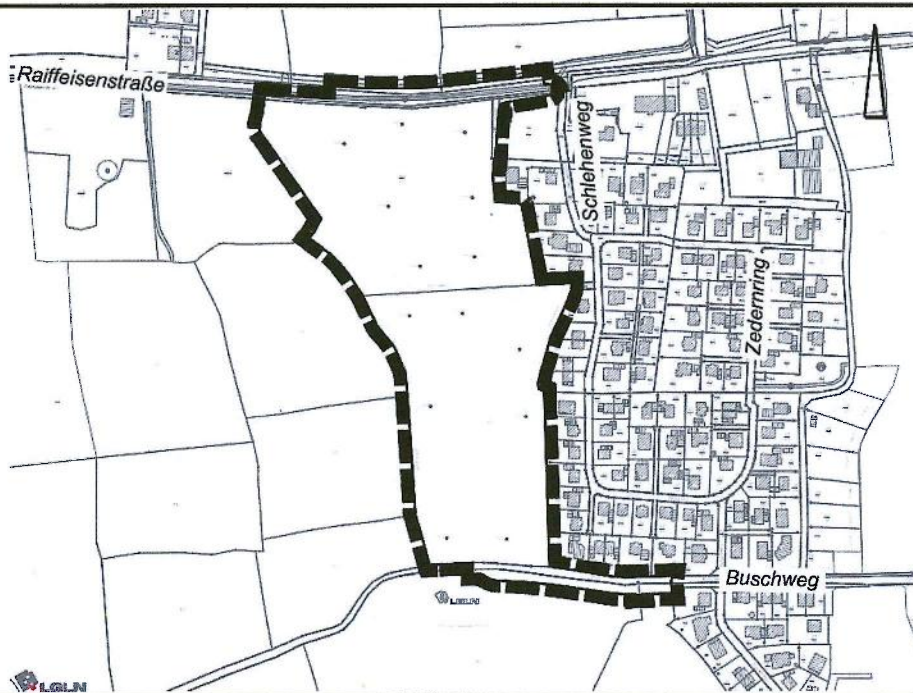


Stadt Brake (Unterweser) Landkreis Wesermarsch



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



Urschrift

Begründung

November 2025

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Teil II der Begründung: Umweltbericht

PLF Planungsbüro
Landschaft und Freiraum
Dipl. Geograph Ludger Elverich

Wiesenstraße 1
27570 Bremerhaven

Telefon: 0421 / 9269774
Fax: 0471 / 92 69-776
E-Mail: info@plf.de



INHALT

Teil I der Begründung

1. Einleitung	4
1.1 Anlass der Planung.....	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
1.3 Geltungsbereich der Planung.....	4
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.5 Planungsrahmenbedingungen	5
2. Planungsziele.....	8
2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	10
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	11
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB	11
3.1.2 Ergebnisse der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.....	16
3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.....	20
3.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	21
3.2 Relevante Abwägungsbelange	25
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz	25
3.2.2 Ausbildung eines neuen Ortrandes	26
3.2.3 Verkehrliche Belange.....	27
3.2.4 Belange des Schallschutzes	32
3.2.5 Geruchsimmissionen	34
3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung/ Wasserwirtschaft	36
3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung	39
3.2.7 Belange des Kinderspiels	40
3.2.8 Belange des archäologischen Denkmalschutzes	40
3.2.9 Altlasten.....	41
3.2.10 Belange der Landwirtschaft.....	41
3.2.11 Belange des Klimaschutzes	42
3.2.12 Belange des Hochwasserschutzes	43
3.2.13 Belange des Baugrundes - Sulfatsaure Böden.....	43
4. Inhalte des Bebauungsplanes	44
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	44
4.2 Maß der baulichen Nutzung	44
4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	46
4.4 Verkehrsflächen.....	46
4.5 Festsetzungen zum Schallschutz.....	47
4.6 Grünfestsetzungen und Gewässerunterhaltung	47

4.7	Nutzung der solaren Strahlungsenergie § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	48
4.8	Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)	48
5.	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 Nr. NBauO.....	48
6.	Ergänzende Angaben	51
6.1	Städtebauliche Flächenbilanz	51
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	52

Anlagen

- Anlage 1: NWP Planungsgesellschaft mbH: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 82, Oldenburg, September 2022
- Anlage 2: IST: Ingenieurbüro für Straßenbau- und Tiefbau: B-Plan Nr. 82 Erschließung „Golzwörden West“, Oberflächenentwässerungskonzept, Schortens, Stand: September 2022
- Anlage 3: IST: Ingenieurbüro für Straßenbau- und Tiefbau: B-Plan Nr. 82 Erschließung „Golzwörden West“, Einmündung Kurzbericht, Schortens, Stand: 06.10.2022
- Anlage 4: Lux planung: Stadt Brake: Verkehrsuntersuchung: Bebauungsplan Nr. 82 Golzwörden – Wohnen; Oldenburg, 20.09.2022
- Anlage 5: Lux planung: Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwörden-West“ der Stadt Brake – Verkehrslärm, Oldenburg, 07.10.2022
- Anlage 6: Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten: Bauleitplanung der Stadt Brake, Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwörden – West“, Oldenburg 01.10.2021
- Anlage 7: plan-werkStadt – büro für stadtplanung und beratung: Stadt Brake: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, November 2021

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

In der Stadt Brake besteht eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Stadt Brake kann derzeit keine freien Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in rechtskräftigen Bebauungsplänen anbieten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsrandes westlich des Zedernringes und des Schlehenweges geschaffen werden. Es werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, um der aktuellen Nachfrage nach Bauplätzen sowohl für den Einfamilienhausbau als auch für den Bau von kleineren Mehrfamilienhäusern nachzukommen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Golzwarden, südlich der Landesstraße 889 (Raiffeisenstraße), am westlichen Siedlungsrand. Derzeit besteht für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan, das Plangebiet ist derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Brake sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 889, westlich der Bebauung am Schlehenweg und am Zedernring, im Nordwesten des Stadtteils Golzwarden.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Raiffeisenstraße (Landesstraße L 889) und im Osten durch die bestehenden Wohnsiedlungslagen am Schlehenweg bzw. Zedernring begrenzt. Im Süden des Plangebietes wird der Buschweg und ein südlich daran angrenzender Streifen in das Plangebiet einbezogen. Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch die Flurstücke Nr. 127/15, Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 18 getroffen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 83/20, Nr. 84/20 und Nr. 19 und die Wegesparzelle des Buschweges (Flurstück Nr. 45/15) sowie einen Streifen der südlich der Wegesparzelle befindlichen Flurstücke Nr. 45 und 44.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Randleich des Plangebietes sind zu allen Seiten Gräben vorhanden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Zuggraben Nr. 3.1. Ein weiterer Graben quert das Plangebiet mittig in West-Ost Richtung. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg (Buschweg). Im weiteren östlichen Verlauf ist der Buschweg befestigt und dient der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke. Der Buschweg führt zur Sinaburger Straße.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung am Schlehenweg bzw. Zedernring. Hier dominieren eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Außerdem sind hier einzelne Doppelhäuser vorhanden. Es überwiegt eine rote Dachfarbe. Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 m liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, südlich der Landesstraße 889. Hier wird überwiegend Rinderhaltung betrieben. Nördlich der Landesstraße liegen Wohnhäuser am Finkenburger Weg. Westlich und südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Grundstücke an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße 889 (Raiffeisenstraße). Südlich parallel zur Verkehrsfläche wird ein separater Fuß- und Radweg geführt. Außerdem stockt parallel zur L 889 eine Baumreihe. Die L 889 führt in östlicher Richtung nach Golzwarden und zur Sinaburger Straße. Über die Sinaburger Straße wird eine Verbindung nach Brake hergestellt. Westlich führt die L 889 zur Bundesstraße 212 und nach Ovelgönne.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm

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

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch 2019 ist die Stadt Brake als Mittelzentrum dargestellt. In der zeichnerischen Darstellung ist für das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen ein Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Für den nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Wasserleitung dargestellt.

