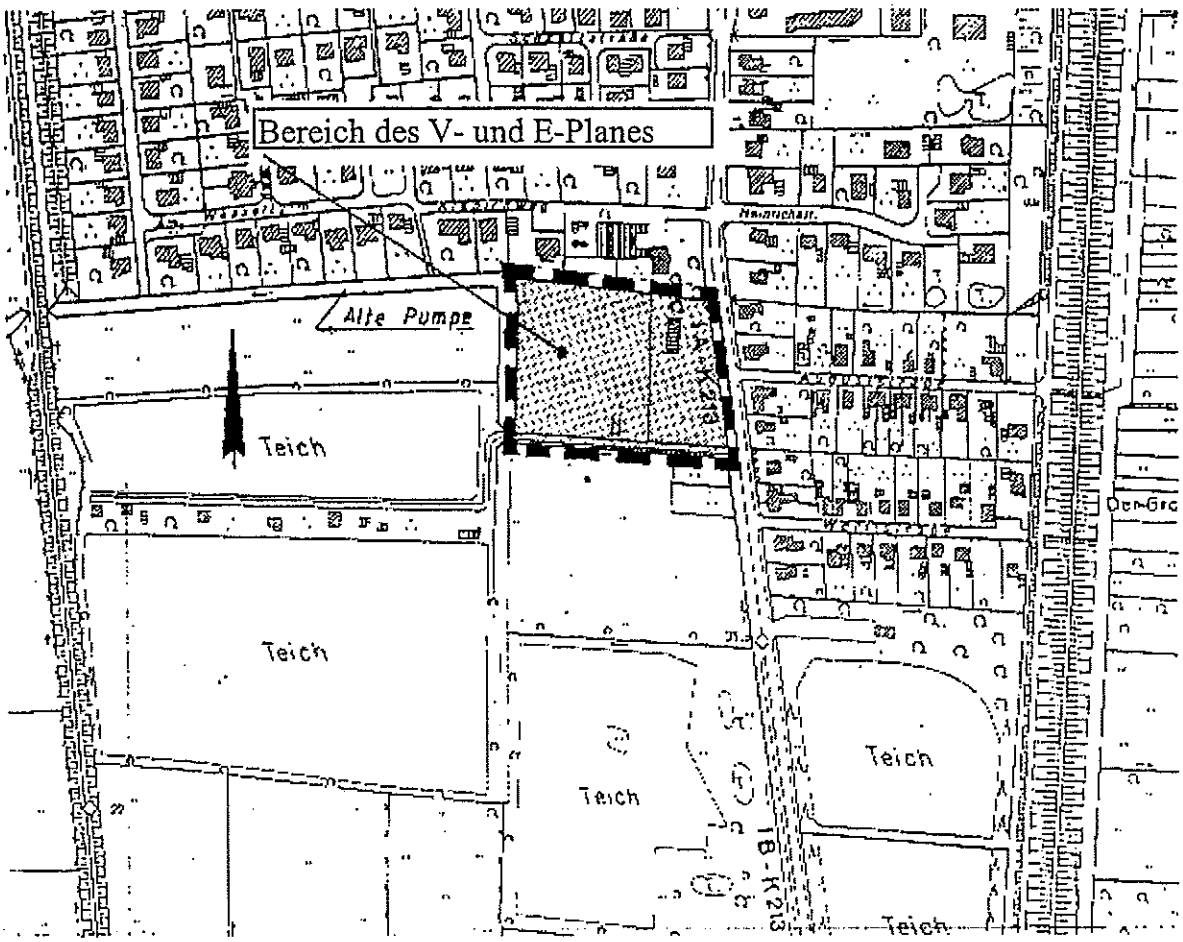
Brake
UNTERWESER

STADT BRAKE (UNTERWESER)



Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof' mit Örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

Fassung vom 20. Februar 1998

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Veranlassung und Planungsziel	2
3.	Geltungsbereich	3
4.	Verfahrensablauf	3
5.	Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung	4
6.	Bestandsaufnahme, städtebauliche Einordnung	4
7.	Planungsvorgaben	5
7.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
7.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	5
8.	Inhalt der Satzung (rechtliche Festsetzungen des Plans als Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan)	7
8.1	Städtebauliches Konzept	7
8.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
8.3	Örtliche Bauvorschriften	9
8.4	Erschließung und Verkehr	10
8.5	Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie der Grundversorgung	10
8.6	Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung	10
9.	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	11
10.	Immissionsschutz	18
11.	Ver- und Entsorgung	19
11.1	Trinkwasserversorgung	19
11.2	Abwasserbeseitigung	19
11.3	Strom- und Gasversorgung	19
11.4	Fernmeldetechnische Versorgung	19
11.5	Brandschutz-Löschwasserversorgung	19
11.6	Abfallbeseitigung	19
12.	Altablagerungen	19
13.	Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung	20
14.	Kosten und Finanzierung der Maßnahme des Vorhaben -und Erschließungsplans	20
15.	Nachrichtliche Hinweise	20

1. Rechtsgrundlagen

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996,
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993,
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998, hier: Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997,
  sowie jeweils in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung,
- Planzeichenverordnung,
- Niedersächsische Bauordnung,
- Bundesnaturschutzgesetz,
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz
- Niedersächsische Gemeindeordnung

Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan sind die gesetzlichen Grundlagen gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG gegeben, da weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB für das Plangebiet vorliegt, noch eine Bebauung auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB durchgeführt werden kann. Gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung.

Die materielle Grundlage und die finanzielle Absicherung dieses Vorhabens werden entsprechend § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG mit einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Brake vereinbart.

2. Veranlassung und Planungsziel

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken ist es Ziel und Zweck dieser Bauleitplanung, u. a. ein zusätzliches Angebot für Wohnbebauung im Süden der Stadt Brake zur Verfügung zu stellen. Hierzu bietet sich die in der Planunterlage dargestellte Fläche im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Ortslage westlich der Stedinger Landstraße an. Ausgehend von der bisher landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsbereichs und unter Berücksichtigung der näheren Umgebung wird im Rahmen der Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklung eine Ortsabrundung mit dieser Planung verfolgt.

Der zunehmenden Nachfrage nach baureifen Grundstücken insbesondere für den Eigenheimbau im Süden der Stadt Brake kann z. Z. nicht entsprochen werden. Insoweit besteht ein dringender Bedarf, im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans diese Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern und die Maßnahme baldmöglichst durchzuführen.

Das vorhandene Siedlungsgefüge und die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Verkehrserschließung, Bebauung und sonstigen Nutzung lassen im Stadtsüden nur sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbaugebiete zu. Die Einbeziehung dieser bisher unbebauten Fläche westlich der Stedinger Landstraße/südlich des bishe-

rigen Siedlungsrandes des Ortsteils Kirchhammelwarden in die bauliche Nutzung ist nach Prüfung der Grundsätze gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG bezüglich der Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur- und Landschaft städtebaulich notwendig und vertretbar. An der Ausweisung besteht wegen der Nachfrage und des Bedarfs zur Versorgung der Bevölkerung mit Bauland ein eindeutiges öffentliches Interesse. Die Inanspruchnahme dieser Fläche im Anschluß an die jetzige Ortslage ist der Ausweitung von Siedlungsflächen in wesentlich empfindlichere Teile des Außenbereichs in dieser Stadt vorzuziehen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfaßt das Flurstück 72/16 der Flur 6 Gemarkung Hammelwarden.

4. Verfahrensablauf

4.1	**15.05.1997**	Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) ein Satzungsverfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof' gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG einzuleiten. Im Zusammenhang mit der Einleitung des obigen Satzungsverfahrens wurde für den Geltungsbereich der Flurstücke 76/16 und 49/5 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Hammelwarden (vorweg) am 15.05.1997 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.
4.2	**26.05.1997 bis 10.06.1997**	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.
	05.06.1997	Darlegung und Anhörung im Rahmen einer öffentlichen Versammlung. Im Rahmen dieser vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde ausführlich über die Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplans informiert.
4.3	**15.08.1997**	Schreiben an die Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.
4.4	**30.09.1997**	Ablauf der Trägerbeteiligung.
4.5	**12.03.1998**	Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Planentwurf und Entwurf der Begründung einschließlich Örtlicher Bauvorschriften - und über die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs nach § 3 (2) BauGB.

4.6	**14.03.1998**	Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Satzungsentwurfs einschließlich Begründung.
4.7	**24.03.1998 bis 23.04.1998**	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung.
4.8		Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluß.
4.9		Bekanntmachung der Satzung.

5. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Parallel zu diesem Satzungsverfahren wird der Flächennutzungsplan in dem betreffenen Bereich geändert. Bisher weist dieser Teil des F-Plans 'Fläche für die Landwirtschaft' (unbeplanter Außenbereich) aus.

Ziel und Zweck der im Verfahren befindlichen 12. Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) zur Vorbereitung dieser Bauleitplanung.

6. Bestandsaufnahme, städtebauliche Einordnung

Ausgangs- und Bezugspunkt für die Ausweisung dieser Wohnbebauung ist das vorhandene Siedlungsgebiet des Stadtteils Kirchhammelwarden östlich und westlich der Stedinger Landstraße. Das Siedlungsgefüge ist überwiegend durch eingeschossige Wohnbebauung (vorwiegend Eigenheimnutzung) geprägt. Der Siedlungscharakter des Umgebungsbereichs wird außerdem durch Grundstücksgrößen zwischen 600 und 1000 m² - zu einem erheblichen Teil aus der Kleinsiedlungsnutzung - bestimmt.

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet westlich der Stedinger Landstraße/südlich der ehemaligen Hofstelle Köster ist unbebaut und wurde bis Ende 1996 überwiegend als Freigehege für Damwild und für die Unterbringung von Volieren für verschiedene Vogelarten intensiv genutzt. Nach Aufhebung dieser Nutzung besteht hier z. Z. eine Brachfläche mit ruderalvermischtem Boden.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Zuwegung zu dem 'Wochenendhausgebiet Kösterteich' zur Stedinger Landstraße.

An der Ostseite der vg. Brachfläche befindet sich (parallel zur Stedinger Landstraße) ein ca. 2 m hoher Erdwall. An der Ost- und Südseite sind Obstbäume gepflanzt, die im Rahmen des Vorhabens geschützt bzw. bei der Eingrünung des Gebiets berücksichtigt werden sollen.

