

Stadt Brake

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake 11.05.2022	<p>Zu den Vorentwürfen der o.g. Bauleitpläne nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung / Städtebau</p> <p>Gegen das Planvorhaben bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p>Laut RROP 2019 befindet sich das Plangebiet im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Brake (Unterweser). Die 34. FNP-Änderung entspricht damit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB.</p> <p><u>Städtebau</u></p> <p>Das Planvorhaben ist Bestandteil des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ der Stadt Brake (vgl. ISEK, Abb. 59). Durch die parallele Aufstellung der 34. FNP-Änderung, in der das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 82 das städtebauliche Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB einhalten wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Wesermarsch</p>	<p>2. Bauordnung</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes <u>keine Bedenken</u>, wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DV-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Folgende Anmerkungen zur Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich zu beachten.</p> <p><u>34. FNP-Änderung</u></p> <p>....</p> <p><u>B-Plan Nr. 82</u></p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 5 (Bezugspunkt):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bezugspunkt ist für die Trauf- und Gebäudehöhe ist nicht eindeutig bestimmt. • Hinsichtlich der Gebäude- und Traufhöhe empfehle ich, die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche/ Erschließungsstraße, u.a. Raiffeisenstraße, als Bezugspunkt anzugeben - auch im Hinblick auf die geplante Anhöhung des Plangebietes. • Die verschiedenen Höhenangaben (NN) in der Planzeichnung sind irritierend. Die Zweckbestimmung dieser Angaben ist nicht in der Legende enthalten. Welcher Bezug soll zu diesen Angaben hergestellt werden? <p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>Die Abstände sind lt. § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Die Gebäudehöhe ist auf NHN bezogen. In den textlichen Festsetzungen ist erläutert, dass Bezugspunkte die Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe und Normalhöhennull sind. Die Festsetzung ist insoweit eindeutig.</p> <p>Die geplante Anhöhung des Geländes auf im Durchschnitt 1,6 m NHN wird in den Festsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhe berücksichtigt.</p> <p>Die Angaben in NN im Planteil sind bereits in der Planunterlage enthalten. Zur Erläuterung wird in der Legende unter sonstigen Planzeichen die Höhenangabe ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie bezieht sich auf nachfolgende Planungsebenen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Wesermarsch	<p>3. Immissionsschutz Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>4. Naturschutzrecht Zum jetzigen Planungsstand werden folgende Hinweise gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zum o.g. Baugebiet wurde im Jahr 2018 eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Weißstorch) für ein neu geplantes Baugebiet in Brake-Golzwarden“ (Büro Sinning 2018) erstellt. Hier wurde bereits festgestellt, dass es sich bei den überplanten Grünlandflächen um die Hauptnahrungsflächen des benachbarten Weißstorches handelt. 2. Da nicht davon auszugehen ist, dass der Weißstorch ohne Weiteres andere Nahrungsflächen aufsucht, besteht demnach die Gefahr, dass der Neststandort aufgegeben wird. Um dies zu verhindern, wurden bereits mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) diskutiert und vorgeschlagen. Die bereits erarbeiteten möglichen Kompensationsmaßnahmen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. 3. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Wesermarsch sieht den betroffenen Raum ebenfalls als Schwerpunktraum Artenhilfsmaßnahmen für den Weißstorch an. 4. Darüber hinaus sind vier weitere Storchhorste in der Planung zu berücksichtigen: <u>Gemarkung Golzwarden</u> <ul style="list-style-type: none"> • Flur 8 Nr.356/30 • Flur 5 Nr. 203/131 • Flur 5 Nr. 125/15 <u>Gemarkung Brake</u> <ul style="list-style-type: none"> • Flur 20 Nr. 67 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Weißstorch) des Büro Sinning wird in der Bestandserfassung, Bewertung, Wirkungsanalyse und Maßnahmenplanung berücksichtigt.</p> <p>Die in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Weißstorch) vorgeschlagene Möglichkeit für CEF-Maßnahmen (Zwei neue Nistplattformen) sind Bestandteil der Maßnahmenplanung.</p> <p>Diese Aussage wurde für die Umweltplanung berücksichtigt.</p> <p>Die genannten 4 weiteren Storchhorste wurden in die Betrachtungen einbezogen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zederringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Wesermarsch</p>	<p>5. Es wird angeregt, die Textlichen Festsetzungen um die folgende Formulierung zu ergänzen: „Die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten.“</p> <p>5. Denkmalschutz</p> <p>Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Außerhalb des Plangebietes befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes eine denkmalgeschützte Wurt (Golzwarden, FStNr. 29).</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in dem Plangebiet selbst keine archäologischen Fundstellen und Baudenkmale betroffen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist der unten genannte Hinweis zu den Bodenfunden zu beachten:</p> <p><u>34. FNP-Änderung:</u></p> <p>....</p> <p><u>B-Plan Nr. 82:</u></p> <p>Die Begründung ist entsprechend der vorgenannten Anmerkungen zu ergänzen. Auf der Planzeichnung sollte der bereits enthaltene Hinweis zu den Bodenfunden bzgl. der sich geänderten Tel.-Nr. angepasst werden.</p> <p>6. Wasserrecht</p> <p><u>34. FNP-Änderung</u></p> <p>...</p> <p><u>B-Plan Nr. 82</u></p> <p>Es bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p>Der Anregung wird insoweit entsprochen, als dass der Hinweis auf den Planteil aufgenommen wird.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis war in der Vorentwurfsbegründung bereits enthalten.</p> <p>Die Anmerkungen waren in der Vorentwurfsbegründung bereits enthalten. Die Telefonnummer wurde angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Wesermarsch	<p>Die Planunterlagen enthalten einen Kurzbericht eines Entwässerungskonzeptes. Das vollständige Entwässerungskonzept wurde durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB zur Verfügung gestellt. Das vollständige Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren mit auszulegen, damit es Teil des Bebauungsplanes wird.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept weist die Machbarkeit der Entwässerung nach. Die in der Planzeichnung als Regenrückhaltebecken dargestellte Fläche ist ausreichend bemessen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind bei der Unteren Wasserbehörde wasserrechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse zur Einleitung von Niederschlagswasser einzuholen.</p> <p>Die Ableitung und Beseitigung des Schmutzwassers liegt in der Zuständigkeit des OOWV.</p> <p>Es wird angeregt, die Textlichen Festsetzungen um die folgenden Formulierungen zu ergänzen:</p> <p>„Die Gewässer und Uferböschungen sind zu erhalten.“</p> <p>„Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39, 40 WHG und § 69 NWG).“</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Das vollständige Entwässerungskonzept von September 2022 wird in die Planunterlagen eingearbeitet und der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen, als dass der Hinweis auf den Planteil aufgenommen wird.</p> <p>Der Hinweis wird auf den Planteil unter Hinweisen aufgenommen.</p>
2	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>11.05.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im angrenzenden Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Die Leitungen des OOWV liegen gemäß beigefügtem Plan innerhalb der Verkehrsflächen. Daher ist die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht erforderlich und nicht sinnvoll.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p> <p>Versorgungssicherheit</p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.</p> <p>Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Brake durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p>	<p>Der Hinweis war bereits in der Vorentwurfsbegründung enthalten.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt Brake obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der andere Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.</p> <p>Entsorgungssicherheit</p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden.</p> <p>Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeine Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) und unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt Brake durchgeführt werden können. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt um den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen und Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,50m zur Leitung haben.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p><u>Schmutzwasser</u></p> <p><i>Kanalbestand</i></p> <p>Den Wunsch die Schmutzwasser-Druckrohrleitung im westlichen Plangebiet umzulegen, haben wir aufgenommen. Hierfür stehen wir für einen zeitnahen Abstimmungstermin zur Verfügung.</p> <p><i>Kanalnetzkapazität</i></p> <p>Der SW-GEP zeigt im Plangebiet keine Überlastung der Kanalisation.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen. Diese reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen abzumindern.</p> <p>Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten.</p> <p><i>Kanalnetzkapazität</i></p> <p>Der RW-GEP ist für die Stadt Brake nicht einsehbar.</p> <p><i>Entwässerungskonzept</i></p> <p>Das Entwässerungskonzept von IST nehmen wir zur Kenntnis. Für die detaillierte Entwässerungsplanung stehen wir zur Verfügung.</p>	<p>Entsprechende Verträge werden geschlossen.</p> <p>Eine Abstimmung hat zwischenzeitlich am 02.08.2022 stattgefunden. Die Planung sieht eine Neuverlegung der Schmutzwasserdruckrohrleitung durch die Erschließungsstraßen / Nebenanlagen des Wohngebietes vor. Grundsätzlich stimmten der OOWV und die Stadt Brake diesem Vorschlag zu.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung zur verbindlichen Festsetzung von Gründächern wird nicht nachgekommen. Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Stadtgebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltungselement fortgeführt werden. Im WA 3 sind auch Flachdächer, in den WA 2 flach geneigte Dächer ab 10 Grad zulässig. Damit sind hier Gründächer möglich, sie sollen aber nicht festgeschrieben werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Jüchter von unserer Betriebsstelle in Elsfleth, Tel: 04404 961111, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stehungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.


Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zederringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>The maps show planning areas with technical details and logos for OOWV and DOWV. The top map is for 'Trinkwasser' and the bottom map is for 'Abwasser'. Both maps include a scale of 1:2.500 and a date of 08.05.2022.</p>	

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Brommystraße 2 26919 Brake 29.04.2022</p>	<p>Wir, die Niedersachsen Ports GmbH & CO. KG, Niederlassung Brake, danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das geplante Baugebiet würde nördlich durch die Raiffeisenstraße/ L889 begrenzt. Die Betrachtung ihrer Verkehrsbelastung fußt auf der Verkehrszählung 2015 der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Sie gehen außerdem „von einer allgemeinen Stagnation in der Verkehrsentwicklung“ aus. Diese Einschätzung können wir als Träger öffentlicher Belange für Häfen und Schifffahrt nicht teilen, da wir von weiteren Zuwächsen im Hinblick auf die Hafenumschlagsvolumina und die Hafenumflächennutzung und damit verbunden auch auf den Verkehrsträger Straße als Moment der trimodalen Hafenhinterlandanbindung ausgehen.</p> <p>Bereits in der Verkehrsentwicklungsprognose 2010 der Stadt Brake wurde auf die noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen des Hafens Brake und die damit verbundenen weiteren Verkehrszunahmen hingewiesen. Der damals betrachtete Zeithorizont stellte das Jahr 2020 dar. Da die Entwicklung der Hafenumflächennutzung jedoch noch nicht abgeschlossen ist, haben die in der VEP dargestellten Prognosen noch immer Gültigkeit.</p> <p>Mit Inbetriebnahme der erweiterten Produktionsstätte der Fa. Olenex werden die LKW-Aufkommen bereits in Kürze zunehmen. Regelmäßig werden Gespräche mit potentiellen Ansiedlern auf den Hafenumflächennutzungsflächen geführt. Der Umschlag und damit auch der GST-Transport von Windkraftanlagen wird aufgrund der aktuellen Situation (Russland-Ukraine-Krieg, Energiewende) wieder deutlich zunehmen. Die Verkehrszählung 2015 kann folglich als Betrachtungsgrundlage nicht ausreichend sein.</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie zu beachten, dass selbst im Falle einer Realisierung der sogenannten Golzwarder Spange das geplante Baugebiet nicht von dieser profitieren würde (siehe Bild; Quelle. VEP 2010).</p>	<p>Das Verkehrsgutachten wurde zur Entwurfsfassung aktualisiert. Im Zuge der Aktualisierung wurde auch eine Verkehrszählung vorgenommen. Die Gutachter (IST) haben im Juli 2022 eine Verkehrserhebung über eine gesamte Woche an der L 889 durchgeführt. Die Gutachten gehen für die Region tendenziell von einer allgemeinen Stagnation in der Verkehrsentwicklung aus. Sie haben jedoch sicherheitshalber eine Verkehrssteigerung von 0,25 % /Jahr für die nächsten 15 Jahre angesetzt.</p> <p>Die Stadt Brake geht daher davon aus, dass das Verkehrsgeschehen prognostisch richtig abgebildet ist.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG	 <p>Wir bitten Sie um die weitere Beteiligung im Zuge des weiteren Verfahrens und verbleiben bis dahin</p>	
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 10.05.2022	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p> <p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i. M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde durch eine Bodenfunktionsbewertung der in § 2 BBodSchG genannten Funktionen ergänzt.</p> <p>Für die Bodenfunktionsbewertung wurden die folgenden über den NIBIS – Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) abrufbaren Kartenwerke herangezogen und ausgewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenkunde - Hydrogeologie - Kulturdenkmale in Niedersachsen

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung						
	<p>Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:</p> <p>Kategorie</p> <p>hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit</p> <p>Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.</p> <table border="1" data-bbox="548 1145 1220 1260"> <thead> <tr> <th>Tiefenbereich</th> <th>Inhalt</th> <th>Massnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-2 m</td> <td>kalkfreies toniges Material; örtlich mit sulfatsaurem Material</td> <td>Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum</td> </tr> </tbody> </table>	Tiefenbereich	Inhalt	Massnahme	0-2 m	kalkfreies toniges Material; örtlich mit sulfatsaurem Material	Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum	<p>Die Teilkarte Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) im NIBIS Kartenserver zeigt für den B-Plan-Geltungsbereich den Bodentyp „Mittlere Kleimarsch mit hoher oder mittlerer Bodenfruchtbarkeit. Eine Schutzwürdigkeit aufgrund der Bodenfruchtbarkeit besteht nicht, da die Ertragsfähigkeit nicht den Stufen 6 (sehr hoch) oder 7 (äußerst hoch) entspricht. Es besteht keine Schutzwürdigkeit.</p> <p>Die Unterlagen des NIBIS Kartenservers wurden ausgewertet. Die Karten des NIBIS Servers des LBEG weisen für das Plangebiet potentiell sulfatsauren Böden bis in 2 m Tiefe auf.</p> <p>Demnach ist eine Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Sulfatsaure Böden sollten nur im unvermeidbaren Umfang ausgebaut oder umgelagert werden, damit kein Sauerstoffzutritt erfolgen kann und von ihnen keine potenziellen Beeinträchtigungen von Gewässern und Böden ausgehen.</p> <p>Der Umweltbericht wird um den Hinweis ergänzt, dass nicht zu bebauende oder anderweitig nicht zu verändernde Böden zu schonen sind, um Beeinträchtigungen, z.B. durch Verdichtung, zu vermeiden.</p>
Tiefenbereich	Inhalt	Massnahme							
0-2 m	kalkfreies toniges Material; örtlich mit sulfatsaurem Material	Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum							

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p>	<p>Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis pH< 4 im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke.</p> <p>Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25 hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten, wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	<p>Durch die geplante Geländeaufhöhung auf durchschnittlich 1,6 m ü. NHN wird ein Abstand zu den potentiell sulfatsauren Böden an diesem Standort gewonnen. Auf B-Plan Ebene ist nicht konkret absehbar, ob und in welchem Umfang Bodenaushub innerhalb des Grundwasser-gesättigten Bereiches erforderlich wird. Eine Betroffenheit der Bausubstanz wird daher zu diesem Zeitpunkt nicht abgeleitet. Auf Umsetzungsebene ist das Thema „sulfatsaure Böden“ jedoch wieder aufzugreifen, um die nebenstehenden Probleme zu vermeiden.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zederringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p>	<p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernäsung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbea.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugeberechtigungen finden Sie unter www.lbea.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Da die Böden des B-Plan-Geltungsbereichs nahezu flächendeckend überschüttet und dabei verdichtet werden, sind Maßnahmen zum Erhalt oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen der anstehenden Böden im Geltungsbereich im Bereich der nicht zu versiegelnden Bereiche des Baugebietes möglich. Im Zuge der Umsetzung der B-Plan-externen Kompensationsmaßnahmen werden die auf das Schutzgut Boden bezogenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der LBEG-Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis umgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Baugrundverhältnisse sind auf Umsetzungsebene zu analysieren.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkfeldes „Jade Weser“ (Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe). Die Laufzeit der Berechtigung ist unbefristet. Das Bergwerkfeld umfasst weite Teile der Wesermarsch und darüber hinaus.</p> <p>Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Sowohl Bewilligung als auch Bergwerkseigentum gewähren das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut und befindet sich im Privatbesitz. Die Planung und seine Umsetzung schließt die Förderung von unterirdischen Bodenschätzen nicht grundsätzlich aus. Die Stadt Brake geht daher von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Bergbaus aus.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zederringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	LGLN, Dezernat 3.2, Katasteramt Brake Schrabberdeich 43 26919 Brake	<p>Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB ist von unserer Seite folgendes anzumerken.</p> <p>Für den Bereich der Zuwegung im südl. Bereich des Planungsgebietes (Buschweg) ist eine Zerlegungsvermessung notwendig!</p> <p>Der Geltungsbereich schneidet das Flurstück 45/15. Dieses ist entsprechend zu zerlegen, damit eine eindeutige geometrische Definition des Umrings erfolgen kann.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Zerlegungsmessung wird veranlasst.