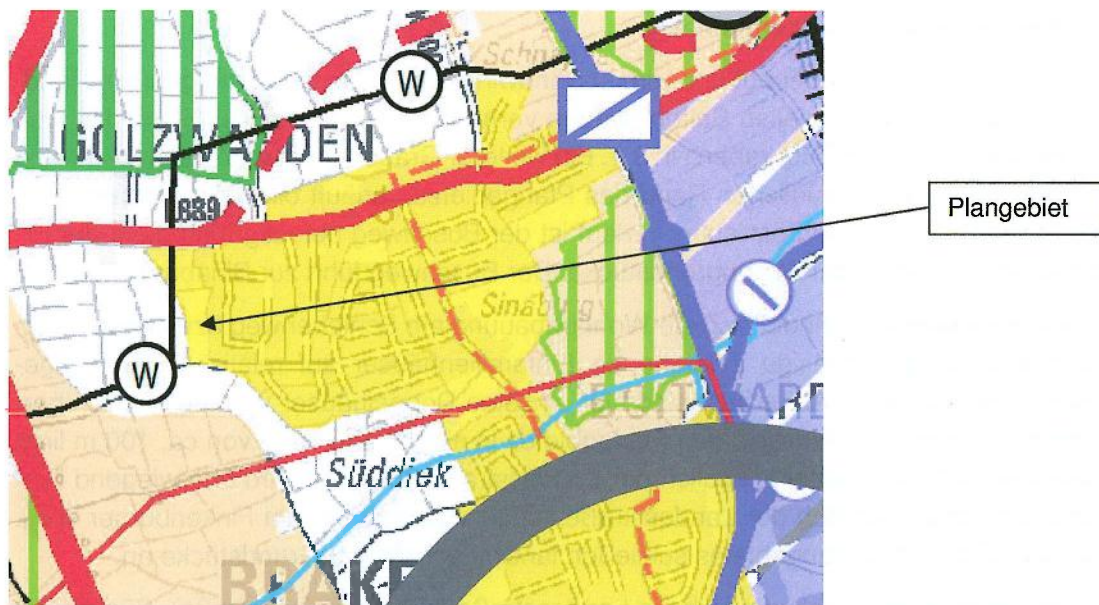


Abbildung: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wesermarsch 2019

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich angrenzend sind Wohnbauflächen, nördlich angrenzend ist die Landesstraße 889 als Verkehrsfläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können der nachstehenden Abbildung entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 82 kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geändert. Im Zuge der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brake werden Wohnbauflächen dargestellt.



Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake mit Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Planungsrecht/ Bebauungsplan vor. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 51B „Golzwörden-West“ an den Geltungsbereich an. Im Bebauungsplan Nr. 51B sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind maximal ein Vollgeschoss und nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf 2 pro Wohngebäude begrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 51B ist seit 1998 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 51 B wurde eine erste vereinfachte Änderung für einen zentral gelegenen Teilbereich durchgeführt. Im Zuge dieser 1. Änderung wurden Geh,- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

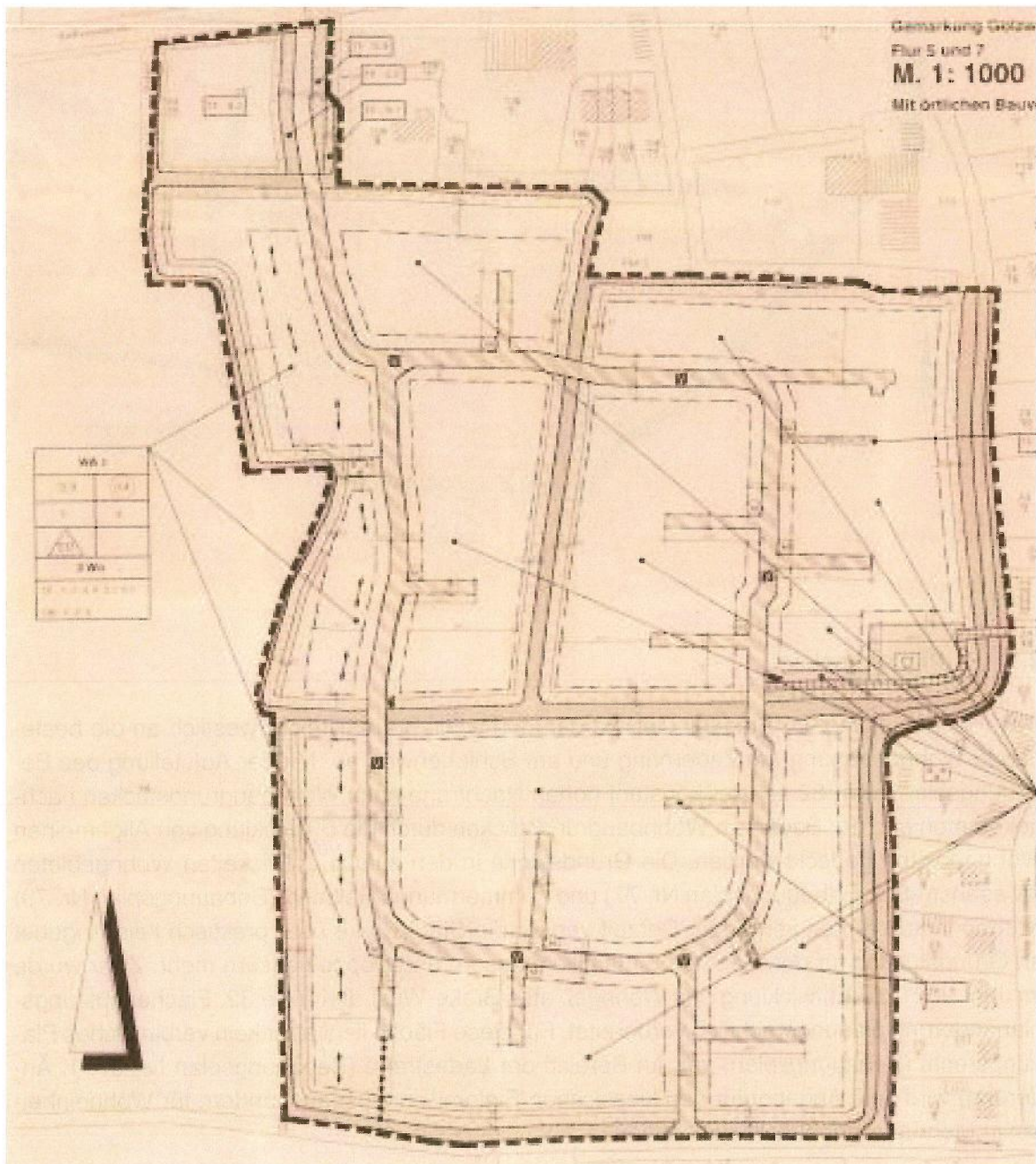
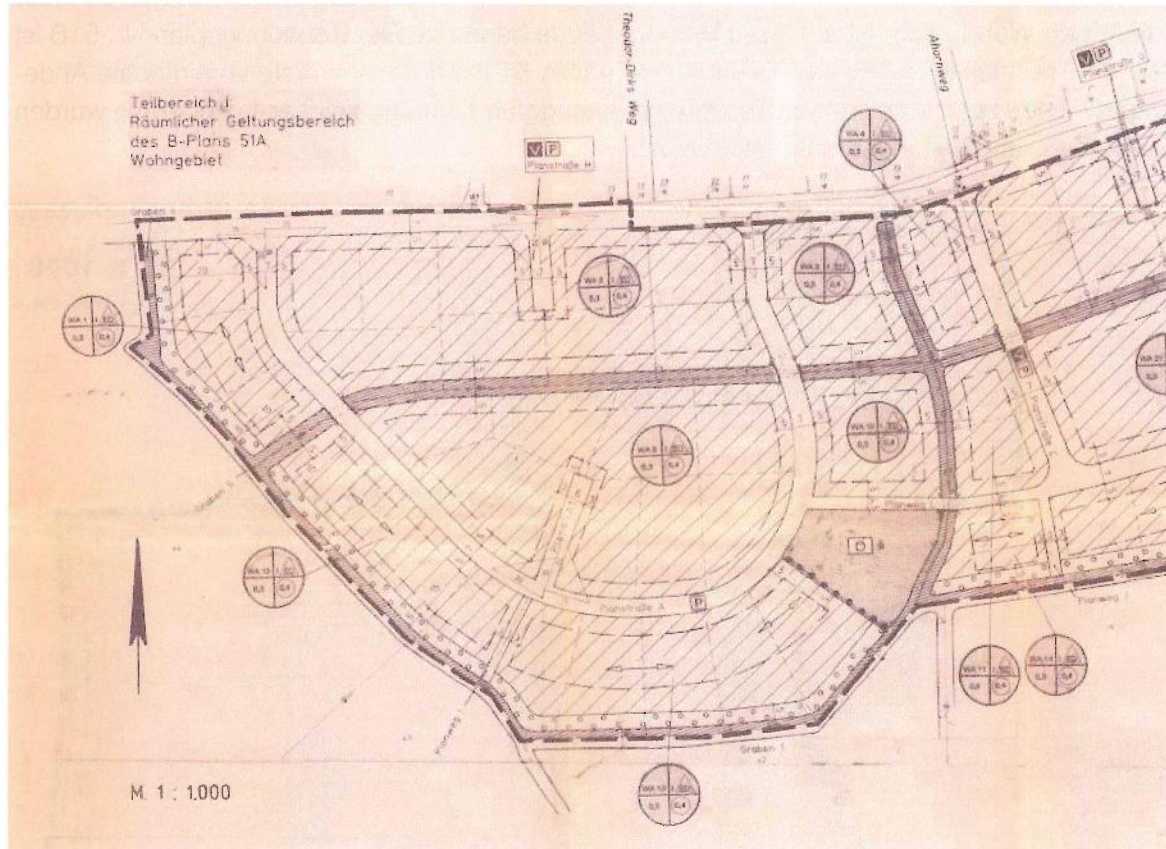


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 51 B

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 51A „Bereich Buschweg Süd“. Der Bebauungsplan Nr. 51A ist seit 1998 rechtskräftig. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ist im Bebauungsplan Nr. 51A ein Allgemeines Wohngebiet, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind hier (WA 2) maximal ein Vollgeschoss und nur Einzel- und Doppelhäuser.



2. Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Golzwarden und schließt unmittelbar westlich an die bestehende Wohnbebauung am Zedernring und am Schlehenweg an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 soll der konstant hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachgekommen und der Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten gedeckt werden. Die Grundstücke in den zuletzt entwickelten Wohngebieten „Wiesenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 77) und „Timmermanns Hellmer“ (Bebauungsplan Nr. 79) wurden in kurzer Zeit vergeben. Derzeit verfügt die Stadt Brake über praktisch kein Angebot an Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mehr. Zwar wurde im Jahr 2021 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 (Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änderung) wird kein Angebot für den klassischen Einfamilienhausbau, sondern für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen.

Die Stadt Brake erwartet auch für die Zukunft eine konstante Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Sinkende Preise für Bestandsimmobilien und Leerstände in größerem Umfang lassen sich nach den Beobachtungen der Stadt Brake derzeit nicht am Markt ablesen.

Für das Baugebiet der 34. Flächennutzungsplanänderung liegt dem potenziellen Vorhabenträger eine mehr als ausreichende Nachfrage vor. 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. Ein ausführlicher Bedarfsnachweis wird auf Flächennutzungsplanebene geführt.

Das Plangebiet bietet sich für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes besonders an. Die Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen des Stadtteiles Golzwarden an der Sinaburger Straße und an der Raiffeisenstraße sowie die Grundschule Golzwarden an der Raiffeisenstraße sind auf kurzem Wege zu erreichen. Golzwarden stellt sich als eigenständiger Siedlungsbereich mit dörflichem Ortskern dar. Auch im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist das Plangebiet bereits als Siedlungserweiterungsfläche (A) Golzwarden-Westrand betrachtet worden.

Es liegt ein städtebauliches Konzept vor (s. Anlage).¹ Demnach erfolgt die Haupteerschließung des Plangebietes aus nördlicher Richtung über die Raiffeisenstraße (Landesstraße 889). Eine weitere (eher untergeordnete) Erschließung ist aus südöstlicher Richtung über den Buschweg vorgesehen. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über einen Erschließungsring und im südlichen Teil über kurze Erschließungsstiche. Die Straßen im Plangebiet sollen als Tempo 30 Zone bzw. als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern vor. Damit können unterschiedliche Segmente der Wohnbedarfe bedient werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss oder Staffelgeschoss und maximal 8 Wohnungen je Gebäude sind im Norden des Plangebietes verortet. Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt 6 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vor. Die Grundstückszuschnitte berücksichtigen, dass 1,5 Stellplätze pro Wohnung auf dem Grundstück unterbringen zu sind. Mit der Verortung der Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebietes wird der durch die Mehrfamilienhäuser verursachte Erschließungsverkehr aus dem Plangebiet herausgehalten.

Der aktuelle Ortsrand wird durch die bestehende Bebauung am Zedernring und am Schlehenweg gebildet. Der Ortsrand verschiebt sich mit dem geplanten neuen Baugebiet in Richtung Westen. Daher sollen am zukünftigen Ortsrand bzw. am westlichen Rand des Plangebietes angepasste Bebauungsstrukturen mit maximal einem Vollgeschoss, einer einheitlichen geneigten Dachlandschaft (35 bis 50 Grad) und einer einheitlichen Dachfarbe (rot/ rotbraun) vorgesehen werden. An der Ostseite des geplanten Baugebietes wird die Bestandsbebauung am Zedernring und am Schlehenweg berücksichtigt. Auch hier sind klassische freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geplant. Im zentralen südlichen Teil des Plangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von derzeit verstärkt nachgefragten Stadtvillen getroffen werden. Hier sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt und auch Flachdächer zulässig. Insgesamt sind im städtebaulichen Konzept 40 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt gut 820 m².

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 82, Oldenburg, September 2022

Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entsprechend der zuvor aufgeführten städtebaulichen Zielsetzungen werden die Allgemeinen Wohngebiete in verschiedene Allgemeine Wohngebiete untergliedert. Zu den Altanliegern werden Allgemeine Wohngebiete WA 1 und zur angrenzenden freien Landschaft hin Allgemeine Wohngebiete WA 1* festgesetzt. Der Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wird als Allgemeines Wohngebiet WA 3 überplant. Der Bereich der geplanten Stadtvillen wird als Allgemeines Wohngebiet WA 2 ausgewiesen. Mit der getroffenen Gliederung wird sichergestellt, dass in den verschiedenen Allgemeinen Wohngebieten in sich homogene Straßenzüge entstehen, die sich von den angrenzenden Straßenzügen jedoch unterscheiden. Außerdem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, um die zuvor umschriebene städtebauliche Gestaltung der Gebäude (Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachfarbe) sowie eine städtebaulich verträgliche Einfriedung der Grundstücke abzusichern.

Im zentralen Plangebiet sind eine kleinere öffentliche Multifunktionsfläche und ein Kinderspielplatz vorgesehen. Hier können neben Kinderspielmöglichkeiten auch Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für ältere Generationen bereitgestellt werden. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Damit wird eine Durchgrünung des Plangebietes erzielt.

Mit der Realisierung des Plangebiets bzw. einer westlichen Erweiterung des Baugebietes Golzwarden West ergibt sich die Chance, am westlichen Rand des Siedlungsraumes einen einheitlichen Siedlungsrand neu auszubilden. Das Wohngebiet wird sich von den östlich angrenzenden Strukturen nicht wesentlich unterscheiden und entsprechend gut einfügen. Das Plangebiet liegt im Übergang zur freien Landschaft. Es kann damit ein hochwertiges Gebiet entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 82 kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aktuell wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohngebiets zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geändert. Im Zuge der 34. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Brake werden Wohnbauflächen dargestellt.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit (Verkehrslärm) der geplanten Wohngebietsausweisung in räumlicher Nähe zur Landesstraße 889 wurde gutachterlich untersucht. Die gutachterlichen Aussagen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Außerdem wurden ein Geruchsgutachten, ein Oberflächenentwässerungskonzept, eine artenschutzrechtliche Stellungnahme und ein Verkehrsgutachten in den Planunterlagen berücksichtigt.

2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

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

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

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Stadt Brake hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 (Bebauungsplangebiete) und § 34 BauGB-Gebieten (Innenbereich) Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den Grünlandflächen des Bebauungsplanes Nr. 82 darstellen können. Die Stadt Brake verfügt derzeit über keine freien Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Auf die Bebauung von Baulücken und die Wiederbelegung von Leerständen hat die Stadt Brake nur wenig Einfluss. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Brake gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf Grünlandflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Stadt Brake bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen. 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.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

- Bürger haben darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ein Rastraum, Erholungsraum und Nistplatz für diverse Vogel - Tierarten sei.

Die Betroffenheit der naturschutzfachlichen Belange ist Bestandteil der Umweltprüfung zur Aufstellung des B-Plans Nr.82. 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.

- Bürger haben darauf hingewiesen, dass auch nach den Vorstellungen der Bundesbauministerin der Neubau von Einfamilienhäusern eingedämmt werden müsse, um den Flächenverbrauch zu senken und die Umwelt zu schützen. Es sei ökonomisch und ökologisch unsinnig, wenn jede Generation neue Einfamilienhäuser baue.

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. 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.

- Bürger des angrenzenden Wohngebietes wiesen darauf hin, dass sie erhöhte Bauvorschriften hätten beachten müssen. Sie hätten zudem für das Grundstück mehr bezahlen müssen als die Anwohner im Innenbereich. Sie würden sich die Differenz des Kaufpreises zurückholen wollen.

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 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.

- Bürger fragten nach, warum die Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH bzw. die Braker WohnBau GmbH nicht mehr mit dem Projekt befasst seien und dafür ein privates Unternehmen die Planungs- und Erschließungsgeschäfte übernommen habe. Die Stadt Brake verliere jeglichen Einfluss auf das Immobilien-Marktgeschehen.

Die Wohnungsbaugesellschaft konnte sich mit dem Eigentümer nicht auf die Übernahme des Grundstückes einigen und ist daher von dem Projekt zurückgetreten. Nach derzeitigem Stand sieht die Stadt Brake kein Erfordernis, Grundstückspreise mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

- Bürger zweifelten den Bedarf für Mehrfamilienhäuser an. Es gebe leer stehende Mehrfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser im Plangebiet würden sich nicht in das Landschaftsbild einfügen.

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.

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.

- Bürger regten einen Gehölzstreifen zum Vogelschutz zwischen dem alten und neuen Baugebiet an.

Der Anregung wurde 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-Planungsbereich aber auch nicht verloren. Die Grundstückseigentümer können an ihren Grundstücksrändern jenseits des Gewässerrandstreifens entsprechende Eingrünungen vornehmen.

- Bürger haben darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vom Weißstorch, Blaukelchen, Schilfrohrsänger, Wachtelkönig, Nachtigall, Schleiereule, Mehlschwalbe, Bluthänfling, Feldlärche, Grauschneppe, Rauchschwalbe, und ebenfalls Seefrosch, Erdkröte, Teichmolch aufgesucht würde. Die Flächen im Plangebiet würden zum Brüten und als Nahrungsquelle benötigt.

