



---

STADT BRAKE (UNTERWESER)

**Begründung**

**zur**

**Abgrenzungssatzung**

**gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

**der**

**Stadt Brake (Unterweser)**

**‘Ortsteil Käseburg’**

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1.	Ziel und Zweck der Satzung	2
2.	Vorgaben	2
2.1	Bestand	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Landschaftsplanung	3
2.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	3
3.	Abgrenzung	3
4.	Inhalt der Satzung	4
5.	Natur und Landschaft	4
6.	Nachrichtliche Übernahmen	5
7.	Verfahren	6

## 1. Ziel und Zweck der Satzung

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Käseburg bedarf einer grundsätzlichen planerischen Steuerung. Die bisher vollzogene Praxis von Einzelfallgenehmigungen kann den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gerecht werden.

Dabei sprechen eine Reihe von Gründen dafür, daß der Ortsteil Käseburg keinen nennenswerten Beitrag zur Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen leisten kann. Für diese Einschätzung sprechen

- die bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan,
- die relativ großen Entfernungen zu städtischen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen,
- die teilweise relativ hohe ökologische Wertigkeit der umgebenden Landschaftsbestandteile,
- die Nähe zu immissionsträchtigen Nutzungen (Mülldeponie),
- sowie die gewachsene, überschaubare Struktur des Ortsteiles.

Ausdrückliches städtebauliches Ziel ist es vor diesem Hintergrund, den Ortsteil Käseburg auch weiterhin als eigenständig ablesbaren Siedlungskörper zu erhalten und jedes weitere Zusammenwachsen mit dem übrigen Stadtgebiet zu verhindern.

Vor diesem Hintergrund sollen der vorhandene Siedlungsbestand sowie die in begrenztem Umfang vorhandenen Baulücken unabhängig vom Einzelfall, unter Beachtung der o. g. Rahmenbedingungen einheitlich und rechtsverbindlich festgelegt werden. Eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB stellt hierzu ein geeignetes bauleitplanerisches Instrument dar.

Der Ortsteil Käseburg wird im Rahmen der Satzung gemäß § 34 BauGB erstmalig als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Auf der Grundlage einer einvernehmlichen Regelung mit der Bezirksregierung Weser-Ems wurde die Ortslage planungsrechtlich bislang als Siedlungssplitter gemäß § 35 BauGB angesprochen. Auf der Grundlage dieser Einordnung haben sich vereinzelt Lückenbebauungen ergeben.

Durch die Satzung wird für die Ortslage Käseburg die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gelegenen Grundstücken richtet sich folglich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, außerhalb des Geltungsbereiches nach § 35 BauGB.

## 2. Vorgaben

### 2.1 Bestand

Die Ortslage Käseburg liegt am südlichen Rand des Braker Stadtgebiets, Gemarkung Hammelwarden, Flur 8, und umfaßt derzeit ca. 70 Gebäude, die fast ausschließlich wohnbaulich genutzt werden.

Die Charakteristik der Ortslage Käseburg besteht in ihrem kompakten, historisch gewachsenen Siedlungskörper, der sich bandartig auf beiden Seiten der Stedinger Landstraße entwickelt. Vom übrigen Stadtgebiet Brake ist die Ortslage durch eine breite Grünzäsur getrennt, welcher durch die im Zuge der Deichbaumaßnahmen entstan-

denen Pütten geprägt wird. Durchschnitten wird der Siedlungskörper durch das alte und neue Käseburger Sieltief. In diesem Bereich hat sich entlang der Straße 'Am Weserdeich' eine von der Straßenrandbebauung abweichende Siedlungsform entwickelt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) wird die Ortslage überwiegend als Wohnbaufläche in Teilbereichen aber auch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bereich nördlich des Seehauser Weges bzw. nördlich Timmermanns Hellmer ist entsprechend der derzeitigen Nutzung sowie der zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele als Grünfläche dargestellt.

## 2.3 Landschaftsplanung

Durch die Abgrenzung bzw. Abrundung der Ortslage Käseburg werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts berührt.

Der Zielsetzung des Landschaftsplans der Stadt Brake (Unterweser) in diesem Bereich, Sichtachsen zur Weser, bzw. zum Weserdeich zu wahren, sowie eine Vernetzung der Stillgewässerbiozönose mit Vordeichsflächen anzustreben, wird im Rahmen der Satzung dadurch Rechnung getragen, daß die Grünverbindung zwischen Kirchhammelwarden und Käseburg von weiterer Bebauung freigehalten wird.