6	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn 02.05.2022	<p>Zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Brake nehmen wir auf Basis der im Internet ersichtlichen Unterlagen (Vorentwurf Februar 2022) als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - wie folgt Stellung:</p> <p>Mit der geplanten 34. Änderung des FLNP wird der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte, ca. 6,2 ha große Planbereich zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 sollen hier Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) festgesetzt werden.</p> <p>Der Plangebietsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt und geht der Landwirtschaft bei Realisierung der Planung dauerhaft und ersatzlos verloren. Der Siedlungsrand der Ortschaft Golzwarden nordwestlich der Stadt Brake wird zudem auf einer Länge von ca. 400 m um ca. 200 m in westlicher Richtung in den landwirtschaftlichen Außenbereich hinein verschoben und rückt damit bis auf 100 m an einen aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstandort an der Raiffeisenstr. 1 heran.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zederringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p>	<p>Trotz des aktuell laut Geruchsimmissionsschutzgutachten vom 01.10.21 an der nordwestlichen Plangebietsgrenze knapp eingehaltenen Immissions(grenz)wertes ist das Heranrücken des Baugebietes an einen Betriebsstandort, auch hinsichtlich der Reduzierung von potentiell hofnahen, arrondierten landwirtschaftlichen Nutzflächen aus allgemeiner landwirtschaftlicher/ agrarstruktureller Sicht nicht zu begrüßen und führt mittel- oder langfristig zu einer Einschränkung der betreffenden Betriebsstätte.</p> <p>Hierdurch werden sowohl die einzelbetrieblichen als auch die allgemeinen landwirtschaftlichen Belange nachteilig berührt. Wir setzen voraus, dass die Inanspruchnahme der Nutzflächen für die Wohngebietserweiterung in Golzwarden-West sowie das Heranrücken an den Betrieb mit dem/den Bewirtschafter/n bzw. Betriebsleiter einvernehmlich abgestimmt wird, was unabhängig von der Verkaufsbereitschaft der i.d.R. landwirtschaftsfremden Flächeneigentümer/-verpächter zu sehen ist.</p> <p>Gemäß vorliegenden Planbegründungen „hat die Stadt Brake die allgemeinen Belange der Landwirtschaft hinter dem mit der Planung verfolgten Ziel der „Schaffung von Wohnraum“ zurückgestellt.“</p>	<p>Der heranzuziehende Immissions(grenz)wert gemäß GIRL von 10 % wird gemäß gutachterlichem Ergebnis im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete deutlich unterschritten. Hier wird ein Immissionswert (IW) von ca. 5 % der Jahresstunden erreicht. Lediglich am äußersten nordwestlichen Rand des Plangebietes wurde ein Immissionswert (IW) von 9 % der Jahresstunden ermittelt. In diesem Bereich sind aber nur Grünflächen (Verkehrsgrün, Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Zudem sind auch am Finkenburger Weg und damit in unmittelbarer räumlicher Nähe zum angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb Wohnnutzungen vorhanden, die die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes einschränken.</p> <p>Der Stadt Brake ist keine konkrete landwirtschaftliche Entwicklungsabsicht des angesprochenen landwirtschaftlichen Betriebes bekannt. Von Seiten des Landwirtes ist im Zuge des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahme eingegangen. Auch die Landwirtschaftskammer selbst hat in ihrer nebenstehenden Stellungnahme nicht auf eine konkrete Erweiterungsabsicht hingewiesen.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil mit Beschluss vom 5. 9. 2000 - 4 B 56/00 (München) folgendes ausgeführt: Vorhaben im Außenbereich müssen auf das Interesse eines Landwirts, seinen Betrieb in den Außenbereich hinein zu erweitern, jedenfalls dann keine Rücksicht nehmen, wenn das Erweiterungsinteresse vage und unrealistisch ist.</p> <p>Auch das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat ähnlich argumentiert: Nach einem Urteil des OVG Lüneburg (1 KN 128/03 vom 15.01.2004) ist das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt.</p> <p>Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Beschränkung der landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeit auf der einen Seite und der Entwicklung des Wohngebietes auf der anderen Seite, hat die Stadt Brake in der Summe aller Belange der Entwicklung des Baugebietes das höhere Gewicht beigemessen. Bei dieser Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im RROP 2019 bereits als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt ist.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zederringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p>	<p>Vor dem Hintergrund der kontinuierlichen Verringerung landwirtschaftlicher Nutzflächen und der zunehmenden Einschränkungen durch den Klimawandel sollte der Freiflächenverbrauch hierbei grundsätzlich auf das absolut unvermeidbare Maß begrenzt werden. Bei bestehendem Wohnraummangel (wie hier in Brake - laut F-Plan-Begründung - durch die steigende Anzahl der Privathaushalte bei stabilen bzw. leicht rückläufigen Einwohnerzahlen) und gleichzeitig fehlenden Innen- entwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten sollten deshalb bei der Planung neuer Wohngebiete entsprechend effiziente, flächenschonende Bauweisen zur Anwendung kommen, wie sie zumindest im nördlichen Plangebietsbereich mit der Bereitstellung von 6 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu 8 Wohnungen u.E. geplant sind.</p> <p>Wir weisen auch daraufhin, dass die Bewirtschaftung und ordnungsgemäße Be-/ Entwässerung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden darf. Wir gehen davon aus, dass die erforderlichen Maßnahmen mit dem zuständigen Boden- und Wasserverband (Braker Sielacht) abgestimmt werden, so dass die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen hier nicht zu einer Überlastung der angrenzenden Entwässerungsgräben und der Vorfluter, insbesondere bei häufiger auftretenden Starkregenereignissen, führt.</p> <p>Im Ergebnis des vorl. Umweltberichtes müssen die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigung in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen noch kompensiert werden. Nähere Angaben werden hierin noch nicht gemacht. Soweit für externe Kompensationsmaßnahmen wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht werden, sollten diese zumindest in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben und die Maßnahmen agrarstrukturell verträglich gestaltet werden.</p> <p>Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden aus landwirtschaftlicher Sicht seitens unserer Dienststelle nicht vorgebracht.</p>	<p>Die Stadt Brake hat auf Ebene der 34. Flächennutzungsplanänderung einen Bedarfsnachweis geführt. Die Stadt Brake verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Grundstücke in den zuletzt entwickelten Wohngebieten „Wiesenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 77) und „Timmermanns Hellmer“ (Bebauungsplan Nr. 79) wurden in kurzer Zeit vergeben. Derzeit kann die Stadt Brake keine Wohnbaugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen für Einfamilien- und Doppelhäuser anbieten. Im Jahr 2021 wurde die Entwicklung des Wohngebietes Brake-West durch die 32. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet. Für diese Fläche liegt aber kein verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan) vor. Im Bereich der Ladestraße wird kein Angebot für den klassischen Einfamilienhausbau, sondern Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen. Für das Plangebiet wurde neben dem stärker verdichteten Bereich im geplanten WA 3 auch ein Bedarf für klassische Einfamilienhäuser erkannt.</p> <p>Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor. Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor, das gesamte Oberflächenwasser im künftigen Baugebiet über ein Entwässerungssystem abzuleiten. Die vorhandenen umlaufenden Entwässerungsgräben bleiben erhalten und werden bei Bedarf aufgereinigt, um die Fließrichtung zu definieren. Im Plangebiet sind zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das zurückgehaltene Oberflächenwasser aus beiden Becken wird über ein Drosselbauwerk geregelt in das weiterführende System aus Entwässerungsgräben geleitet. Die Stadt Brake geht daher davon aus, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der zuständige Wasser- und Bodenverband wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um die Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zederringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen</p> <p>25.04.2022</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in den Begründungen enthalten sind. Wir möchten Sie jedoch bitten folgendes zu ergänzen:</p> <p>Das Angebot der Linie 421 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
8	<p>Stadlander Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake</p> <p>20.04.2022</p>	<p>Gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „für den Bereich westlich des Schlehenweg/Zederring in Brake Golzwarden“ bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Für den Bebauungsplan 82 ist ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen und zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>An der nördlichen Seite des Gebietes befindet sich der „Golzwarder Zuggraben Nr. 3.1. Es wird darauf hingewiesen, dass alle 2 Jahre dieses Gewässer turnusgemäß mit einem Bagger aufgereinigt wird. Nach der Satzung der Stadlander Sielacht ist an Verbandsgewässern ein Gewässerräumstreifen von 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung, Nebenanlagen und Bepflanzung, freizuhalten.</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.</p> <p>Zum nördlich befindlichen Zuggraben Nr. 3.1 wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt.</p>
9	<p>Amprion GmbH Robert-Schuman-Str. 7 44263 Dortmund</p> <p>11.04.2022</p>	<p>Im Planungsraum für die o. g. Bauleitplanung, wie in der BIL-Meldung Nr. 20220331-0780 dargestellt, verlaufen derzeit keine Höchstspannungsleitungen von Amprion. Der Planungsraum liegt jedoch innerhalb eines Variantenkorridors für das im Betreff genannte Leitungsprojekt.</p> <p>Es handelt sich hierbei um das Vorhaben Nr. 48 aus dem Bundesbedarfsplangesetz, das voraussichtlich 2030 Strom aus Schleswig-Holstein und dem Norden Niedersachsens nach Nordrhein-Westfalen transportieren soll.</p> <p>Da in der jetzigen Planungsphase der Trassenkorridor für das erforderliche Planfeststellungsverfahren noch nicht abschließend festgelegt wurde, kann ein Konflikt der Bauleitplanung mit unserer Kabeltrasse nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Wir bitten Sie daher, uns weiter am Verfahren zu beteiligen und entsprechende Unterlagen zur weiteren Prüfung und Stellungnahme einzureichen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da der Trassenkorridor – wie nebenstehend umschrieben – nicht feststeht, kann derzeit keine konkrete Abwägung erfolgen. Die Amprion wird weiter am Verfahren beteiligt.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>11.04.2022</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Eine Leitungsabfrage über die genannten Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes innerhalb der festgesetzten Grünflächen eine Stromleitung der EWE Netz GmbH. Die Leitung wird nachrichtlich übernommen und im Planteil dargestellt. Ein Hinweis auf die Leitung wird in die Begründung aufgenommen. Eine Gasversorgungsleitung befindet sich in der Verkehrssparzelle der Raiffeisenstraße.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die EWE Netz GmbH wird rechtzeitig eingebunden.</p> <p>Die EWE Netz GmbH wird rechtzeitig informiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Ann-Kathrin Marzalla unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2307.</p>	<p>Die EWE Netz GmbH wird rechtzeitig einbezogen.</p> <p>Eine Leitungsabfrage über die genannten Internetseite wurde durchgeführt (s.o)..</p>
