

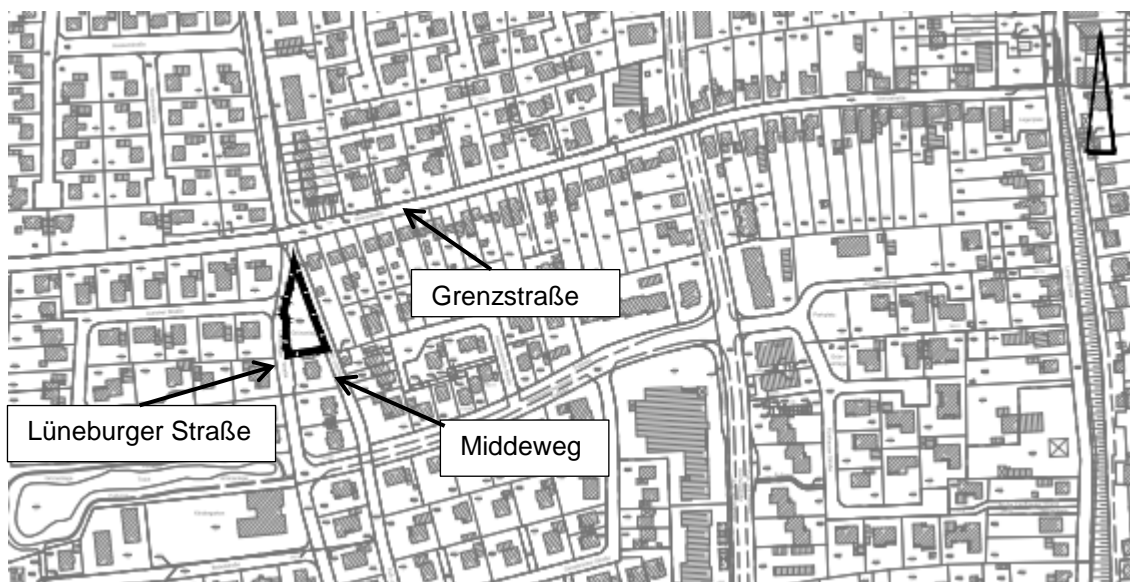
# Stadt Brake (Unterweser)



Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 45, 5. Änderung

„Bereich an der Lüneburger Straße/Middeweg“  
nach § 13a BauGB



Begründung

März 2018



NWP • Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Postfach 3867 • 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/9 71 74-0 • 26028 Oldenburg  
www.nwp-ol.de • Telefax 0441/9 71 74-73  
info@nwp-ol.de

**INHALT**

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>2.</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>5</b>
2.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	6
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	7
3.1.1	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	7
3.1.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	8
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	8
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	13
3.2.3	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen, Oberflächenentwässerung .....	13
3.2.4	Belange der Wasserwirtschaft .....	13
3.2.5	Belange des Kinderspiels .....	13
3.2.6	Belange des Immissionsschutzes .....	15
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>16</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	16
4.4	Grünfestsetzungen .....	16
<b>6.</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>17</b>
6.1	Städtebauliche Flächenbilanz .....	17
6.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	17

## **0. Vorbemerkungen**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 wird nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Brake. Der Planbereich ist zu allen Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. Das Plangebiet stellt sich derzeit als Rasen- und Gehölzfläche dar. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 bzw. durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll das südlich angrenzende Wohngebiet erweitert werden. Die Größe des Plangebietes beträgt 645 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

## **1. Einleitung**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 ist die Erweiterung des südlich angrenzenden Wohngebietes durch die Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“. Im Rahmen der 5. Änderung soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 der Stadt Brake sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 befindet sich im südlichen Teil der Stadt Brake südlich der Grenzstraße. Das Plangebiet wird im Osten durch die Verkehrsparzelle des Middeweges und im Westen durch die Verkehrsparzelle der Lüneburger Straße begrenzt. In südlicher Richtung schließt das Grundstück eines freistehenden Einfamilienhauses bzw. das Flurstück Nr. 244/34 an das Plangebiet an.