## 2.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Für die in die Satzung einbezogenen Grundstücke stellt sich die Erschließungssituation wie folgt dar. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke an der Stedinger Landstraße ist gewährleistet, da die Kreisstraße K 213 innerhalb Käseburgs mittlerweile als Ortsdurchfahrt festgesetzt ist und sie damit nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetzes auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke zu dienen bestimmt ist. Ein Anschluß der Ortslage Käseburg an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Brake (Unterweser) ist mit Ausnahme der Grundstücke, die von der Satzung gemäß § 149 Abs. 4 NWG (Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke in nicht kanalisierten Bereichen des Stadtgebietes) erfaßt werden, vorhanden, bzw. kann mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand hergestellt werden.

## 3. Abgrenzung

Die Abgrenzung des Satzungsgebiets orientiert sich an dem vorhandenen Siedlungsbestand. Die Grenze verläuft dabei überwiegend entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen. Dort, wo sehr langgeschnittene Grundstücke vorhanden sind, verläuft die Grenze entsprechend der ortsüblichen Bautiefe in einem Abstand von 40 m zur Straßenbegrenzung. Ausnahmen ergeben sich dort, wo natürliche Begrenzungen wie das Käseburger Sieltief vorhanden sind.

Für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets über den bereits bebauten Bereich hinaus kann nur ein Bebauungsplan die erforderliche Rechtsgrundlage bieten, die rechtlichen Möglichkeiten der vorliegenden Satzung reichen dazu nicht aus. Eine Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist allerdings, daß die betreffenden Bereiche im Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) nicht wie derzeit als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche sondern als Bauflächen dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird damit ebenfalls erforderlich.

#### 4. Inhalt und Rechtswirkung der Satzung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundstücken, die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen, beurteilt sich nicht über bauleitplanerische Festsetzungen sondern ausschließlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Hinsichtlich des zulässigen Umfangs der überbaubaren Grundstücksflächen ist dabei folgendes zu berücksichtigen: Sofern bei unbebauten Grundstücken in der maßgebenden Umgebung nur Straßenrandbebauung und keine Hinterlandbebauung vorhanden ist, werden durch die Satzung auch nur Baurechte in der ersten Baureihe geschaffen, selbst wenn der rückwärtige, vom Geltungsbereich erfaßte Grundstücksbereich so groß ist, daß auch hier noch Bauvorhaben denkbar wären. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit kann hier allenfalls für Nebengebäude in Frage kommen.

Sofern Bauen auch in zweiter Reihe städtebauliches Ziel werden sollte, müßte somit wiederum ein vollständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit für neue Wohnbauvorhaben ergibt sich durch die Satzung somit für Grundstücksflächen südlich des Seehauser Weges und am südlichen Ortsrand jeweils entlang der Stedinger Landstraße. Darüber trifft dies auch noch einzelne Lückenbebauungen in der gesamten Ortslage zu. Auf den Flächen des bestandgeschützten Gewerbebetriebes an der Stedinger Landstraße werden mit der Satzung die Möglichkeiten einer Umnutzung in Richtung Wohnbebauung näher definiert.

#### 5. Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Satzungsgebiet nicht anzuwenden. So sind gemäß § 8 a Abs. 2 BNatSchG Vorhaben in dem durch den Geltungsbereich der Satzung definierten Innenbereich nicht als naturschutzrechtliche Eingriffe zu beurteilen. Dies gilt auch für die innerhalb des so definierten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindlichen Baulücken.

Hinsichtlich der bei jeder Bauleitplanung gebotenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB ist allgemein festzuhalten, daß gemäß den Aussagen des Landschaftsplans keine ökologisch besonders wertvollen Bereiche betroffen sind. Eine schutzgüterspezifische Betrachtung stellt sich wie folgt dar:

##### Arten und Lebensgemeinschaften

Die Flächen sind gemäß Landschaftsplan als mesophiles Grünland einzustufen, welche im vorliegenden Landschaftsraum in der Regel mit relativ artenarmen Gräsergesellschaften besiedelt sind. Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße und der damit verbundenen Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase) sowie der relativ isolierten Lage ist das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (insbesondere Avifauna) in nur unerheblichen Maße betroffen.

##### Landschaftsbild

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht zu besorgen, weil die Flächen durch die benachbarte Bebauung bereits baulich vorgeprägt sind und sie sich somit nicht im direkten Übergangsbereich zur freien Landschaft befinden.