11	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 14.06.2022</p>	<p>Die Geltungsbereiche der o.g. Bauleitplanungen liegen unmittelbar südlich der Landesstraße 889 „Raiffeisenstraße“ außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Belange des Landes Niedersachsen vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL) sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße 889 unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p>	<p>1. Der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass die Erschließung des künftigen Wohngebietes über eine direkte Anbindung an die L 889 geplant ist. Grundsätzliche Bedenken gegen die bereits abgestimmte Anbindung bestehen nicht, allerdings ist der Geltungsbereich für die planungsrechtliche Absicherung der Schaffung eines Linksabbiegestreifens im Zuge der L 889 um die Fahrbahn der L 889 zu erweitern. Zudem ist der Entwurf entsprechend der Vorgaben der RAL 2012 zu überarbeiten, da die Fahrtstreifenbreiten zu gering bemessen sind.</p> <p>Für die Anbindung einer Stadtstraße an die L 889 ist zwischen der Stadt Brake und dem Land Niedersachsen eine Vereinbarung gemäß § 34 (1) NStrG abzuschließen.</p> <p>Folgende Unterlagen sind für den Abschluss einer Vereinbarung erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterungsbericht (planerische und straßenbauliche Beschreibung der Maßnahme) • Übersichtslageplan M 1:5000 • Lageplan M 1:250 mit Maßen und Querneigungen gemäß RAL 2012 • Deckenhöhenplan • Querschnitt M 1: 50 • Schleppkurvennachweise • Kostenschätzung und Ablöseberechnung <p>Die Kosten der Maßnahme trägt die Stadt Brake. Nach erfolgter Abstimmung der Planung mit meiner Behörde, ist die Planung einem Sicherheitsaudit gemäß RSAS 2019 durch einen zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.</p> <p>Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbaulastträger gem. § 35 Abs. 3 des NStrG die Mehrkosten für die Unterhaltung des Linksabbiegestreifens und des Einmündungsbereiches der neu hinzukommenden Straße zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht in etwa den Herstellungskosten der Maßnahme.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Ein Entwurf der Ausbauplanung liegt inzwischen vor. Der Geltungsbereich wird um die Ausbaustrecke erweitert. Die Ausbauplanung liegt der Abgrenzung der Verkehrsfläche zugrunde.</p> <p>Eine entsprechende Vereinbarung wird geschlossen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zederringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p>	<p>2. Entlang der L 889 dürfen gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom künftigen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>Abweichend von den Vorgaben des § 24 (1) NStrG sind im Bebauungsplanentwurf innerhalb der Bauverbotszone der L 889 die Anlage einer Lärmschutzwand und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen. Die Lärmschutzwand und das RRB sind außerhalb der Bauverbotszone anzulegen.</p> <p>3. Die Bäume im Zuge der L 889 befinden sich im Eigentum des Landes Niedersachsen und sind zu kompensieren. Die NLStbV stellt der Stadt Brake die Erlaubnis in Aussicht die Bäume zu entnehmen, unter den Voraussetzungen, dass die Stadt den Verlust der Bäume durch Neuanpflanzungen kompensiert und der FD Naturschutz des Landkreises Wesermarsch dem Vorgehen zustimmt.</p> <p>Eine Neuanpflanzung der Bäume wird im Verkehrsraum der L 889 mit Bezug auf die Vorgaben der RPS 2009 nicht möglich sein.</p> <p>4. Die für die geplante Stadtstraße freizuhaltenden Sichtfelder sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes einzutragen. Die Schenkellängen der Anfahrsicht betragen gemäß RAL 2012 in der Fahrbahnachse der übergeordneten Landesstraße je Blickrichtung 200 m und in der untergeordneten Stadtstraße 3 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.</p> <p>5. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 889 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 889 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.</p>	<p>Die Bauverbotszone bezogen auf die neue Ausbauplanung wird in den Bebauungsplan eingetragen.</p> <p>Die geplante und festgesetzte Lärmschutzwand berücksichtigt die Bauverbotszone. Auch das Regenrückhaltebecken liegt außerhalb der Bauverbotszone.</p> <p>Die Bäume, die an der Südseite der Raiffeisenstraße (L889) verloren gehen, werden in der Mitte des B-Plan-Geltungsbereichs in den beiden Streifen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ 1:1 ersetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Anforderungen ergeben sich die RAL unmittelbar. Die Eintragung in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise werden um die nebenstehenden Aussagen ergänzt.</p> <p>Aufgrund der von der L 889 ausgehenden Emissionen wurde ein Schallgutachten erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweise auf die fehlenden Ansprüche wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung wird nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der rechtsverbindlichen Bauleitpläne einschließlich Begründung.	Der Anregung wird entsprochen.
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 09.05.2022 2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 25.04.2022 3. Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH mit Schreiben vom 25.04.2022 4. II. Oldenburgischer Deichband mit Schreiben vom 13.04.2022 5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 20.04.2022 6. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 21.04.2022 7. Gemeinde Stadland mit Schreiben vom 12.04.2022 8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 12.04.2022 9. Ericsson Services GmbH mit Schreiben vom 14.04.2022 10. Avacon Netz GmbH (DTM Engineering Surveying GmbH & Co. KG) mit Schreiben vom 11.04.2022 11. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 31.03.2022 			

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Bürger 1 Zedernring X 26919 Brake 10.05.2022</p>	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die o.g. Pläne Ich habe folgende Einwendungen: Mit dem geplanten Neubaugebiet werden erhebliche naturschutzfachliche Belange berührt. Für diverse Vogel - Tierarten (Sperber; Bussard/Falke/Weißstorch/Gänse/Fledermäuse/Schwäne/Rehe/Hasen/Nilgänse ist es ein Rastraum/Erholungsraum/Nistplatz.</p> <p>Nach dem Grünordnungsplan des Bebauungsplanes 51B v. 15.5.1998 hat es die Stadt Brake in 20 Jahren nicht geschafft diesen Plan umzusetzen.</p> <p>Unsere Bundesbauministerin Frau Geywitz hat am 16.4.2022 in der NWZ verkündet: Der Neubau von Einfamilienhäusern muss eingedämmt werden, um den Flächenverbrauch zu senken und die Umwelt zu schützen. Es ist ökonomisch und ökologisch unnötig, wenn jede Generation neue Einfamilienhäuser baut.</p> <p>Als wir damals das Grundstück gekauft haben, gab es erhöhte Bauvorschriften (Bauen nur in Nord- Süd Richtung, rote Dachpfannen etc.)</p> <p>Außerdem haben wir für das Grundstück mehr bezahlen müssen als die Anwohner im Innenbereich. Sollte das Baugebiet doch irgendwann genehmigt werden, werde ich mir den mehr bezahlten Betrag vom Betreiber einfordern.</p>	<p>Die Betroffenheit der naturschutzfachlichen Belange ist Bestandteil der Umweltprüfung zur Aufstellung des B-Plans Nr.82</p> <p>Es wurde im Jahr 2021 eine Brutvogelkartierung durchgeführt bei der auch die zu der Zeit angetroffenen Gastvögel mit erfasst wurden. Die Kartierung ist eine Grundlage für die Umweltprüfung.</p> <p>Die Stadt Brake hat auf Ebene der 34. Flächennutzungsplanänderung einen Bedarfsnachweis geführt. Die Stadt Brake verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Grundstücke in den zuletzt entwickelten Wohngebieten „Wiesenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 77) und „Timmermanns Hellmer“ (Bebauungsplan Nr. 79) wurden in kurzer Zeit vergeben. Derzeit kann die Stadt Brake keine Wohnbaugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen für Einfamilien- und Doppelhäuser anbieten.</p> <p>Auf die Bebauung von Baulücken und die Wiederbelegung von Leerständen hat die Stadt Brake nur wenig Einfluss. Diese Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Stadt Brake hat daher ein Erfordernis zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erkannt. Es ist Aufgabe der Bundesregierung und nicht der Kommune, finanzielle Anreize für die Folgenutzung von Altimmobilien zu schaffen.</p> <p>Auch im Bebauungsplan Nr. 82 werden örtliche Bauvorschriften zu Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung und Dachaufbauten sowie zu Fassaden, zur Grundstückseinfriedung und zur Vorgartengestaltung getroffen. Zu den Altanliegern werden Allgemeine Wohngebiete WA 1 festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für das WA 1 orientieren sich an den Bestandsgebäuden im angrenzenden Wohngebiet.</p> <p>Die damaligen Preise sind nicht Gegenstand dieser Abwägung. Weder nach dem Gesetz noch nach der Rechtsprechung gibt es jedoch eine Gewähr dafür, dass die Außenbereichsqualität eines Nachbargrundstücks auf Dauer erhalten bleibt. Auch die Grundstückskaufverträge für die am westlichen Randbereich des Bebauungsplans Nr. 51B „Golzwarden-West“ gelegenen Grundstücke geben nichts für die Garantie der Ortsrandlage her. Vielmehr ist zwischen den Grundstücksv Verkäufern und den Grundstückskäufern vertraglich ausdrücklich festgehalten worden, dass eine Gewähr für eine bestimmte Bebaubarkeit des Grundstücks nicht übernommen wird.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>Bürger 2 Zedernring X 26919 Brake 10.05.2022</p>	<p>Als unmittelbar betroffener Anlieger des westlich vom Zedernring geplanten Bauungsplans Nr. 82 möchte ich mit Blick auf die öffentlich bekannt gegebenen Unterlagen und Gutachten zunächst eine Reihe von Fragen vortragen, damit ich mir über die Einzelheiten des vom Vorhabenträger entworfenen Bauungsplanes ein klareres Bild verschaffen kann als es durch die Lektüre der vorgelegten Schriftsätze möglich ist.</p> <p>Die Erläuterungen zum Bauungsplan Nr. 82 decken sich redaktionell und inhaltlich oft wortgleich mit den Ausführungen zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes. Deshalb erledigen sich etliche Fragen zum Bauungsplan Nr. 82, weil sie schon mit Blick auf den Flächennutzungsplan in meinem diesbezüglichen Schreiben vom 10. Mai 2022 vorgetragen worden sind.</p> <p>Meine Fragen speziell zum Bauungsplan Nr. 82 beziehen sich auf darüberhinausgehende Sachverhalte, die mit dem Vorhabenträger und mit Umfang, Qualität und Gestalt der Bebauung zusammenhängen.</p> <p>1. Welche Gründe hat es gegeben, dass der ursprünglich agierende Vorhabenträger für den Bauungsplan Nr. 82, die Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH bzw. die Braker WohnBau GmbH nicht mehr mit dem Projekt befasst ist und dafür ein privates Unternehmen, die Fa. Jörg Thieling aus Stadland, die Planungs- und Erschließungsgeschäfte übernommen hat?</p> <p>Hintergrund:</p> <p>Es ist anzunehmen, dass die Grundsätze ertragswirtschaftlichen Handelns, wie sie von kommunal verwalteten Einrichtungen einzuhalten sind, bei privaten Vorhabenträgern leider nicht beachtet werden bzw. auch nicht beachtet werden können. Es besteht die Sorge, dass die erschlossenen Grundstücke zu einem höheren Preis angeboten werden als wenn sie in der Hand einer kommunal geführten Einrichtung geblieben wären. Die Stadt Brake verliert bedauerlicherweise jeglichen Einfluss auf das Immobilien-Marktgeschehen.</p> <p>2. Verfügt die Stadt Brake über Auskünfte darüber, welcher Art und Verbindlichkeit die oft zitierte „mehr als ausreichende Nachfrage“ ist, die dem Vorhabenträger vorliegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wohnungsbaugesellschaft konnte sich mit dem Eigentümer nicht auf die Übernahme des Grundstückes einigen und ist daher von dem Projekt zurückgetreten.</p> <p>Nach derzeitigem Stand sieht die Stadt Brake kein Erfordernis, Grundstückspreise mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p> <p>Für das Baugebiet liegt dem potenziellen Vorhabenträger eine mehr als ausreichende Nachfrage vor. Die Erfahrung der Stadt in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass die Grundstücke für den Wohnungsbau alle in kurzer Zeit vergeben worden sind.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Kann der Vorhabensträger bereits einen Quadratmeterpreis eines erschlossenen Grundstückes benennen, so dass sich die Nachfrage auch marktkonform abbilden lässt?</p> <p>Hintergrund:</p> <p>Es wird die Möglichkeit gesehen, dass nicht nur einzelne bauwillige Personen ein Interesse angemeldet haben, sondern auch Investoren, die den Erwerb von Grundstücken als eine rentierliche Kapitalanlage ansehen, zumal des Öfteren von „hochwertigen“ Wohneinheiten die Rede ist, nicht zuletzt am neuen westlichen Ortsrand mit Blick auf eine „freie Landschaft“.</p> <p>3. Weshalb wird ein „nachgefragtes Segment von Mehrfamilienhäusern“ im neuen Bebauungsplan vorgesehen, wenn doch bei Mehrfamilienhäusern z. B in der Bachstraße, Dürerstraße, im Rosenburgerring und verstreut in ganz Brake Leerstände zu verzeichnen sind. Welche Gründe sprechen überhaupt dafür, Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten am Rande einer dörflichen Siedlungsform zu errichten, die weder ästhetisch noch optisch wegen der Größe zum Landschaftsbild passen und damit bestimmte Richtlinien des BauGB empfindlich tangieren?