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

Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Rasenfläche vorhanden. Nördlich schließt daran eine dreieckig zulaufende Gehölzfläche an, die aus Sträuchern wie Hartriegel, Bergahorn, Weiden

und Hasel besteht. Zudem befinden sich mit Birken, zwei Eichen und Kastanie mehrere Bäume darin. Zur Lüneburger Straße hin ist die Gehölzfläche vorhanden. Parallel zum Middeweg verläuft ein Graben.

Östlich des Grabens befinden sich eine Baumreihe mit älteren Weiden und Ahorn. Westlich des Plangebietes befinden sich freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser, östlich sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorhanden. In südöstlicher Richtung liegen Reihenhäuser. Die Lüneburger Straße hat einen örtlichen Erschließungscharakter für die angrenzenden Wohngrundstücke. Der Middeweg ist unbefestigt.

## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### Landesraumordnungsprogramm

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

### Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch 2003 sind für das Mittelzentrum Brake die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten“ vorgesehen. In der zeichnerischen Darstellung werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung keine Darstellungen getroffen.

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 dar. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

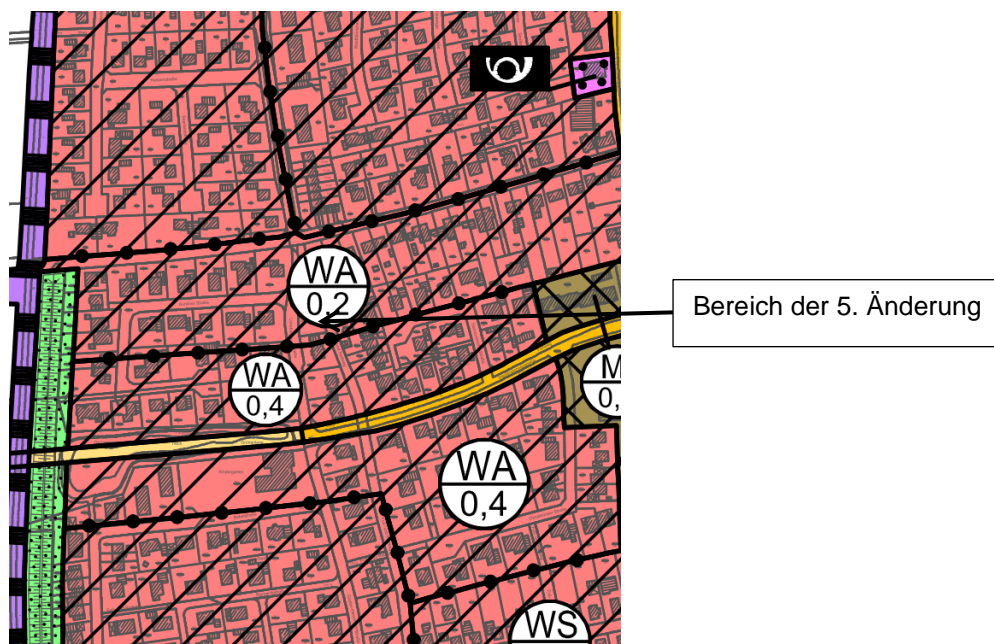


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird in Bezug auf die Geschossflächenzahl im Zuge der Berechtigung angepasst. Auch auf den angrenzenden Flächen weist der Bebauungsplan Nr. 45 bzw. seine 4. Änderung bereits eine Grundflächenzahl von 0,3 aus.