An der Ost-, Nord- und Westseite wird das Plangebiet durch Entwässerungsgräben begrenzt. Ein weiterer Wasserzug verläuft unmittelbar südlich der o. g. Zuwegung. Süd-

lich dieser Zuwegung sowie an der Westseite des Grabens 'Alte Pumpe' wird die Landschaft durch Gehölzgruppen von Sträuchern und Bäumen gegliedert.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets zwischen dem 'Wochenendhausgebiet Kösterteiche' und dem südlichen Ortsrand des Stadtteils Kirchhammelwarden schließt eine Grünlandfläche an, die wegen ihrer Funktion als Puffer und Abstandsfläche nicht in die Bebauung/Siedlungsplanung einbezogen werden soll.

An der Südseite des Plangebiets schließt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Der Abstand von der südlichen Geltungsbereichsgrenze bis zu den vorhandenen Fischteichen (Pütten) beträgt ca. 120 m.

7. Planungsvorgaben

7.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich in der Vorbereitung.

Auf der Grundlage eines 'Rahmenkonzepts der Stadtentwicklung' hat die Stadt Brake mit Ihrer Stellungnahme vom 26.06.1997 gegenüber dem Landkreis Wesermarsch umfassend ihre Auffassung zur Stadtentwicklung und insbesondere zu den raumbedeutsamen Planungen zwecks Berücksichtigung im Regionalen Raumordnungsprogramm dargelegt. Die Schließung von Baulücken sowie die Ergänzung und Abrundung vorhandener Ortsteile für Bebauungszwecke ist nach den Zielen der Stadtentwicklung vorrangig in Betracht zu ziehen.

7.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftplan

Der an den südlichen Ortsrand des Stadtteils Kirchhammelwarden angrenzende Änderungsbereich ist dem nördlichen Ausläufer der Stedinger Marsch zuzuordnen. Der Landschaftsteil bildet eine Zäsur zwischen den Stadtteilen Kirchhammelwarden (im Norden) und der Streusiedlung Käseburg (im Süden) westlich der Stedinger Landstraße. Die Struktur dieser Landschaft ist gekennzeichnet durch Wasserflächen (Pütten infolge Bodenabbau), Gehölzstreifen und mesophiles Grünland.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Brake sind die Stillgewässer dargestellt. Im Textteil des Landschaftsplans ist als raumbezogenes Handlungskonzept unter 'M20 Marschenbereich um Käseburg' folgende Aussage:

„Wertvoller Bereich im südlichen Planraum. Wertgebende Elemente sind Feuchtgrünland, Stillgewässer und Röhrichtbereiche. Der Weserhauptdeich trennt das Gebiet von den ökologischen wertvollen Weseraußendeichbereichen. Insbesondere für die Avifauna stellt der Deich jedoch keine Barriere dar, so daß sich beide Bereiche mit ihren unterschiedlichen Biotoptypen zu einem wertvollen Lebensraum ergänzen.

Vorrangiges landschaftsplanerisches Ziel ist die Verbesserung der Stillgewässerbiozönose, die Verbesserung der Vernetzung (insbesondere mit den Weservordeichsflächen) und der Erhalt der Feuchtgrünlandbereiche.

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

- Naturnahe Gestaltung (Renaturierung) der vorhandenen Stillgewässer anstreben
- Sicherung und Entwicklung von Röhricht im Randbereich der vorhandenen Stillgewässer
- Entwicklung artenreicher Säume entlang von Gräben und in den Uferbereich der Stillgewässer
- Sicherung mesophilen Grünlandes bzw. extensiver Grünlandbewirtschaftung
- Schutz der vorhandenen standortheimischen Gehölzstrukturen
- Schutz vor weiterer Zersiedlung, möglichst keine weiteren Baumaßnahmen in diesem Bereich
- Artenschutzmaßnahmen mit Schwerpunkt Amphibien, Insektenarten des Feuchtgrünlandes

Anforderung an die Nutzung

- Freihaltung von baulichen Anlagen
- Freihaltung von Erholungsnutzung im Bereich empfindlicher Ökosysteme bzw. außerhalb noch zu bestimmender Wege
- Angelnutzung nur in einigen wenigen siedlungsnahen Stillgewässern
- möglichst keine Angelnutzung im Bereich der sonstigen Stillgewässer
- Grabenunterhaltung möglichst gemäß Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege
- Herstellung naturbetonter Ortsrandstrukturen an den Siedlungsrändern von Brake und Käseburg
- Vermeidung von Grünlandumbruch (verbunden mit Ausgleichszahlungen an die Landschaft)
- keine Neuanlage von Freileitungen
- Pflege- und Entwicklungsplan besonders vordringlich im Hinblick auf Verbesserung der Stillgewässerbiozönosen"

Aufgrund der Lage und Zuordnung des Änderungsbereichs im Stadtgebiet sowie insbesondere der Bestandssituation (Boden und Nutzung) ergeben sich für die Ausweisung als Wohnbaufläche günstige Voraussetzungen. Für diese Abwägung ist entscheidend, daß die nach dem Landschaftsplan empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung generell im Zuge der Standortfestlegung für Siedlungszwecke beachtet werden, jedoch wie in diesem Einzelfall nach den jeweiligen Gegebenheiten zu relativieren sind. Der Ausweisung der Wohnbaufläche wird hier - gegenüber der bisherigen Nutzung und den Entwicklungsmöglichkeiten - ein höheres Gewicht beigemessen.

8. Inhalt der Satzung (rechtliche Festsetzungen des Plans als Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan)

Die Bestimmung der planungsrechtlichen Maßgaben erfolgt analog der Festsetzungen in einem Bebauungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG in entsprechender Anwendung des § 9 des BauGB und der aufgrund des § 2 (5) des BauGB erlassenen Verordnungen (hier: Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung).

8.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in Anlehnung an das vorhandene Siedlungsgefüge im Osten (zur Stedinger Landstraße) eine zweigeschossige Randbebauung in Reihenhausform und im übrigen Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vor. Über die Anbindung des Gebiets an die Stedinger Landstraße und unter Berücksichtigung des Straßenanschlusses zu dem 'Wochenendhausgebiet Kösterteiche' erfolgt die innere Erschließung des neuen Wohngebiets durch einen Straßenring (mit Einbahnstraßenführung). Ausgangspunkt für das städtebauliche Konzept sind die Rahmenbedingungen der Lage und Zuordnung des Plangebiets zur Umgebungssituation. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist das gesamte Gebiet für Wohnnutzung beplant. Das städtebauliche Konzept der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung ist im wesentlichen bestimmt durch die Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie wirtschaftlicher Bauweisen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 13 210 m²,
die Verkehrsflächen der Planstraße A und B betragen 1 770 m².

Nach dem Ergebnis der Eingriffsregelung wird ein Teilstück des Flurstücks 30 der Flur 7, Gemarkung Golzwarden als Ersatzmaßnahme in dieser Planung berücksichtigt (siehe hierzu auch den Grünordnungsplan zum V- und E-Plan).

8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundlage hierzu ist die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche.

Die planungsrechtlichen Ausweisungen (in entsprechender Anwendung des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 5 BauGB) folgen dem städtebaulichen Erschließungs- und Nutzungskonzept. Im einzelnen werden dementsprechend folgende Festsetzungen getroffen:

- **Wohnbebauung TF1** = textliche Festsetzung Nr. 1

  - Wohnbaufläche
  - eingeschossige, offene Bauweise = I o
  - Grundflächenzahl = 0,4
  - Geschoßflächenzahl = 0,5

- **Wohnbebauung TF2** = textliche Festsetzung Nr. 2

  - Wohnbaufläche
  - zweigeschossige, abweichende Bauweise über 50 m Länge zulässig = II a
  - Grundflächenzahl = 0,4
  - Geschoßflächenzahl = 0,8

Ausgehend vom Bebauungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans wird durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die nach dieser Objektplanung beabsichtigte 'Bandbreite' der jeweiligen Bauzeile wird durch Baugrenzen als bebaubarer Bereich planungsrechtlich bestimmt.

Im Zusammenhang mit der vg. Bebauung und Nutzung erfolgen nachstehende textliche Festsetzungen:

1. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche - innerhalb der Wohnbaufläche - sind ausschließlich Vorhaben zu Wohnbauzwecken zulässig.

2. Bebauung über 50 m zulässig - Reihenhausanlage -, als abweichende Bauweise.

3. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen entsprechend § 12 Abs. 6 der BauNVO und Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

4. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO um nicht mehr als 25 % überschritten werden. Diese Überschreitung gilt nur für Doppelhaus - und Reihenhausbebauung.

6. Auf den Grundstücken des Wohnbau-Gebietes mit eingeschossiger Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen nicht zulässig.

7. Die in der Planzeichnung festgelegten Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Anpflanzungen, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante überschreiten, freizuhalten.

8. Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Gräben- und Uferstrukturen (z. B. Uferbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der

Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotoptschutzes vorzunehmen (Art, Zeitpunkt und Häufigkeit der Unterhaltungsmaßnahmen).

9. Das Regenwasser von Dachflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. in die angrenzenden Gräben mit Rückhaltefunktion zu halten und abzuleiten (siehe Oberflächenentwässerungsplan).

10. Innerhalb der Privatgrünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe des Pflanzschemas des GOP's auszuführen.

11. Die im Grünordnungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden entsprechend § 9 Abs. Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe des GOP's auszuführen.

12. Im Planungsgebiet vorhandene Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB - soweit möglich - zu erhalten und zu schützen.

13. In Ergänzung zu den geplanten Gehölzpflanzungen und zur räumlichen Gliederung des Gesamtareals sind Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Je Wohneinheit ist ein standortgerechter Laub-/Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölzartenauswahl ist nach Maßgabe des GOP's festzulegen.

14. Die Teilfläche des Flurstücks 30 der Flur 7 der Gemarkung Golzwarden (anteilig ca. 0,61 ha) ist rechtsverbindlich Bestandteil des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans 'Wohnpark Kösterhof'. Auf dieser Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahme zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgaben des Grünordnungsplanes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof' realisiert.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Zielsetzungen für eine geordnete bzw. nachhaltige städtebauliche Entwicklung muß sich die geplante Wohnbebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Über die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen des Baugebiets hinaus sind daher als weiterer Beitrag zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes örtliche Bauvorschriften nach § 56 in Verbindung mit § 98 Nds. Bauordnung über die Gestaltung der Baukörper festzusetzen. Aufgrund der örtlichen Bedingungen werden für die Bauzeilen der Nord- und Südseite des Gebiets folgende Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen:

1. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dachflächen (Sattel-, Walm- Pultdächer). Garagen, sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Anbauten bis 36 m² Grundfläche sind auch mit einem Flachdach zulässig.

2. Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern muß zwischen 30° und 45° betragen.

3. Zulässig sind geneigte Dächer in Ziegelmaterial in roten und braunen, nicht glänzenden Farbtönen.

4. Zulässig sind Verblendungen der Fassade in Ziegelmaterial in roten bis rotbunten, nicht glänzenden Farbtönen. Ersatzweise ist auch eine geputzte Fassadenoberfläche in hellen Farbtönen zulässig.