</p> <p>Hintergrund:</p> <p>Die Berücksichtigung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bebauungsplan orientiert sich offenbar nicht an den Gegebenheiten des dörflichen Umfelds oder der Bedarfslage im gesamten Stadtgebiet, sondern an den möglichen Konditionen zur Vergabe von Fördermitteln.</p> <p>4. Warum verfügt die Stadt Brake über keinen „Landschaftsplan oder andere umweltbezogene Planwerke“, wie es im offengelegten Umweltbericht (siehe S. 6) moniert wird? Warum wird die Anwesenheit eines Storchennestes in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes wohl erwähnt und gewürdigt, nicht aber die fachliche Abwägung darüber, inwiefern und inwieweit dieser Umstand ein gravierender Eingriff in die Lebenswelt des Storchepaares darstellt?</p>	<p>Die Preis- und Kostenkalkulation ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Nach derzeitigem Stand sieht die die Stadt Brake kein Erfordernis, Vergabekriterien mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p> <p>Die Stadt Brake verzeichnet nicht nur eine Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau, sondern auch nach Wohnungen. Auch diese Nachfrage möchte die Stadt Brake bedienen, gerade auch weil mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, und mit Mehrfamilienhäusern auf gleicher Fläche anteilig mehr Wohnraum geschaffen werden kann als mit Einfamilienhäusern. Auf die Wiederbelegung von Leerständen in privaten Immobilien hat die Stadt Brake nur wenig Einfluss.</p> <p>Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 3) sind textliche Festsetzungen getroffen worden (maximal zwei Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhenbegrenzung, Abschluss von Staffelgeschossen), die sicherstellen, dass sich die zukünftigen Gebäude in die Umgebung einfügen und von der angrenzenden freien Landschaft nicht als störend wahrgenommen werden.</p> <p>Die Zweigeschossigkeit fügt sich in die Umgebung ein. Die Mehrfamilienhäuser sind zudem nicht im Rande des Plangebietes, sondern im zentralen nördlichen Bereich, in räumlicher Nähe zur L 889 verortet.</p> <p>Die siedlungsbezogenen Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Brake (1997) wurden durch die Funktionszuweisung „Zentrales Siedlungsgebiet“ im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) Landkreis Wesermarsch ersetzt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Hintergrund:</p> <p>Aus eigener Beobachtung kann ich nachweisen, dass dieses Storchenpaar gerade in der Brutzeit bevorzugt die Wiesen und Uferbereiche des als Bauland vorgesehenen Areal zur Nahrungssuche aufsucht. Insbesondere die Weide südwestlich unseres Grundstückes steht nach Dauerregenzeiten schnell blank im Umkreis der Grütten und bleibt feucht längere Zeit danach. Ein spezielles Gutachten für diese Störche, wie auch im Ansatz angedacht, halte ich ausdrücklich für erforderlich. Die Auseinandersetzung wie unlängst in der Gemeinde Ovelgönne veranschaulicht die Brisanz des Sachverhalts.</p> <p>5. Was ist von der Verlässlichkeit und Glaubwürdigkeit der vom Vorhabensträger vorgelegten Umweltberichte und Gutachten zu halten, wenn ganze Abschnitte und Textbausteine offenbar von fremden und früher einmal erstellten Expertisen übernommen werden, ohne einen Bezug zum Bebauungsplan Nr. 82 für Brake abzubilden (s. Umweltbericht S. 32)?</p> <p>Hintergrund:</p> <p>In einer ganzen Seite des vorliegenden Umweltberichtes werden Örtlichkeiten erwähnt, die für den Bebauungsplan Nr. 82 bestimmt sind, aber ihn nicht meinen können. Es werden Örtlichkeiten erwähnt, die in Golzwarden nicht aufzufinden sind. Es ist die Rede von mehrgleisigen Bahnanlagen, von Kleingartenanlagen und von einer Hansingstraße.</p> <p>Diese Angaben beziehen sich offenbar auf das vom Vorhabensträger in Großensiel / Nordenham geplante Vorhaben aus dem Jahre 2020.</p> <p>Mit diesen Fragen zum Bebauungsplan Nr. 82 verbinde ich die Hoffnung, am Ende nähere Einzelheiten zu erfahren, die mir behilflich sind zu erkennen, was nach meiner Meinung korrigiert werden sollte.</p>	<p>Diese Textstelle wird aus dem Umweltbericht entfernt.</p> <p>s.o.</p>
3	<p>Bürger 3 Zedernring X 26919 Brake 10.05.2022</p>	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die oben genannten Pläne.</p> <p>Ich habe folgende Einwände: Das geplante Neubaugebiet ist ein EU-Vogelschutzgebiet mit Rastraum/Erholungsraum/Nistplatz für viele diverse Vogel- und Tierarten (Sperber, Bussard, Falke, Weißstorch, Gänse, Fledermäuse, Schwäne, Rehe, Hasen, Nilgänse).</p>	<p>Der B-Plan-Geltungsbereich ist kein EU-Vogelschutzgebiet. Es wurde im Jahr 2021 eine Brutvogelkartierung durchgeführt bei der auch die zu der Zeit angetroffenen Gastvögel mit erfasst wurden. Die Kartierung ist eine Grundlage für die Umweltprüfung.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 3	<p>Nach dem Grünordnungsplan des Bebauungsplans 51 B vom 15.05.1998 hat es die Stadt Brake in 20 Jahren nicht geschafft, diesen Plan umzusetzen.</p> <p>Laut Bebauungsplan sind vollgeschossige Häuser mit 8 Wohneinheiten geplant. Diese Art Häuser passen meines Erachtens nicht in ein Dorf wie Golzwarden.</p> <p>Ich als Anwohnerin der westlichen Seite des Zedernringes musste mich beim Bau meines Hauses an bauliche Vorschriften halten (Nord-Süd-Ausrichtung, rote Ziegel, rotes Dach).</p> <p>Außerdem waren die Grundstückspreise teurer als im übrigen Bereich des Zedernringes. Es ist mit einem erheblichen Wertverlust meines Hauses zu rechnen.</p>	<p>Die Mehrfamilienhäuser sind nur im zentralen nördlichen Bereich zulässig und hier konzentriert. Sowohl angrenzend an die bestehende Bebauung als auch im westlichen Rand des Plangebietes sind nur eingeschossige Einfamilienhäuser zulässig.</p> <p>Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 3) sind textliche Festsetzungen getroffen worden (maximal zwei Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhenbegrenzung, Ausschluss von Staffelgeschossen), die sicherstellen, dass sich die zukünftigen Gebäude in die Umgebung einfügen und von der angrenzenden freien Landschaft nicht als störend wahrgenommen werden.</p> <p>Die Stadt Brake verzeichnet nicht nur eine Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau, sondern auch nach Wohnungen. Auch diese Nachfrage möchte die Stadt Brake bedienen, gerade auch weil mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, und mit Mehrfamilienhäusern auf gleicher Fläche anteilig mehr Wohnraum geschaffen werden kann als mit Einfamilienhäusern.</p> <p>Auch im Bebauungsplan Nr. 82 werden örtliche Bauvorschriften zu Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung und Dachaufbauten sowie zu Fassaden, zur Grundstückseinfriedung und zur Vorgartengestaltung getroffen. Zu den Altanliegern werden Allgemeine Wohngebiete WA 1 festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für das WA 1 orientieren sich an den Bestandsgebäuden im angrenzenden Wohngebiet.</p> <p>Die damaligen Preise sind nicht Gegenstand dieser Abwägung. Der Hinweis auf den Wertverlust ist spekulativer Natur. In den letzten Jahren haben die Immobilien deutlich an Wert gewonnen. Nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des letzten Jahres in der Wesermarsch um 24 Prozent gestiegen. Bezogen auf das Jahr 2017 beträgt der Preisanstieg sogar 56 Prozent.¹</p> <p>Weder nach dem Gesetz noch nach der Rechtsprechung gibt es eine Gewähr dafür, dass die Außenbereichsqualität eines Nachbargrundstücks auf Dauer erhalten bleibt. Auch die Grundstückskaufverträge für die am westlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 51B „Golzwarden-West“ gelegenen Grundstücke geben nichts für die Garantie der Ortsrandlage her. Vielmehr ist zwischen den Grundstücksverkäufern und den Grundstückskäufern vertraglich ausdrücklich festgehalten worden, dass eine Gewähr für eine bestimmte Bebaubarkeit des Grundstücks nicht übernommen wird.</p>

¹ <https://www.norderlesen.de/heute/immobilienpreise-schiessen-in-der-wesermarsch-durch-die-decke-73787.html>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 3	<p>Wenn es trotz erheblicher Einwände zu einer Bebauung kommt, sollte auf jeden Fall unter Berücksichtigung des Naturschutzes zwischen dem alten und neuen Baugebiet ein Grünstreifen mit Vogelschutzgehölzen angelegt werden.</p> <p>Außerdem muss sichergestellt werden, dass der Graben regelmäßig aufgereinigt wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist geplant, den zwischen dem „alten“ und dem „neuen“ Baugebiet vorhandenen Graben vollständig zu erhalten. An der westlichen Grabenseite verbleibt im „neuen“ Baugebiet ein 5m breiter zu erhaltender und nicht zu verändernder, d.h. gehölzfreier Gewässerrandstreifen, um die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten durchführen zu können. Vogelschutzgehölze sind im Gewässerrandstreifen nicht zulässig, gehen im B-Plan-geltungsbereich aber auch nicht verloren. Die Grundstückseigentümer können an ihren Grundstücksrändern jenseits des Gewässerrandstreifens entsprechende Eingrünungen vornehmen.</p> <p>Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39, 40 WHG und § 69 NWG).</p>
4	<p>Bürger 4 Zedernring X 26919 Brake 09.05.2022</p>	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die o.g. Pläne:</p> <p>aus naturschutzfachlichen Belangen, Schutz der Bestände folgender Tiere, die die Flächen zum Brüten und als Nahrungsquelle benötigen: Weißstorch, Blaukelchen, Schilfrohrsänger, Wachtelkönig, Nachtigall, Schleiereule, Mehlschwalbe, Bluthänfling, Feldlärche, Grauschneppe, Rauchschwalbe, und ebenfalls Seefrosch, Erdkröte, Teichmolch.</p> <p>Im Sinne des Klimaschutzes trägt eine Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme dazu bei, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft zu sichern: ein derartiger Wohnbedarf in der Größe ist nicht erforderlich, s. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Brake 12/2021. Rückgang der Einwohnerzahl dadurch schon in absehbarer Zeit ein Überhang an Ein- und Zweifamilienhäuser.</p>	<p>Es wurde im Jahr 2021 eine Brutvogel- und eine Amphibienkartierung durchgeführt bei der auch die zu der Zeit angetroffenen Gastvögel mit erfasst wurden. Die Kartierungen sind eine Grundlage für die Umweltprüfung.</p> <p>Die Stadt Brake hat auf Ebene der 34. Flächennutzungsplanänderung einen Bedarfsnachweis geführt. Die Stadt Brake verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Grundstücke in den zuletzt entwickelten Wohngebieten „Wiesenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 77) und „Timmermanns Hellmer“ (Bebauungsplan Nr. 79) wurden in kurzer Zeit vergeben. Derzeit kann die Stadt Brake keine Wohnbaugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen für Einfamilien- und Doppelhäuser anbieten.</p> <p>Im ISEK wird die Wohnungsbedarfsprognose der NBank zitiert, die bereits seit 2017 das Ende des quantitativen Bedarfs für Einfamilienhäuser und nur noch beim Neubau von Mehrfamilienhäusern einen Nachholbedarf sieht. Im ISEK wird aber auch ausgeführt, dass für diese theoretische Annahme sich bisher noch keine empirischen Belege auf dem Immobilienmarkt, wie etwa Leerstände oder eine signifikante Verlängerung der Vermarktungsdauer von Kaufobjekten finden. Allerdings müsse davon ausgegangen werden, dass sich angesichts der Strukturdaten die prognostizierten Trends nach einer gewissen Zeit bemerkbar machen werden. In diesem Fall könnte die sinkende Nachfrage für sinkende Preise bei Bestandsimmobilien sorgen, insbesondere bei älteren Einfamilienhäusern.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 4	<p>Förderung der Sanierung alter Gebäude oder evtl. Abriss (auch ein Ziel der Bundesbauministerin Geywitz),</p> <p>Zusage, dass der westliche Zedernring den Ortsrand von Golzwarden bildet und damit verbunden erhöhte Bauvorschriften und erhöhter m²-Preis</p> <p>Erheblicher Wertverlust der Häuser und Grundstücke des angrenzenden Zedernringes zum Westen.</p> <p>Bitte bestätigen sie mir den fristgerechten Eingang des Einspruches.</p>	<p>Sinkende Preise für Bestandsimmobilien und Leerstände in größerem Umfang lassen sich nach den Beobachtungen der Stadt Brake derzeit nicht am Markt ablesen. Auf den gängigen Internetportalen ist das Angebot an gebrauchten Immobilien gering. Insofern spiegeln die Prognosen im ISEK die derzeitige Marktlage nicht wider. Auch im ISEK wird angesprochen, dass weiterhin Neubau und infolgedessen auch Neuausweisung von Wohnbauland erforderlich sein wird. Dies müsse jedoch im Bewusstsein geschehen, dass jeder Neubau möglicherweise die Wohnreserve erhöht.</p> <p>Auf die Wiederbelegung von Leerständen in privaten Immobilien oder den Abriss alter Immobilien hat die Stadt Brake nur wenig Einfluss. Die Stadt Brake teilt jedoch die grundsätzliche Zielrichtung, wonach die Innenverdichtung eine sinnvolle Maßnahme darstellt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Weder nach dem Gesetz noch nach der Rechtsprechung gibt es eine Gewähr dafür, dass die Außenbereichsqualität eines Nachbargrundstücks auf Dauer erhalten bleibt. Auch die Grundstückskaufverträge für die am westlichen Randbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 51B „Golzwarden-West“ gelegenen Grundstücke geben nichts für die Garantie der Ortsrandlage her. Vielmehr ist zwischen den Grundstücksverkäufern und den Grundstückerkäufern vertraglich ausdrücklich festgehalten worden, dass eine Gewähr für eine bestimmte Bebaubarkeit des Grundstücks nicht übernommen wird.</p> <p>Auch im Bebauungsplan Nr. 82 werden örtliche Bauvorschriften zu Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung und Dachaufbauten sowie zu Fassaden, zur Grundstückseinfriedung und zur Vorgartengestaltung getroffen. Zu den Altanliegern werden Allgemeine Wohngebiete WA 1 festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für das WA 1 orientieren sich an den Bestandsgebäuden im angrenzenden Wohngebiet.</p> <p>Der Hinweis ist spekulativer Natur. In den letzten Jahren haben die Immobilien deutlich an Wert gewonnen. Nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des letzten Jahres in der Wesermarsch um 24 Prozent gestiegen. Bezogen auf das Jahr 2017 beträgt der Preisanstieg sogar 56 Prozent.²</p>

