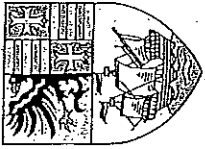


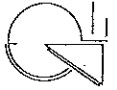
STADT BRAKE

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 65 „Südlich Seehauser Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LRÖP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)	2
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange des Denkmalschutzes	3
3.5	Belange von Natur und Landschaft	4
3.5.1	Lage im Raum	4
3.5.2	Planerische Vorgaben und Hinweise	4
3.5.3	Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	4
3.5.4	Tierökologisch-landschaftsplanerische Aspekte	6
3.5.5	Landschaftsbild / Ortsbild	8
3.5.6	Aktuelle Vorbelastung	10
3.5.7	Bewertung der Schutzgüter	11
3.5.8	Eingriffsumfang	11
3.5.9	Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	12
3.5.10	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	13
3.5.11	Maßnahmen zur Kompensation	16
3.5.12	Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation	17
3.6	Belange der Wasserwirtschaft	21
3.7	Belange des Immissionsschutzes	22
3.8	Belange des Deichschutzes	23
3.9	Altablagerungen	23
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	24
4.1	Art der baulichen Nutzung	25
4.2	Maß der baulichen Nutzung	25
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	25
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	26
4.5	Verkehrflächen	26
4.5.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	27
4.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	27
4.5.3	Ein- und Ausfahrtsbereich	27
4.6	Öffentliche Grünfläche	28
4.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	28
4.7.1	Wasserflächen (Entwässerungsgräben)	29
4.7.2	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Grabenaufweitung)	29

2.3 Nutzungsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 liegt zwischen dem Wesersee im Osten und der Ortslage Käseburg im Westen. Der Planungsraum ist bislang frei von baulichen Nutzungen und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt bzw. ist abschnittsweise brachgefallen. In Teilbereichen befindet sich eine Nasswiese, die den Status eines geschützten Biotops gem. 28a NatG aufweist. Das Plangebiet wird von einem Entwässerungsgraben durchquert, der von der Stedinger Landstraße zum am Deichfuß gelegenen Graben führt. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das Käseburger Stielief, ein Gewässer II.- Ordnung der Braker Stielacht.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Ortschaft Käseburg geprägt, die sich beidseitig der Stedinger Landstraße konzentrieren. Unmittelbar westlich des Plangebietes schließt sich eine aus Einfamilienhäusern bestehende Bebauung an. Der Ortsbereich nördlich des Seehauser Weges ist ebenfalls durch eine ortstypische Wohnbebauung gekennzeichnet.

3.0

ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1

Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Südlich Seehauser Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Laut den Auszügen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) zählt die Stadt Brake zu den Mittelzentren, die der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs dienen. 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. So soll in Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen die Standortaktivität u. a. durch die Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen für Eigenheimme erhöht werden, wobei einer städtebaulichen Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche Priorität vor einer weiteren Zerstreuung der Landschaft einzuräumen ist.

In der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms, in der Beirats-Entscheidung vom 11. März 2003, wird der Bereich westlich der Weser, inklusive des Siedlungsraumes Brake, als Erholungsraum eingestuft, der aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

3.1.2

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003 sind für das Mittelzentrum Brake die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten vorgesehen. Die künftige Siedlungsentwicklung im Landkreis Wesermarsch ist schwerpunktmäßig auf eine städtebauliche Innenentwicklung auszurichten. Die Gemeinden und Städte sind im Rahmen ihrer kommunalen Bauleitplanung dazu angehalten, das Potenzial an siedlungsnahen Flächen durch Verdichtungs- und Arrondierungsmaßnahmen auszuscho-

fen, bevor Außenbereichsflächen für Wohnbauausweisungen in Anspruch genommen werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) sieht für den südlichen Raum Brake des mit der Ortslage Käseburg die Einstufung als Vorsorgegebiet für Erholung vor. Der Uferbereich der Unterweser gilt hierbei als wichtiges Naherholungsgebiet für die beiden zentralen Orte Brake und Eisteth mit regionaler Bedeutung, innerhalb der beiden Siedlungsbereiche stehen an den Uferzonen der Weser keine großen Freiflächen für Naherholungssuchenden mehr zur Verfügung, sodass u. a. der Weserbereich in Käseburg in seiner wichtigen Naherholungsfunktion zu sichern ist.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 verfolgte Zielsetzung, der maßvollen Weiterentwicklung der Ortschaft Käseburg in Verbindung mit einer bauleitplanerischen Koordination der Naherholungsnutzung an der Weser steht im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben.

3.2

Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Brake werden die Flächen im Änderungsbereich derzeit als Grünflächen dargestellt. Die südlich, nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche werden als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO gekennzeichnet.

