

**STADT BRAKE**

**Landkreis Wesermarsch**



---

**Bebauungsplan Nr. 85  
" Nördlich Wasserzug Klippkanne,  
südlich Süddieksweg "**

**BEGRÜNDUNG  
(Teil I)**

Urschrift

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	5
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	6
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.5	Belange des Bodenschutzes/des Abfallrechtes	7
4.6	Belange des Immissionsschutzes	7
4.7	Belange des Verkehrs	8
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.1	Lärmemissionskontingente (LEK)	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise	9
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10
5.5.2	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Fuß- und Radweg.	10
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	10
5.7	Private Grünfläche	10
5.8	Wasserflächen	10
5.9	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.10	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
5.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
5.12	Flächen zur Erzeugung von Energie	11
5.13	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	11
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
7.0	Verfahrensübersicht	12

---

7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Planverfasser	13

**ANLAGEN :**

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Brake (Unterweser) Aktualisierung, Bonk - Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Juli 2023

Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“ in der Stadt Brake, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Februar 2022

Entwässerungskonzept zur Erschließung Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“, Ingenieurgesellschaft Nordwest mbH, Oldenburg, 11.01.2024 (Anlage 1.3 vom 15.02.2024)

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Brake beabsichtigt für eine Fläche nördlich des Wasserzuges Klippkanne und östlich der Bundesstraße 212 (B 212) den Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“ aufzustellen.

Im Zuge baulicher Erweiterungsabsichten einiger im südlich angrenzenden Bereich dort langjährig ansässigen Betriebe soll das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden und so die lokale Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur gestärkt und gesichert werden. Auch soll der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) die Möglichkeit eröffnet werden sich an ihrem Standort zu erweitern.

Die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche soll hierfür im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt werden.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die dauerhafte Absicherung der südlich des Plangebietes befindlichen Betriebe und der Feuerwehrtechnischen Zentrale. Darüber hinaus will die Stadt den vermehrten Anfragen nach Gewerbeflächen nachkommen und weitere Flächen für die zukünftige Entwicklung bevorraten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung soll eine bedarfsgerechte Nutzung des Gebietes im Sinne der zukünftigen Erweiterungsplanung sicherstellen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf maximal 20,00 m begrenzt. Grünordnerische Maßnahmen (Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entlang der Plangebietsgrenzen dienen der ortsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Landschaftsraum.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Otto-Hahn- Straße. Der Süddieksweg wird über eine Fuß- und Radwegverbindung angebunden.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens sind zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallausbreitung sowie der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung durch die Erarbeitung entsprechender Fachgutachten zu prüfen. Die Ergebnisse der o.g. Fachplanungen wurden in die Planung eingestellt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht Teil II der vorliegenden Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“. Zudem wurde auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme, eine flächendeckende Biotoptypen-/Nutzungskartierung im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert und bewertet.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“ befindet sich östlich der B 212 und nördlich des Wasserzuges Klippkanne. Das Plangebiet umfasst eine ca. 13,8 ha große Fläche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Die Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“ ist durch landwirtschaftliche Nutzung und gewerbliche Nutzungen im Süden geprägt. Westlich verläuft die B 212. Im Süden verläuft der Wasserzug Klippkanne.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der des Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) ist die Stadt Brake als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Funktionen der Mittelzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden. Daneben ist Brake als landesbedeutendes Vorranggebiet Seehafen/Binnenhafen festgelegt. Des Weiteren führt durch die Stadt Brake eine Haupteisenbahnlinie hindurch und die B 212 wird als Hauptverkehrsstraße abgebildet. Weiterführend werden für den Bereich des Plangebietes keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“ verfolgte Planungsziel, der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender ansässiger Betriebe an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der Wirtschaft in Brake ist mit den Zielsetzungen des LROP vereinbar.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im aktuell rechtskräftigen RROP 2019 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“ als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Die Lage des Gebietes neben einem GE-Gebiet sowie der direkten Anbindung über bestehende Verkehrsflächen und insbesondere aufgrund der Erweiterungswünsche von ansässigen Betrieben und der FTZ wird dem Plangebiet Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet gegeben. Andere planreife Flächen im Stadtgebiet haben nicht diesen Lagevorteil sowie die im Plangebiet gegebene Flächenverfügbarkeit.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake, aus dem Jahr 1977 inkl. 1.-26. FNP-Änderung - Neubekanntmachung 2010, ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Osten des Plangebietes wird eine Weiterführung der Otto-Hahn-Straße in nördlicher Richtung dargestellt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Brake hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung in den Planunterlagen enthalten.