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.

- Bürger des angrenzenden Wohngebietes befürchten einen erheblichen Wertverlust der Häuser und Grundstücke.

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

- Bürger bemängelten, dass keine frühzeitige Beteiligung stattgefunden habe.

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 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.

- Bürger verwiesen auf die 32. Flächennutzungsplanänderung. Es sei versäumt worden, für diese Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Es sei nicht Aufgabe von Vorhabenträgern Bebauungspläne aufzustellen, sondern Aufgabe der Verwaltung! Nachgefragt wird, warum Brake West nicht zuerst entwickelt wird.

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.

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

Es ist Aufgabe der politischen Ratsgremien, nicht der Verwaltung, über die Aufstellung von Bebauungsplänen zu entscheiden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 und die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 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.

- Bürger führten aus, dass die Planung dem Bebauungsplan 51A widerspreche. Dieser sehe bereits die Bebauung als Ortsrand vor. Es sei falsch zu behaupten, es gäbe keine Garantien und Zusicherungen. Die Unverbaubarkeit sei den Anliegern zugesichert worden. Dass sich diese Zusicherung nicht in den Verträgen wiederfinde, liegt daran, dass die damalige Verkäuferin sich geweigert hätte, 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 ergebe sich aus den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 51A, dass es sich um den zukünftigen Ortsrand handle 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.

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.

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.

- Bürger kritisierten, dass das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept völlig unbeachtet geblieben wäre. Brake verliere tendenziell an Einwohnerschaft und altere

überproportional. Die Wohnungsbedarfsprognose der NBank gehe von einem bereits zu 100 Prozent gedeckten Wohnungsbedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Brake aus und bereits jetzt sogar von einem Überhang. Im ISEK sei davon abgeraten worden, Neubaugebiete in dieser Größenordnung zu entwickeln.

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.

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

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.

- Bürger führten aus, dass die Planung im Widerspruch zum Anspruch des Stadtrats nach Klimaneutralität stehe.

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 Grünflächen 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.

- Bürger bemängelten, dass keine der in den Bauleitplänen 51 A und 51 B vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden.

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. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den B-Plänen 51 A und 51 B ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens B-Plan 82.

- Bürger wiesen auf ein Storchennest westlich des Schlehenweges hin. Dieses Storchennest sei seit vielen Jahren Brutstätte eines Storchenspaars, dass dort jedes Jahr sehr erfolgreich Nachwuchs großziehe. Ein weiteres Storchenspaar habe sich zwischenzeitlich an der Raiffeisenstraße ca. 200 m Luftlinie entfernt neu niedergelassen.

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.

- Bürger wiesen auf ein regelmäßiges Vorkommen von Schlammpeitzger und Bitterling im Plangebiet hin. Diese streng geschützten Arten müssten lange vor den ersten Baumaßnahmen umgesiedelt werden.

Die Gräben an der Ost-, Süd- und Westseite des Geltungsbereichs bleiben vollständig erhalten, so dass die dortige Fischfauna durch die Baumaßnahmen im B-Plan-Geltungsbereich nicht beeinträchtigt wird. 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.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- Der Landkreis Wesermarsch hat angemerkt, dass der Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe nicht eindeutig bestimmt sei.

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.

- Der Landkreis Wesermarsch als Untere Naturschutzbehörde hat ausgeführt, in der Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Weißstorch) festgestellt wurde, dass es sich bei den überplanten Grünlandflächen um die Hauptnahrungsflächen des benachbarten Weißstorchs handele. Es bestünde die Gefahr, dass der Weißstorch den Neststandort aufgebe. Um dies zu verhindern, seien bereits mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) diskutiert und vorgeschlagen worden. Die bereits erarbeiteten möglichen Kompensationsmaßnahmen seien in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus seien vier weitere Storchhorste in der Planung zu berücksichtigen.

Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Weißstorch) des Büro Sinnig wird in der Bestandserfassung, Bewertung, Wirkungsanalyse und Maßnahmenplanung berücksichtigt. Die in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Weißstorch) vorgeschlagene Möglichkeit für CEF-Maßnahmen (Zwei neue Nistplattformen) sind Bestandteil der Maßnahmenplanung. Die genannten 4 weiteren Storchhorste wurden in die Betrachtungen einbezogen.

- Der Landkreis Wesermarsch hat angeregt, die textlichen Festsetzungen um die Formulierung „die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten“ zu ergänzen.

Der Anregung wurde insoweit entsprochen, als dass der Hinweis auf den Planteil unter Hinweisen aufgenommen wurde.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen und die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes angeregt.

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.

- Der OOWV hat die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen angeregt.

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.

- Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG hat angemerkt, dass die Betrachtung der Verkehrsbelastung auf der Verkehrszählung 2015 basiere. Die Verkehrszählung 2015 als Betrachtungsgrundlage sei nicht ausreichend. Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG gehe von weiteren Zuwächsen im Hinblick auf die Hafenumschlagsvolumina und die Hafenflächennutzung und damit verbunden auch auf den Verkehrsträger Straße als Moment der trimodalen Hafenhinterlandanbindung aus. Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG gehe auch nicht von einer allgemeinen Stagnation in der Verkehrsentwicklung aus.

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. Die Stadt Brake geht daher davon aus, dass das Verkehrsgeschehen prognostisch richtig abgebildet ist.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum Schutz des Bodens, auf eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit und auf sulfatsaure Böden im Plangebiet gegeben.

Der Umweltbericht wurde durch eine Bodenfunktionsbewertung der in § 2 BBodSchG genannten Funktionen ergänzt. 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.

Die Karten des NIBIS Servers des LBEG weisen für das Plangebiet potentiell sulfatsauren Böden bis in 2 m Tiefe auf. 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 wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

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.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf mögliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nach Bergrecht im Plangebiet hingewiesen.

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. 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

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen kritisiert das Heranrücken des Baugebietes an einen Betriebsstandort, auch hinsichtlich der Reduzierung von potentiell hofnahen, arrondierten landwirtschaftlichen Nutzflächen aus allgemeiner landwirtschaftlicher/ agrarstruktureller Sicht. Es würden sowohl die einzelbetrieblichen als auch die allgemeinen landwirtschaftlichen Belange nachteilig berührt. Die Landwirtschaftskammer setze 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 werde.

Der heranzuziehende Immissions(grenz)wert gemäß GIRL von 10 % wird gemäß gutachterlichem Ergebnis im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete deutlich unterschritten. Zudem sind auch am Finkenburger Weg und damit in unmittelbarer räumlicher Nähe zum angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb Wohnnutzungen vorhanden, die die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes einschränken. 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 Stellungnahme nicht auf eine konkrete Erweiterungsabsicht hingewiesen. 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.

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.

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.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Hinweise zur ÖPNV Erschließung vorgebracht.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

- Die Stadlander Sielacht hat angemerkt, dass an Verbandsgewässern ein Gewässerräumstreifen von 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung, Nebenanlagen und Bepflanzung, freizuhalten sei.

Zum nördlich befindlichen Zuggraben Nr. 3.1 wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

- Die Amprion GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Variantenkorridor einer Stromleitung liege. Diese solle Strom aus Schleswig-Holstein und dem Norden Niedersachsens nach Nordrhein-Westfalen transportieren.

Da der Trassenkorridor – wie nebenstehend umschrieben – nicht feststeht, kann derzeit keine konkrete Abwägung erfolgen. Die Amprion wird weiter am Verfahren beteiligt.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Internetseite zur Leitungsabfrage hingewiesen.

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 Verkehrsparzelle der Raiffeisenstraße.

- Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, den Geltungsbereich für die planungsrechtliche Absicherung der Schaffung eines Linksabbiegestreifens im Zuge der L 889 um die Fahrbahn der L 889 zu erweitern. In der Bauverbotszone dürften keine Lärmschutzwand und kein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden. Die entfallenden Bäume seien zu kompensieren.

Der Geltungsbereich wurde zur Entwurfsfassung um die Ausbaustrecke erweitert. Die Ausbauplanung liegt der Abgrenzung der Verkehrsfläche zugrunde. Die Bauverbotszone bezogen auf die neue Ausbauplanung wird in den Bebauungsplan eingetragen. Die geplante und festgesetzte Lärmschutzwand berücksichtigt die Bauverbotszone. Auch das Regenrückhaltebecken liegt außerhalb der Bauverbotszone.

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.

- Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, die freizuhaltenden Sichtfelder im Bebauungsplan festzusetzen.

Der Anregung wurde nicht entsprochen. Die Anforderungen ergeben sich die RAL unmittelbar. Die Eintragung in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

- Bürger haben den Bedarf für das Neubaugebiet angezweifelt.

Der Bedarfsnachweis wurde auf Flächennutzungsplanebene geführt. Der Landkreis Wesermarsch hat in seiner Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB ausgeführt, dass die Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs für das Mittelzentrum innerhalb der Begründungen plausibel dargestellt sei. Die Erfahrung der Stadt in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass die Grundstücke für den Wohnungsbau alle in kurzer Zeit vergeben worden sind.