Im Rahmen der parallel gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgenden 22. Flächennutzungsplanänderung werden die Flächen im Plangebiet entsprechend der anvisierten Ortsentwicklung dargestellt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst hierbei neben dem Plangebiet der Bauleitplanungsaufstellung auch die bereits mit Wohnhäusern bebauten Flächen entlang der Stedinger Landstraße. Dieser Bereich sowie die geplante Siedlungsfläche werden in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes künftig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO gekennzeichnet. Der geplante Strandparkplatz wird im Zuge der Planänderung als Verkehrsfläche gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB dargestellt. Die südöstlichen Flächen werden zur Eingrenzung der Wohnbaustrukturen und zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

3.3

Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Für den Siedlungsraum Käseburg liegen derzeit keine verbindlichen Bebauungspläne vor. Für den Ortsteil Käseburg existiert eine Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB, dessen Geltungsbereich die Baureihe beidseitig der Stedinger Landstraße sowie den bereits bebauten Raum nördlich des Seehauser Weges umfasst. Die westlich des Plangebietes liegenden Flächen sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

3.4

Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes finden sich keine Schutzgebiete gem. der EU Vogelschutzrichtlinie, keine FFH-Gebiete, keine avifaunistisch wertvollen Bereiche für Gast- oder Brutvögel, keine Hauptgewässer des Filelsgewässersystems Niedersachsen, keine ausgewiesenen Bereiche des niedersächsischen Feuchtgrünlandschutzprogramms und Moorschutzprogramms, keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine Wallhecken nach § 33 NNatG. Im Geltungsbereich befindet sich jedoch ein gem. § 28 a NNatG geschütztes Biotop (nährstoffreiche Nasswiese (GNR)). Die Ausnahme-genehmigung für die Verlagerung des gem. § 28a NNatG geschützten Biotops wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch mit Datum vom 25.07.2003 (AZ: 619454-08) erteilt und liegt der Stadt Brake vorbehaltlich der Erteilung der deichrechtlichen Ausnahme-genehmigung gem. § 16 NDG bereits vor. Diese deich-rechtliche Ausnahme-genehmigung für die Ausgestaltung vorhandener Senken und Blänken liegt ebenfalls mit Stand vom 24.01.2004 vor.

3.5.3

Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde Innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsauf-nahme der Naturlandschaft (Biotopenkartierung) im März 2003 durchgeführt. Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotop) stützen sich auf den „Kartierungsschlüssel für Biototypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (September 1994) inkl. der „Überarbeiteten Fassung von Absatz 9.1 des Kartierschlüs-sels zur Definition von „Artenreichem mesophilen Grünland“ im Sinne von § 28a NNatG“ (Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover 2002).

Übersicht der Biototypen

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biototypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gem. DRACHENFELS (1994, 2002) - Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen):

- Gebüsche und Kleingehölze
- Gewässer
- Grünland
- Siedlungsbiotope/Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Norden, von einer als Grünland genutzten, sehr feuchten bis nassen Fläche eingenommen, im Süden liegt eine Weide sowie eine als Hausgarten mitgenutzte Fläche. Gehölzreihen und Gräben gliedern den Bereich bzw. begrenzen das Plangebiet. In der näheren Umgebung schließen sich Siedlungsbereiche im Nor-den und Westen sowie Grünlandereien im Bereich des Weserdeiches nach Osten hin an. Im Süden grenzt das Käseburger Stielief an.

Beschreibung der Biototypen des Plangebietes (Stand 03/2002)

Gehölze

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist weitgehend gehölzfrei. Lediglich entlang des östlichen Grabens kommen junge Gehölze auf. Im Süden finden sich Baumhecken (HFB), die als Gehölze vorwiegend Baumweiden (*Salix* spp.), Roterlen (*Alnus glutinosa*), und Birken (*Betula pendula*, *B. pubescens*) aufweisen. Hervortretende Baumart ist

die Silberweide (*Salix alba*), die Stammdurchmesser bis 1,00 m erreicht. Zudem finden sich im Plangebiet einige Einzelbäume und Baumgruppen (HB) mit der Roterle (*Alnus glutinosa*) als Hauptart. Auch im Umfeld sind verschiedene Gehölzbestände vorhan-den. Hierbei handelt es sich um uferbegleitende Gehölzbestände aus Bäumen (HB) und Einzelsträuchern (BE) sowie ein sonstiges Weiden-Ufergebüsch (BAZ). Entlang des Seehauser Weges befindet sich eine etwas unregelmäßige Birkenreihe (HB).

Gewässer

Das Plangebiet wird teilweise von Gewässerbiotopen gegliedert bzw. begrenzt. Im Norden und Osten verläuft ein Marschengraben (FGM) im Bereich der Plangebiets-grenze. Zudem wird das Plangebiet durch einen Marschengraben in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert. Die Gräben werden zum Teil von schmalen, aber gut ausgeprägten Schlüßbeständen (*Phragmites australis*) gesäumt, gelegentlich tritt die Flatterbinse (*Juncus effusus*) hinzu. Teilweise ist ein stärkerer Gehölzwuchs aus Weiden und Erlen vorzufinden. Im Südwesten verläuft ein sehr schmaler sonstiger Graben (FGZ) von etwa 0,30 m Breite im Bereich der Geltungsbereichsgrenze. Auch im Umfeld finden sich Gewässerbiotope. Im Süden grenzt das Käseburger Stielief an, das sich als Biotoptyp „Kanal“ (FK) ansprechen lässt. In den westlich angrenzenden Ziergärten findet sich ein gärtnerisch gestalteter Zierteich (SXG). Alle Gewässerbio-top-e weisen zum Untersuchungszeitpunkt hohe Wasserstände auf.