### **4.2 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen einer Oberflächenentwässerungsplanung geprüft und ausgewertet. Die Inhalte dieser Planung wurden in das Planverfahren eingestellt und sind als Anlage der Begründung beigefügt. Es sind zwei Rückhaltebecken mit einem Stauvolumen von

1002m<sup>3</sup> und 1676 m<sup>3</sup> vorgesehen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt. Zur Frühzeitigen Beteiligung wurde von einem Fachbüro das erforderliche Rückhaltevolumen ermittelt und eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Das an der südlichen Plangebietsgrenze befindliche Verbandsgewässer der Braker Sielacht wird als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Der Räumstreifen gem. der Satzung der Braker Sielacht wird in der Planzeichnung dargestellt.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Im westlichen Randbereich des Plangebietes verläuft ein denkmalgeschützter, vor 1516 gelegter Deichzug (Brake, FStNr. 12 - s. Anlage). Der Deich ist in diesem Abschnitt gut erhalten. Es wird nachrichtlich auf das Bodendenkmal hingewiesen. Der Deich mit seinem Schutzstreifen wird nachrichtlich übernommen.

### **4.4 Altablagerungen / Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

## 4.5 Belange des Bodenschutzes/des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp Brackmarschen aus brackischen Tonen, i.d.R. kalkhaltig, z.T. Stauwasser. Örtlich auch Organomarschen aus stark humosen, brackischen Tonen und Schluffen oder Torfen ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

## 4.6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Prüfung der mit dem Planvorhaben verbundenen Schallimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigelegt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, welche gewerblichen Geräuschemissionen durch das Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemission an vorhandener Wohnbebauung kommt. Zu diesem Zweck wurden Emissionskontingente (LEK) mit Richtungssektoren ermittelt. Diese werden im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend dem Gutachten festgesetzt.



Da in der Stadt Brake bisher kein unkontingiertes Gewerbegebiet in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt wurde ist es erforderlich in dem vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche mindestens die in der DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel anzusetzen. Für das 2.500 m<sup>2</sup> große Gewerbegebiet 1 (GE1) wurden Lärmemissionskontingente für uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Für die geplanten Gewerbegebietsflächen ergibt sich bzgl. des Verkehrslärms ein Außenlärmpegel bis zu 70 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereich IV). Es wird festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Bau von schutzbedürftigen Räumen Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 einzuhalten sind.

#### **4.7 Belange des Verkehrs**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Personen- und Güterverkehrs gem. § 1 (6) Nr. 9 BauGB zu beachten.

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Otto-Hahn-Straße / Weserstraße bei einer Erschließung des Plangebietes über die Otto-Hahn-Straße wurde durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass der Knotenpunkt an der Otto-Hahn-Straße das prognostizierte Verkehrsaufkommen noch mit einer ausreichenden Verkehrsqualität aufnehmen kann, wenn die geplanten Ansätze für die Strukturentwicklung nicht überschritten werden. Bei sehr arbeitsplatz- oder verkehrintensiven Nutzungen können Maßnahmen am Knotenpunkt erforderlich werden. Möglich ist eine Signalregelung oder eine Umgestaltung in einen Kreisverkehr.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung langjährig bestehende Betriebe sowie Ansiedlung weiterer Gewerbegebiete geschaffen werden. Dementsprechend werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 85 „Nördlich Klippkanne, südlich Süddieksweg“ Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und der räumlichen Situation, bedarf es der weiteren Regelung zur Feinsteuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen dienen nicht der Zielsetzung und der Schaffung eines Flächenangebotes für Gewerbe, da Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von der Planung abweichende Schutzansprüche haben und sich daher negativ auf die gewerbliche Entwicklung auswirken würden. Durch die Lage des Plangebietes, ist dieser Standort für die nicht zulässigen Nutzungen im Wesentlichen nicht geeignet. Auch in Anbetracht der vereinzelt Siedlungsstrukturen die sich im Umfeld befinden, ist der Nutzungsausschluss aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Um die dem zentralen Bereich der Stadt Brake zugeordnete Funktion der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung nicht zu gefährden, sollen innerhalb der Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe nur in Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben zulässig sein, wenn die Verkaufsfläche deutlich der Betriebsfläche untergeordnet ist, bis zu 10 % der Grundfläche gem. § 19 BauNVO, wobei die Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO nicht berücksichtigt werden.