### Bebauungspläne

Für den Bereich dieser 5. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 45 „Bereich an der Lüneburger Straße/Middeweg“ vor. Er setzt für den Geltungsbereich der 5. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 45 geht in westlicher, östlicher und nördlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 5. Änderung hinaus. Für die westlich und östlich angrenzenden Flächen werden Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss festgesetzt. Außerdem wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Für die Flächen südlich dieser 5. Änderung wurde im Rahmen einer 4. Änderung bereits der im Bebauungsplan Nr. 45 auch für diese Flächen festgesetzte Spielplatz als Allgemeines Wohngebiet überplant. In der 4. Änderung wurden eine Grundflächenzahl von 0,3, ein Vollgeschoss und eine offene Bauweise ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 45 mit Abgrenzung der 4. Änderung

Die übrigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 45 sind für diese 5. Änderung nicht relevant.

## 2. Planungsziele

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Brake und ist von allen Seiten von Wohngebieten umgeben. Das Plangebiet umfasst eine Grünfläche, die mit Gehölzen bestanden ist. Am östlichen Rand liegt ein Graben. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Middeweg und der Lüneburger Straße. Für den Bereich dieser 5. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 45 „Bereich an der Lüneburger Straße/Middeweg“ vor. Er setzt für den Geltungsbereich der 5. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die Festsetzungen wur-

den allerdings nicht realisiert. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake stellt das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dar.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ war ursprünglich noch wesentlich größer ausgewiesen. Die Ausweisung erstreckte sich in südlicher Richtung bis zur Niedersachsenstraße. Die Stadt Brake hat bereits in der Vergangenheit durch Änderungen von Bebauungsplänen den ursprünglich geplanten Spielplatz verkleinert. So wurden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 die direkt südlich an diese 5. Änderung angrenzenden Flächen und im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 die noch weiter südlich gelegenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete überplant. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 erfolgt jetzt der letzte Abschnitt der Überplanung.

Von der Jade Hochschule liegt eine Bachelorarbeit über ein Spielplatz-Geoinformationssystem in Bezug auf den demographischen Wandel am Beispiel der Stadt Brake vor. Darin wurden alle Spielplätze/Bolzplätze in Brake aufgenommen und bewertet. Die Arbeit bietet eine Grundlage für die weitere Konzeption der Spielplätze in Brake. Das Plangebiet dieser 5. Änderung liegt demnach ca. 450 m südlich des Kinderspielplatzes an der Ostpreußenstraße und ca. 350 nördlich des Kinderspielplatzes an der Hölderlinstraße. Die Stadt Brake erkennt daher eine ausreichende Versorgung mit Kinderspielplätzen in der näheren Umgebung des Plangebietes. Weder derzeit noch für die Zukunft wird ein Bedarf für einen Kinderspielplatz im Bereich dieser 5. Änderung bzw. für einen weiteren Kinderspielplatz in diesem Bereich des Stadtgebietes gesehen. Im Zuge dieser 5. Änderung wird daher die bislang festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ als Allgemeines Wohngebiet überplant.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 bzw. der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes schafft die Stadt Brake die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachverdichtung bzw. eine räumliche Ausdehnung der angrenzenden Siedlungsflächen. Die Erschließung kann über die Lüneburger Straße erfolgen. Aufgrund der guten Erschließung und aufgrund der innerörtlichen Lage eignet sich das Plangebiet besonders für eine Nachverdichtung.

## **2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel**

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

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

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen, bereits von Siedlungsstrukturen umgebenen Bereich der Stadt Brake. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von 645 qm ausgewiesen. Die Stadt Brake gewichtet daher die Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes höher als einen Verzicht auf die Inanspruchnahme Grünfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass derzeit eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau besteht. Mit der

Planung wird eine Nachverdichtung erzielt, die einer Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen ist.