Grünland

Das Plangebiet wird im Süden von einer Schafswaide (GW) eingenommen, deren Grasnarbe ständig sehr kurz gefressen wird. Es dominieren tritt- und verbissresistente Arten wie z. B. Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Löwenzahn (*Taraxacum offi-cinale*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). In Randbereichen kommen einige Ruderalisierungszeiger wie die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und die A-ckerkratzdistel (*Cirsium arvense*) auf. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Deichbereiche werden von Grünland eingenommen. Die Artenzusammensetzung ent-spricht dem des artenarmen Intensivgrünlandes (G1).

Die im Norden des Plangebietes gelegene überwiegend feuchte bis nasse Grünland-fläche wird im zentralen und westlichen Bereich von zahlreichen Gruppen durchzogen und weist daher ein sogenanntes Beetrelief auf. Neben Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) wird diese Teilfläche von verschiedenen Nässezeigern nährstoffrei-cher Standorte geprägt. Insbesondere innerhalb der Gruppen und in deren Randberei-chen bilden Seggen und teils Binsen Dominanzbestände auf einer Breite von mehr-eren Metern, sodass sie erhebliche Flächenanteile des Grünlandes einnehmen und die-ses somit wesentlich prägen. Die Seggen treten darüber hinaus in zahlreichen Exemp-laren auch auf der Fläche verteilt auf, besonders zahlreich im südlichen Teilbereich. Überwiegend handelt es sich dabei um die Schlanke Segge (*Carex acuta*), daneben ist mindestens eine weitere Seggenart [vermutlich Marsch-Segge (*Carex cf. otrubae*)] vorhanden. In den nördlich gelegenen Gruppen dominiert z. T. die Glieder-Binse (*Jun-cus articulatus*) und es finden sich einzelne Horste der Blaigrünen Binse (*Juncus in-flexus*). Darüber hinaus sind weitere Nässezeiger wie Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*), Pfennigkraut (*Lysimachia nummularia*), Knickfuchsschwanz (*Alopecurus ge-niculatus*) und gelegentlich die Röhrichtarten Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) zu finden. An weiteren Arten feuchter Standorte sind z. B. Wiesenschaukraut (*Cardamine pratensis*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) verbreitet. In den Randbereichen-fehlen Seggen, Binsen und sonstige Nässezeiger weitgehend. Hier dominieren Süßgräser, im Süden treten Rude-ralisierungszeiger wie die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) hinzu.

punkt recht feucht. Sieben Tage später belief sich die Wassertiefe in den Gruppen auf bereits durchschnittlich 10 cm und die umliegenden Grünländer zeichneten sich durch eine große Nässe aus.

6.) Das auf der Südseite des Plangebietes verlaufende, in die Weser entwässernde Käseburger Sieltief.

In diesen Gewässern fanden sich in dem auf der Ostseite des Plangebietes verlaufenden Randgraben einige Seefrösche, und zwar nur in denjenigen Gewässerabschnitten, deren Ufer nicht durch Gehölze beschattet werden (s. Bestandsplan Lurche). In diesem Zusammenhang von Bedeutung ist die Tatsache, dass für den Seefrosch eine regelmäßige Besonnung des Gewässers, ein stockwerkartiger Aufbau der Gewässerufer und eine ausreichende Wassertiefe wichtig sind. Im Mai 2003 variierte die Gewassertiefe zwischen 5 cm im Norden und 15 cm im mittleren Teil, während der Südteil des unter Nr. 1 beschriebenen Grabens wiederum nur 5 cm tief war.

An terrestrischen Lebensräumen finden sich im Plangebiet ausschließlich Grünlandbiotope. Sie liegen im Südteil gegenüber den nord-exponierten Flächen höher und sind daher trockener. Diese Bereiche, auf denen sich u. a. ein Lagerplatz für Strauchwerk befindet, werden von Schafen beweidet. Im Gegensatz hierzu zeichnet sich die nördlich gelegene, seggenreiche Wiese durch eine hohe Slaunässe aus. Aufgrund ihrer wechselnden Feuchtigkeitsverhältnisse stellen sie für Amphibien Sommerhabitate in stellenweise optimaler Ausprägung dar. Dass in diesem Bereich in den vergangenen Jahren Amphibien auftraten, wurde dem Planverfasser von Anwohnern mitgeteilt, die jedoch keine Angaben zu den Arten und/oder Individuenzahlen machen konnten.

Fazit aus amphibienökologischer Sicht

Aufgrund der landschaftsräumlichen Gliederung des Plangebietes ist das Vorkommen von Erdkröte (*Bufo bufo*) und/oder Grasfrosch (*Rana temporaria*), deren Lebensraumsprüche (Habitschemata) durch den kleinräumigen Wechsel von potenziellen Laichgewässern, Grünlandbiotopen und Gehölzstreifen grundsätzlich erfüllt sein dürfen, nicht auszuschließen. Die Untersuchungen haben jedoch deutlich gemacht, dass beide zu den Frühjahrsarten zählenden Arten die im und an den Rändern des Plangebietes vorkommenden Gräben zur Zeit nicht als Laichgewässer nutzen.