### **Wasser**

Das Graben- und Grüppensystem wird durch die vorliegende Bauleitplanung in nur unerheblichem Maße verändert. Die Uferbereiche werden auf der Grundlage der gemäß § 34 BauGB festzulegenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie der wasserrechtlich erforderlichen Gewässerrandstreifen von Bebauung freigehalten. Lediglich auf den notwendigen Grundstückszufahrten wird teilweise eine wasserrechtlich zu genehmigende Teilverrohrung erforderlich. Das Oberflächenwasser wird auch künftig in das vorhandene Grabensystem eingeleitet.

### **Boden**

Dem Grundgedanken eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird mit der vorliegenden Planung dadurch Rechnung getragen, daß vorhandene Erschließungsanlagen ausgenutzt werden und insofern keine neuen Verkehrsflächen gebaut werden müssen.

### **Luft**

Aufgrund der geringen Flächengröße ist das Schutzgut Luft zu vernachlässigen.

Nach Abwägung aller Belange gemäß § 1 BauGB - insbesondere hinsichtlich des auch aus Sicht des Landschaftsschutzes gebotenen Vorranges der Innenentwicklung - werden im Ergebnis die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

Die Ortslage Käseburg befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptdeich entlang der Weser.

Gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) dürfen Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung von 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet werden. Im Lageplan der Satzung wird dieser Streifen als deichrechtliche Schutzzone nachrichtlich dargestellt. Baugenehmigungen dürfen in diesem Bereich nur dann erteilt werden, wenn die Untere Deichbehörde eine (widerrufliche) Ausnahmegenehmigung erteilt hat. Der II. Oldenburger Deichband als Träger der Deicherhaltung ist hierbei anzuhören. In einem Teilbereich am Käseburger Sieltief reicht der im Zusammenhang bebaute Ortsteil und damit der Geltungsbereich der Satzung in das Deichbestick gemäß § 4 NDG hinein. In diesem Bereich (ebenfalls schraffiert dargestellt) gelten die restriktiven Bestimmungen des § 14 NDG (Benutzung des Deiches).

Auf denjenigen Flächen, auf denen sich der Geltungsbereich der Satzung mit Bereichen überlagert, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes unterliegen, bleibt die tatsächliche Bebaubarkeit der Flächen trotz der Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil von der Erteilung der jeweiligen deichrechtlichen Erlaubnis gemäß § 14 Abs. 2, § 16 Abs. 2 NDG abhängig.

Die Darstellung der deichrechtlichen Schutzzone innerhalb der vorliegenden Satzung ist nicht rechtsetzend sondern erfolgt nur nachrichtlich, vorbehaltlich einer exakten Festlegung bzw. Änderung durch die zuständige Deichbehörde. Zukünftige Änderungen in der Deichlinie können somit hier zu einer Verschiebung der dem Deichrecht unterliegenden Bereiche führen.

## 7. Verfahren

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Brake (Unterweser) hat den Aufstellungsbeschluß für das Satzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 BauGB am 04.03.1999 gefaßt. Die Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung am 18.03.1999.

Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung erhielten die betroffenen Bürger gemäß § 34 Abs. 4 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. In einer Bürgerversammlung am 29.03.1999 wurde über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. In der anschließenden Erörterung fand der Satzungsentwurf bei den Anwesenden (überwiegend Bürgerinnen und Bürger aus Käseburg) aufgrund der damit verbundenen maßvollen Siedlungsentwicklung eine breite Zustimmung. In mehreren Wortbeiträgen wurde allerdings auf die Notwendigkeit hingewiesen, über die vorliegende Planung hinaus die Naherholungsnutzung Käseburgs zu beordnen.

Während des zweiwöchigen Aushanges der Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine förmlichen Anregungen zum Satzungsentwurf vorgebracht.

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.04.1999.

Die Satzung wurde ursprünglich in Kombination der verschiedenen Satzungstypen des § 34 Abs. 4 BauGB als Entwicklungs- und Abrundungssatzung konzipiert. Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung, Dez. 204 können die beabsichtigten städtebaulichen Festlegungen für den vorgesehenen Geltungsbereich aber auch über eine deklaratorische Abgrenzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfolgen.

Förmliche Anregungen zum Satzungsentwurf erfolgten durch den Landkreis Wesermarsch, die Bezirksregierung Dez. 502 (Obere Deichbehörde) sowie den NLWK bezüglich wasserwirtschaftlicher bzw. deichrechtlicher Belange. Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen, wird die Satzung dem Rat der Stadt Brake (Unterweser) nunmehr als Abgrenzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur abschließenden Beschlußfassung vorgelegt.

Die Satzung bedarf im Gegensatz zur Entwicklungs- und Abgrenzungssatzung keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung mehr und kann damit durch Bekanntmachung in Kraft treten.

Brake (Unterweser), 20.07.1999



Ermann  
Stadtdirektor