8.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung ist durch die Stedinger Landstraße (K 213) gegeben. Die Anbindung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt auf der Trasse der bisherigen Zuwegung zum 'Wochenendhausgebiet Kösterteiche'(z. Z. mit einer wassergebundenen Decke befestigt) mit verkehrsgerechtem Ausbau. Im Zusammenhang mit dem Ausbau dieser Straßenführung bleibt die Erschließung des Wochenendhausgebietes gesichert.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Ringstraße. Das gesamte Straßensystem wird nach Abwägung städtebaulicher und wirtschaftlicher Kriterien (Flächenverbrauch, Versiegelung, Kostenaufwand) in verkehrsberuhigter Bauweise ausgebaut. Soweit erforderlich, werden Hausgruppen durch private Wohnwege an die öffentlichen Straßen angebunden.

Im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus werden öffentliche Pkw-Stellplätze ausgewiesen.
Von der Planstraße B wird ein Rad- und Gehweg zur Westseite des Plangebiets ausgewiesen. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, über eine weitere Wegeverbindung (nicht Bestandteil dieses Planes) eine Verknüpfung mit dem Straßennetz des Gebiets 'Am Wasserturm' im Interesse der 'Durchlässigkeit' der benachbarten Bereiche vorzunehmen.

8.5 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie der Grundversorgung

Für den Gemeinbedarf (u. a. Grundschule, Kindergarten, kirchl. Einrichtung, Treffpunkt für ältere Bewohner) sind in angemessener Entfernung im Stadtteil Kirchhammelwarden vorhanden. Der Bedarf eines öffentlichen Kinderspielplatzes dieses Baugebiets wird östlich der Fischerstraße durch den bereits im Bebauungsplangebiet Nr. 44 ausgewiesenen Kinderspielplatz abgedeckt (siehe Nachweis Anlage der Begründung). Außerdem steht der Kinderspielplatz im Bereich der Grundschule Kirchhammelwarden zur Verfügung.

Die Nahversorgung ist durch Geschäfte des Einzelhandels östlich der Kirchenstraße/südlich Am Helgen sowie westlich der Kirchenstraße/südlich der Niedersachsenstraße ausreichend sichergestellt.

8.6 Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung

Mit Rücksicht auf den Eingriff in Natur und Landschaft und wegen der ortstypischen Situation werden die vorhandenen Entwässerungsgräben als Grundlage für die Oberflächenentwässerung erhalten. Hierbei sollen zur Sicherstellung der wasserwirtschaft-

lichen Funktion Möglichkeiten zur Abflußminderung und zur Wasserrückhaltung genutzt werden.

Der hydraulische Nachweis sowie die Einzelheiten der wasserwirtschaftlichen Planung sind im Oberflächenentwässerungsplan ausführlich auseinandergesetzt. Ziel dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist es die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse so gering wie möglich zu halten. Soweit erforderlich, wird für den westlich des Plangebiets bzw. im nördlichen Teil des Gebiets befindlichen Graben der erforderliche Räumstreifen dargestellt.

9. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens durch den Beschluß des Verwaltungsausschusses vom 20.06.1996 wurde zunächst eine Grünlandfläche (in einer Tiefe von 47 m) südlich der genannten Zuwegung (zum Wochenendhausgebiet 'Kösterteiche') in den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Die Bestandserhebung hat ergeben, daß dieser Teilbereich - bestehend aus mesophilem Grünland und Gehölzgruppen - einen relativ schweren Eingriff darstellt. Der nunmehr durch Beschluß des Verwaltungsausschusses vom 15.05.1997 gültige (reduzierte) Änderungsbereich ergibt sich nach Abwägung der landschaftsplanerischen und städtebaulichen Ziele. Die im Änderungsbereich erfaßte Ruderal-Brachfläche ist (nach Aufgabe der früheren Nutzung als Tiergehege) ökologisch mit verhältnismäßig geringer Wertigkeit einzustufen.

Durch die im Rahmen eines WA-Gebiets geplante Erschließung und Wohngebung erfolgt eine Teilversiegelung des Grund und Bodens. Der Obstbaumbestand auf der Süd- und Ostseite kann nicht das künftige Baugebiet einbezogen werden. Die vorhandenen Entwässerungsgräben werden erhalten. Die Baum- und Buschgruppen (Randbereiche des Baugebiets) entlang der Wasserzüge auf der Süd- und Westseite bleiben erhalten und sollen zur Ortsrandeingrünung weiterentwickelt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bebaubarkeit und Erschließung haben in der Durchführung Auswirkungen auf Natur und Landschaft zur Folge.

Soweit aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Belange des gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan nach § 1 a BauGB zu entscheiden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt und über Darstellungen bzw. Festsetzungen zu entscheiden, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Grundlage der Eingriffsregelung ist der zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof' vom Ingenieurbüro INGWA, Oldenburg, aufgestellte Grünordnungsplan vom Juli 1997.

Die Aussagen dieses Fachgutachtens zur Erheblichkeit bzw. zu den Auswirkungen dieser Bauleitplanung sowie die Vorschläge zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs sind Bestandteil dieser Begründung.

Ausgehend von einer umfassenden Bestandsanalyse sind auf der Grundlage eines Bewertungsmodells die Schutzgüter 'Arten- und Lebensgemeinschaften', 'Boden', 'Wasser', 'Luft' und 'Landschaftsbild' eingehend bewertet worden (s. Anlage 1). In diesem Zusammenhang wurden die infolge des Eingriffs zu erwartenden Beeinträchtigungen den Vorkehrungen/Maßgaben zur Vermeidung und Minderung sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Grundlagen der Eingriffsbilanzierung, das Planungskonzept der Grünordnung, die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im textlichen Teil sowie in den Plandarstellungen des Grünordnungsplans umfassend erläutert.

Zusammenfassende Bewertung

In Anlehnung an die 'Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Nds. Landesamtes für Ökologie von 1994 (veröffentlicht am 01.10.1994) wird eine zusammenfassende Bewertung des Planungsgebietes aus Sicht der Schutzgüter 'Arten- und Lebensgemeinschaften', 'Boden', 'Wasser', 'Luft' und 'Landschaftsbild' vorgenommen:

Die Bewertungsstufen sind:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Zur Bewertung des Schutzgutes 'Arten und Lebensgemeinschaften' wird eine Modifikation der Bewertungsstufen der 'Naturschutzfachlichen Hinweise des Nds. Landesamtes für Ökologie' durchgeführt. Für dieses Schutzgut wird eine weitere, vierte Bewertungsstufe eingeführt. Hintergrund dieser Modifikation ist es, auszuschließen, daß z. B. Intensivgrünlandbereiche beim Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' die gleiche Einstufung wie z. B. vorhandene (vollversiegelte) Gewerbeflächen oder Verkehrsflächen erhalten.

Die Bewertungsstufen sind:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 4: Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz

Danach ist der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft wie folgt zu bewerten.

Schutzgut: 'Arten- und Lebensgemeinschaften'
Wertstufe 1
- Biotoptypen dieser Wertstufe treten nicht auf.

Wertstufe 2
- Ost-/Einzelbäume (landschaftsbildprägend)
- Baumhecke im Süden des Plangebietes (Grenze; landschaftsbildprägend)
- Uferböschungen
- strukturarme eutrophierte Gräben

Wertstufe 3
- weniger beanspruchte, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen des Plangebietes
- standortfremde Gehölze

Aufgrund der Tatsache, daß der Planungsbereich ehemals durch die Nutzung als Tiergehege (Aufschüttungen, Unterkunftsstände, Überwallungen, etc.) stark beansprucht wurde, sowie durch den Siedlungsdruck des angrenzenden Siedlungsbereiches beeinträchtigt wird (s. Kap. III), wird für die Bewertung eine Zwischenstufe (3,5) eingeführt. Demnach sind folgende Biotoptypen er Wertstufe 3,5 zuzordnen:

Wertstufe 3,5
- spärlich ausgeprägte Ruderalflur im Bereich des aufschütteten Erdwalles
- spärlich ausgeprägte Ruderalflur im Bereich der Offenbodenbiotope (abgeschobene Flächen) insbesondere im Osten des Plangebietes (stark beanspruchte, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Fläche, ca. 45 % der Freifläche)
- unbefestigter Privatweg im Süden des Planbereiches

Wertstufe 4
- Biotoptypen dieser Wertstufe treten bis auf die befestigten Verkehrsflächen nicht auf.

Schutzgut: 'Boden'
Für den Bereich des Planungsgebietes ist das Schutzgut 'Boden' in den Wertstufen 2 einzuordnen, da es sich hier um einen stark überprägten Naturboden handelt, der durch kulturtechnsiche, bewirtschaftungsbedingte und auch wasserbauliche Maßnahmen überprägt wurde. Von dieser Gesamtfläche sind zudem ca. 46 % (0,61 ha) durch ehemalige Nutzung (Wellblechstände, Aufschüttungen, Aufwallungen, Anlage des Erdwalls etc.) sowie durch die Anlage des Privatweges stark beeinträchtigt und werden somit bezüglich des Schutzgutes Bodens, der Wertstufe 3 zugeordnet.

Schutzgut: 'Wasser- und Oberflächengewässer'
Die im Planungsgebiet anzutreffenden Oberflächengewässer (Entwässerungsgräben) sind der Wertstufe 2 zuzuordnen, da es sich im stark eutrophierte (kritisch belastete) Gewässer handelt, deren Wasserstand zudem stark verändert wird.

Schutzgut: 'Wasser - Grundwasser'
Die im Planungsgebiet anzutreffenden Grundwasserverhältnisse sind von Natur aus als vorbelastet einzustufen (⇒ Versalzung, vergl. 2.2.2). Eine Zuordnung zur Wertstufe 2 ist vertretbar.

Schutzgut: 'Luft'
Aus Sicht des Schutzgutes 'Luft' ist der Planungsbereich der Wertstufe 2 zuzuordnen (wenig beeinträchtigte Bereiche und überwiegend Frischluftentstehungsgebiete).