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

---

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

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

- Der Landkreis Wesermarsch hat redaktionelle Hinweise zur Umsetzungsebene vorgebracht.
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat auf ihre Leitungen hingewiesen.
- Die Deutsche Bahn AG hat auf Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Aussagen zu den Emissionen wurden in der Begründung ergänzt. Die Bahnlinie befindet sich in einem deutlichen Abstand zum Plangebiet, ca. 200 m westlich des Geltungsbereiches. Die westlich des Plangebietes gelegenen Wohnhäuser befinden sich deutlich näher zur Bahnlinie. Insofern rückt das Plangebiet nicht näher an die Bahnlinie heran. Die vorhandene Bebauung und die dichte Gehölzanpflanzung östlich der Bahnlinie wirken schallabschirmend. Der Hinweis auf die möglichen Immissionen durch die Bahnlinie in den Planunterlagen wird als ausreichend erachtet. Eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen und Hinweise zu deren Schutz vorgebracht.

Den dem Schreiben beigefügten Anlagen ist zu entnehmen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen des OOWV befinden. Die angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsauskunft im Internet hingewiesen.

Die Internetabfrage wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 keine Leitungen der EWE Netz GmbH.

##### **3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## 3.2 Relevante Abwägungsbelange

### 3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

#### Aktueller Zustand und Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Brake in einem Wohngebiet (Einfamilienhäuser). Das Plangebiet wird westlich von der Lüneburger Straße, östlich vom Middeweg begrenzt. Südlich grenzt unmittelbar Wohnbebauung (Einfamilienhaus) an.

Der südliche Teil des Plangebiets besteht aus einer Rasenfläche (GR). Nördlich schließt daran eine dreieckig zulaufende Gehölzfläche (HSE) an, die aus Sträuchern wie Hartriegel, Bergahorn, Weiden und Hasel besteht. Weiterhin kommt bodendeckend die silberblättrige Goldnessel vor. Zudem befinden sich mit Birken, zwei Eichen und Kastanie mehrere Bäume darin. Zur Lüneburger Straße hin ist die Gehölzfläche mit Rose, Liguster, Ranunkelstrauch und Hartriegel (BZE) sowie aufkommenden jungen Eichen und Ahorn bestanden.

Im östlichen Teil des Plangebietes, parallel zum Middeweg, verläuft ein wasserführender Graben (FGR). Dieser ist v.a. mit Brennessel und Schilf bestanden, bereichsweise kommen Wasserlinsen vor. Östlich des Grabens befinden sich eine Baumreihe (HEA) mit älteren Weiden und Ahorn.

Für den Geltungsbereich dieser 5. Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 vor, die eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorsehen.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist aufgrund der Biotopausstattung als von geringer Wertigkeit zu beurteilen. Ein Vorkommen von ggf. gehölzbrütenden Vögeln sowie Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch<sup>1</sup> formuliert für das Plangebiet selbst keine Ziele und Maßnahmen. Für den westlich des Plangebietes gelegenen Bereich (westlich der Bahn bis zur B212) ist gem. Landschaftsrahmenplan eine Sicherung und Verbesserung von Gebieten überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild dargestellt. Als Zieltyp sind offene Grünland-Komplexe formuliert.

Der Landschaftsplan Brake<sup>2</sup> formuliert für das Plangebiet selbst keine Ziele und Maßnahmen. In Bezug auf die Anforderungen der Siedlungsnutzungen sind in die Dringlichkeitsstufe 1 die Freihaltung bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung sowie die Ermittlung und Sanierung von Altlasten eingeordnet. Die Schutzprioritäten liegen dabei auf der Sicherung naturbetonter Landschaftsteile bzw. Einzelstrukturen (Großbaumbestand u.a.) und landschaftstypischen, artreichen und vielgestaltigen Siedlungsgrüns.

---

<sup>1</sup> Landkreis Wesermarsch (2015): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch. Fortschreibung/Neubearbeitung 2013/2015. Stand 14.10.2015.

<sup>2</sup> Stadt Brake (1997): Landschaftsplan Brake.



Ausweislich der Bodenübersichtskarte BÜK 50 ist im Plangebiet als Bodentyp Kalkmarsch angegeben<sup>3</sup>. Es handelt sich dabei um einen schutzwürdigen Boden aufgrund der hohen, natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Das ackerbauliche Ertragspotenzial ist als hoch angegeben.