Das Vorkommen des Seefrosches in dem auf der Westseite verlaufenden Graben bedarf einer näheren Erläuterung. Wie sich für 2003 zeigte, existiert in demselben Graben außerhalb des Plangebietes in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 75 bis 200 m eine Seefroschpopulation mit wenigstens ca. 20 Individuen. Dieser Bereich, in dem auch ein Männchen des Teichmolchs (*Triturus vulgaris*) nachgewiesen wurde (s. Bestandsplan Lurche), zeichnet sich durch einen stockwerkartigen Aufbau der Ufer, Schwimmblattpflanzen, eine Gewässertiefe von durchschnittlich 30 cm, keine Beschattung durch auf dem Ufer stehende Gehölze und keine Wassentrübung sowie auf der Westseite - durch eine unmittelbar angrenzende Grünlandfläche aus. Ein weiteres Seefroschvorkommen (mind. 5 Individuen) befindet sich in demselben Graben etwas weiter nördlich in Höhe der dort gelegenen Teiche des Sportfischervereins (SFV) Brake. Aufgrund der räumlichen Anbindung dieser Populationsteile an das oben beschriebene Einzelvorkommen auf der Ostseite des Plangebietes ist anzunehmen, dass dieser Bestand den südlichen Ausläufer und möglicherweise zugleich auch den Rest einer größeren, ehemals zusammenhängenden Population darstellt.

Nach einem vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) entwickelten Verfahren zur Bewertung von Amphibienlebensstätten fließen die Kategorien Artenzahl,

Reproduktion, Gefährdungskategorie und Populationsgröße ein. Ganz ähnlich wie beim Bewertungsmodus für Brutvögel ergibt sich die Bedeutung eines Gebietes aus Punktwerten.

Gemäß den vom NLÖ definierten Bestandsgrößen handelt es sich im vorliegenden Fall für den Seefrosch bei < 10 Individuen um einen kleinen Bestand bzw. um Einzeltiere; durch den Gefährdungsgrad (RL 3 = gefährdet, vgl. PODLOUCKY & FISCHER 1994) ergibt sich ein weiterer Punkt und - bei Annahme einer dauerhaften Bodenständigkeit - schließlich eine Summe von maximal 3 Punkten. Damit ist das an der Ostflanke des Plangebietes gelegene Amphibienvorkommen für den Naturschutz nicht von Bedeutung.

(Verwendete Literatur: PODLOUCKY, R. & C. FISCHER (1994): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. - Inform.d. Naturschutz Niedersachsen, 14: 109-120.)

3.5.5 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Käseburg. Die Flächen werden größtenteils von Grünland unterschiedlicher Ausprägung eingenommen. Weiterhin sind Gehölzstrukturen im Geltungsbereich vorhanden. Der direkt östlich angrenzende Deich prägt das Plangebiet vor. Eine weitere Vorbelastung besteht aufgrund der vorhandenen, landwirtschaftlich genutzten Weidefläche.

3.5.6 Aktuelle Vorbelastung

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weide) sowie durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen geht bereits eine Belastung für das Plangebiet aus. Zudem beeinträchtigt der östlich vorhandene Deich als prägender Baukörper das Landschaftsbild maßgeblich.

3.5.7 Bewertung der Schutzgüter

In Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Nds. Landesamtes für Ökologie (1994) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Wertstufen (Wst.) vorgenommen.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
1	besondere Bedeutung
2	allgemeine Bedeutung
3	geringe Bedeutung
3,5	geringe bis sehr geringe Bedeutung* (nur Arten und Lebensgemeinschaften)

*Durch die Einführung der zusätzlichen Wertstufe 3,5 für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ soll ausgeschlossen werden, dass z. B. Intensivgrünlandbereiche die gleiche Einstufung wie vollversiegelte Flächen erhalten.

Biotyp	Überplanung durch ...	Flächen- größe	Wertverlust	Ergebnis
ca. 150 m ² standortgerechte Gehölze / Einzel- bäume	Wohngebiet (WA - GRZ 0,3) (45%) ²	ca. 70 m ²	→ um 1 1/2 Wst. (vorher Wst. 3,0; nachher Wst. 3,5)	ca. 105 m ²
ca. 520 m ² Fläche des plan- nungsrechtlich verлагerten § 28a- Biotores (nähr- stoffreiche Nasswiese) ¹	artenarme Grünfläche (55%)	ca. 80 m ²	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2,0; nachher Wst. 3,0)	ca. 80 m ²
ca. 325 m ² Intensivgrünland / sonstiges me- sophiles Grünland	Verkehrsfäche (Verriegelung 90%)	ca. 295 m ²	→ um 1/2 Wst. (vorher Wst. 3,0; nachher Wst. 3,5)	ca. 150 m ²
ca. 20 m ² Marschgraben	Verkehrsfäche (Grabenverrich- tung 100% zu Planstraße)	ca. 20 m ²	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2,5; nachher Wst. 3,5)	ca. 20 m ²
ca. 270 m ² Fläche des plan- nungsrechtlich verлагerten § 28a- Biotores (nähr- stoffreiche Nasswiese) ¹	wassergebun- dene Parkplatz- flächen	ca. 270 m ²	→ keine Wst- Veränderung. (vorher Wst. 3,0; nachher Wst. 3,0)	ca. 0 m ²
ca. 2.000 m ² Intensivgrünland / sonstiges me- sophiles Grün- land ³	wassergebun- dene Parkplatz- flächen	ca. 2.000 m ²	→ keine Wst- Veränderung. (vorher Wst. 3,0; nachher Wst. 3,0)	ca. 0 m ²
ca. 60 m ² Marschgraben	Verkehrsfäche (Grabenverrich- tung 100% zu wassergebunde- ne Stellplatzflä- che sowie Grundstückszu- fahrt)	ca. 60 m ²	→ um 1/2 Wst. (vorher Wst. 2,5; nachher Wst. 3,0)	ca. 30 m ²
ca. 30 m ² standortgerechte Gehölze / Einzel- bäume	wassergebun- dene Parkplatz- flächen	ca. 30 m ²	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2,0; nachher Wst. 3,0)	ca. 30 m ²