### **5.1.1 Lärmemissionskontingente (LEK)**

In den Gewerbegebieten erfolgt zusätzlich aus Gründen des Immissionsschutzes eine Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbeentwicklung werden innerhalb des Plangebietes Lärmemissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Mit dieser Lärmkontingentierung wird auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die zulässigen Lärmwerte an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung eingehalten werden. Die Schalltechnische Untersuchung wurde zur öffentlichen Auslegung angepasst und entsprechend berücksichtigt (s. Kap. 4.6).

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Diese ist unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklung, einheitlich mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird zusätzlich die maximale Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO bestimmt. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Otto-Hahn-Straße. Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gilt eine Gebäudehöhe  $GH \leq 20,00$  m. Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne funktionsgerechte technische Anlagen, die als Nebenanlagen der Hauptnutzung direkt zugeordnet sind.

### **5.3 Bauweise**

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur wird in den Gewerbegebieten (Ge) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand und mit mehr als 50 m Gebäudelänge. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

## **5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einer Größenordnung dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die vorgesehene Nutzung geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in Abständen von mindestens 3,00 m festgesetzt.

## **5.5 Verkehrsflächen**

### **5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Zur Erschließung wird von der Otto-Hahn-Straße ausgehend eine 12,00 m breite Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **5.5.2 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Fuß- und Radweg.**

Um ein für Fußgänger und Fahrradfahrer attraktives und durchlässiges Gewerbegebiet zu schaffen, wird im Anschluss der Verlängerung der Otto-Hahn-Straße nach Norden hin ein Fuß- und Radweg über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F + R) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 5,00 m planungsrechtlich gesichert.

## **5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgte die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungsplanes. Hiernach ist die Anlage von Regenrückhaltebecken erforderlich, welche als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt werden.

## **5.7 Private Grünfläche**

Zur Eingrünung wird eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd wird diese als Fläche, bis auf den Räumstreifen der Gewässer und einem 10 m breiten Streifen östlich des Dungen Weges, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Der 10 m breite Streifen östlich des Dungen Weges wird als Bodendenkmal mit seinem Schutzstreifen nachrichtlich übernommen.

## **5.8 Wasserflächen**

Der Wasserzug Klippkanne sowie der Seitengraben vom Dungen Weg wird gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Wobei der Seitengraben überlagernd als zu erhalten gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt wird.

Für den Wasserzug Klippkanne wird festgesetzt, dass dieser auf bis zu 20 % des jeweiligen Baugrundstückes für die Anlage von Zuwegungen zu überbauen. Hierdurch sollen Erweiterungsmöglichkeiten von südlich des Wasserzuges gelegenen Betrieben geschaffen werden.

Im Bereich des dargestellten Räumstreifens des Wasserzuges Klippkanne wird festgesetzt, dass Bebauung und Bepflanzung nicht zulässig ist. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen mit Zustimmung der Braker Sielacht zulässig.

### **5.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB insgesamt 8 standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

### **5.10 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung einer vorhandenen Versorgungsleitung wird ein 2,5 m breiter Bereich südlich des Süddieksweges gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger belastende Fläche festgesetzt.

### **5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Zur Eingrünung wird ein Teil der privaten Grünfläche überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hier ist eine Baum- Strauchhecke zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Im Bereich des nördlichen Regenrückhaltebeckens soll diese Bepflanzung eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Im Bereich des Dungen Weges wird ein 10 m Streifen als zu erhalten gem. § 9 (1) Nr. 25b festgesetzt. Der Deich mit seinem Schutzstreifen wird nachrichtlich übernommen.

### **5.12 Flächen zur Erzeugung von Energie**

Gem. § (1) Nr. 23b BauGB müssen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mindestens 1/3 der Dachfläche von Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien dienen.

### **5.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG**

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 4.6).

Für die geplanten Gewerbegebietsflächen ergibt sich ein Außenlärmpegel bis zu 70 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereich IV). Es wird festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Bau von schutzbedürftigen Räumen Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 einzuhalten sind.

## **6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **• Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Otto-Hahn-Straße.

- **ÖPNV**  
Etwa 650 m entfernt befinden sich die Bushaltestellen an der Weserstraße, die von der Bus-Linie 422 (Kirchhammelwarden – Ovelgönne) angefahren wird.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz.
- **Wasserversorgung**  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- **Oberflächenentwässerung**  
Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wurde ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Die Ergebnisse werden bei der Bauleitplanung berücksichtigt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **BImSchG** (Bundesimmissionsschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Nördlich Wasserzug Klippkanne, südlich Süddieksweg“ erfolgte im Auftrag der Stadt Brake durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)