Hinsichtlich des Ortsbildes befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Brake (Einfamilienhäuser). Westlich verläuft die Lüneburger Straße, östlich der Middeweg.

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Bereich, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Bei vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Grundlage der eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft stellt der planungsrechtliche Zustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 dar. Dieser trifft für den zu ändernden Bereich die Festsetzung einer Grünfläche mit Spielplatz.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beziehen sich demnach nicht auf die aktuelle Ausprägung im Bestand, sondern auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Zur Eingriffsbeurteilung werden im Folgenden die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 denen der Neufestsetzungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, gegenübergestellt und bezüglich der zu erwartenden Beeinträchtigungen bewertet.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 45	5. Änderung Bebauungsplan Nr. 45	Eingriffsbeurteilung
Grünfläche mit Spielplatz	Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3  (max. 45% Versiegelung möglich)	Änderung der Art der baulichen Nutzung und Erhöhung des Versiegelungsgrades => Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, sind mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 erhebliche Veränderungen verbunden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden) zu bewerten sind. Der bestehende Graben wird als Wasserfläche festgesetzt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für Oberflächengewässer zu prognostizieren sind.

<sup>3</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde: Bodenübersichtskarte 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 19.09.2017.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird nicht prognostiziert, da es sich um einen um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt und zum anderen sich die zukünftige Planung in die umgebende Siedlungsstruktur (Wohnnutzung) einfügt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt grundsätzlich, dass entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insofern sind keinen weiteren Maßnahmen zum Ausgleich für Arten und Lebensgemeinschaften und zum Ausgleich für Bodenfunktionen erforderlich.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben (s.u.) gilt allgemein, dass aus Vogelschutzgründen Gehölzentfernungen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist. Weiterhin kann durch eine Überprüfung der zur Fällung vorgesehenen Gehölze auf Fledermausquartiere und aktuellen Besatz in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen (hier v.a. ältere Bäume) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden. Sofern Baumhöhlen, Stammrisse o.ä. mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden, werden die Gehölzfällungen bis nach dem Ausfliegen der Tiere ausgesetzt.

Die Schutzbestimmungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 gelten für den Baumschutz bei Bauarbeiten allgemein, auch für Bäume außerhalb des Plangebietes.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches bzw. in unmittelbarer Nähe.

Das nächst gelegene EU-Vogelschutzgebiet „Unterweser (ohne Luneplate)“ (EU-Kennzahl: DE 2617-401) befindet sich ca. 1,2 km östlich. Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Unterweser“ (EU-Kennzahl 2316-331) befindet sich ca. 1,5 km nördlich.

Die zwischen Plangebiet und europäischen Schutzgebieten bestehenden Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes Brake lassen keine Auswirkungen der Planung auf Schutzzweck und Erhaltungsziele der Schutzgebiete erwarten.

### **Belange des Besonderen Artenschutzes**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

**Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten**

Aktuelle Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Im vorliegenden Fall können Vorkommen von europäischen Vogelarten und ggf. Fledermäusen artenschutzrechtlich relevant sein.

Störepfindliche sensible Vogelarten werden nicht erwartet, da aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Lüneburger Straße und des Middewegs ein hohes Störpotenzial gegeben ist. Möglich sind Brutvorkommen einzelner Gehölzbrüter. Ein Vorhandensein von Fledermausquartieren ist ggf. in älteren Gehölzen möglich.

Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten sind auf Grund der Biotopstruktur und sonstigen Standortbedingungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

**Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände:**

Nach der vorstehenden Ableitung der im Plangebiet artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf potenziell vorkommende Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen.

- **Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:**

Bei der Fällung von Gehölzen ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze vorhanden sind.

Um ein Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes zu vermeiden, dürfen ggf. nötige Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (sofern überhaupt besetzte Brutplätze betroffen sind). Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicher zu stellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist.