Biotyp	Überplanung durch ...	Flächen- größe	Wertverlust	Ergebnis
ca. 400 m ² strukturarmer Straßenseiten- raum sowie neu- zeitliche Ziergär- ten	Ausbau des Seehauser Weges von 3 m auf 6 m Breite (100 % Verriegel- ung)	ca. 400 m ²	→ um 1/2 Wst. (vorher Wst. 3,0; nachher Wst. 3,5)	ca. 400 m ²
Maximale Überplanung (Flächen gesamt)		ca. 5.965 m ²		Wertverlust: ca. 1.990 m ²
Maximale Verriegelung (Flächen mit nachher Wst. 3,5)		ca. 3.525 m ²		
Fläche für was- sergebundene Parkplatzfläche (Flächen mit nachher Wst. 3,0)		ca. 2.360 m ²		

¹ Der Bereich des verlagerten § 28a NNatG – Biotores wird zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft (die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden) mit der Wertstufe 3,0 (=intensivgrün-
land) bewertet. Das § 28a NNatG – Biotores wird zusätzlich kompensiert. Dies wird im § 28a (5)
NNatG Ausnahmeantrag detailliert beschrieben.

² Maximal mögliche verriegelte Fläche (siehe Kap. 3.5.8).

³ Die Grünfläche ist als relativ artenarmes Grünland anzuspochen. In Teilen weist das Grünland
Übergänge zu artenarmen mesophilen Grünland auf. Aufgrund der Ausprägung (größtenteils GI)
wird eine Bewertung mit der Wertstufe 3,0 vorgenommen.

Die Überplanung der in der Tabelle dargestellten Biotypen stellt für das Schutzgut
„Arten- und Lebensgemeinschaften“ einen Eingriff gem. § 18 (1) BNatSchG dar. Die
Flächenanteile werden durch die Überplanung und Verriegelung entwertet (Wertverlust
bis 1,5 Wertstufen).

> **BODEN / WASSER**

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als
erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Nieder-
schlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisie-
rung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwas-
serneubildung verloren. Auf einer Fläche von ca. 0,60 ha (siehe Tabelle) erfolgt die
Verriegelung bzw. Überplanung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut
„Boden“ und „Grundwasser“ stellt dies einen erheblichen Eingriff dar, der zu kompensieren ist (→ Wertverlust um 1 Wertstufe von Wst. 2 auf Wst. 3).

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist gem. dem Eingriffsmodell nach
BREUER (1994) getrennt von den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten
und Lebensgemeinschaften zu kompensieren. Der Eingriffsbereich für das Schutzgut
Boden wird der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet. Durch die An-
wendung des Faktors 0,3 (für Verriegelung) und des Faktors 0,2 (für wasserdurchlässige
Oberflächenbeläge) für Böden der WS 2 ergibt sich ein **zusätzlicher Kompensationsbedarf** von ca. 1.530 m² (3.525 m² zurzeit nicht versiegelter Boden x Bodenfaktor
0,3 (vollständig versiegelte Flächen) und 2.360 m² zurzeit nicht versiegelter Boden x
Bodenfaktor 0,2 (wassergebundene Stellplatzfläche)).

Folgende Bäume werden empfohlen:

Schwarzerle
Hainbuche
Esche
Stieleiche
Eberesche

Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Häselnuss
Weißdorn
Roter Hartriegel
Schlehe
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Hundsrose
Ohnweide

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Rosa canina
Salix aurita

Gehölzqualitäten:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Mit der Anlage der standorttypischen Baum-Strauch-Hecken auf strukturarmen Intensivgrünland wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht (Wst. 3 auf Wst. 2).

- Anlage von standortgerechten Strauchhecken (PF2 – ca. 375 m²)

Zur Eingrünung des geplanten Parkplatzes und zur Abgrenzung der geplanten Wohnbebauung sind weitere Pflanzstreifen in einer Breite von 3,00 m vorgesehen. Da dieser Bereich jedoch in der 50 m-Deichschutzzone liegt, ist dieser Pflanzstreifen als Strauchhecke auszubilden. Eine deichrechtliche Ausnahme genehmigung für die Anlage der Strauchhecken wurde vom Landkreis Wesermarsch, unterer Deichbehörde, mit Stand vom 27.01.2004 erteilt. Laubgehölze (hier Sträucher) sind im Bereich der Verkehrsflächen wichtig, da diese das Ortsbild bereichern und zur Eingrünung des Vorhabens beitragen. Bei der Auswahl der Sträucher wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte Arten zurückgegriffen.

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Häselnuss
Weißdorn
Roter Hartriegel
Schlehe
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Hundsrose
Ohnweide

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Rosa canina
Salix aurita

Gehölzqualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Mit der Anlage der standorttypischen Strauch-Hecken auf strukturarmen Intensivgrünland wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht (Wst. 3 auf Wst. 2).