- Bürger befürchten, dass 12 Meter hohe Wohnhäuser im Umkreis von mehr als einem Kilometer alle umliegenden Gebäude weit sichtbar überragen werden.

Die Mehrfamilienhäuser sind im zentralen nördlichen Plangebiet in den WA 3 verortet und nicht am westlichen Rand des Plangebietes. Der Blick von der angrenzenden freien Landschaft fällt daher in erster Linie auf die geplanten WA 1. In den geplanten WA 3 sind nicht 12 m hohe Gebäude zulässig. In den WA 3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 12,35 m festgesetzt. Dies entspricht bei einer angehöhten durchschnittlichen Geländehöhe von 1,60 m ü. NHN einer absolut zulässigen Gebäudehöhe von 10,75 m. Diese Höhe ist nur unwesentlich höher als die Höhe eines klassischen Einfamilienhauses mit stark geneigtem Dach.

- Bürger führen aus, dass eine Nachfrage nach Wohnungen außerhalb des Ortes Golzwarden muss nicht (mehr) bedient werden müsse, weil dafür in der Brommystraße zeitgleich genügend gesorgt sein wird und Wohnungen innerhalb des Ortes in der Alten Schule an der Raiffeisenstraße zusätzlich vorgesehen seien.

An der Brommystraße wird ein zusätzliches Angebot für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen. Es besteht derzeit in der Stadt Brake eine hohe Nachfrage gerade nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

- Bürger kritisieren, die Verschiebung des Ortsrandes. Die Anwohner am Zedernring hätten mit Recht davon ausgehen können, dass der Bebauungsplan 51B eine Westgrenze markiert, die qua Ortsrand in diesem Sinne als Rand bestehen bleibt. Dieser Sachverhalt bedürfe keiner ausdrücklichen Garantieerklärung in Bebauungsplänen oder Kaufverträgen, weil er als selbstverständlich gegeben verstanden wird.

Es gibt keine Garantie weder aus der Gesetzeslage noch aus der Rechtsprechung für die Unantastbarkeit eines Ortsrandes. Dies ist in den Planunterlagen dargelegt. Auch die Grundstückskaufverträge für die am westlichen Randbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 51B „Golzwarden-West“ gelegenen Grundstücke geben keine Garantie der Ortsrandlage her.

- Bürger führen aus, dass seit 2018 die Rechtsprechung die Unversehrtheit von Grün- und Weideflächen höher bewertet als die von Kommunen oder Investoren angezeigten

Nachfragen bzw. Bedarfe an Einfamilienhäuser. Ein Siedlungsentwicklungskonzept wird vermisst.

Die Stadt Brake hat eine umfangreiche Abwägung vorgenommen und hat im Ergebnis der Entwicklung des Baugebietes das höhere Gewicht beigemessen. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung gefallen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung hat die Stadt Brake einen Bedarfsnachweis geführt.

- Bürger kritisieren Aufbau und Inhalte des ISEK.

Das ISEK ist nicht Gegenstand dieser Abwägung.

- Bürger vermissen eine Alternativenprüfung.

Das Plangebiet ist schon seit langem Gegenstand von Überlegungen zur zukünftigen Baulandentwicklung in Golzwarden. Eine Alternativenprüfung wurde auf Flächennutzungsplanebene geführt. Neben dem Plangebiet wurden mehrere Flächenalternativen auch in Golzwarden betrachtet. Auf die entsprechenden Unterlagen (Begründung) wird verwiesen. Insgesamt stehen Alternativflächen im Stadtteil Golzwarden nicht zur Verfügung.

- Bürger kritisieren die Inanspruchnahme des Buschweges für die Erschließung. Die Verkehrsbelastung würde steigen. Die Verkehrssicherheit für Kinder, Fahrradfahrer und Spaziergänger würde stark leiden. Hingewiesen auf die Gärten, die Lebensräume auch für Insekten bieten. Der Streifen zwischen den privaten Grundstücken und dem Buschweg seien in Absprache mit der Gemeinde mit Gehölzen und Unterpflanzung angelegt worden. Die verkehrsberuhigte Zone würde bei einer Teilauflösung des Realverbandsweges Schaden erleiden.

Die Haupteerschließung des Plangebietes soll aus nördlicher Richtung über die Raiffeisenstraße (Landesstraße 889) erfolgen. Eine weitere (eher untergeordnete) Erschließung ist aus südöstlicher Richtung über den Buschweg vorgesehen. Diese Anbindung ist zur Integration des Baugebietes in den bestehenden Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zudem wird die Erreichbarkeit des Baugebietes durch eine zweite Anbindung im Falle einer Sperrung der Hauptanbindung sichergestellt.

Eine Ausbauplanung für den Buschweg liegt vor. Diese sieht parallel zu den vorhandenen Gräben 2,50 m breite Grünstreifen als Abstandsfläche zu den Gräben und eine 4,50 m breite Fahrbahn vor. Die Stadt Brake sieht kein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Anwohner.

Die Gärten der Anwohner am Buschweg sind von der Ausbauplanung nicht betroffen. Auch beidseitig der Fahrbahn sieht die Ausbauplanung jeweils 2,50 m breite Grünstreifen vor.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der OOWV hat angeregt, den Grünstreifen zwischen Einzäunung und den Grundstücken zur Platzgewinnung des Räumstreifens mit einzuzäunen. Wunsch des OOWV sei es, aufgrund des Laubs dort möglichst keine Bäume zu platzieren.

Die Einzäunung des Regenrückhaltebeckens ist auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 zulässig. In der Festsetzung ist formuliert, dass die Anlage einer den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen entsprechenden Anlagen zur Rückhaltung zulässig ist. Die verbleibenden Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Eine Abstimmung im Detail erfolgt

im Zuge der Ausbauplanung. Die Anpflanzung von Bäumen ist im Bebauungsplan für diesen Bereich nicht festgesetzt.

- Niedersachsen Ports hat darauf hingewiesen, dass die an das geplante Baugebiet nördlich anschließende Raiffeisenstraße/ L889 die Alternativroute zur Weserstraße für den Hafenverkehr bliebe. Sollte die Weserstraße durch z.B. Baumaßnahmen als Hauptverkehrsweg zum/vom Hafen ausfallen, würden die Verkehre über Golzwarden und damit über die genannte Raiffeisenstraße/ L889 umgeleitet. Eine Betrachtung dieser Situation fehle im Verkehrsgutachten.

Die Raiffeisenstraße ist nach aktuellen Verkehrszählungen mit etwa 3.200 Kfz/24 Std. (DTV) belastet, an Spitzentagen mit etwa 3.800 Kfz/24 Std.. Unter Berücksichtigung des guten Ausbaustandards der L 889 könnten über sie aus verkehrlicher Sicht deutlich höhere Verkehrsmengen abgewickelt werden. Somit können bei Bedarf, wie die angesprochenen Baumaßnahmen auf der Weserstraße, Umleitungsverkehre über die Raiffeisenstraße geleitet werden.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat angemerkt, dass in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt würde. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Im Plangebiet kämen sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor. Diese stellten eine besondere Empfindlichkeit der Böden dar. Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen.

Die Stadt Brake hat im Vorfeld der Planung analysiert, inwieweit alternative Flächen bestehen. Auf die Bebauung von Baulücken und die Wiederbelegung von Leerständen hat die Stadt Brake nur wenig Einfluss. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Brake gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf Grünlandflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Stadt Brake bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen. 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.

Bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum ist eine weitere Erkundung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis auf sulfatsaure Böden ist auf der Planzeichnung enthalten.

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.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf den NIBIS Kartenserver bezüglich möglicherweise vorliegenden Bergbauberechtigungen hingewiesen.

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. 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. 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.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat angemerkt, dass die Ersatzmaßnahmen die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland beinhalten würden. Die Landwirtschaftskammer geht davon aus, dass die einzelbetrieblichen Belange der ggf. landwirtschaftlichen Flächenbewirtschafter bei der Auswahl der Kompensationsflächen und der Maßnahmen berücksichtigt wurden und somit hierdurch keine Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Es wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Brake und dem Flächeneigentümer über die Sicherung der externen Flächen für die Kompensation und den Inhalt der Kompensationsmaßnahmen geschlossen. Die Stadt Brake geht davon aus, dass die landwirtschaftlichen Belange des Eigentümers durch die Auswahl der Kompensationsmaßnahmen und deren Nutzung als Extensivgrünland ausreichend berücksichtigt werden.

- Die Amprion GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Variantenkorridor einer Stromleitung liege. Diese solle Strom aus Schleswig-Holstein und dem Norden Niedersachsens nach Nordrhein-Westfalen transportieren.

Da der Trassenkorridor – wie nebenstehend umschrieben – nicht feststeht, kann derzeit keine konkrete Abwägung erfolgen. Die Amprion wird weiter am Verfahren beteiligt.

- Die GIB Entsorgung Wesermarsch GmbH hat nachgefragt, ob die südliche Anbindung auch für Entsorgungsfahrzeuge (3-4 Achser, 26 bis 32 Gewichtstonnen) geeignet sei.