Ausgehend von den Rahmenbedingungen der Siedlungsstruktur und des Landschaftsraums ist die städtebauliche Planung darauf gerichtet, die erforderliche Kompensation des Eingriffs weitestgehend durch Ausgleich innerhalb des Baugebiets zu leisten. Zur Minimierung des Eingriffs bzw. zum Ausgleich sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Versiegelungsbegrenzung der Baugrundstücke durch eine schonende Einfügung der Bebauung,
- Bepflanzung von ca. 1/3 der Grundstücksfläche mit naturnahen und standorttypischen Gehölzen,
- Versickerung bzw. Speicherung eines wesentlichen Teils des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken (Rückhaltemaßnahmen),
- natürliche Erhaltung der Wasserzüge ohne künstlichen Verbau,
- Verbot des Einsatzes von Pestiziden auf den Kulturflächen,
- flächendeckend verkehrsberuhigter Ausbau des Straßensystems mit Beschränkung der Befestigung auf das unbedingt erforderliche Maß,
  grünordnerische Maßnahmen des Wohnumfeldes durch Pflanzinseln und wasserdurchlässige Parkplatzbefestigungen,
- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verstärkung der Ortsrandeingrünung sowie baugestalterische Festlegungen.

Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen
Gemäß § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerischen Aussagen und Maßgaben gemacht:

- Für die Ausweisung von Wohngebietsflächen werden für Arten und Lebensgemeinschaften relativ wertarme Bereiche vorgesehen.

- Die GRZ von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 25 % überschritten werden (s. V+E-Plan).

- Die vorhandenen Grabenstrukturen sind weitestgehend zu erhalten. Zur Sicherung ihres Bestandes sind die überbaubaren Flächen so zu legen, daß ausreichende Abstandsstreifen/Pufferbereiche zu den Grabenlebensräumen erhalten bleiben (s. GOP-Karte: PLANUNG, Vorhaben- und Erschließungsplan).

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das Niederschlagswasser solange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht in die angrenzenden Gräben mit Rückhaltefunktion einzuleiten (vgl. Oberflächenentwässerungsplan).

- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkplatzflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen. Insbesondere in den nicht überbaubaren Bereichen, in denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ggf. in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig sind, sollte die Flächenbefestigung, sofern sie erforderlich ist, mit den oben genannten Materialien durchgeführt werden.

- Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten, sind für bauliche Anlagen Höhenbegrenzungen festzulegen. Zudem sollte über **örtliche Bauvorschriften** die Verwendung von landschaftstypischen/landschaftsverträglichen Baumaterialien geregelt werden.

- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Ergänzung/Optimierung der Ortsrandeingrünung (standortgerechte, heimische Gehölze) durchzuführen.

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen (hier: Einzelbäume insbesondere Obstbäume) - soweit möglich -, Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 während der Baumaßnahmen.

Ausgleichsmaßnahmen
Für die mit der Realisierung des V+E-Planes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Anlage von Gehölzbiotopen
  Zur Kompensation der mit der Realisierung des Vorhaben und Erschließungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen und zur Schaffung einer landschaftsgerechten Einbindung sind Abpflanzungen vorgesehen.

  Die Abpflanzungen werden allerdings nicht als komplett geschlossener Pflanzgürtel um das gesamte Wohngebiet gelegt, sondern beschränken sich vorwiegend auf die Bepflanzung der östlichen (der Stedinger Straße zugewandten) Teilfläche des vorhandenen Erdwalles. Ziel ist es, den 'Wohnpark' ausreichend in die Landschaft einzubinden, wobei der vom geplanten Wohngebiet neu gebildete Stadtrand als Teil des Landschaftsbildes erkennbar bleiben soll.

  Erfahrungsgemäß kann die Bepflanzung eines Walles lediglich zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt (Teilverlust der Bodenfunktionen der Grundfläche) und das Landschaftsbild (untypische Struktur) herangezogen werden, die mit

der Anlage des Walles selbst verbunden sind. Die Heranziehung als Ausgleichsfläche ist demnach i. d. R. nicht möglich.

Da im vorliegendem Fall jedoch bereits ein Wall von ca. 9,5 m Breite, ca. 2,8 m Höhe und ca. 83 m Länge vorhanden ist, erscheint die Heranziehung dieses Walles (inkl. Randbereiche) für Ausgleichsmaßnahmen - wenn auch nur eine Teilfläche (Optimierung des Walles durch Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen), bei einer 50% Anrechnung auf den Kompensationsbedarf, durchaus für möglich. Es ist jedoch zu bedenken, daß die Biotopfunktion des Walles durch die unmittelbare Nähe zu Störfaktoren (Besiedlung, Verkehrsfläche) stark eingeschränkt ist.

Insgesamt sind ca. 432 m² der östlichen Wallhälfte zu bepflanzen.

Mit der Anlage einer Strauch-Baumhecke werden folgende Werte und Funktionen neu geschaffen.

- Einbindung der Baulichkeiten in die Landschaft; Schaffen einer geordneten Ortsrandsituation durch 'Eingrünung'
- Schaffen einer Biotopstruktur
- Schaffen eines Biotopverbundsystems unter Einbeziehung vorhandener Gehölze

Insgesamt werden im Rahmen dieser Ausgleichsmaßnahme ca. 324 m² für die Kompensationsberechnung herangezogen (s. o.). Die Breite der Pflanzabschnitte variiert zwischen 3 m und 4 m (vergl. GOP-Karte: PLANUNG; Pflanzschemata).

Diese Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Arten übernehmen zudem auch eine Einbindungs-, Lärm- und Sichtschutzfunktion zur Vermeidung bzw. Minimierung von erheblichen Störeinflüssen auf die umliegenden Landschaftsstelle (Pufferwirkung).

Die Gehölzpflanzungen sind als 'lebendiges', abwechslungsreiches Gehölzbiotop anzulegen, d. h. die Pflanzungen sind so zu gestalten, daß sich eine artenreiche 'Waldrandsituation' mit vielfältigen Saumstrukturen einstellt.

Standortheimische Gehölzstreifen, Gebüsche etc. haben einen hohen faunistischen Wert. Sie dienen vielen biotoptypischen Vogelarten als Ansitz- und Singwarte. Viele Wirbellosen- und auch Amphibienarten haben ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gebüschen und Gehölzstreifen.

Abgesehen von der hohen Bedeutung für Fauna und den Naturhaushalt allgemein, muß auf die besondere landschaftsbild- bzw. ortsbildprägende Funktion von Gehölzbeständen und auch von Einzelbäumen hingewiesen werden.

- Anpflanzungen von Laub-/Obstbäumen
  Je Wohneinheit ist ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Sie dienen zum einen als Gestaltungsobjekte im 'Ortsbild' des geplanten Wohngebietes (Wohnpark), zum anderen tragen sie zur Vernetzung der übrigen Ge-

hölzstrukturen im Plangebiet bei. Die Auswahl der Gehölzarten ist dem Kap. 5.9 (Grünordnung) zu entnehmen

- Anpflanzung von Straßenbäumen
  Als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme bietet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) je angefangener 200 m² versiegelter Bodenfläche ein Laubbaum (Stieleiche oder Esche) anzupflanzen. Sie dienen zum einen als neue Orientierungs- und Leitlinien im Wohngebiet (Beitrag zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes), zum anderen tragen sie zur Vernetzung der übrigen (z. T. geplanten) Gehölzstrukturen im Plangebiet bei.

Ersatzmaßnahmen
Für die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden Ersatzmaßnahmen auf einem Teilstück des Flurstücks 30, Flur 6, Gemarkung Golzwarden (anteilig ca. 0,61 ha von einer Gesamtgröße ca. 1,22 ha) vorgenommen.

Ersatzfläche
Nach vorliegender Eingriffsbilanzierung wurde die Ersatzfläche im Juni 1997 bestandsmäßig erfaßt.

Die für Ersatzmaßnahmen herangezogene Ersatzfläche liegt im Norden der Stadt Brake, westlich der Sinaburger Straße zwischen den Ortsteilen Golzwarden und Boitwarden (s. Anlage 2). Es handelt sich um das Flurstück 30 der Flur 7, Gemarkung Golzwarden. **Die Gesamtgröße beträgt ca. 1,2 ha, davon sind ca. 0,61 ha als Ersatzfläche für die durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 'Wohnpark Kösterhof' entstehenden Eingriffe heranzuziehen.** Die Fläche findet sich im südlichen Bereich der Gesamtfläche (vgl. Karte: Ersatzfläche). Die verbleibenden restlichen 0,59 ha sind ist potentielle Ersatzfläche für andere gemeindliche Vorhaben vorzuhalten. Die Gestaltung/Herrichtung der 'Restfläche' ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in Anlehnung an die Ersatzmaßnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorzunehmen.

Das Flurstück 30 stellt sich als artenarmes Intensivgrünland dar. Die Vegetationsdecke wird durch den Wiesenfuchsschwanz (Alopecurus pratensis) und das Gemeine Rispengras (Poa trivialis) bestimmt (Vegetationsaufnahme V1 im Anhang). Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Fläche beweidet. Im Osten sowie im Westen befindet sich je eine Überwegung.

Die Fläche wird von artenarmen Gräben umgeben. Die Gräben werden überwiegend von der kleinen Wasserlinse (Lemna minor) bestimmt. Neben dieser Art treten aber auch die Teichlinse (Spirodela polyhiza), die untergetauchte Wasserlinse (lemna triscula), die Gemeine Sumpfsegge (Eleocharis palustris) sowie vereinzelt Schilft (Phragmitis australis) auf. Insgesamt wird ein Deckungsrad zwischen 80-100 % erreicht (s. Vegetationsaufnahmen V2, V3 im Anhang). Rote Liste Arten traten nicht auf. Die Gräben werden von einem nitrophilen Saum umgeben. Stellenweise ist die Böschung durch Viehtritt zertrampelt. Der Wasserstand der Gräben lag ca. 0,5 m unter Geländeoberkante.

Der nördlich, die 'Ersatzfläche' abgrenzende Graben ist zur angrenzenden Wohnbebauung (neues Wohnbaugebiet) leicht abgeschrägt. Die Böschung ist kaum bewachsen. Auch die Wasservegetation ist nur spärlich ausgebildet. Im Osten, Süden und Westen grenzt die Fläche unmittelbar an weitere zum Teil intensiv genutzte Grünlandflächen (Weisen). (s. GOP-Kart: BESTAND-ERSATZ-FLÄCHE)

Herausnahme von ca. 0,61 ha artenarmen Intensivgründland aus der intensiven Nutzung und Entwicklung dieser Fläche zu einer im Sinne des Biotop- und Bodenschutzes höherwertigen Fläche WS 3 ⇒ WS 2)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch ist zur Kompensation nicht ausgleichbarer Beeinträchtigungen der Schutzgüter 'Arten und Lebensgemeinschaften' und 'Boden' auf der Ersatzfläche die Entwicklung von artenreichem, extensiv genutzten Grünland vorgesehen.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Extensivierungsmaßnahmen werden durch grundbuchliche Eintragung auf dieses Grundstück dauerhaft gesichert.