- Entwicklung eines extensiven Gewässerrandstreifens (MF1, ca. 1.530 m²)

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Entwicklung eines 10,00 m breiten, extensiv genutzten Gewässerrandstreifens vorgesehen (MF1). Da dieser Bereich als Gewässerunterhaltungstreifen genutzt werden soll, ist es erforderlich, die Fläche gehölzfrei zu halten. Eine weitere, extensiv genutzte Fläche ist zwischen dem geplanten Parkplatz und der Fläche für die Grabenaufweitung geplant. Diese Flächen sind zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (mit einjährigem Pflegeschnitt) zu entwickeln. In diesem Bereich ist keine Düngung, kein Pestizideinsatz und keine mechanische Bodenbearbeitung zulässig.

Vorhandene Offenbodenbereiche sind durch eine Nachsaat oder Neuansaat zu begrünen. Die Einsaat ist mit kräutlerreichem Landschaftsfrasen vorzunehmen. Hierfür kann gem. RSM 7.1.2 „Landschaftsfrasen, Standard mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Exlensivflächen in allen Lagen“ verwendet werden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen. Eine Mahd sollte nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen, um spät blühenden Pflanzen Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Allgemeine Nutzungsaufgaben und Bewirtschaftungsaufgaben:

- Es darf nicht mehr als 1 Pflegeschnitt pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut ist unzulässig.
- Eine Beweidung ist nicht statthaft.
- In der Zeit vom 1. Januar bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinellen Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) auf der Fläche unzulässig.
- Jegliches Aufbringen von Pestiziden ist unzulässig.
- Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.

Mit der Anlage eines extensiv genutzten Gewässerrandstreifens auf zuvor landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht (Wst. 3 auf Wst. 2).

- Entwicklung und Ausgestaltung naturnaher Teiche / Tümpel sowie Senken und Blänken mit Sumpf- und Flachuferzonen (MF2, ca. 2.260 m²)

Innerhalb des südöstlichen Planungsraumes ist die Anlage naturnaher Teiche und Tümpel mit einer bewegten Uferlinie sowie entsprechend ausgedehnten Flachuferbereichen und Sumpffzonen vorgesehen. Diese naturnahen Teiche und Tümpel sind außerhalb der Deichschutzzone anzulegen (ca. 2-3 Stück in einer Größe von je ca. 100 m² bis 150 m²). Innerhalb der Deichschutzzone ist die Ausgestaltung

Fläche	Flächengröße (A)	Wertufenerhöhung/-verringern (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Entwicklung von Teichen / Tümpeln sowie Senken / Blänken mit Sumpf- und Flachferenzen (Gesamt ca. 2.260 m ²)	(1.490 m ²)	(+ 2,0)	(Verlagerung des § 28a NNatG Biotops)
	770 m ²	+ 1,5	+ 1.150
Bilanz			+ 1.465

Wertpunkte Boden: - 1.530

+ 1.465

- 1.530

65

Der Eingriff (inkl. der Verlagerung des nach § 28a NNatG geschützten Biotops) ist im Geltungsbereich kompensiert. Das Restdefizit von 65 Wertpunkten ist zu vernachlässigen, da es aufgrund der räumlichen Situation unverhältnismäßig wäre weitere Kompensationsmaßnahmen auf Ersatzflächen vorzunehmen. Hier ist ein Kompensationsdefizit angezeigt.

3.6

Belange der Wasserwirtschaft

In der kommunalen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Südlich Seehauser Weg“ wird vom Ingenieurbüro Hohn, Oldenburg, ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt. Die mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) einhergehende Flächenverriegelung führt zu einer Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet. Dieses wird in das vorhandene Entwässerungssystem sowie in einen zusätzlichen Aufweiterraum eines vorhandenen Grabenzuges eingeleitet. Hierfür wird im östlichen Planungsraum eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB zur Aufweitung des bereits vorhandenen Entwässerungsgrabens festgesetzt. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch unter Beteiligung des zuständigen Entwässerungsverbandes, der Braker Sielacht und dem Il. Oldenburgischen Deichverband gestellt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird auf diese Weise der Nachweis einer schadloßen Niederschlagsbeseitigung innerhalb des Plangebietes erbracht.

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 65 verläuft das Käseburger Sieltief, ein Gewässer II. Ordnung, das der Zuständigkeit der Braker Sielacht unterliegt. Entsprechend deren Satzung benötigt dieses Gewässer einen 10,00 m breiten Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung, der auf Dauer von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten ist (s. nachrichtliche Übernahme). Im Rahmen der landschaftsökologischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 65 wird die Freihaltung des Gewässerrandstreifens entsprechend beachtet.

3.7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen auch in Immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden kann. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang in der kommunalen Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan Nr. 65 wird im direkten Anschluss an das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ zur Regelung des Besucherverkehrs an der Weser festgesetzt. Die unmittelbare Nähe zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen birgt ein gewisses Konfliktpotenzial hinsichtlich auftretender Lärmemissionen. Von den Fahrbewegungen auf dem Parkplatz und im Bereich zum Parkplatz führenden Seehauser Weges können Verkehrs-lärmemissionen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung im Seehauser Weg und des geplanten allgemeinen Wohngebietes führen können und nicht mit den Schutzanforderungen von Wohnnutzungen (schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005) vereinbar sind.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Südlich Seehauser Weg“ erfolgte daher durch das Institut für Technische und angewandte Physik GmbH (Itap), Oldenburg, eine schalltechnische Beurteilung des vorliegenden Planvorhabens. Im Rahmen dieses schalltechnischen Gutachtens wurden die Geräuschemissionen des geplanten Parkplatzes und der angrenzenden Straßenzüge im Hinblick auf deren Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung geprüft.