Die Verkehrsführung im geplanten Baugebiet sieht vor, dass die Müllfahrzeuge über den Buschweg das Baugebiet anfahren, durchfahren und es über die Einmündung zur Landesstraße wieder verlassen (auch in umgekehrter Fahrtrichtung möglich). Ein Wenden der Müllfahrzeuge im Baugebiet ist nicht geplant. Die Anbindung des Buschweges wurde für die Schleppkurve eines 3-achsigen Müllfahrzeuges nachgewiesen. Der Aufbau der Fahrbahn (Querschnitt und Breite) ist für den Betrieb mit Müllfahrzeugen geeignet. Der geplante Wendehammer ist nur für PKW und Lieferwagen geeignet. Eine generelle Verkehrsführung der gesamten Verkehrsströme über den Buschweg soll so vermieden werden.

- Die Deutsche Telekom hat Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.
- Der NABU hat angeregt, im Bereich des Regenrückhaltebeckens in Randbereichen spontan aufwachsende Gehölze ab Erreichen eines Stammdurchmessers von 10 cm zu erhalten. Das Schnitt- oder Häckselgut sollte am Südrand der Fläche gehäuft als Bruthabitat liegen bleiben. Die Einfriedung eines der RRB als störungsfreier Lebensraum Ringelnatter sollte geprüft werden.

Die Festsetzung Nr. 5.1 steht dem Erhalt der aufwachsenden Gehölze nicht grundsätzlich entgegen. Die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Regenrückhaltebecken“ soll jedoch nicht durch detaillierte Festsetzungen erschwert werden. Der Anregung zur Ergänzung der Festsetzung wird daher nicht entsprochen.

Die Festsetzung Nr. 5.1 steht der Anhäufung von Schmitt- oder Häckselgut nicht grundsätzlich entgegen. Die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ soll jedoch nicht durch detaillierte Festsetzungen erschwert werden. Der Anregung zur Ergänzung der Festsetzung wird daher nicht entsprochen.

Eine Festsetzung zur Einfriedung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 82 nicht. Ein Zaun kann im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden. Die Festsetzungen für diesen Bereich stehen dem nicht entgegen.

- Der NABU hat angemerkt, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen in Nordenham-Schweewarden, Entfernung ca. 25 Kilometer unter Rücksichtnahme der vorhandenen tatsächlich betroffenen Biodiversität (Weißstorch und dessen Nahrungshabitate) zwar in der Flächenbilanz nachgebessert wurde, dies aber auf älterer Datengrundlage von 2011 basiere. Einige Weißstorchhorste seien dort verwaist und nicht mehr vom Vogel nutzbar. Es mache daher wenig Sinn, Kompensationsflächen irgendwo in der Wesermarsch zu etablieren, wenn dort der Bedarf nicht bestehe. Gleiches gilt für die Kompensation in Kortendorf,

Die Kompensationsmaßnahme befindet sich innerhalb eines potentiellen Hauptnahrungsgebietes des Weißstorchs und innerhalb eines Schwerpunktraumes für Artenhilfsmaßnahmen Weißstorch gem. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (2016). Sie wird daher als den Kompensationszielen entsprechend aufwertungsbedürftig und fähig angesehen. Die E Kompensationsflächen und –maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Wesermarsch abgestimmt.

Die Kompensationsmaßnahme in Kortendorf befindet sich innerhalb eines potentiellen Hauptnahrungsgebietes des Weißstorchs und innerhalb eines Schwerpunktraumes für Artenhilfsmaßnahmen Weißstorch gem. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (2016). Sie wird daher als den Kompensationszielen entsprechend aufwertungsbedürftig und fähig angesehen. Die Ersatzmaßnahmenflächen und –maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Wesermarsch abgestimmt.

- Der NABU hat angemerkt, dass die Kompensationsflächen B-Plan Nr. 51 A (Entfernung ca. 500m) mangelhaft bis wirkungslos umgesetzt wurden, daher hätte diese Fläche ein Potential zur Aufwertung als Nahrungshabitat für den Weißstorch.

Es wird davon ausgegangen, dass die beiden Ersatzmaßnahmen geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen des Weißstorchs bei Golzwarden vollständig auszugleichen. Zusätzlich ist als sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), entsprechend der Empfehlung des Büro SINNIG (2018), die Aufstellung von 2 Storchhorsten am Rand des neuen Wohngebiets neue Storchhorste vorgesehen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz

Natura-2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind:

Unterweser ohne Luneplate (EU-Vogelschutzgebiet DE2617-401) östlich, Deichvorland an der Weser, Abstand zum Plangebiet: $\geq 2,15$ km

Schutzziel: Sicherung von Lebensraum für Vogelarten ausgedehnter Röhrichte und (halb)offener Feuchtgrünlandbereiche; national bis international bedeutendes Rastgebiet für Wat- und Wasservögel

Nebenarme der Weser mit Strohhäuser Plate und Juliusplate (FFH-Gebiet 2516-331), östlich, Deichvorland an der Weser, Abstand zum Plangebiet: $\geq 2,35$ km

Schutzziel: Sicherung relativ naturnaher Teile der Unterweser; Trittstein für Fischfauna; potenzielles Jagdhabitat der Teichfledermaus

Aufgrund der Entfernung zu den Natura-2000-Gebieten von mindestens 2,15 km und der Art des Vorhabens (Herrichtung eines Wohngebiets) können die Erhaltungs- und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten nicht beeinträchtigt werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Bebauungen mit Neuversiegelungen von bisherigen landwirtschaftlichen Grünlandflächen ermöglicht. In den Bau- und Verkehrsflächen Bodenaufträge erfolgen. Es wird ein Gewässer (Graben) verfüllt. Aufgrund der geringen Wasserleitfähigkeit des anstehenden Kleibodens wird das Niederschlagswasser in zwei Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an die Vorfluter außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs abgegeben. Durch die geplanten Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen hervorgerufen.

Die zu erwartenden Eingriffe sind im B-Plan-Geltungsbereich nicht vollständig ausgleichbar. Es wurde nach der Methode der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag 2013) ein Kompensationsdefizit von 101.468 Werteinheiten ermittelt.

Die externe Kompensation ist an der Südseite der Ortschaft Nordenham-Schweewarden (Gemarkung Blexen, Flur 12, Flurstück 24/26) mit einer Aufwertung von 26.266 Werteinheiten und in dem Ortsteil Norderschwei (Gemarkung Schwei, Flur 5, Flurstücke 184, 187, 288/184 und 478/185 tlw.) mit einer Aufwertung von 75.202 Werteinheiten vorgesehen.

In diesen beiden Ersatzmaßnahmenflächen soll die vorgesehene Kompensation durch die folgenden Maßnahmen erreicht werden:

Schaffung kurzrasiger Nahrungsflächen mit Nahrungsverfügbarkeit während der Jungenaufzucht von Weißstörchen durch mind. 2-malige Mahd / a mit Abtransport des Mähguts, 1. Mahd ab 01.06.

- Extensive Grünlandnutzung, um Insekten als Nahrung verfügbarer zu machen
- Verzicht auf den Einsatz von Mineraldünger oder Gülle

- Verzicht auf Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserabflusses
- Artenschonende ökologische Unterhaltung der Gräben und Grabenufer

Die dauerhafte Absicherung der Ersatzmaßnahmen erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung.

Artenschutz

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften erfolgen Baufeldfreimachung und Bebauung unter Schonung der zu erhaltenden Gewässer (Gräben). Des Weiteren werden Beeinträchtigungen von Brutvögeln in den Grünlandflächen und von Weißstörchen während der Jungenaufzucht vermieden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von auf der Nistplattform an der Nordostecke des Geltungsbereichs brütenden Weißstörchen werden an der Westseite des Geltungsbereichs vor Baubeginn zwei neue Storchplattformen als sog. CEF-Maßnahmen aufgestellt.

Bei Umsetzung der in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Büro SINNIG 2018) vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Weißstorchs, der Überprüfung der Grünlandflächen auf Wiesenbrüter vor Baubeginn und der Schonung der Gewässer sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten.

3.2.2 Ausbildung eines neuen Ortsrandes

Der aktuelle Ortsrand wird durch die bestehende Bebauung am Zedernring und am Schlehenweg gebildet. Der Ortsrand verschiebt sich mit dem geplanten neuen Baugebiet in Richtung Westen.

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.

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.