10. Immissionsschutz

Die ausgewiesene Wohnbaufläche wird hinsichtlich der Beurteilung des Immissionsschutzes einem WA-Gebiet gleichgesetzt.

Der Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche stehen Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen des Umgebungsbereichs aus landwirtschaftlicher oder sonstiger Nutzung nicht entgegen.

Die Stedinger Landstraße an der Ostseite des Plangebiets hat mit einer DTV-Prognose-Belastung von 1.457 KFZ (Generalverkehrsplan 1989) eine relativ geringe Frequentierung. Unter Zugrundelegung der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - und unter Heranziehung der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz werden die im Rahmen der Abwägung zulässigen Toleranzwerte der Schallschutzes eingehalten.

Durch das Schallgutachten des Prof. Dr. Brunken, Oldenburg, vom 28.02.1998 wird nachgewiesen, daß im ungünstigsten Fall der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 um 1 dB(A) in einem Teilbereich der geplanten Wohnbaufläche (östliche Bauzeile) überschritten wird. Die relativ geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 ist im Rahmen der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz städtebaulich vertretbar. Der Ausweisung der Wohnbaufläche in vorgesehener Form und Umfang wird ausdrücklich der Vorrang vor Einhaltung des Orientierungswerts der DIN 18005 eingeräumt.

11. Ver- und Entsorgung

Die aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingegangenen technischen Hinweise, werden bei der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans beachtet.

11.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Trinkwasser ist durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sichergestellt.

11.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluß an die vorhandene Kanalisation in der Stedinger Landstraße zur Zentralkläranlage Brake-Golzwarden.

11.3 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

11.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Odenburg.

11.5 Brandschutz - Löschwasserversorgung

Im Zuge der Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Versorgung mit Unterflurhydranten für den Brandschutz zu prüfen. Der Vorschlag der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Brake wonach das Plangebiet durch eine unabhängige Löschwasserversorgung mit einem Leitungsdurchmesser von mindestens 100 mm zu erschließen ist und außerdem mindestens 1 Unterflurhydrant herzustellen und betriebsbereit vorzuhalten ist, wird im Zuge der Durchführung des Vorhabens zur Sicherstellung des Brandschutzes mit dem Stadtbrandmeister abgestimmt.

11.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Zentraldeponie in Brake-Käseburg.

12. Altablagerungen

Innerhalb des Plangebiets sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen nicht bekannt.

13. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Braker Bau- und Verwaltungsgesellschaft.

14. Kosten und Finanzierung der Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Kosten der Maßnahmen zur Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplans:
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Straßenbau
- Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für den Straßenbau und den Regenwasserkanal sowie die Maßnahmen nach § 8 a BNatSchG werden vom Vorhabenträger finanziert.

Die Kosten für den Bau des Schmutzwasserkanals werden von der Stadt Brake getragen und über laufende Benutzungsgebühren refinanziert.

15. Nachrichtliche Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Derartige Funde müssen unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege gemeldet werden.

Stadt Brake (Unterweser), 3.9.1998

Erfmann
Stadtdirektor

Anlagen zur Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof'

kn/begr-v-e

Anlage 1
zur Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof' mit Örtlichen Bauvorschriften
- Eingriffsbilanzierung (siehe 12. Flächennutzungsplanänderung Anlage 1 zum Erläuterungsbericht) -

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Vorhabensebene und Planung: - Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Kösterhof" - Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" - 1,32 ha					
Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptyp)	ca. 1,1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche davon ca. 0,49 ha beeinträchtigte Flächen (WS 3,5); ca. 0,6 ha landwirtschaftliche Fläche z.T. ruderalisiert) keine Vorkommen gefährdeter Arten (WS 3).	Beseitigung und Umbau von Vegetation und einer angepaßten Fauna durch Wohnbauflächen ca. 0,27 ha landwirtschaftliche Nutzfläche vorher WS 3, nachher WS 4 ca. 0,22 vorher WS 3,5 →WS 4 erhebliche Beeinträchtigungen. durch Verkehrsfläche: ca. 0,04 ha landwirt. Nutzfläche, vorher: WS 3 →WS 4, ca. 0,04 ha vorher WS 3,5 →WS 4 erhebliche Beeinträchtigungen.	Die Bebauung erfolgt im wesentlichen auf relativ wertarmen Bereichen. Begrenzung der Bodenversiegelung durch z. B. wassergebundene Maßnahmen Die vorh. Gehölze sind weitestgehend zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen (DIN 18920, RAS-LG 4). Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich).	Entwicklung von ca. 160 m² Gehölzbiotopen (WS 2) auf Ruderalflur (beeintr. / Erdwall 3,5). Weitere Ausgleichsmaßnahmen (Aufwertungen) im Plangebiet sind nicht möglich. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen (Ersatzmaßnahmen erforderlich).	Entwicklung von 0,47 ha Intensivgrünland (WS 3) zu artenreichen; extensiv bewirtschaft etem Grünland (mesophiles Grünland WS 2). Wiederherstellung ist zeitnah und standörtlich möglich Keine erheblichen Beeinträchtigungen.
		ca. 0,23 ha landwirtschaftliche Nutzfläche vorher: WS 3,5 →WS 3,5 ca. 0,29 ha lw. vorher WS 3 →WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen.			
	ca. 0,08 ha Erdwall (Ruderalvegetation) keine Vorkommen gef. Arten (WS 3,5)	Beseitigung und Umbau von Vegetation durch Wohnbauflächen: ca. 0,02 ha Ruderalvegetation vorher WS 3,5, nachher 4 erhebliche Beeinträchtigungen.			

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Vorhabensebene und Planung: - Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Kösterhof“ - Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ - 1,32 ha					
Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptyp) Fortsetzung		ca. 0,04 ha Ruderalvegetation vorher: WS 3,5 nachher: WS 3,5 keine erheblichen Beeinträchtigungen ca. 0,02 ha Ruderalvegetation vorher: WS 3,5 nachher: WS 2 Heranziehung für Kompensationsmaßnahmen (vgl. Text), keine erhebl. Beeinträchtigungen.	Fortsetzung s. umseits	Fortsetzung s. umseits	
	ca. 0,03 Straßenseitenraum, keine Vorkommen gef. Arten (WS 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation durch Verkehrsfläche ca. 0,02 ha vorher WS 3 nachher 4 erhebliche Beeinträchtigungen. ca. 0,01 ha Straßenseitenraum vorher: WS 3, nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	0,05 ha Grabenbiotope incl. Ruderalstreifen, keine Vorkommen gef. Arten (auf Teilstücken Vorkommen von Amphibien; WS 2).	Die Grabenbiotope werden von der geplanten Wohngebietsausweisung nicht berührt, vorher: WS 2 nachher: WS 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen.	Erhalt von Abstandsstreifen zur Wohnbebauung (Unterhaltungsstreifen dürfen nicht bepflanzt werden).		

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Vorhabensebene und Planung: - Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Kösterhof" - Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" - 1,32 ha					
Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptyp) Fortsetzung	0,035 ha Gehölzbiotope	Beseitigung und Umbau von Vegetation durch Verkehrsfläche ca. 0,008 ha Gehölzbiotope vorher: WS 2 nachher: WS 4, erhebliche Beeinträchtigungen.	Der vorh. Gehölzbestand (insbesondere Obstbäume) ist zu erhalten. Es gelten DIN 18920 und RAS LG 4.	Entwicklung von 0,016 ha Gehölzbiotopen (WS 2) auf Ruderalflur (beeintr. / Erdwall; Ausgleichsmaßnahmen sind standörtlich und zeitnah möglich, keine erheblichen Beeinträchtigungen.	
		ca. 0,025 ha Gehölzbiotope vorher: WS 2 nachher: WS 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	ca. 0,035 ha unbefestigte Verkehrsfläche (Privatweg) WS 3,5	Beseitigung und Umbau von Vegetation durch asph. Verkehrsfläche ca. 0,023 ha vorher: WS 3,5 nachher: WS 4 erhebliche Beeinträchtigungen ca. 0,012 ha unbefestigte Verkehrsfläche (Privatweg) vorher: WS 3,5 nachher: WS 3,5 keine erheblichen Beeinträchtigungen			

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Vorhabensebene und Planung: - Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Kösterhof" - Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" - 1,32 ha					
Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Boden	ca. 1,32 ha Böden, davon: 0,71 ha stark überprägter Naturboden WS 2, 0,61ha stark beinträchtigte Böden (aufgrund vorheriger Nutzung (Überwallung, Auffschüttung, Unterstellflächen, z.T. versiegelter Privatweg, etc., WS 3)	Bodenversiegelung (Gebäudeflächen, versiegelte Oberflächenbeläge) ca. 0,49 ha Naturboden ▪ Wohnbaulandfläche bei einer GRZ von 0,4 (und einer zulässigen Überschreitung von 25 %) ▪ Verkehrsflächen bei einer erfahrungsgemäßen 80 % Versiegelung vorher: WS 2 nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge (Konkretisierung im V+E-Plan). Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	Durch Anwendung des Faktors 0,3 für Boden in Wertstufe 2 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,14 ha (vgl. Text). Im V+E-Plangebiet kann aufgrund der bestehenden Wertigkeiten des Schutzgutes Boden kein Ausgleich erbracht werden, so daß die Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgen muß, nicht mehr ausgleichbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ersatzmaßnahmen).	Entwicklung von ca. 0,14 ha Intensivgrünland (WS 3) zu artenreichen, mäßig gedüngtem Grünland (WS 2) außerhalb des V+E-Plangebietes (vgl. Text). Wiederherstellung ist zeitnah und standörtlich möglich keine erheblichen Beeinträchtigungen.
		ca. 0,21 ha überprägter Naturboden vorher: WS 2 nachher: WS 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen. ca. 0,61 ha stark beeinträchtigter Boden, vorher WS 3, nachher WS 3, keine erheblichen Beeinträchtigungen			

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Vorhabensebene und Planung: - Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Kösterhof" - Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" - 1,32 ha					
Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Wasser	ca. 1,32 ha beeinträchtigte Grundwassersituation (WS 2)	Bodenversiegelung /Überbauung ca. 0,63 ha stark beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: WS 2 nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung z. B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, weitere Vermeidungseffekte durch Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften" und „Boden". Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich).	Kompensation wird mit den Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften" und „Boden" erreicht.	
		ca. 0,69 ha beeinträchtigte bis stark beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: WS 2 nachher: WS 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen.			