² <https://www.norderlesen.de/heute/immobilienpreise-schiessen-in-der-wesermarsch-durch-die-decke-73787.html>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>Bürger 5 Zedernring X 26919 Brake 11.05.2022</p>	<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 und die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für beide Planverfahren beschlossen. Einwendungen sollen in der ersten Phase bis zum erhoben werden. Die beabsichtigte 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan 82 erscheinen aus den nachfolgenden Gesichtspunkten rechtswidrig. Über die Berücksichtigung der nachfolgenden Einwendungen bitten wir uns zu unterrichten.</p> <p>1. Entgegen der gesetzlichen Bestimmungen findet keine Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.08.1993 in Bezug auf eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, mit der Begründung, dass wegen der Corona Pandemie hiervon abgewichen werden soll. Angesichts der Tatsache, dass bereits bei der Beschlussfassung absehbar war, dass hinsichtlich der Verordnungen keine Einschränkungen mehr erfolgen werden, handelt es sich lediglich um ein vorgeschobenes Argument, damit möglichst viele Gegner dieser Änderungen auf den Schriftweg verwiesen und die Einwendungen nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht erhoben werden. Im Rahmen der politischen Diskussion über die Sinnhaftigkeit von derartigen Bauplanungen für die nächsten mindestens 20 Jahre, hätte es einer entsprechenden Informationsveranstaltung bedurft. Ein Fußballstadion mit mehr als 40.000 Zuschauern ohne Regeln füllen zu können und dafür aber eine Informationsveranstaltung mit vielleicht 100 Bürgern nicht durchführen zu lassen, erscheint weder abgewogen noch verhältnismäßig. Aus formalen Gründen ist daher die geplante Änderung schon rechtswidrig.</p> <p>2. Nach der Darstellung in der Verwaltungsvorlage soll ein bislang landwirtschaftlich genutztes Gebiet im Außenbereich der Wohnbebauung zugeführt werden. Die Bundesbauministerin hierzu:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung wird nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.</p> <p>Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden, es erfolgte nur aufgrund der Corona-Pandemie keine Informationsveranstaltung als öffentliche Veranstaltung. Anstelle dessen wurde eine Bürgerbeteiligung in Zeit vom 11.04.2022 bis zum 11.05.2022 durchgeführt. Es bestand zudem die Möglichkeit, sich während der Dienststunden das Vorentwurfskonzept erläutern zu lassen. Außerdem waren die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Brake eingestellt. Die Bürger hatten damit ausreichend Gelegenheit sich über die Planung zu informieren. Die Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist im Baugesetzbuch nicht geregelt. Eine Rechtswidrigkeit ist daher nicht erkennbar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 5	<p>BERLIN, (dpa) Der Neubau von Einfamilienhäusern muss aus Sicht von Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) eingedämmt werden, um den Flächenverbrauch zu senken und die Umwelt zu schützen. Es sei „ökonomisch und ökologisch unsinnig“, wenn jede Generation neue Einfamilienhäuser baue, sagte sie der „taz am Wochenende“. „Gut wäre, wenn die nächste Generation alte Häuser erwirbt und saniert. Dafür müssen wir staatliche Anreize setzen.“ (NWZ, 16.04.2022)</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes benötigt also nicht nur eine politische Entscheidung, sondern damit verbunden ist auch, dass ein entsprechender Bedarf besteht. Die Ratsmitglieder und der Rat der Stadt Brake betonen wiederholt, wie hoch der Bedarf an Möglichkeiten sei, Neubauten zu errichten, um insbesondere gegenüber Neubürgern attraktiv zu sein.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitplanung haben die Gemeinden sowohl die Ziele der Raumordnung in Raumordnungsplänen zu beachten, welche gemäß § 1 Abs. 4 BauGB geregelt werden, als auch öffentliche und private Belange (§ 1 Abs.7 BauGB).</p> <p>Doch nicht nur das: auch andere wichtige Punkte müssen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden, wie beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Belange des Umweltschutzes • die Belange des Naturschutzes • die Belange der Landschaftspflege. <p>Nun wurde aber bereits die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den gleichen Argumenten beschlossen, allerdings ein Bebauungsplan hierzu bislang nicht aufgestellt. Genau dieses Versäumnis dient jetzt als Begründung für die weitere Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Die Stadt Brake hat auf Ebene der 34. Flächennutzungsplanänderung einen Bedarfsnachweis geführt. Die Stadt Brake verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Grundstücke in den zuletzt entwickelten Wohngebieten „Wiesenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 77) und „Timmermanns Hellmer“ (Bebauungsplan Nr. 79) wurden in kurzer Zeit vergeben. Derzeit kann die Stadt Brake keine Wohnbaugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen für Einfamilien- und Doppelhäuser anbieten.</p> <p>Auf die Bebauung von Baulücken und die Wiederbelegung von Leerständen hat die Stadt Brake nur wenig Einfluss. Diese Grundstücke befinden sich jedoch in Privatbesitz. Es ist Aufgabe der Bundesregierung und nicht der Kommune Anreize für die Folgenutzung zu schaffen.</p> <p>Ein entsprechender Bedarfsnachweis wurde geführt.</p> <p>Das Plangebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2019 bereits als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt ist. Für das Plangebiet liegen keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung vor. Im RROP ist die Stadt Brake als Mittelzentrum dargestellt. Die Stadt Brake hält es in Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung für geboten, ein der Örtlichkeit angepasstes Kontingent an Wohnbauflächen auszuweisen, um auch künftig den Versorgungsauftrag als Mittelzentrum erfüllen zu können.</p> <p>Die Belange wurden berücksichtigt. Die Planung ist das Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses, in den alle bekannten öffentlichen und privaten Belange eingestellt wurden.</p> <p>Ein Bebauungsplan wurde für den Geltungsbereich der 32. Änderung bislang nicht aufgestellt. Baurechte liegen daher für diese Flächen nicht vor. Die planungsrechtlich dargestellten Wohnbauflächen stehen aktuell für eine Umsetzung nicht zur Verfügung, da der bewirtschaftende Landwirt die Flächen für seinen Betrieb benötigt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 5	<p>Es ist nicht Aufgabe von Vorhabenträgern Bauungspläne aufzustellen, sondern Aufgabe der Verwaltung! Warum also Brake West nicht zuerst entwickelt wird, bevor weitere Außenbereiche versiegelt werden, erschließt sich aus der Begründung nicht.</p> <p>Es besteht auch kein Bedarf, den Siedlungsrand in Golzwarden neu auszubilden. Es liegen bis zum heutigen Tage keine Nachweise dafür vor, dass ein derartiges Neubaugebiet notwendig ist. Es scheint dem Rat schwer zu fallen, die Möglichkeit von Neubauprojekten von der Erstellung eines Neubaugebietes auf grüner Fläche zu unterscheiden.</p> <p>Die Interessenten von der Liste des Vorhabenträgers sind stets fortgeführt worden, allerdings ist diese veraltet, weil sich vermeintliche Interessenten in den anderen Baugebieten Timmermanns Hellmer und Boitwarden bereits verwirklicht haben. Ein weiterer Teil der vermeintlichen Interessenten ist bereits angesichts der steigenden Preise, steigenden Zinsen und dem Fehlen von Baufirmen ebenfalls nicht (mehr) interessiert. Bei den geplanten Bauvorhaben ist jetzt schon weder sicher, wann Material geliefert wird, noch wann Bauvorhaben fertig gestellt werden können und zu welchem Preis. Schließlich finden sich auf der Liste vermeintliche Interessenten, die nur so Informationen erhalten konnten zu dem geplanten Neubaugebiet, tatsächlich aber überhaupt kein Bauvorhaben beabsichtigen. Niemand hat sich bislang die Mühe gemacht, die Liste von Interessenten auch nur ansatzweise einmal zu hinterfragen.</p>	<p>Es ist Aufgabe der politischen Ratsgremien, nicht der Verwaltung, über die Aufstellung von Bauungsplänen zu entscheiden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 82 und die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.</p> <p>Auch Brake West liegt jenseits des gewachsenen Ortsrandes im derzeitigen Außenbereich. Im Bereich Brake West hat die Stadt den Fokus zunächst auf die gewerbliche Entwicklung gelegt.</p> <p>Zum Bedarfsnachweis siehe vorstehend.</p> <p>Die Stadt Brake erwartet für die Zukunft eine konstante Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Für das Baugebiet liegt dem potenziellen Vorhabenträger eine mehr als ausreichende Nachfrage vor. Der potenzielle Vorhabenträger wird seine Entscheidung über die Realisierung des Baugebiets nach wirtschaftlichen Kriterien fällen und nur bei ausreichender Nachfrage eine Realisierung beginnen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 5	<p>Man möchte mit Bauplätzen dem Rückgang der Bevölkerung entgegenwirken. Die Neubaugebiete Timmermanns Hellmer und Boitwarden haben aber gezeigt, dass dort nur Braker Bürger gebaut haben, die hier ohnehin schon über Immobilien verfügten.</p> <p>Deren Immobilien werden frei, so dass der Bedarf einer Neubaumöglichkeit auf grüner Fläche nicht vorhanden sein kann. Würde sich die Verwaltung die Mühe machen, die Bauvoranfragen der letzten 10 Jahre zu Bauvorhaben im Bereich der Stadt Brake auf Neubau und Umbauvorhaben zu prüfen, lässt sich feststellen, dass eine Vielzahl von Anfragen gestellt und abgelehnt worden sind. Dies ist mit der Begründung abgelehnt worden, dass ein Bedarf nicht besteht und die Bebauungspläne eine solche Bebauung (Baulinienüberschreitung) nicht erlauben. Anstatt nun diesen Bauwilligen Möglichkeiten zu eröffnen, indem die Bebauungspläne den heutigen Zeiten angepasst werden, um so Infrastrukturen im gesamten Stadtbereich zu nutzen, soll der Einfachheit halber immer nur auf großen freien Flächen die Bebauung ermöglicht werden, um damit den wirtschaftlichen Interessen der Vorhabenträger zu genügen.</p> <p>Am 06.06.2018 antwortete Herr Hinrichs aus dem Bauamt auf eine Anfrage:</p> <div data-bbox="546 970 1209 1447" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>vorab möchte ich Ihnen den Eingang Ihres Schreibens vom 22.05.2018, hier eingegangen am 31.05.2018, bestätigen.</i></p> <p><i>In Ihrem Schreiben weisen Sie vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion zur Suche und Ausweisung potentieller Wohnbaugebiete auf eine mögliche Bebauungsplanerweiterung westlich der Alma-Rogge-Straße sowie Karl-Bunje-Straße / nördlich des Scheideweges hin.</i></p> <p><i>Dieses Gebiet wurde, wie bereits verschiedene Bereiche im Umfeld des Süddieks, auf etwaige Entwicklungsmöglichkeiten geprüft mit dem Ergebnis, dass die von Ihnen benannte Fläche nicht vordringlich geeignet ist.