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. Insofern werden sich die neuen Gebäude in die bestehende Struktur einfügen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

3.2.3.1 Äußere Anbindung des Plangebietes

Im nördlichen Plangebiet verläuft die Landesstraße L 889 (Raiffeisenstraße). Die Erschließung des Plangebietes ist vorrangig aus nördlicher Richtung von der Raiffeisenstraße (Landesstraße 889) vorgesehen. Die zugelassene Geschwindigkeit beträgt bis zur Ortstafel 100 km/h. Die Fahrbahn ist zweispurig angelegt mit einer Gesamtbreite von 7,30 m. Das Überholen ist in diesem Bereich gestattet. Ein Kurzbericht über die geplante äußere Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße liegt vor.³ Die wesentlichen Inhalte werden nachstehend wiedergegeben:

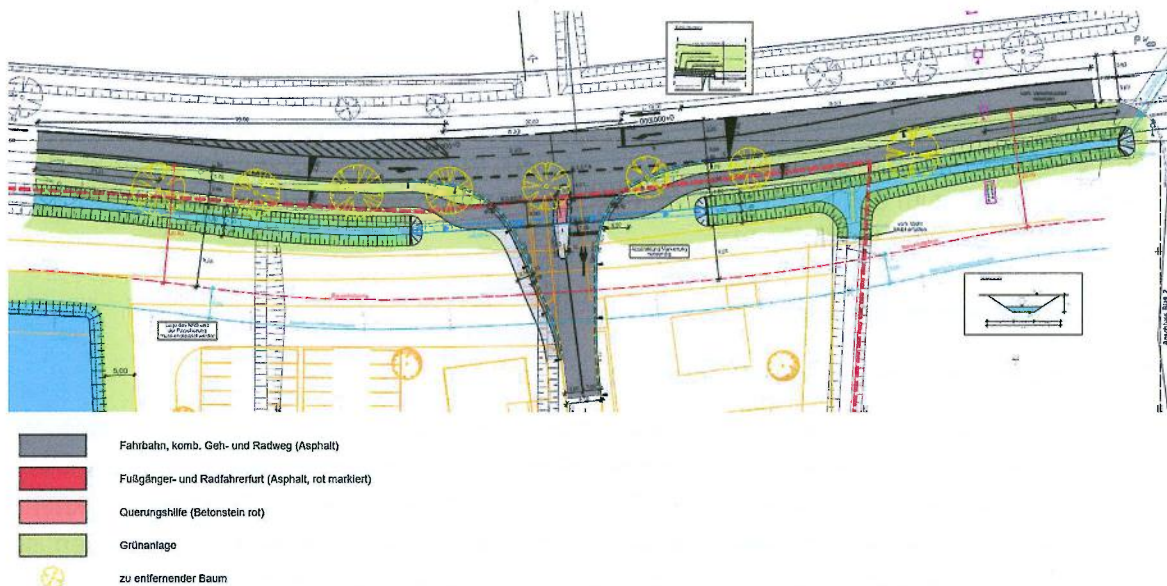
Die Einmündung zum geplanten Baugebiet befindet sich außerorts. Daher kommt hier die RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) zu Anwendung. Die Planung sieht gemäß RAL und in Abstimmung mit der NLStBV Oldenburg eine Linksabbiegespur in das künftige Wohngebiet vor.⁴

Die NLStBV Oldenburg gibt eine Breite von 3,25 m für die Linksabbiegespur vor. Dies wurde in der vorliegenden Ausbauplanung berücksichtigt. Das maßgebende Bemessungsfahrzeug (Schleppkurven) ist der Lastzug. Die Einmündung wurde mit einem Tropfen ausgestattet. Hier befindet sich auch die Querungsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger. Da sich die Furt in einem Abstand von < 5,00 m vom Fahrbahnrand befindet, sind die Fußgänger und Radfahrer gegenüber den Fahrzeugen bevorrechtigt. Die Furt wird zur besseren Kenntlichkeit rot markiert. Es werden taktile Leiteinrichtungen im Sinne der Barrierefreiheit vorgesehen. Die Entwässerung der Fahrbahn (Linksabbiegestreifen, Geradeausspur) erfolgt, wie bereits im Bestand, über ein entsprechendes Gefälle in den Straßenseitengraben. Die Einmündung erhält ein Dachprofil und entwässert über Rinnen und Straßenabläufe in den geplanten RW-Kanal des Wohngebietes mit Weiterleitung ins Regenrückhaltebecken.

Durch die Aufweitung der Breite der bestehenden Fahrbahn durch den Linksabbiegestreifen muss der vorhandene Straßenseitengraben in südliche Richtung verschoben werden. Im Bereich der Einmündung wird der Graben mittels eines Durchlasses DN 1000 verrohrt. Für die bauliche Umsetzung der Einmündung sind 8 Bäume (Lb Ø 0,45 – 0,50 m / K 7,0 – 9,0 m) zu entfernen. Die Kompensationsmaßnahmen hierfür setzt die NLStBV Oldenburg fest. Die Bäume dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entnommen werden.

³ IST: Ingenieurbüro für Straßenbau- und Tiefbau: B-Plan Nr. 82 Erschließung „Golzwarden West“, Einmündung Kurzbericht, Schortens, Stand: 06.10.2022

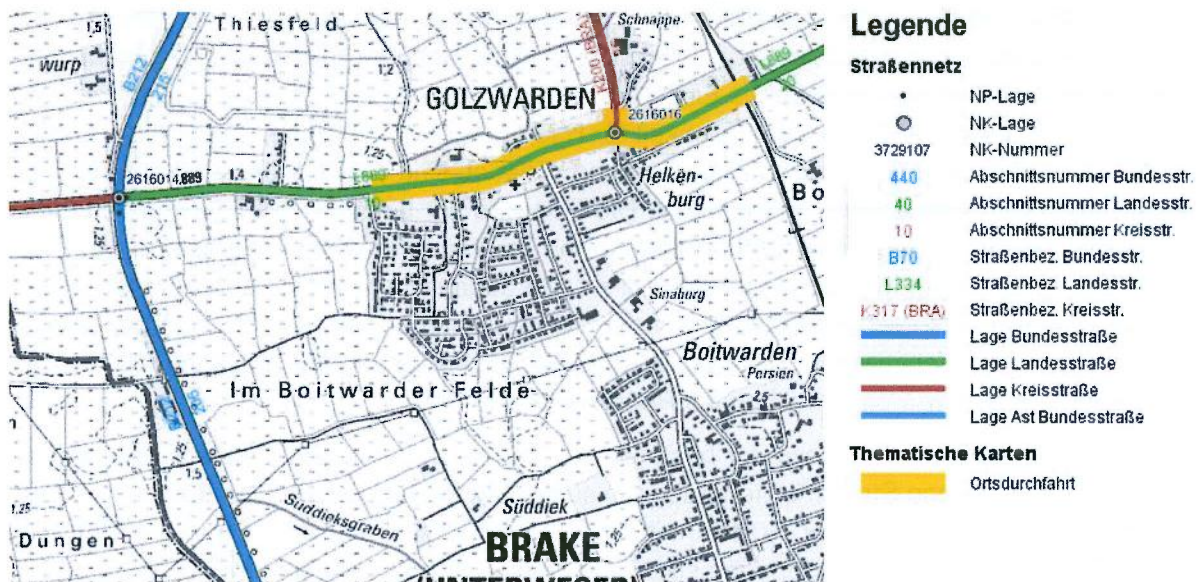
⁴ Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Die Breite des Linksabbiegestreifens ergibt sich durch die Vorgabe des Allgemeinen Rundschreiben Straßenbau, ARS 08/2013, Anmerkung Nr. 8.



Ingenieurbüro für Tiefbau (IST): Erschließung B-Plan Nr. 82 „Golzwarden-West“, Lageplan 01.09.2022

Der Ausbauabschnitt der Landesstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und die Linksabbiegespur damit planungsrechtlich abgesichert.

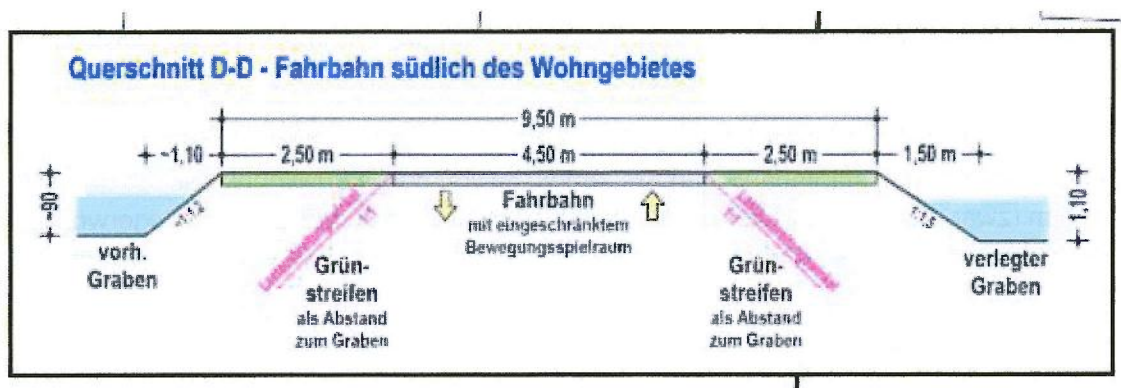
Für den nördlich des Plangebietes gelegenen Abschnitt der L 889 ist keine Ortsdurchfahrt festgesetzt (s. nachstehenden Ausschnitt). Die Bauverbotszone wird zur geplanten neuen Fahrbahnkante im Planteil eingetragen und berücksichtigt.