Weiterhin kann durch eine Überprüfung der zur Fällung vorgesehenen Gehölze auf Fledermausquartiere und aktuellen Besatz in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen (hier v.a. ältere Bäume) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden. Sofern Baumhöhlen, Stammrisse o.ä. mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden, werden die Gehölzfällungen bis nach dem Ausfliegen der Tiere ausgesetzt.

- **erhebliche Störung von Tieren:**

Vorkommen von störepfindlichen Tierarten sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend eher nicht zu erwarten.

Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereiches liegt und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Zudem befinden sich umliegend vergleichbare Lebensräume (Gehölzbestände, Bäume), so dass die potenziell vorkommenden Arten wie beispielsweise Vögel auf diese Flächen ausweichen können.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Populationen ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:**

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist v.a. im Zuge von Baumfällungen bzw. Gehölzentfernungen möglich. Innerhalb des Plangebietes sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren bekannt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass vor allem ungefährdete, weit verbreitete, siedlungs- und störungstolerante Brutvogelarten das Gebiet zumindest in einzelnen Jahren als Fortpflanzungsstätte nutzen. Eine Reihe gehölzbrütender Arten legt alljährlich neue Nester an.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Fledermausquartiere, ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten.

Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier anzunehmen, da vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten bestehen. Zahlreiche Einzelgehölze und Baumreihen befinden sich innerhalb der angrenzenden Siedlungsnutzungen. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:**

Artenschutzrechtliche relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden und auch aufgrund des Standortes und der Lebensraumansprüche streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

**Fazit:**

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und eine Überprüfung der zu fällenden Gehölzbestände erforderlich.

**Hinweis zum Umweltschadensrecht:** Auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2.2 Verkehrliche Belange**

Das Plangebiet kann über die Lüneburger Straße direkt erschlossen werden. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Damit ist eine effiziente und günstige Erschließung möglich.

### **3.2.3 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen, Oberflächenentwässerung**

#### **Gas- und Stromversorgung**

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

#### **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation.

#### **Wasserversorgung**

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

#### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch entsprechende Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

#### **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung kann durch Einleitung in den am östlichen Plangebietsrand vorhandenen Graben und durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.

#### **Leitungen**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom

### **3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft**

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt ein Graben. Der Graben wird als Wasserfläche festgesetzt. Zum Schutz des Gewässers sind in einem 3 m breiten Streifen (gemessen von der Böschungsoberkante) parallel zur festgesetzten Wasserfläche (Graben) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

### **3.2.5 Belange des Kinderspiels**

Für den Bereich dieser 5. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 45 „Bereich an der Lüneburger Straße/Middeweg“ vor. Er setzt für den Geltungsbereich der 5. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die Festsetzungen wurden allerdings nicht realisiert. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake stellt das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dar.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ war ursprünglich noch wesentlich größer ausgewiesen. Die Ausweisung erstreckte sich in südlicher Richtung bis zur Niedersachsenstraße. Die Stadt Brake hat bereits in der Vergangenheit durch Änderungen von Bebauungsplänen den ursprünglich geplanten Spielplatz verkleinert. So wurden im Rahmen der 4. Ände-

zung des Bebauungsplanes Nr. 45 die direkt südlich an diese 5. Änderung angrenzenden Flächen und im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 die noch weiter südlich gelegenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete überplant. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 erfolgt jetzt der letzte Abschnitt der Überplanung.

