

STADT BRAKE

Landkreis Wesermarsch



35. Änderung des Flächennutzungsplanes

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



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	4
5.0	INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Wasserflächen	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Planverfasser	6

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 und passt hierfür im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB den Flächennutzungsplan in der 35. Änderung an.

Im Zuge baulicher Erweiterungsabsichten einiger im südlich angrenzenden Bereich dort langjährig ansässigen Betriebe soll der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 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.

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.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Otto-Hahn- Straße.

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 der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes. 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 der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Die Umgebung des Änderungsbereiches 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 die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, 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. GVBl 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 Änderungsgebietes keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Das mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Süddieksweges wird eine Hauptwasserleitung 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

Das an der südlichen Plangebietsgrenze befindliche Verbandsgewässer der Braker Sielacht wird als Wasserfläche gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB dargestellt. Der Räumstreifen gem. der Satzung der Braker Sielacht wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 85 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.“

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.

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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf das Bodendenkmal hingewiesen.

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.

5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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 Änderungsgebietes gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

5.2 Wasserflächen

Der Wasserzug Klippkanne wird gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB als Wasserfläche dargestellt.

5.3 Hauptwasserleitung

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptwasserleitung wird unverändert übernommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Otto-Hahm-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 Änderungsbereiches 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 der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes 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
www.diekmann-mosebach.de