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Vorhabensebene und Planung: - Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Kösterhof" - Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" - 1,32 ha					
Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Luft	ca. 1,32 ha Bereiche mit Klimaausgleichsfunktion, wenig beeinträchtigte Bereiche (WS 2) (die spärlich bewachsenen Offenbodenbereiche sowie der Erdwall sind hiermit eingeschlossen, Differenzierung nicht möglich).	Beseitigung und Umbau von Vegetation (Bodenversiegelung, Bebauung) ca. 0,63 ha wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: WS 2 nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen.	Vermeidung durch Erhalt vorhandener Gehölze; durch Anpflanzungen und Gestaltung der privaten Grünflächen. Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften" und „Boden". Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich).	Kompensation wird mit Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften" und „Boden" erreicht, keine erheblichen Beeinträchtigungen.	
		ca. 0,69 ha wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: WS 2 nachher: WS 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen.			

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Vorhabensebene und Planung: - Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Kösterhof" - Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" - 1,32 ha					
Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Landschaftsbild	ca. 1,24 ha beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (WS 2).	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Versiegelung 0,6 ha beeinträchtigte Bereiche vorher: WS 2 nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen. 0,64 ha beeinträchtigte Bereiche vorher: WS 2 nachher: WS 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen.	Durchgrünung des „Wohnparkes" mit standortheimischen Laubgehölzen (Obstbäume); Erhalt vorh. Obstbäume und Gehölzstreifen. Abrücken der Bebauung von den Grabenstrukturen (Pufferstreifen). Weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften" und „Boden". Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich).	Kompensation wird mit Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften" und „Boden" erreicht, keine erheblichen Beeinträchtigungen.	
	ca. 0,08 ha stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (WS 3).	0,08 ha stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche vorher: WS 3 nachher: WS 2 (Aufweitung u. a. durch Ausgleichsmaßnahmen, vgl. Text) keine erheblichen Beeinträchtigungen.			

WS= Wertstufe

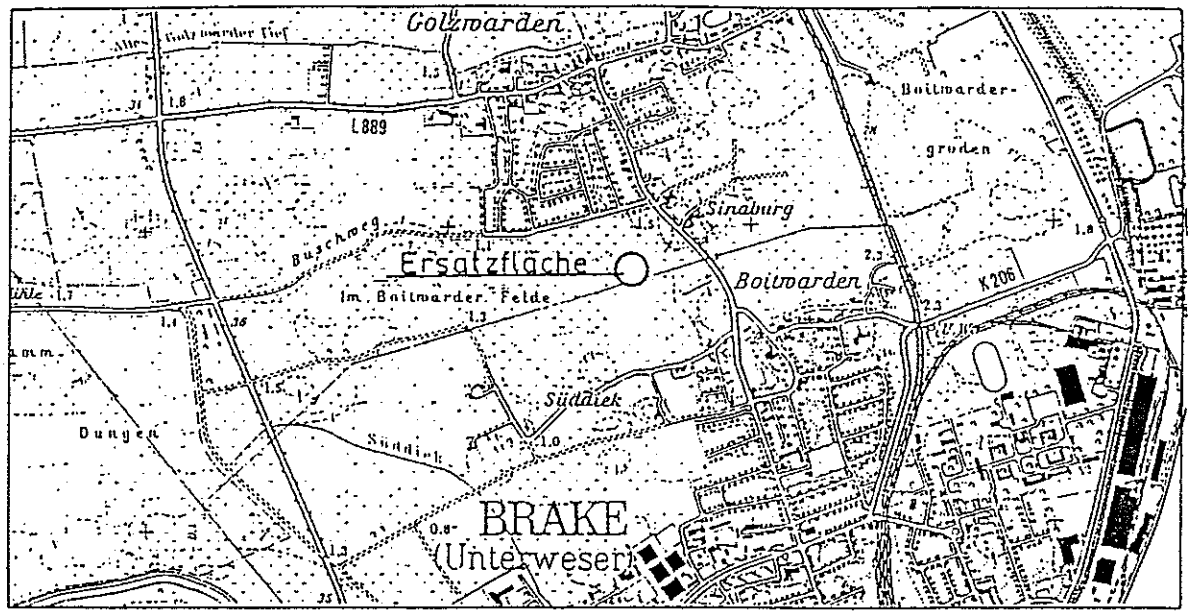
Anlage 2
zur Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof' mit Örtlichen Bauvorschriften
- Fläche für die Ersatzmaßnahme (siehe 12. Flächennutzungsplanänderung Anlage 2 zum Erläuterungsbericht) -

Die Obstbaumsorten sind nicht abschließend genannt. [Qualität der Bäume → vgl. Text]

Als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme wird empfohlen innerhalb der öffentl. Verkehrsfläche pro angefangene 200qm versiegelter Bodenfläche einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum zu pflanzen.

Bei den zu pflanzenden Bäumen sollten als Qualität Hochstämme gepflanzt werden (Stammumfang ≥ 14–16 cm).

Fläche für Ersatzmaßnahme



Ersatzfläche: Flur 7, Flurstück 30/3, Gemarkung Holzwarden
Größe 0.61ha (anteilig); Intensivgrünland

Kartengrundlage: DGK 1:5000 Nr. 2616/15

Braker Bau- und Verwaltungsgesellschaft

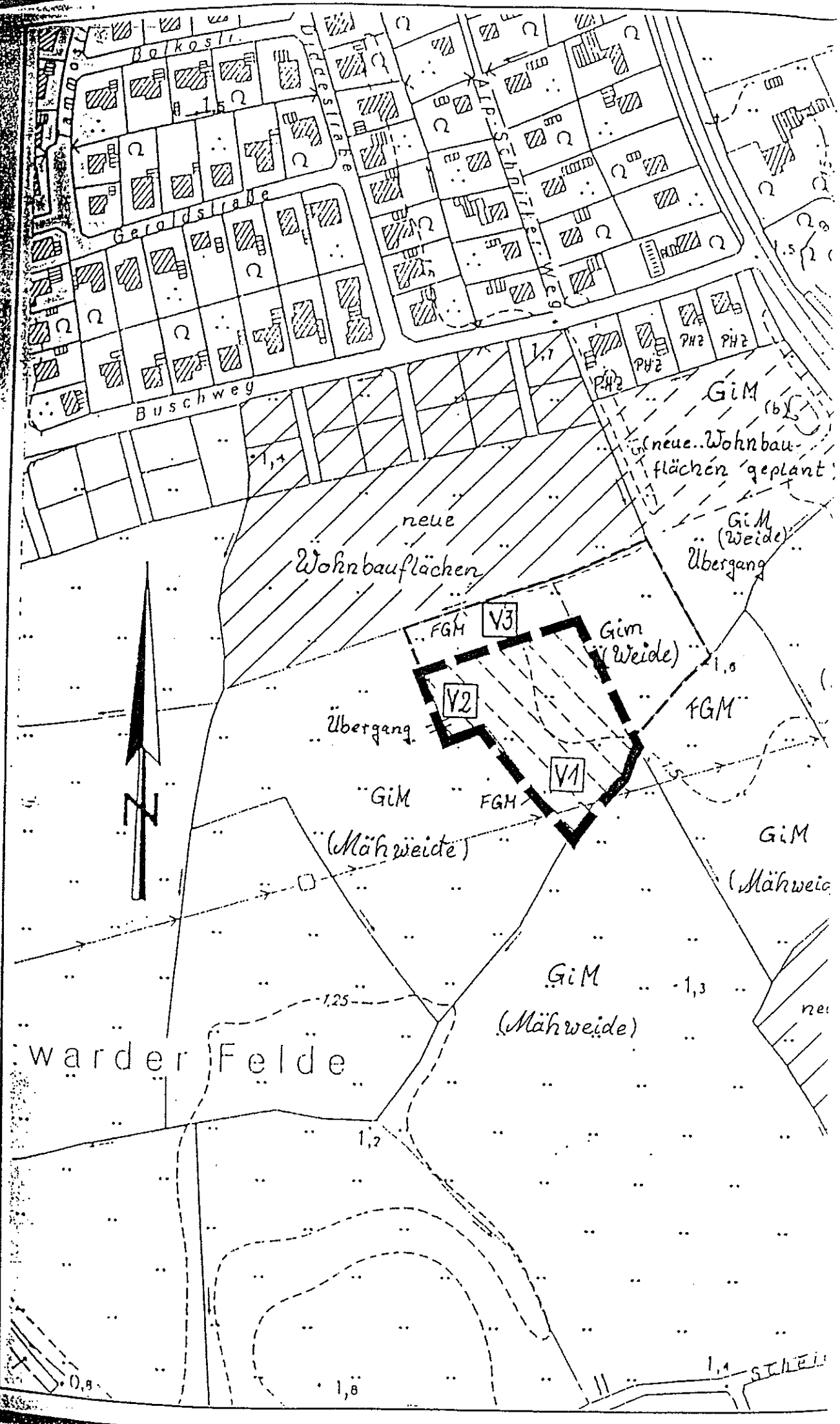
Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Kösterhof"		Maßstab:	1:500
		Datum	Unterschrift
Planart: Planung	Bearbeitet:	06.97	Wernicke
	Gezeichnet:	06.97	CAD-Service Stolze & Werner
	Geprüft:	06.97	Diekmann