Im Rahmen der Immissionsprognose konnte nachgewiesen werden, dass auch unter Berücksichtigung des schalltechnisch ungünstigsten Falles, insbesondere in den besucherstarken Sommermonaten, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 / 45 dB (A) tags / nachts) im Bereich der benachbarten Wohnbebauung und im Bereich der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 nicht überschritten werden. Der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 65 stehen infolgedessen keine Immissions-schutzrechtlichen Bedenken entgegen und es besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann somit ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen der geplanten Stellplatzanlage und den Wohnnutzungen gewährleistet werden.

3.8

Belange des Deichschutzes

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar am Weserdeich sind die Belange des Deichschutzes zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 überlagert sich im östlichen Teilbereich mit der gem. § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) festgelegten 50 m-Deichschutzzone entlang des Weserdeiches. Innerhalb dieser Schutzzone dürfen gem. § 16 (1) NDG in der Regel keine baulichen Anlagen errichtet werden. „Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches (= landseitige Grabenkarde des Deichgrabens) nicht errichtet oder angelegt werden. Die untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahmen mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Baugenehmigungen oder

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur städtebaulichen Koordination einer maßvollen und verträglichen Abrundung des östlichen Ortsrandes der Siedlungslage Käseburg wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen bis zu 18,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) kann auf planungsrechtlicher Ebene gesichert werden, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen. Eine unverträgliche Verdichtung der ländlich geprägten Ortschaft durch überdimensionierte Mehrfamilienhausanlagen soll vermieden werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 65 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Unter Berücksichtigung der gem. § 16 NDG einzuhaltenden 50 m-Deichschutzzone entlang des Weserdeichs wird die östliche Baugrenze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) übereinstimmend mit der Grenze der Deichschutzzone festgesetzt. Um entlang der im Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgräben einen erforderlichen Gewässerräumstreifen freizuhalten, beträgt der Abstand der Baugrenze 3,00 m zu den festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

Zur Schaffung eines möglichst großen und flexiblen Spielraumes für die baulichen Nutzung der Grundstücksflächen werden die Baugrenzen in den straßenseitigen Grundstücksbereichen (entlang der Planstraße) in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen hält die Baugrenze ebenfalls einen 3,00 m breiten Abstand.

Den Belangen des Deichschutzes, d. h. die Freihaltung der Deichschutzzone von baulichen Anlagen, Rechnung tragend, wird im Bebauungsplan Nr. 65 textlich festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Deichschutzzone gem. § 16 NDG Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasserflächen (Entwässerungsgräben) werden die bezeichneten Nebenanlagen ebenfalls planungsrechtlich ausgeschlossen, um die Aufreihungsmöglichkeiten der Entwässerungsgräben sicherzustellen.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden durch Einzelhäuser geprägten Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude notwendig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind demzufolge je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. In städtebaulicher Hinsicht soll damit gewährleistet werden, dass innerhalb des Planungsraumes keine ortstypischen Mehrfamilienhausanlagen entstehen, die zu einer negativen Beeinträchtigung des vorherrschenden Orts- und Landschaftsbildes führen würden.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die verkehrliche Anbindung des nördlichen Planungsraumes, d. h. des nördlichen Teils des allgemeinen Wohngebietes (WA) und der geplanten Stellplatzanlage, geschieht über direkten Anschluss an den Seehauser Weg. Dieser vorhandene Straßenzug wird zur Sicherung seiner Erschließungsfunktion auf der Gesamtbreite der öffentlichen Straßenparzelle (Flurstück Nr. 57/11) mit Ausnahme der Fläche des örtlichen Entwässerungsgrabens als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. In der Örtlichkeit umfasst das Flurstück eine Breite von etwa 9,00 m inklusive der Grabenfläche. Im Zuge der künftigen erforderlichen Straßenausbauplanung des Seehauser Weges für Deichsicherungs-zwecke ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse eine Fahrbahnbreite von bis zu 5,00 m vorgesehen, die in der Planzeichnung in gestrichelter Form markiert ist. Es besteht zudem die Möglichkeit, bei der Anlage entsprechend breiter Ausweichbuchten abschnittsweise eine geringere Fahrbahnbreite auszubauen. Diese baulichen Maßnahmen unterliegen der Ausführungsplanung.

Für die Erschließung der übrigen Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) wird von Seiten der Stedinger Landstraße eine Stichstraße in das Plangebiet geführt, wobei der erste Abschnitt des Erschließungsansatzes bereits in der Örtlichkeit vorhanden ist. Die geplante Erschließungsstraße wird entsprechend der bestehenden Straßenparzelle auf einer Breite 6,00 m als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Planstraße) festgesetzt. Neben ihrer Erschließungsfunktion für die geplanten Baugrundstücke wird die Planstraße den abfließenden Verkehr des Parkplatzes aufnehmen und zur Stedinger Straße ableiten (vgl. 4.5.2).

Zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke auch für größere, mehrachsige Versorgungsfahrzeuge (Feuwehr oder der Müllabfuhr) wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m festgesetzt. Die Erschließung der südlichen Baugrundstücke erfolgt über einen 4,00 m breiten Stichweg, um den Erschließungsaufwand auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Beide Verkehrsflächen (Seehauser Weg und die Planstraße) werden mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrsberuhigten Ausbau der Straßenzüge und der Durchführung entsprechender Verkehrsmaßnahmen zu schaffen. Die Verkehrsflächen werden lediglich in ihrer Gesamtbreite festgesetzt, es werden keine konkreten Aussagen über den Straßenausbau und die Gestaltung getroffen. Es empfiehlt sich, die verkehrsberuhigten Straßenräume als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ohne separate Fußwege herzustellen. Durch eine entsprechende Ausgestaltung können sie somit auch als Aufenthaltsorte dienen.

4.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Der nordöstliche Planungsraum wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Parkplatzes zu schaffen, der in Verbindung mit den Freiflächen an der Weser steht. Die bislang unregelte Verkehrssituation im Bereich des Seehauser Weges ist insbesondere in den Sommermonaten durch eine wildes Zuparken des öffentlichen Straßenraumes und der Deichsicherungswege gekennzeichnet. Zur Behebung dieser Problematik und zur Vermeidung

im nördlichen Plangebiet festgestellten gem. § 28a NNatG geschützten Biotops. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 65 werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend der durchzuführenden ökologischen Maßnahmen mit MF 1 und MF 2 gekennzeichnet.

Bei den mit MF 1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung handelt es sich um den 10,00 m breiten freizuhaltenden Gewässerrandstreifen entlang des Käseburger Steltiefs (Gewässer II.-Ordnung) sowie um die östlich der Wendeanlage gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche, die innerhalb der 50 m-Deichschutzone gelegen ist. Beide Flächen sind nach Maßgabe des Kap. 3.5.11 dieser Begründung als gehölzfreie, halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

Innerhalb der mit MF 2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Kap. 3.5.11 dieser Begründung naturnahe Teiche / Tümpel sowie Senken und Blänken mit Sumpf- und Flachuferzonen anzulegen. Mit dieser ökologischen Maßnahme erfolgt neben der Kompensation des eigentlichen Planvorhabens die naturschutzrechtliche Verlagerung des im nördlichen Planungsraumes lokalisierten, geschützten Biotops gem. § 28a NNatG.

Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) herzustellen, um die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes und den damit verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren.

4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Diese mit PF 1 gekennzeichneten Pflanzstreifen haben die Funktion, das geplante Wohnquartier einzugrünen und behusam in das vorhandene Ortsgefüge einzubinden. In städtebaulicher Hinsicht soll eine Abgrenzung zwischen den vorhandenen Siedlungsstrukturen im Westen und der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der lexikalischen Festsetzung Nr. 10 und im Kap. 3.5.11 „Beilage von Natur und Landschaft“ dieser Begründung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden.

Zur Begründung des geplanten Parkplatzes sowie zur visuellen und psychologischen Abschirmung des allgemeinen Wohngebietes werden zwischen den beiden Nutzungsbereichen weitere Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt und mit PF 2 gekennzeichnet. Aufgrund der Lage in der Deichschutzone gem. § 16 NDG ist innerhalb dieser festgesetzten Pflanzflächen die Anpflanzung von höheren Gehölzen nicht zulässig. Die festgesetzten Pflanzstreifen sind deshalb als standorttypische Strauchhecke auszubilden. Die zu verwendenden Straucharten und Pflanzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 und dem Kap. 3.5.11 dieser Begründung zu entnehmen.

5.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung der nördlichen Bauflächen im Planungsraum erfolgt über Anschluss an den Seehauser Weg. Für die interne Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist von Seiten der Stedinger Landstraße die Anlage einer Stichstraße vorgesehen, die im Rahmen der Bebauungsplanung als Verkehrsstreife besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Der Zufahrtsverkehr zum geplanten Parkplatz soll über den Seehauser Weg gelenkt werden, während der Abfahrtsverkehr über die Planstraße zur Stedinger Landstraße geführt werden soll.

- **Schutz- und Abwasserentsorgung**

Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation sichergestellt.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOVW).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Hohn, Oldenburg, ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet. Dieses sieht die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die örtlichen Entwässerungsgräben sowie in einen zusätzlichen Aufweitungsräum eines vorhandenen Grabenzuges vor. Hierfür wird im Bebauungsplan Nr. 65 eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB, die der Erweiterung des bestehenden Entwässerungsgrabens im örtlichen Planungsraum vorbehalten ist, festgesetzt. Zur Realisierung der geplanten Maßnahmen werden die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nds. Wassergesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch beantragt. Die technischen Einzelheiten werden vor Aufstellung der wasserrechtlichen Planung mit dem zuständigen Entwässerungsverband der Brauker Sielacht abgestimmt. Vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Nachweis einer schadlosen Niederschlagsbeseitigung innerhalb des Plangebietes erbracht.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

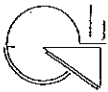
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Südlich Seehauser Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Brake vom Planungsbüro:



**Diekmann &
Mosebach**

Regionplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 9 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 54) 91 16 40

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

Anhang

1. Bestandsplan Biotoptypen / Nutzungen zum Bebauungsplan Nr. 65 „Südlich Seehauser Weg“
2. Faunistische Bestandsaufnahme: Bestand Lurche