgesetzt. Der Graben ist für die Erschließung zu queren. Er bleibt erhalten und wird hier verrohrt.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet zu schaffen. Dazu wird zwischen den beiden festgesetzten Baufeldern eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Südlich des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Stieglietzstraße im westlichen Stadtgebiet mit der Bahnhofsstraße verbindet. Der Fuß- und Radweg bleibt bestehen und wird auf ca. 20 Metern leicht verlegt. Die Wegefläche bleibt im städtischen Eigentum.

3.2.4 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Brake. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, nördlich ist ein Garagenhof vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes liegen Reihenhäuser, südlich sind Einfamilienhäuser vorhanden.

Die Festsetzungen in der 5. Änderung orientieren sich am planungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand nordwestlich des Plangebietes. Es werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Zudem wird die zulässige Firsthöhe auf 12,0 m und die Gebäudelänge auf 20 Meter

begrenzt. Außerdem wird über eine örtliche Bauvorschrift ein geneigtes Dach mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad vorgeschrieben. Damit wird ein Einfügen zukünftiger Mehrfamilienhäuser in die Umgebungsbebauung sichergestellt.

Insgesamt passt sich damit die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird.

Der Abstand der Baugrenze des westlichen Baufeldes zum nordwestlich befindlichen Mehrfamilienhaus (Kiebitzring Nr. 61) beträgt mindestens ca. 19,50 m. Damit wird ein deutlicher Abstand erzielt, so dass die Verschattungen des Gebäudes Kiebitzrings begrenzt werden.

4. Inhalte der 5. Änderung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5A und seiner Änderungen treten mit Rechtskraft dieser 5. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von der Zulässigkeit ausgenommen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Diese Nutzungen würden sich nicht in die Umgebung einfügen und zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Hochbauplanung werden zwei Baufelder festgesetzt. Im zentralen Plangebiet – zwischen den Baufeldern - wird eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

In der 5. Änderung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO ausgenutzt. Die Ausnutzung ist in Anbetracht der zentralen Lage im Siedlungsbereich gerechtfertigt und unterstützt das Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,9 begrenzt. Die Höchstgrenze des § 17 BauNVO von 1,2 wird hier deutlich unterschritten. Zudem sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung wird in Anlehnung an den nördlich realisierten Bestand auf den angrenzenden Grundstücken getroffen.

Außerdem wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen. In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Bestand auf 12,0 m und die Traufhöhe auf 7,0 m begrenzt. Bezugspunkte für die Firsthöhe sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der Fahrbahn der Weststraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude. Bezugspunkte für die Traufhöhe

sind die Traufhöhe des Gebäudes und die Oberkante der Fahrbahn der Weststraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Hochbauten handelt, z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser, etc., ausgeschlossen. Sonstige Nebenanlagen, z.B. Zuwegungen, Einfriedungen, Stellplätze, sind zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A. Orientiert an der Umgebung mit ihrer ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung, zu Dachaufbauten und zu Einfriedungen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Stadtgebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad zu errichten. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. Außerdem werden die Dachaufbauten/ Dachgauben in ihren Ausmaßen begrenzt, um eine Einheitlichkeit herzustellen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragt der Grundstücksrand besonders hervor. Die Stadt Brake sichert mit den im Rahmen dieser 5. Änderung getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen ein harmonisches Straßenbild und eine Ähnlichkeit des straßenseitigen Grundstücksrandes in Höhe und Material ab und erreicht damit ein geschlossenes Straßen– und Siedlungsbild.

Bretter-oder Plastikzäune sind untypisch für das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Sie sind daher im Plangebiet nicht zulässig. Als Grundstückseinfriedung sind gegenüber den südlich angrenzenden Flurstücken 29/12, 29/13 und 29/14 daher nur geschnittene Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Maximalhöhe von 0,80 m, zulässig. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

Im Einzelnen wird erlassen:

§ 2 Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad zu errichten.

Auf 10 % der Grundfläche des Gebäudes sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten/-gauben, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

§ 3 Dachaufbauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortgang und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.

§ 4 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind gegenüber den südlich angrenzenden Flurstücken 29/12, 29/13 und 29/14 nur geschnittene Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Maximalhöhe von 0,80 m, zulässig. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 2.000 m².

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Entwurfsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

Satzungsbeschluss durch den Rat

Brake, den

Der Bürgermeister