</i></p> <p><i>Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 41 und 52 der Stadt Brake (Unterweser) bilden derzeit aufgrund der Lage und Bebauung eine Abgrenzung zum sog. Außenbereich; die Wegeverbindungen mit einer Breite von bis zu 3,50 m stellen hierbei mögliche Gehwegbeziehungen zu einem offensichtlich damals geplanten Landwirtschaftsweg dar.</i></p> <p><i>Demgegenüber scheinen die südlicher gelegenen Flächen im Umfeld des Süddieksweges potentiell besser geeignet zu sein, um eine städtebaulich sinnvolle Ortstellabrundung zu realisieren.</i></p> <p><i>Hierbei wird allerdings weiterhin auch die in Rede stehende Alternative betrachtet und in die zukünftige Stadtentwicklung mit einbezogen.</i></p> <p><i>Ich hoffe Ihnen hiermit vorerst ausreichend Auskunft gegeben zu haben und bedanke mich auf diese Weise für die von Ihnen gemachten Anregungen,</i></p> </div>	<p>Leerstände in größerem Umfang lassen sich nach den Beobachtungen der Stadt Brake derzeit nicht am Markt ablesen. Parallel zu dieser Bauleitplanung wirkt die Stadt Brake im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Mittel darauf hin, dass auch durch die Schließung von Baulücken und die Wiederbelegung von Leerständen weiterer Wohnraum geschaffen wird.</p> <p>Auch wird die die Stadt Brake Bebauungspläne an die derzeitigen Anforderungen anpassen, soweit sie ein entsprechendes Erfordernis erkennt. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Abwägung.</p> <p>Die angesprochenen Flächen sind nicht Gegenstand dieser Abwägung. Die grundsätzliche Entscheidung wird auf Flächennutzungsplanebene getroffen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 5	<p>Der Eigentümer der oben bezeichneten Flächen hatte die für die Landwirtschaft nicht interessanten Gebiete zwischen den einzelnen Siedlungshöfen und der Alma-Rogge-Straße als Bauland angeboten, was durch die Stadtverwaltung aber unberücksichtigt geblieben ist und offensichtlich auch dem Rat der Stadt Brake nicht eröffnet worden ist.</p> <p>Im Ergebnis wird man allerdings feststellen müssen, dass in absehbarer Zeit überhaupt kein Bedarf an Neubaugebieten besteht.</p> <p>3. Im Rahmen der Gutachten zur Stadtentwicklung aus November 2021 finden sich untersuchte Freiflächen für Neubauten u.a. in Golzwarden. Diese Flächen sollen nach der 34. Änderung allerdings nicht in Betracht kommen, weil sie sich in Privatbesitz befänden, landwirtschaftlich genutzt werden würden. Allerdings wird auch das Änderungsgebiet landwirtschaftlich genutzt, befindet sich zudem in einer zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, welches sich im Privatbesitz befindet und auch ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des Pächters besteht, der allein wegen der geplanten Änderung seiner dringend benötigten landwirtschaftlichen Fläche beraubt werden wird. Das Gebiet liegt an einer über 80 ha großen Freifläche und befindet sich außerhalb jeglicher Bebauung.</p> <p>Andere Flächen im Bereich Brake sind dagegen landwirtschaftlich nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar und verfügen größtenteils bereits über die notwendige Infrastruktur, so dass die Grundstücke wesentlich günstiger angeboten werden können, im Übrigen zentral liegen, was der Begegnung des Donut-Effektes zu Gute kommen dürfte. Es darf insoweit auf das Gutachten zum städtebaulichen Entwicklungskonzept verwiesen werden.</p>	<p>Die angesprochenen Flächen sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.</p> <p>Es handelt sich dabei eine spekulative Äußerung. Derzeit ist dieser angesprochene Trend nicht in der Realität ablesbar.</p> <p>Eine ausführliche Alternativenbetrachtung ist auf Ebene der 34. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt worden. Auf die entsprechenden Unterlagen (Begründung) wird verwiesen. Insgesamt stehen Alternativflächen im Stadtteil Golzwarden nicht zur Verfügung.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 5	<p>4. Die 34. Änderung und der Bebauungsplan 82 widersprechen dem Bebauungsplan 51A. Dieser sieht bereits jetzt die Bebauung als Ortsrand vor. Soweit zu lesen ist, es gäbe keine Garantien und Zusicherungen, so ist dies erkennbar falsch. Die Unverbaubarkeit ist den Anliegern zugesichert worden. Dass sich diese Zusicherung nicht in den Verträgen wiederfindet, liegt schlichtweg daran, dass die damalige Verkäuferin -die Wohnungsbaugesellschaft Brake-, sich geweigert hat, die Verträge überhaupt zu verändern und entsprechende Garantien aufzunehmen. Dies deshalb, weil sie die Bauleitplanung nicht innehatte und auch nicht Eigentümerin der angrenzenden Flächen war. Gleichwohl ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 51A, dass es sich um den zukünftigen Ortsrand handelt und die Anwohner entsprechenden baulichen Auflagen ausgesetzt wurden, um genau diesen Zustand sicher zu stellen. Es bedurfte angesichts der klaren Ausführungen im Bebauungsplan 51A keiner zusätzlichen Bestätigung. Die rechtssichere Definition in den textlichen Festlegungen reicht für die individuelle Abwehr jeglicher Bautätigkeit im Plangebiet aus.</p> <p>5. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Brake aus November 21 bleibt völlig unbeachtet. Der Stadtrat hat zwar das Gutachten kostenpflichtig in Auftrag gegeben, will aber von den Feststellungen offenkundig nichts wissen und wähnt sich mit größerem Wissen, als es die Gutachter hätten.</p>	<p>Der bisherige Ortsrand ist über den Bebauungsplan Nr. 51 B überplant. Aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 51B, seinen textlichen Festsetzungen und seiner Begründung ist nicht erkennbar, dass sich die Stadt Brake über den Schutz der Aussichtslage bzw. einer Garantie der Unverbaubarkeit im Jahr 1998 Gedanken gemacht hat. Es liegen keine Festsetzungen zum Schutz der Ortsrandlage vor, die den freien Blick über Jahre hinweg gewährleisten sollten. Mit der Festlegung der Firstrichtung und der örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 51B soll sich das Siedlungsgebiet durch orts- und landschaftstypische Bauformen, Materialien und Farben der Baukörper harmonisch in die bis dato vorhandene Landschaft einfügen. Nur aus Sicht des Städtebaus und der Belange des Landschaftsbildes waren die Bauvorschriften im Zeitpunkt der Planung damals erforderlich; nicht hingegen, um einen Ortsrand sicherzustellen. Es ist ausdrücklich nicht erklärt und schon gar nicht garantiert, dass mit den örtlichen Bauvorschriften auch eine Unverbaubarkeit und Ortsrandlage einhergeht. Dass von einem „neuen westlichen Ortsrand“ gesprochen wird, ist Fakt und Tatsache, nicht jedoch Garantieerklärung.</p> <p>Weder nach dem Gesetz noch nach der Rechtsprechung gibt es eine Gewähr dafür, dass die Außenbereichsqualität eines Nachbargrundstücks auf Dauer erhalten bleibt. Auch die Grundstückskaufverträge für die am westlichen Randbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 51B „Golzwarden-West“ gelegenen Grundstücke geben nichts für die Garantie der Ortsrandlage her. Vielmehr ist zwischen den Grundstücksverkäufern und den Grundstückskäufern vertraglich ausdrücklich festgehalten worden, dass eine Gewähr für eine bestimmte Bebaubarkeit des Grundstücks nicht übernommen wird. Für die Unverbaubarkeit möglicher Nachbargrundstücke, deren Garantie noch weiter führen würde und daher das Bedürfnis einer vertraglichen Festlegung noch größer gewesen wäre, hat der Verkäufer ausweislich der Kaufverträge keine Gewähr übernommen.</p> <p>Auf Ebene der 34. Flächennutzungsplanänderung hat sich die Stadt in Kapitel 1.2 sehr ausführlich auch mit den Ergebnissen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Brake (ISEK) auseinandergesetzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges / Zedernringes in Brake Golzwarden“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Bürger 5</p>	<p>Zu der „Wohnbaufläche Brake-West“ heißt es hierzu auf Seite 21, <i>Die Größe des Areals könnte den Bau von knapp 100 Einfamilienhäusern ermöglichen. Angesichts der Vorerfahrungen mit dem gleichnamigen Entwicklungsgebiet, für das der entsprechende Wohnraumbedarf nicht gerichtsfest nachgewiesen werden konnte, sollte für einen erneuten Versuch eine belastungsfähige Begründung für diese Planung vorliegen. Auch die Wohnungsbedarfsprognose der NBank, die bereits seit 2017 bei Einfamilienhäusern von einem quantitativ gesättigten Markt ausgeht (s. Kap. 0), muss dabei berücksichtigt werden.</i></p> <p>Nach dem oben beschriebenen Entwicklungsgutachten verliert Brake tendenziell an Einwohnerschaft und altert überproportional. Die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig (S. 32) und wird bis zum Jahr 2030 um voraussichtlich 7% zurückgehen. Bei rund 15.000 Einwohnern entspricht dies immerhin weiteren rund 1.000 Einwohnern.</p> <p>In Brake gibt es mit Stand 12/2020 7.551 Wohnungen in Wohngebäuden. 78 % bilden dabei Einfamilienhäuser, 10% Gebäude mit 2 Wohnungen und 12 % mehr als 2 Wohnungen. Der Großteil der Wohngebäude ist in den 1960er Jahren entstanden. Die Wohnungsbedarfsprognose der NBank geht von einem bereits zu 100 Prozent gedeckten Wohnbedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Brake aus und bereits jetzt sogar von einem Überhang. Im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2025 beträgt der Überhang 5 Wohneinheiten pro Jahr, insgesamt 43 Ein- u. Zweifamilienhäuser!</p> <p>Von 2026 bis 2033 ein Überhang weiterer 24 und von 2034 bis 2040 werden weitere 30 Wohneinheiten prognostiziert. Insgesamt bis 2040 also 442 Wohneinheiten in Ein- u. Zweifamilienhäuser, ohne dass auch nur ein einziger Neubau in diesem Segment in Brake entstanden wäre (S. 45).</p>	<p>Zum Bedarf siehe auch vorstehend.</p> <p>Im ISEK wird die Wohnungsbedarfsprognose der NBank zitiert, die bereits seit 2017 das Ende des quantitativen Bedarfs für Einfamilienhäuser und nur noch beim Neubau von Mehrfamilienhäusern einen Nachholbedarf sieht. Im ISEK wird aber auch ausgeführt, dass für diese theoretische Annahme sich bisher noch keine empirischen Belege auf dem Immobilienmarkt, wie etwa Leerstände oder eine signifikante Verlängerung der Vermarktungsdauer von Kaufobjekten finden. Allerdings müsse davon ausgegangen werden, dass sich angesichts der Strukturdaten die prognostizierten Trends nach einer gewissen Zeit bemerkbar machen werden. In diesem Fall könnte die sinkende Nachfrage für sinkende Preise bei Bestandsimmobilien sorgen, insbesondere bei älteren Einfamilienhäusern. Sinkende Preise für Bestandsimmobilien und Leerstände in größerem Umfang lassen sich nach den Beobachtungen der Stadt Brake derzeit nicht am Markt ablesen. Auf den gängigen Internetportalen ist das Angebot an gebrauchten Immobilien gering.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Brake hält es in Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung auch für geboten, ein der Örtlichkeit angepasstes Kontingent an Wohnbauflächen auszuweisen, um auch künftig den Versorgungsauftrag als Mittelzentrum erfüllen zu können. Mit der Schaffung von Bauplätzen möchte die Stadt Brake gezielt einem Rückgang der Bevölkerung und einer Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in der Stadt Brake bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht jedoch ein lebendiges und zukunftsweisendes Gemeinschafts- und Vereinsleben. Die Stadt Brake möchte daher mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken auch den negativen Folgen eines Bevölkerungsverlustes wie einem sterbenden Gemeinschafts- und Vereinsleben, dem Verlust an Kaufkraft und dem Verlust von Steuereinnahmen entgegenwirken.</p> <p>Um die nachwachsende Generation halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Durch die Schaffung von Bauplätzen in Brake soll die Eigenentwicklung gesichert und ein Abwandern von Bauwilligen verhindert bzw. einer Überalterung der Bevölkerung vorgebeugt werden. Zudem wird mit der Realisierung des Plangebietes auch die vorhandene Infrastruktur ausgelastet und damit auch perspektivisch gesichert.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 5	<p>Da weiter gebaut wird und noch werden soll, erhöht sich also der Überhang und das Leerstandsrisiko steigt (a.a.O.). Zu erkennen ist dieses bereits in der Innenstadt, die nur einen Vorgeschmack auf das gibt, was durch weitere Baugebiete in der geplanten Größenordnung zu einem fortschreitenden „Donut-Effekt“ zwangsläufig führen muss. Während das Zentrum verwaist, soll in den Randgebieten der Neubau ermöglicht werden.