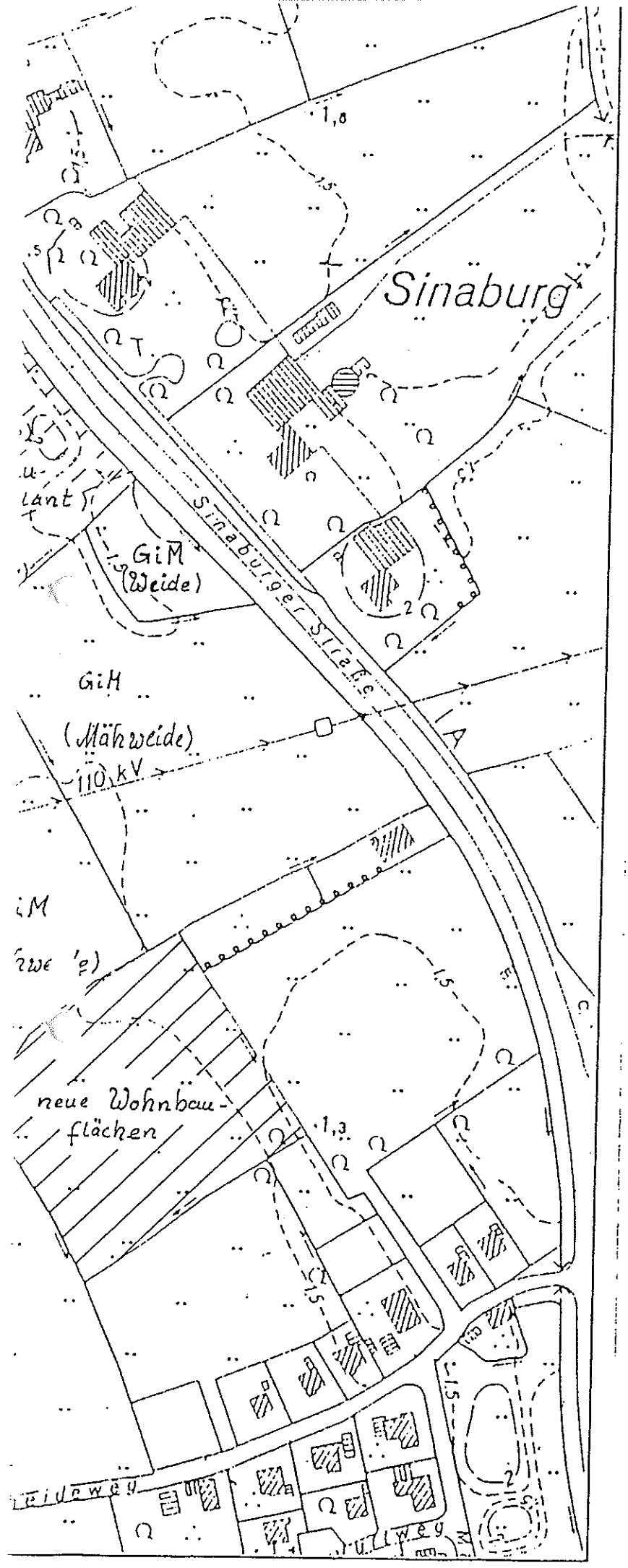
INGWA® GmbH
Hauptsitz:
Bremer Str. 18, 26135 Oldenburg
Tel.: (0441) 15656 / 15655
Fax: (0441) 2489503

Projekt: 26919-21

Blatt-Nr.: 2

planun


Bokestr.
Gerdstraße
Gerdstraße
Buschweg
PH2
PH2
PH2
PH2
GiM
(neue Wohnbauflächen geplant)
GiM
(Weide)
Übergang
neue
Wohnbauflächen
FGM
V3
Gim
(Weide)
V2
Übergang
FGM
V1
GiM
FGM
(Mähweide)
GiM
(Mähweide)
GiM
(Mähweide)
warder Felde
1,5
1,7
1,4
1,6
1,3
1,25
1,2
1,8
0,8
1,4
N



Planzeichenerklärung:

Fläche für Ersatzmaßnahmen

M. 1:2500

Flur 7, Flurstück 30/3, Gemarkung Golzwarden im Boitwarder Felde (Größe ca. 1,2 ha)

Ersatzfläche anteilig auf ca. 0,61 ha

V1 — Vegetationsaufnahme (s. Anlage)

Bestand:

Biotoptypen/Nutzungen

FGM	Marschgraben
GIM	Intensivgrünland der Marsch
GIM(b)	Intensivgrünland der Marsch–brachgefallen
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten

(Biotoptypenkürzel nach "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover 1994)

Maßnahme

Herausnahme von ca. 0,61 ha artenarmen Intensivgrünland aus der intensiven Nutzung und Entwicklung dieser Fläche zu einer im Sinne des Biotop– und Bodenschutzes höherwertigen Fläche (vgl. Kap. 5.7)

Quellen: eigene Erhebung Juni 1997

Grundlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5000 Nr. 2616/15

Braker Bau– und Verwaltungsgesellschaft

Grünordnungsplan zum Vorhaben– und Erschließungsplan "Wohnpark Kösterhof"		Maßstab:	1:2500
		Datum	Unterschrift
Planart: Ersatzfläche Bestand	Bearbeitet:	06.97	Wernicke
	Gezeichnet:	06.97	CAD–Service Stuhr & Werner
	Geprüft:	06.97	Diekmann
NGWA® GmbH Hauptsitz Bremer Str. 18, 26135 Oldenburg Tel.: (0441) 15656 / 15650 Fax: (0441) 2489503		Projekt:	26919–21
		Blatt–Nr.:	3

Anlage 3
zur Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof'
mit Örtlichen Bauvorschriften
- Nachweis des Kinderspielplatzes -

Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof' mit Örtlichen Bauvorschriften
- Nachweis der Kinderspielplatzbedarfsfläche -

Gesamtgröße	13.210 m²
./. Verkehrsflächen rd.	1.770 m²
./. Wallanlage 9,0 x 75 m	675 m²
Nettowohnbaufläche	10.765 m²

F1 (Flächen mit der GFZ 0,8)

25 x 95	2.125 m²	
+ 50 x $(\frac{20+30}{2})$	1.250 m²	
		3.375m²
anrechenbare Fläche 3.377, x 0,8		2.700 m²

F2 (Fläche mit der GFZ 0,5)

10765 m² - 3.375 m²	7.390 m²
anrechenbare Fläche 7.390 x 0,5	3.695 m²

Spielplatzbedarfsfläche

2.700 m² + 3.695 m² = 6.395 m² x 2 %	128 m²

Bedarfsfläche für den Kinderspielplatz Fischerstraße
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44

Die Bedarfsfläche für den Kinderspielplatz innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (Fischerstraße) ergibt sich den Geschoßflächen der umgebenden Bauleitplanungsgebiete:

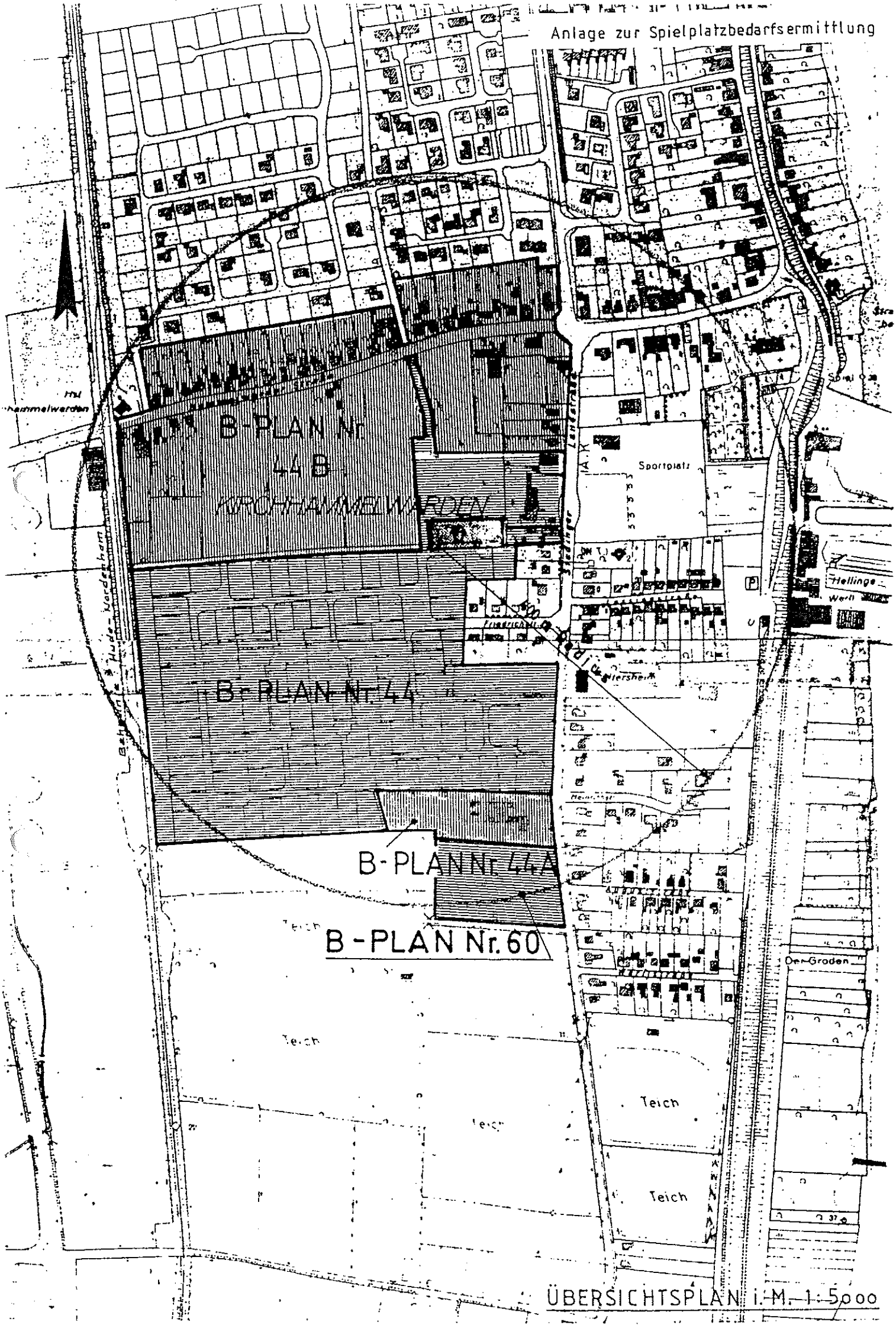
• B-Plan Nr. 44	39.416 m²
• B-Plan Nr. 44 A	2.292 m²
• B-Plan Nr. 44 B	39.735 m²
• VEP-'Wohnpark Kösterhof'	3.695 m²
• Gesamtnettofläche	85.138 m²

Spielplatzbedarfsfläche= 85.138 x 0,02 = **1.703 m²**

Die Spielplatzfläche der 4. Änderung des B-Planes Nr. 44 beträgt 1.858 m²
Dazu kommen Grünflächen von ca. 400 m².

Damit sind die Vorraussetzungen nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) gegeben.