Von der Jade Hochschule liegt eine Bachelorarbeit über ein Spielplatz-Geoinformationssystem in Bezug auf den demographischen Wandel am Beispiel der Stadt Brake vor.<sup>4</sup> Darin wurden alle Spielplätze/Bolzplätze in Brake aufgenommen und bewertet. Die Arbeit bietet eine Grundlage für die weitere Konzeption der Spielplätze in Brake. Die Inhalte werden nachstehend – soweit für das Plangebiet relevant – verkürzt wiedergegeben:

Es sind von den 25 Braker Spielplätzen (davon zwei reine Bolzplätze) elf in gutem Zustand, zwölf in einem ausreichenden (einzelne sanierungsbedürftige und überalterte Geräte) und zwei in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bei einer Gesamtspielfläche der 25 Plätze von 31.072 Quadratmetern und 15.617 Einwohnern beträgt die rechnerische Fläche pro Einwohner 1,989 Quadratmeter, bezogen auf die Bevölkerungsgruppe von bis zu 20 Jahren 10,049 Quadratmeter.

Auf Grundlage all dieser Daten wird in der Bachelorarbeit der Schluss gezogen, dass es im Braker Kernbereich bei der räumlichen Versorgung „einen hohen Überschuss“ von Spielplatzflächen gebe, in peripheren Gebieten „vermutlich ein Defizit“. Flächenmäßig ist die Versorgung laut der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) „gut bis sehr gut“, laut ARGE Bau-Richtlinie hingegen knapp „im unterversorgten Bereich“.

Das Plangebiet dieser 5. Änderung liegt ca. 450 m südlich des Kinderspielplatzes an der Ostpreußenstraße und ca. 350 nördlich des Kinderspielplatzes an der Hölderlinstraße.

In der Bachelorarbeit werden Radien um die jeweiligen Spielplätze gezogen, um feststellen zu können, inwieweit die Kinder und Jugendlichen einen Zugang zu den Spielflächen (Lage innerhalb einer Gehzeitzone = lila Fläche) haben. Die grafische Darstellung zeigt, dass das Plangebiet innerhalb der Gehzeitzonen um zwei bestehende Spielplätze liegt:

---

<sup>4</sup> Bachelorarbeit über ein Spielplatz-Geoinformationssystem in Bezug auf den demographischen Wandel am Beispiel der Stadt Brake, Jade Hochschule, 01.02.2017