</p> <p>Obwohl im ISEK ausdrücklich davon abgeraten wird, Neubaugebiete in dieser Größenordnung zu entwickeln und auf Neubauten in den vorhandenen Siedlungsgebieten verwiesen wird im Rahmen der Verdichtung und Nutzung der freien Grundstücksflächen, wird dennoch an Neubaugebieten festgehalten. Dies ist weder nachhaltig noch entspricht dies dem heutigen Umweltbewusstsein. ISEK belegt, dass kein Bedarf an Neubaugebieten größeren Ausmaßes besteht und die Neubautätigkeit sich auf 5 bis 10 Wohneinheiten pro Jahr beschränkt! Diese Neubaumöglichkeiten sind bereits jetzt mit Brake West und Heinrich-Addicks-Straße für die nächsten mindestens 10 Jahre abgedeckt und können zusätzlich durch Neubaumöglichkeiten in den vorhandenen Baugebieten der Stadt flankiert werden.</p> <p>6. Nach Ziffer 6 des Grünordnungsplanes des Bebauungsplanes 51 B vom 15.05.1998 war die Stadt gehalten, Ausgleichsflächen von immerhin 7,1 ha vorzuhalten. Nach nun bereits über 20 Jahren sind die im Bebauungsplan aufgenommen Flächen keineswegs als Kompensationsflächen ausgewiesen oder entsprechend behandelt worden. Es gibt also bis zum heutigen Tag keine umgesetzten Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan und auch nicht in Bezug auf die in den 90 er Jahren versiegelten Grundstücke südlich des Buschweges in Golzwarden.</p> <p>Auf Nachfrage wurde bislang bezüglich darauf lediglich lapidar mitgeteilt,</p> <p><i>„sind wir betreffend des Erhalts des naturschutzfachlichen Ausgleichs zu den Bebauungsplangebieten Nr. 51A und B im Austausch mit dem Landkreis Wesermarsch als Untere Naturschutzbehörde und den damaligen Verfahrensbeteiligten.“</i></p>	<p>s.o.</p> <p>Auch im ISEK wird angesprochen, dass weiterhin Neubau und infolgedessen auch Neuausweisung von Wohnbauland erforderlich sein wird. Dies müsse jedoch im Bewusstsein geschehen, dass jeder Neubau möglicherweise die Wohnreserve erhöht. Es wird geraten, diese Zusammenhänge laufend zu beobachten.</p> <p>Die in der Begründung zum B-Plan 51 B erwähnten Flächen oder Flurstücke für Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs des B-Plans 82.</p> <p>Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den B-Plänen 51 A und 51 B ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens B-Plan 82.</p> <p>Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den B-Plänen 51 A und 51 B ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens B-Plan 82. Die Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan 82 werden mit der Unteren Naturschutzbehörde LK Wesermarsch angestimmt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 5	<p>Es ist schon bezeichnend, dass zwar einerseits behauptet wird, dass ein naturschutzfachlicher Ausgleich erfolgt, tatsächlich aber überhaupt nicht umgesetzt wird. Wäre bereits zeitnah die Kompensation durchgeführt worden, wäre eine erhebliches „Mehr“ an Biodiversität in dem jetzigen Plangebiet festzustellen gewesen. Damit ist ein solches Baugebiet an dieser Stelle undenkbar. Die rechtswidrig nicht ausgeführten Naturschutzmaßnahmen müssen ebenfalls Berücksichtigung finden, wenn über Baugebiete im Allgemeinen gesprochen werden soll. Denn schließlich befindet sich dieses rechtswidrig nicht hergestellte Kompensationsgebiet direkt neben dem jetzigen Planungsgebiet und würde durch den Ausbau des Buschwegs zusätzlich eingeschränkt werden.</p> <p>Obwohl schon bereits vor über 20 Jahren bekannt war, dass die Stad Brake restriktiv mit der Vergabe von Grund und Boden umzugehen hatte und auf ein regionales Raumordnungsprogramm vom 02.07.1997 verwies, wird hieraus deutlich, dass die Stadtverwaltung und der Stadtrat sich über diese, bis heute nicht geänderten Rahmenbedingungen hinwegsetzen möchte. Diese Vorgehensweise ist weder nachhaltig noch wird sie dem eigenen Anspruch des Stadtrats nach Klimaneutralität gerecht. Im Rahmen der Ausschusssitzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Golzwarden West (neu) folgte der Bericht eines Gutachters dazu, wie Klimaneutralität in Brake zu erreichen sein würde. Da Klimaneutralität immer im Zusammenhang mit den unbebauten Grünlandflächen steht, ja von diesen Flächen abhängt, wird zu konstatieren sein, dass die Stadt Brake potenziert mehr an Energieeinsparungen vorzunehmen hat, je mehr sie Grünflächen der Bebauung preisgibt. Das geht wiederum zu Lasten unser Aller als Steuerzahler (siehe Spiegel Nr. 5/2022)</p>	<p>s.o.</p> <p>Die Stadt Brake hat in ihrem Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen getroffen, um dem Belang des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Es wird eine verpflichtende Festsetzung zur Nutzung der Sonnenenergie getroffen. Die Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Eine innere Durchgrünung des Plangebietes wird durch das Pflanzgebot für einen standortheimischen Laubbaum je Baugrundstück erzielt. Im nordwestlichen Plan und im zentralen Plangebiet werden öffentliche Grünfläche mit den Zweckstimmungen „Regenrückhaltebecken“, „Kinderspielplatz“ und „Parkanlage“ ausgewiesen. Parallel zu den gesicherten randlichen Gräben sind 5 m breite private Grünflächen ausgewiesen. Die Grünflächen können das Mikroklima positiv beeinflussen. Des Weiteren werden naturferne Vorgartengestaltungen durch Stein- und Kiesgärten im Plangebiet ausgeschlossen. Stein- und Kiesgärten sind in Bezug auf die Biodiversität, das Stadt- und Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Mikroklima kritisch zu bewerten. Außerdem wird festgesetzt, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig ist.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 5	<p>7. An der nördlichen Grenze westlich des Schlehenweges findet sich wegen der angenommenen Lärmimmission durch die Raiffeisenstraße eine unbebaute Grünfläche. Diese ist ebenfalls seinerzeit seitens des damaligen Vorhabenträgers nicht im Sinne der textlichen Festsetzungen hergestellt, aber inzwischen mit einem Storchennest versehen worden. Dieses Storchennest ist nun seit vielen Jahren Brutstätte eines Storchepaares, dass dort jedes Jahr sehr erfolgreich Nachwuchs großzieht. Ein weiteres Storchennest hat sich zwischenzeitlich an der Raiffeisenstraße ca. 200 m Luftlinie entfernt neu niedergelassen. Die jetzigen Planungen engen den Lebensraum der Störche zwischen Brake und Golzwarden nachhaltig ein. Es ist davon auszugehen, dass den Störchen in Golzwarden, von denen es zahlreiche derzeit gibt, der Lebensraum genommen wird und diese auf Dauer verschwinden werden. Die Umsetzung des Nests hätte nach Auffassung von Experten jedenfalls die Folge, dass die jetzt nistenden Störche diesen Nistplatz nicht wiederbesetzen werden.</p> <p>Die Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz - Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen - NLWKN, beschränkt den Schutz der Vogelart nicht nur auf die Vogelschutzgebiete.</p> <p>Der Weißstorch hätte im betreffenden Bereich durchaus noch Entwicklungspotential.</p> <p>Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen müssen daher im Planungsgebiet umgesetzt werden, nicht ein Baugebiet.</p> <p>Es ist den Ratsmitgliedern zu empfehlen, auch im Hinblick auf die weitere Beteiligung der Naturschutzbehörden und-vereine bei der weiteren Planung dieses Plangebietes, die Vollzugshinweise zu lesen. Darin heißt es:</p> <p>„4.2 Gebiete für die Umsetzung mit Prioritätensetzung (s. Karte 1)</p> <p><i>1. EU-Vogelschutzgebiete mit Vorkommen des Weißstorchs als wertbestimmende Art (Brutvogel und Nahrungsgast), insbesondere V37 Niedersächsische Mittelalbe, V23 Untere Allerniederung, V46 Drömling, V29 Landgraben- und Dummeniederung, V20 Untere Seeve- und Untere Luhe- Ilmenau-Niederung, V18 Unteralbe, V27 Unterweser, V47 Barnbruch, V36</i></p>	<p>Der angesprochene Storchhorst ist Gegenstand einer Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Weißstorch) (Büro SINNIG 2018). Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Möglichkeit für CEF-Maßnahmen (Zwei neue Nistplattformen) an der Westseite des B-Plans 82 und nördlich der Raiffeisenstraße sind Bestandteil der Maßnahmenplanung.</p> <p>Der B-Plan-Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines EU-Vogelschutzgebiets.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 5	<p>Wümmewiesen bei Fischerhude, I/II Hunteniederung, V35Hammeniederung und V43 Wesertalaue bei Landesbergen</p> <p>2. Alle Gebiete mit geeigneten Habitaten und Lebensräumen des Weißstorchs in Bereichen der unteren Naturschutzbehörden mit regelmäßigen Vorkommen, wobei den Landkreisen Celle, Cuxhaven, Gifhorn, Harburg, Heidekreis, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Nienburg, Osterholz, Stade, Verden, Wesermarsch, Region Hannover und den Städten Osnabrück und Wolfsburg eine herausragende Rolle zukommt."</p> <p>Mit dem geplanten Baugebiet Golzwarden West (neu) werden erhebliche naturschutzfachliche Belange berührt werden. Es ist mit Blick auf die niedersächsische Strategie davon auszugehen, dass das Plangebiet auch hieran scheitern wird. Das vom Vorhabenträger präsentierte Gutachten ist nicht nur diesbezüglich unzureichend. Erkennbar ist das Gutachten von der Ergebnisvorgabe geprägt und nicht einmal die zahlreichen Fehler sind von der Stadtverwaltung bemerkt worden, wie im Übrigen davon ausgegangen wird, dass die Ausschussmitglieder diese Anlagen nicht gelesen haben dürften, denn die Unzulänglichkeiten der Anlagen zum Entwurf springen ins Auge.</p> <p>Schließlich finden sich im Plangebiet eine Vielzahl von Tieren, die auf der roten Liste zu finden sind und eines besonderen Schutzes bedürfen. Die Untersuchungen haben ergeben, dass das Plangebiet für den Lebensraum von Tieren und Pflanzen von nachhaltigem und schutzwürdigem Interesse der Allgemeinheit ist.</p> <p>Für den Fall des Fortgangs des Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes 82 behalten wir uns weitere Einwände vor.</p>	<p>Die Umsetzung der Möglichkeit für CEF-Maßnahmen (Zwei neue Nistplattformen) an der Westseite des B-Plans 82 und nördlich der Raiffeisenstraße führen voraussichtlich nicht zu Beeinträchtigungen der örtlichen Storchpopulation. Auch ist vorgesehen, unter Berücksichtigung der Vollzugshinweise „Weißstorch“ (NLWKN 2011) die Attraktivität der außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs vorgesehenen Ersatzmaßnahmen als Nahrungshabitat für den Weißstorch zu erhöhen.</p>
6	<p>Bürger 6 Zedernring X 26919 Brake 08.05.2022</p>	<p>Hiermit möchte ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 82 und 34. der Änderung des Flächennutzungsplan SgDuH erheben mit folgenden Einwänden.</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Bürger 6</p>	<p>Ich habe im Zedernring das letzte Grundstück im Jahr 2009/2010 bebaut und mich an die erhöhten Bauvorschriften genau halten müssen, damit ein einheitliches Bild zur Bundesstraße 212 eingehalten wird. Über rotes Dach, Dachneigung, roter Stein und Firstrichtung des Daches sind erheblich Mehrkosten entstanden, die ich extra tragen musste. Die Firstrichtung konnte umgangen werden, weil die mediterrane Dach-/Hausform beim Erstellen des Bauplanes nicht mit eingeplant wurde, weil zu veraltet (1998). Ich musste den originalen mediterranen Hausstil abwandeln, damit ich hier überhaupt bauen konnte.</p> <p>Mein Schwiegervater XXX (bei der Stadt Brake im Bauamt tätig) hatte mir damals versichert, dass hinter dem Haus bestimmt nicht gebaut wird, weil es die Ausgleichsfläche des Baugebietes Zedernring ist.</p> <p>Jetzt sollen direkt vor „meiner Nase“ mehrgeschossige Häuser mit jeweils 8 Wohneinheiten gebaut werden, die hier am Rand von Golzwarden das Stadtbild von Golzwarden nur schaden werden, weil zu viele Menschen auf viel zu wenig Wohnraum nicht genügend Freiraum haben (siehe Corona). Es gibt hier keine Infrastruktur, wo die vielen Leute sich „austoben oder Spaß haben“ können. Wollen wir hier in Golzwarden ein neues „Ghetto“ wie den Rosenburgring haben? Oder sollen es altengerechte Wohneinheiten werden? Warum wird dann soviel Fläche versiegelt, die momentan als Vogelschutzgebiet EU mit Rastmöglichkeiten der Wildgänse oder Nistmöglichkeiten für so viele Vogelarten und andere Tierarten momentan frei zugänglich sind.</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 51B sind nicht Gegenstand dieser Abwägung. Auch im Bebauungsplan Nr. 82 werden jedoch örtliche Bauvorschriften zu Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung und Dachaufbauten sowie zu Fassaden, zur Grundstückseinfriedung und zur Vorgartengestaltung getroffen. Zu den Altanliegern werden Allgemeine Wohngebiete WA 1 festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für das WA 1 orientieren sich an den Bestandsgebäuden im angrenzenden Wohngebiet.</p> <p>Weder nach dem Gesetz noch nach der Rechtsprechung gibt es jedoch eine Gewähr dafür, dass die Außenbereichsqualität eines Nachbargrundstücks auf Dauer erhalten bleibt. Auch die Grundstückskaufverträge für die am westlichen Randbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 51B „Golzwarden-West“ gelegenen Grundstücke geben nichts für die Garantie der Ortsrandlage her. Vielmehr ist zwischen den Grundstücksverkäufern und den Grundstückskäufern vertraglich ausdrücklich festgehalten worden, dass eine Gewähr für eine bestimmte Bebaubarkeit des Grundstücks nicht übernommen wird.