Anlage zur Spielplatzbedarfsermittlung



ÜBERSICHTSPLAN i. M. 1:5000

Anlage 4
zur Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof' mit Örtlichen Bauvorschriften
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Kurztext und Abwägung -

Bauleitplanung der Stadt Brake (Unterweser)
hier: Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohnpark Kösterhof'
mit örtlichen Bauvorschriften

Stellungnahmen aus der
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
in der Zeit vom 15.08.1997 bis 30.09.1997

Lfd-Nr.	Einwendungsführer	Schreiben vom	Eingang vom	Kurztext der Bedenken Anregungen und Hinweise	Abwägung
1	Bez.Reg. W-E - Städtebau -				entfällt
2	Landkreis Wesermarsch	11.09.1997	15.09.1997	Hinweise auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, zum Verfahrensablauf im Zusammenhang mit dem VEP-Satzungsplanverfahren und zur Plandarstellung. a) Engerfassung der Baugrenzen, um Kompensationsflächen einzusparen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Verfahrensablauf sowie bei der Plandarstellung berücksichtigt. Der Nachweis zur Verwendung einer amtlichen Katasterunterlage wird erbracht. Im Plan wird die Art der Bebauung: Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus und dergleichen festgelegt. a) Die Baugrenzen werden vorhabenbezogen entsprechend der Bandbreite der geplanten Bebauung auf der Grundlage der BauNVO in Verbindung mit der Planzeichenverordnung dargestellt (gemäß § 7 BauGB-Maß-

					nahmen-G ist diese Art der Darstellung zulässig).
				b) Verzicht auf die Festlegung der Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO (WR,WA) im Text der Begründung, weil nur ganz bestimmte Vorhaben zugelassen werden sollen.	b) Auf diesen Bezug zur BauNVO wird verzichtet. Zugelassen wird eine Wohnbaufläche mit Ausweisung durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen.
				c) Verzicht auf die Ausweisung: Maß der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzung Nr.)	c) Die Ausweisung der GRZ und GFZ als geeignete Festsetzung zur Maßgabe der Nutzungsdichte wird beibehalten.
				d) Verzicht auf die textliche Festsetzung Nr. 4, betreffend Ausschluß von Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO, da entsprechend der Begründung nur Wohnbebaung zugelassen werden soll (VEP).	d) Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird gestrichen.
				e) Änderung der textlichen Festsetzung Nr.5 betreffend Wohnungsanzahl je Wohngebäude.	e) Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird geändert in: '...sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig'.
				f) Streichung der textlichen Festsetzung Nr 7, stattdessen wird die Darstellung der künftigen Baukörper direkt in die Planzeichnung vorgenommen.	f) Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird gestrichen, die Bandbreite der Baufläche sowie die Art und das Maß der Nutzung einschließlich der Bebauungsdichte werden durch Planzeichen bzw. Text ent-

					sprechend auf der Grundlage der BauNVO bzw. der Planzeichenverordnung festgesetzt.
				g) Die textliche Festsetzung Nr. 8 ist zu ergänzen um: 'Die Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen'.	g) Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird entsprechend ergänzt.
				h) Die textliche Festsetzung Nr. 9 ist dahingehend zu korrigieren, daß die 'Flächen anderer Nutzung' nicht mit einbezogen werden.	h) Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird grundstücksbezogen abgewandelt.
				i) Es wird empfohlen die Reihenfolge der örtlichen Bauvorschriften neu festzulegen.	i) Die Reihenfolge wird geändert.
				k) Der Nachweis des Spielplatzbedarfes ist zu erbringen.	k) Der Spielplatzbedarf wird nachgewiesen..
				l) Hinweise zum Brandschutz	l) Die Hinweise zum Brandschutz werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.
3	Niedersächsisches Hafenamt	27.08.1997	29.08.1997	keine	entfällt
4	Bez.Reg. W-E - Wasserwirtschaft -.				entfällt
5	NLWK Betriebst. Brake	04.09.1997	05.09.1997	keine	entfällt
6	Braker Sielacht	22.09.1997	23.09.1997	Forderung eines 10 m Räumstreifens entlang des westl. Grabens (im Plan darstellen)	Der Grabenteil dient nicht mehr als Verbandsgewässer, somit ist ein 5 m Räumstreifen ausreichend.
7	II. Oldenb. Deichband	09.09.1997	10.09.1997	keine	entfällt
8	Arbeitsamt, Nebenstelle Brake	21.08.1997	22.08.1997	keine	entfällt

Lfd-Nr.	Einwendungsführer	Schreiben vom	Eingang vom	Kurztext der Bedenken Anregungen und Hinweise	Abwägung
9	Handwerskammer Oldenburg	21.08.1997	22.08.1997	keine	entfällt
10	Kreishandwerkerschaft	23.09.1997	25.09.1997	keine	entfällt
11	EWE AG	25.08.1997	26.08.1997	keine-Techn. Hinweise	entfällt
12	Katasteramt Brake	10.09.1997	11.09.1997	keine	entfällt
13	OOWV	09.09.1997	11.09.1997	keine-Techn. Hinweise	entfällt
14	Freiwillige Feuerwehr Brake	24.09.1997	26.09.1997	a) Eine Straßenbreite von 6,50 m mit einer freizuhaltenden Fahrgasse von 3,50 m sollte gewährleistet sein. b) Einmündungen und Außendurchmesser der Straßenkurven sollen mind. 21 m betragen. Techn. Hinweise zur Ausführungsplanung.	a) Die geplante Breite der Erschließungsstraße wird nach Abwägung der städtebaulichen und verkehrlichen Belange mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m festgelegt. Wegen des verkehrsberuhigten Ausbaus dieser Straße wird die Breite als angemessen erachtet. Die Bemessung der Straße entspricht darüberhinaus der kosten- und flächensparenden Bauweise als Ziel dieser Planung. b) Die Ausbildung der Radien entspricht bewährten technischen Maßgaben. Die Hinweise zur Ausführungsplanung werden je nach Erfordernis berücksichtigt.
15	Wehrbereichsverwaltung II	04.09.1997	08.09.1997	keine	entfällt
16	Standortverwaltung Oldenburg	03.09.1997	05.09.1997	keine	entfällt
17	Deutsche Telekom AG	03.09.1997	08.09.1997	keine-Techn. Hinweise	entfällt
18	Preussen Elektra AG	20.08.1997	21.08.1997	keine	entfällt

Lfd-Nr.	Einwendungsführer	Schreiben vom	Eingang vom	Kurztext der Bedenken, Anregungen und Hinweise	Abwägung
19	Deutsche Bahn AG		23.09.1997	tel. keine	entfällt
20	Straßenbauamt Oldenburg-Ost	25.08.1997	26.08.1997	a) Maßgaben zur Ausbildung einer verkehrsgerechten Herstellung der Einmündung der Planstraße A an die K 213 und der Bemessung der Planstraße A. b) Hinweis auf die notwendige Vereinbarung zwischen dem Landkreis Wesermarsch und der Stadt Brake über den Bau und die Ablösekosten der Straßeneinmündung. Erstellen und Abstimmung eines entsprechenden Detailplanes der Verkehrsflächen. c) Hinweise zur Plandarstellung: Die Stedinger Landstraße ist als K 213 zu bezeichnen- . Die Böschungen sind gemäß Planzeichen VO darzustellen.	a) Die Maßgaben und redaktionellen Hinweise werden beachtet. b) Die geforderte Vereinbarung und der Detailplan werden von der Stadt Brake vorbereitet. c) Der Plan wird entsprechend den Hinweisen korrigiert.
21	Landwirtschaftskammer W.-E.				entfällt
22	Landwirtschaftsamt Wesermarsch	25.08.1997	26.08.1997	keine	entfällt
23	Amt für Agrarstruktur	28.08.1997	29.08.1997	keine	entfällt
24	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg				entfällt
25	Oldenburgische Industrie und Handelskammer	26.08.1997	27.08.1997	keine	entfällt
26	Wasser-u. Schiffahrtsamt Brhv.	20.08.1997	21.08.1997	keine	entfällt
27	Wasser. u. Schiffahrtsamt HB	05.09.1997	08.09.1997	keine	entfällt

Lfd-Nr.	Einwendungsführer	Schreiben vom	Eingang vom	Kurztext der Bedenken Anregungen und Hinweise	Abwägung
28	Staatshochbauamt Ol.	22.08.1997	25.08.1997	keine	entfällt
29	Bundesvermögensamt	28.08.1997	29.08.1997	keine	entfällt
30	Ev.luth. Kirchengem. Golzwarden				entfällt
31	Ev.luth. Kirchengem. Brake Nord	19.09.1997	23.09.1997	keine	entfällt
32	Ev.luth. Kirchengem. Brake Mitte	19.09.1997	22.09.1997	keine	entfällt
33	Ev.luth. Kirchengem. Hammelw.		25.09.1997	tel. keine	entfällt
34	Bischöfl. Münster. Offizialat	26.09.1997	29.09.1997	keine	entfällt
35	Kath. Kirchengem. St. Marien		26.09.1997	tel. keine	entfällt
36	Polizeiinspektion Wesermarsch	19.09.1997	22.09.1997	keine Hinweise zur Verkehrsplanung: a) Die mit 5,50 m Fahrbahnbreite bemessene Planstraße A läßt einen Begegnungsverkehr problemlos zu, insofern werden Ausweichbuchten für nicht erforderlich gehalten. b) Die Einbahnringstraße wird nicht empfohlen, da der Einbahnverkehr einerseits höhere Fahrgeschwindigkeiten mit sich bringt (Stichwort 'Verkehrsberuhigung') und andererseits derartige Regelungen von Anwohnern - speziell von Radfahrern - ohnehin kaum beachtet werden. Die vorgesehene Fahrbahnbreite der Planstraße (ursprünglich 5,0 m) läßt durchaus Gegenverkehr zu.	a) Die Ausweichbuchten werden zur Entlastung des Straßenraums beibehalten. b) Nach Abwägung der städtebaulichen und verkehrlichen Belange wird auf die Einbahnführung verzichtet. Mit Rücksicht auf die geplante Verkehrsberuhigung und den ruhenden Verkehr wird aufgrund vergleichbarer Situationen die Straßenbreite mit 5,50 m bemessen. Die Fahrgassenbreite wird entsprechend der bewährten Praxis bei vergleichbaren Verkehrsberuhigungsmaßnahme 3,0 m betragen.

				c) Anregung, im Nordwesten des Plangebiets u. U. eine Geh-/Radwegverbindung zur Siedlung 'Am Wasserturm' vorzusehen. d) Hinweise auf Abstimmungen zur Verkehrsregelung im Rahmen des Straßenendausbaues zwischen der Straßenverkehrsbehörde, der Straßenbaubehörde und der Polizei.	c) Nach Abstimmung mit den Vorhabenträger wird eine Rad- und Gehwegverbindung von der Planstraße B zur westlichen Seite des Plangebiets ausgewiesen. d) Die Hinweise werden bei der weiteren Durchführung des Vorhabens beachtet.
37	Ev.luth. Oberkirchenrat	20.08.1997	21.08.1997	keine	entfällt
38	Bez. Reg. W.-E. Außenst. Os.	25.08.1997	27.08.1997	keine	entfällt
39	Gemeinde Schwanewede	20.08.1997	22.08.1997	keine	entfällt
40	Samtgemeinde Hagen	19.081997	21.08.1997	keine	entfällt
41	Gemeinde Sandstedt	20.08.1997	25.08.1997	keine	entfällt
42	Stadt Elsfleth	19.08.1997	22.08.1997	keine	entfällt
43	Gemeinde Ovelgönne	19.08.1997	20.08.1997	keine	entfällt
44	Gemeinde Stadland	26.08.1997	27.08.1997	keine	entfällt