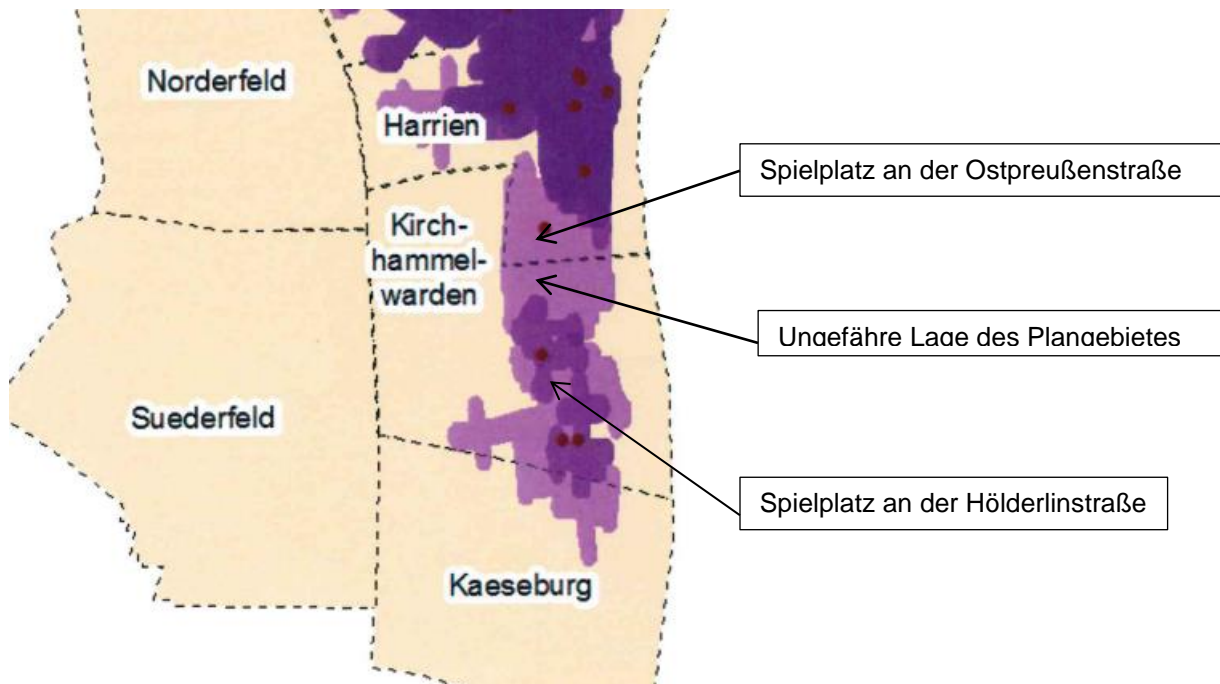


Abb.: Abbildung15 aus der Bachelorarbeit über ein Spielplatz-Geoinformationssystem

Die Stadt Brake erkennt daher eine ausreichende Versorgung mit Kinderspielplätzen in der näheren Umgebung des Plangebietes. Weder derzeit noch für die Zukunft wird ein Bedarf für einen Kinderspielplatz im Plangebiet dieser 5. Änderung gesehen. Im Zuge dieser 5. Änderung wird daher die bislang festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ als Allgemeines Wohngebiet überplant.

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz wurde bereits im Jahr 2008 aufgehoben. Landesrechtliche Vorhaben über die Versorgung mit Kinderspielplätzen bestehen seitdem nicht mehr. Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind zudem relativ großzügig dimensioniert, so dass Freiräume für das Kinderspiel verbleiben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.

### 3.2.6 Belange des Immissionsschutzes

Die Bahnlinie befindet sich in einem deutlichen Abstand zum Plangebiet, ca. 200 m westlich des Geltungsbereiches. Die westlich des Plangebietes gelegenen Wohnhäuser befinden sich deutlich näher zur Bahnlinie. Insofern rückt das Plangebiet nicht näher an die Bahnlinie heran. Die vorhandene Bebauung und die dichte Gehölzpflanzung östlich der Bahnlinie wirken schallabschirmend.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzung und der Lage des Plangebiets im bestehenden Siedlungszusammenhang sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO von der Zulässigkeit ausgenommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird in Anlehnung an die Festsetzungen auf den angrenzenden Flächen und die vorhandene Umgebungsbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird die Höchstgrenze des § 17 (1) BauNVO nicht ausgeschöpft. Ebenfalls in Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zudem wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten eingeschränkt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 600 qm Baugrundstück nur eine Wohneinheit zulässig. Damit wird ein Einfügen der Planung in die umgebende Bebauung sichergestellt. In Anlehnung an die strukturprägende Umgebungsbebauung und die vorhandenen Festsetzungen für die umliegenden Grundstücke ist nur maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen Lüneburger Straße und Middeweg sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen werden eine Gliederung und eine optische Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes erzielt.

In einem 3 m breiten Streifen (gemessen von der Böschungsoberkante) parallel zur festgesetzten Wasserfläche (Graben) sind zum Schutz des Gewässers Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird auch die Möglichkeit der Grabenunterhaltung sichergestellt.

### **4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur festgesetzten Wasserfläche halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,00 m ein. Die Baugrenzen zur Lüneburger Straße werden in Anlehnung an die südlich angrenzende 4. Änderung in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt.

### **4.4 Grünfestsetzungen**

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (Laubbaum: Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt; Obstbaum: Stammumfang mind. 7 cm, Hochstamm) gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Bestehende Bäume werden angerechnet.



Pflanzliste	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
Obstbäume (als Hochstamm)	

## 6. Ergänzende Angaben

---

### 6.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 645 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	545 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	100 m <sup>2</sup>

### 6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Schreiben vom ..... mit der Bitte um Stellungnahme bis

Satzungsbeschluss durch den Rat

Brake, den

Der Bürgermeister