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser sind nur im zentralen nördlichen Bereich zulässig und hier konzentriert. Sowohl angrenzend an die bestehende Bebauung als auch im westlichen Rand des Plangebietes sind nur eingeschossige Einfamilienhäuser zulässig.</p> <p>Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 3) sind textliche Festsetzungen getroffen worden (maximal zwei Vollgeschosse, Trauf- und Firshöhenbegrenzung, Ausschluss von Staffelgeschossen), die sicherstellen, dass sich die zukünftigen Gebäude in die Umgebung einfügen und von der angrenzenden freien Landschaft nicht als störend wahrgenommen werden.</p> <p>Die Stadt Brake verzeichnet nicht nur eine Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau, sondern auch nach Wohnungen. Auch diese Nachfrage möchte die Stadt Brake bedienen, gerade auch weil mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, und mit Mehrfamilienhäusern auf gleicher Fläche anteilig mehr Wohnraum geschaffen werden kann als mit Einfamilienhäusern.</p> <p>Es gibt keine Hinweise für eine Ghettobildung. Es wird ein insgesamt hochwertiges Wohngebiet geschaffen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 6	<p>Durch die Randbebauung müssen sich zusätzliche Mediziner oder Supermärkte ansiedeln. Wenn es mehr in die Stadt geplant werden würde, gibt es im Süden Brakes des Große Ärztehaus mit Hausarzt etc., und in der Mitte ein Krankenhaus mit genügend Läden, Schwimmbad und anderen Aktivitäten. Leider gibt es in Golzwarden keine Aktivitäten, bis auf die Ruhe auf dem Land! Durch die Lärmbelästigung und der aufkommenden Fahrzeugmehrbelastung durch die Autos zur Raiffeisenstraße ganz zu schweigen, wird es im ganzen Gebiet nicht einfacher werden.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass durch ein neues Baugebiet ein erheblicher Wertverlust meines Hauses, inklusive Grundstück, besteht und ich keine Entschädigung dafür erhalte.</p> <p>Durch meine vorgebrachten Einwände, bin ich nicht damit einverstanden, dass hier ein Baugebiet entsteht. Ich liebe „Mein Brake“, da ich hier auch geboren bin, und verstehe auch, das in Brake innovativ und hinausschauend arbeiten muss. Aber es gibt bestimmt wesentlich schönere Grünflächen mit innovativere/attractive Landschaften, die für eine Bebauung besser geeignet sind als eine Randbebauung.</p>	<p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Schlehenweg“ und „Finkenburg“ an der Raiffeisenstraße. Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, so dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erreicht werden können. Die Einzelhandelseinrichtungen im Nordwesten der Stadt Brake liegen zudem nur in einer Entfernung von ca. 2 Kilometern, das Krankenhaus liegt ca. 3,5 Kilometer entfernt.</p> <p>Der Hinweis auf den Wertverlust ist spekulativer Natur. In den letzten Jahren haben die Immobilien deutlich an Wert gewonnen. Nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des letzten Jahres in der Wesermarsch um 24 Prozent gestiegen. Bezogen auf das Jahr 2017 beträgt der Preisanstieg sogar 56 Prozent.³</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Alternativenprüfung wurde auf Flächennutzungsplanebene geführt. Auf die entsprechenden Unterlagen (Begründung) wird verwiesen. Insgesamt stehen Alternativflächen im Stadtteil Golzwarden nicht zur Verfügung.</p>
7	Bürger 7 Bebelstraße X 26919 Brake 10.05.2022	<p>Diese Stellungnahme verfasse ich als Landschaftswart des Landkreises Wesermarsch und als NABU Mitglied der Ortsgruppe Brake. Bereits mehrfach in den vergangenen Jahren habe ich darauf hingewiesen, dass keine der in den Bauleitplänen 51A und 51 B vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden. Obwohl ich gemäß UIC und NUIG einen Anspruch auf Informationen habe, wurden mir keinerlei Erhebungsdaten auf meine diesbezügliche Anfrage zum B-Plan übersandt Dieser B-Plan Nr. 82 grenzt eindeutig an Gebiete, die als Ausgleichsflächen für die Flächen der B-Pläne Nr. 51 A und B vorgesehen waren. Diese Flächen wären nach ordentlicher Kompensation dementsprechend wesentlich höherwertiger gewesen und können bei Durchführung des B-Plan Nummer 82 so nicht mehr aufgebaut und genutzt werden. Die (durch die versäumte Umsetzung der Maßnahme) verhinderte Aufwertung ist zu berücksichtigen, auch wenn sie durch die vorsätzliche Nichtumsetzung der Kompensation nicht optisch wahrgenommen werden kann.</p>	<p>Die in der Begründung zum B-Plan 51 B erwähnten Flächen oder Flurstücke für Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs des B-Plans 82.</p> <p>Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den B-Plänen 51 A und 51 B ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens B-Plan 82.</p> <p>Eine erfolgreiche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den B-Plänen 51 A und 51 B wird nicht erschwert, da der Bebauungsplan Nr. 82 keine nennenswerte Außenwirkung entfaltet.</p>

³ <https://www.norderlesen.de/heute/immobilienpreise-schiessen-in-der-wesermarsch-durch-die-decke-73787.html>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 7	<p>Ein rechtskräftiger Bebauungsplan kann nicht im Nachhinein, wie der fachlich doch sehr zweifelhafte Vorschlag aus Ihrem Hause kam, einfach minimiert oder gar eliminiert werden. Die Stadt Brake ist unmittelbar mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans VERPFLICHTET gewesen, die Ausgleichsmaßnahmen AUF DAUER festzulegen und UNVERZÜGLICH umzusetzen. Die Stadt Brake hatte also mittlerweile mehr als 20 Jahre Zeit, die Kompensationsmaßnahmen durchzuführen bzw. die Durchführung zu beaufsichtigen. Da dies nicht stattgefunden hat, kann man wohl von einem vorsätzlichen Versäumnis ausgehen - bestätigt auch schon durch obigen Vorschlag. Die Beseitigung der Mängel der Kompensation aus den B-Pläne Nr. 51 A und B ist Grundvoraussetzung für eine erneute Auflegung weiterer gebietsbetreffender B-Pläne.</p> <p>Da mir die Unterlagen trotz meiner Anfrage leider nicht zugestellt wurden, obwohl Ihnen bekannt war, dass mir gerade dieses Gebiet am Herzen liegt, bitte ich um eine Fristverlängerung für eine ausführlichere Stellungnahme bis zum 25.5.2022. Unabhängig davon möchte ich auch im weiteren Verfahren beteiligt werden.</p>	s.o.
7a	<p>Bürger 7 Bebelstraße X 26919 Brake 15.05.2022</p>	<p>Stellungnahme zur 34. FNP Änderung in Verbindung mit B-Plan Nr. 82</p> <p>Diese Stellungnahme bitte ich als Ergänzung meiner Ausführungen vom 10.05.2022 als NABU Mitglied der Ortsgruppe Brake und Landschaftswart des Landkreise Wesermarsch zu verstehen.</p> <p>In Anbetracht der wohnbaulichen Entwicklung der Stadt Brake stimmen wir Ihnen zu, dass es notwendig sein kann, für zukünftige Generationen ausreichend Wohnraum zu entwickeln. Die Qualität des Wohnens spiegelt sich allerdings in der natürlichen Umgebung wider, d.h. eine intakte Natur ist Grundvoraussetzung für eine hohe Lebensqualität.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Bürger 7</p>	<p>Die Kompensation eines Eingriffs muss die Entwicklung einer stabilen Biodiversität langfristig gewährleisten, dazu ist es allerdings notwendig, dass eine solche Kompensation überhaupt stattfindet und auch angemessen bewertet wird. Hierzu gibt es verschiedenste Formen der Umsetzung, die z. B. schon im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahmen im Rahmen einer vorgezogenen Kompensation realisiert werden können und bei der Umsetzung des B-Planes Nr. 82 auf jeden Fall auch sollten. Im Gebiet des B-Planes gibt es als regelmäßiges Vorkommen Schlammpeitzger und Bitterling. Diese streng geschützten Arten müssten lange vor den ersten Baumaßnahmen umgesiedelt werden. Das FFH-Schutzgebiet 2616-331 Dornebbe, Braker Sieltief und Colmarer Tief sind nur knapp 1000 m entfernt und entfalten ihre Schutzwirkung bis in das geplante Gebiet.</p> <p>Direkt angrenzend an das Gebiet des B-Planes Nr. 82 sind die nicht ausgeführten Kompensationsmaßnahmen der alten B-Pläne 51A und 51 B. Diese Flächen würden durch die Ausführung des B-Planes Nr. 82 noch weiter beeinträchtigt, da eine Kompensation ja weder stattgefunden noch auch nur als "Recheneinheit" berücksichtigt wurde. Mindestens diese Probleme müssten aufgearbeitet werden. Die Leitarten Weißstorch und Schlammpeitzger, die auch schon in den alten Kompensationsplänen angesprochen wurden, sind für die Planungen der Sekundärhabitats zielführend. Wie allerdings will man Gräben mit Schlammpeitzgern schützen, wenn man gleichzeitig in der direkten Umgebung den Boden trockenlegen will, um dort zu siedeln?</p> <p>Die unter Punkt 1.3 festgelegten einzelnen Kompensationsmaßnahmen können den ökologischen Wertverlust der o.g. Leitarten in keiner Weise gerecht werden. Dem PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum sind hier offensichtlich einige Dinge artenschutzrechtlicher Brisanz entgangen, denn im Geltungsbereich findet sich nachweislich (festgestellt 2014 durch den Landesfischereiverein Weser-Ems Herr Dr. Salva mittels Elektrofischung) ein sehr hoher Bestand der Anhang II Art Misgumus fossilis.</p> <p>Folgerichtig müsste sich dieser Sachverhalt in der Wertstufenberechnung wieder finden.</p> <p>Allein, dass sucht man dort lange und vergeblich.</p>	<p>Die Gräben an der Ost-, Süd- und Westseite des Geltungsbereichs bleiben vollständig erhalten, so dass die dortige Fischfauna durch die Baumaßnahmen im B-Plan-Geltungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Die vorgesehen Verlegung eines Abschnitts des Golzwarder Tiefs (Gewässer 3.1) und die Verfüllung des „Mittelgrabens“ im Geltungsbereich werden Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Gegenstand dieses Verfahrens wird auch die Fischfauna in diesen Gräben sein.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 7	<p>Auch bei größeren Tieren wurde offensichtlich manchmal nicht genau hingesehen. In der Liste der zwischen dem 18.03.2021 und dem 08.07.2021 erfassten Brutvögel im erweiterten Untersuchungsraum B-Plan Nr. 82 „Brake-Golzwarden“ wurde die Anzahl der Revierpaare des Weißstorches nicht korrekt angegeben. Bei fachgerechter Kartierung hätte die wirkliche Anzahl durchaus ermittelt werden können, die Anzahl der Brutpaare betrug 2021 wie auch 2022, 6 Paare. Dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG wird somit nicht Rechnung getragen. Die Kompensation außerhalb des Nahrungshabitats des Ciconia Ciconia ist artenschutzrechtlich nicht tragbar und muss, da es sich beim Weißstorch um einen absolut standorttreuen Vogel handelt, in der direkter Nachbarschaft umgesetzt werden. Um gewissen Argumenten gleich zuvorzukommen: Artenschutzrechtliche Kompensation kann nicht finanziell ausgeglichen werden. Eine finanzielle Kompensation ist nur für Eingriffe in die Landschaft zulässig.</p> <p>In Punkt 1.4.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:</p> <p>§ 1 Abs. 3 BnatSchG die Aussage, <i>dass in den bestehenden Gewässern wild lebende Tiere und Pflanzen</i>, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten bleiben erhalten oder werden sich wieder entwickeln, ist schlichtweg falsch. Meine jahrelange Dokumentation und Berichte an die Stadt Brake und die UNB Landkreis Wesermarsch zeichnen ein eher negatives Bild. Die nicht fachgerechte Durchführung von Grabenunterhaltungen von nicht auf den Artenschutz autorisierten Unternehmen und Personen haben sehr negative Auswirkungen auf die Bestände von Fauna und Flora. Selbige Aussagen treffen wir zu den Formulierungen von Punkt 1.4.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Für eine nachhaltige Gewässerunterhaltung fehlt es den beauftragten Unternehmen meist an adäquatem Fachpersonal.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Untersuchungsgebiet der Brutvogelkartierung 2021 war der B-Plan-Geltungsbereich. Im Rahmen der Kartierung wurde auch festgestellt, dass sich in der Nähe des B-Plans auch andere Weißstörche als die des Horstes an der Raiffeisenstraße zur Nahrungsaufnahme zeitweise aufhielten.</p> <p>Zur Ermittlung der Auswirkungen und Planung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor Ort wurden die Hinweise aus der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Weißstorch) zu dem Baugebiet des B-Plan 82 berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der öffentlichen Auslegung besteht erneut die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.</p>