Ausschnitt aus der Niedersächsischen Straßeninformationsdatenbank

Eine weitere (eher untergeordnete) Erschließung ist aus südöstlicher Richtung über den Buschweg vorgesehen. Eine Ausbauplanung für den Buschweg liegt vor. Diese sieht parallel zu den vorhandenen Gräben 2,50 m breite Grünstreifen als Abstandsfläche zu den Gräben und eine 4,50 m breite Fahrbahn vor:⁵

⁵ IST Ingenieurbüro für Straßenbau und Tiefbau: Erschließung B-Plan Nr. 82 „Golzwarden-West“ Lageplan, Schortens, 08.02.2022



Um den Ausbau des Buschweges planungsrechtlich abzusichern, wird der noch auszubauende Abschnitt des Buschweges in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Anbindung ist zur Integration des Baugebietes in den bestehenden Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zudem wird die Erreichbarkeit des Baugebietes durch eine zweite Anbindung im Falle einer Sperrung der Hauptanbindung sicherstellt.

3.2.3.2 Interne Erschließung des Plangebietes

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über einen Erschließungsring und im südlichen Teil über kurze Erschließungsstiche. Die Straßen im Plangebiet sollen als Tempo 30 Zone bzw. als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die geplanten Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Haupteerschließung im Norden wird im Plangebiet eine 11,5 m breite Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Erschließungsring und die sich nach Süden fortsetzende Verkehrsfläche ist in einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Im zentralen Plangebiet ist eine kleinere öffentliche Multifunktionsfläche vorgesehen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Zum östlich angrenzenden Bestandsgebiet ist eine Verbindung über einen Fuß- und Radweg geplant.

3.2.3.3 Nachweis der Leistungsfähigkeit

Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt.⁶ Darin wurde die Leistungsfähigkeit der Erschließung nachgewiesen. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Gutachter haben in einem ersten Schritt das potentielle Verkehrsaufkommen aus dem Wohngebiet Nr. 82 prognostiziert und in einem zweiten Schritt eine Annahme für die Verkehrsverteilung getroffen und anschließend den neuen Knotenpunkt L 889/Planstraße BP 82 auf seine Leistungsfähigkeit untersucht.

Das potentielle Verkehrsaufkommen erfolgte in aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten:

- Abschätzung der Einwohner bzw. des Wohnverkehrs über die Anzahl der Wohneinheiten
- Abschätzung des Besucherverkehrs über die Anzahl der Einwohner
- Abschätzung des Beschäftigten-, Güterverkehrs (Büros im WA (freie Berufe, ..), Handwerkerverkehr,) über die Anzahl der Einwohner

⁶ Lux planung: Stadt Brake: Verkehrsuntersuchung: Bebauungsplan Nr. 82 Golzwarden – Wohnen; Oldenburg, 20.09.2022

- Zusammenstellung der Schätzwerte für den Gesamtverkehr; Zusammenstellung der Kfz-Tagesbelastungen
- Abschätzung der Kfz-Stundenbelastungen aus den Tagesbelastungen über Ganglinien.

Nach den vorliegenden städtebaulichen Konzepten ist von 80 bis 90 Wohneinheiten auszugehen. Da im (zwar unwahrscheinlichen) Höchstfall im gesamten Gebiet auch Einliegerwohnungen entstehen könnten, wurden für die Verkehrsuntersuchung 130 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Zudem wurden weitere Faktoren wie Besucher-, und Lieferverkehre, Fahrten je Einwohner, Besetzungsgrad der Pkw usw. berücksichtigt. Mindernd gehen hier die Anteile des Radfahr- und Fußgängerverkehr (NMIV) ein. Es ergeben sich daraus 538 Fahrten/ 24 Stunden (Mittelwert pro Richtung 269 Kfz/24 Stunden).

Die stärksten Verkehrsbeziehungen beziehen sich erstens auf Golzwarden (Grundschule, Discounter) sowie die Stadt Brake (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsstellen einschl. Hafen) und zweitens auf die überörtlichen Ziele Bremen, B 212 (Oldenburg, Nordenham).

Richtung Brake ist der Buschweg zwar die kürzere Verbindung, allerdings wegen des Wohnstraßencharakters mit zahlreichen Rechts-vor-Links-Situationen nur langsam zu befahren. Somit dürften nicht nur die Bewohner des Nordteiles im Plangebiet die Verkehrsbeziehung über die L 889 wegen der schnelleren Straßenverbindung bevorzugen. Somit gehen die Gutachter von einer Verteilung von 70 % für die Nordverkehre (L 889) und 30 % für die Südverkehre (Buschweg) aus. Der Buschweg dürfte für den Radverkehr eine größere Rolle spielen.

Somit werden für die Planstraße Nord/Raiffelsenstraße 377 Kfz-Fahrten/24 Std und für den Buschweg 161 Kfz-Fahrten/24 Std angesetzt.

Für den Buschweg wurde im Juli 2021 eine Querschnittszählung durchgeführt. Sie ergab nahe der Einmündung auf die Sinaburger Straße folgende Verkehrsbelastung:

DTV-Wert 1.284 Kfz/24h (1.216 Pkw/24h, 43 Lkw/24h, 5 LZ/24h und 20 Motorräder)

Somit wird sich die Verkehrsbelastung hier auf etwa 1.500 Kfz/24 Std. erhöhen.

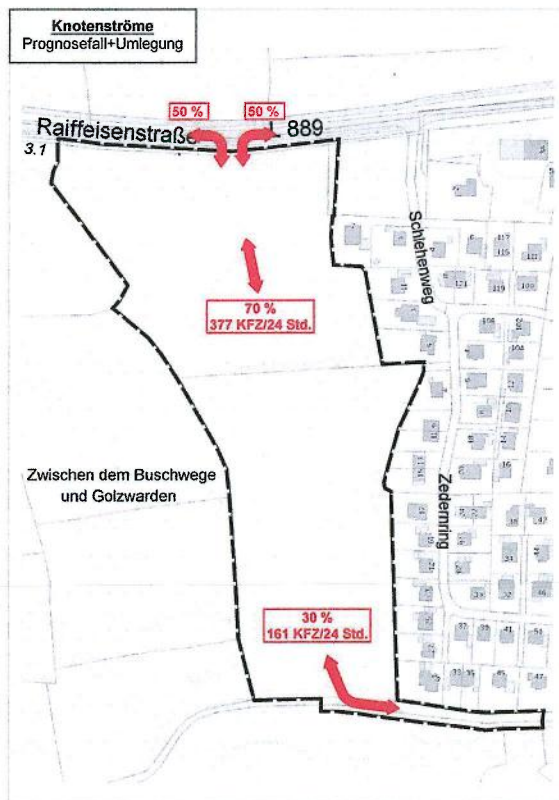


Abbildung aus dem Verkehrsgutachten

Die Gutachter (IST) haben im Juli 2022 eine Verkehrserhebung über eine gesamte Woche 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 und 3.800 Kfz/24h eingestellt. Das (geringe) LKW Aufkommen haben die Gutachter auf PKW-Einheiten hochgerechnet werden. Die Verkehrsbelastungen wurden in Pkw-Einheiten (Faktor 1,5 je Lkw) umgerechnet. Es ergaben sich insgesamt 4.200 PKW Einheiten.

Für die Simulation wurden folgende Eckdaten zugrunde gelegt:

- Für den Anwohnerverkehr wurde auf Grundlage der Verkehrsprognose die stündliche Verteilung entsprechend der Ganglinie für Wohngebiete verwendet.
- Für die L 889 wurde eine Ganglinie für eine durchschnittliche Bundesstraße mit relativ ausgeglichenen morgendlichen und abendlichen Spitzen (Dienstag – Donnerstag) zugrunde gelegt.
- Für die L 889 wurde **eine Linksabbiegespur mit der Aufstelllänge für ein Kraftfahrzeug** eingestellt.
- Die o.g. Verkehrsverteilung wurde in die Knotenpunktsimulation eingestellt.

Im Ergebnis wurde deutlich, dass es zu keinen Überstauungen oder längeren Wartezeiten kommt.

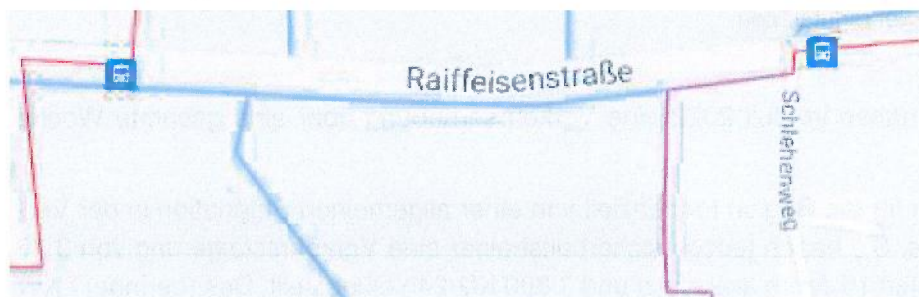
Der Knotenpunkt L 889/Planstraße erreicht für alle Stunden die Qualitätsstufe A. Da die L 889 direkt zur Weserfähre Golzwarden führt, kann es zu den Fahrzeiten insbesondere abends durch den Pendlerverkehr aus Bremen kurzzeitig zu etwas höheren Verlustzeiten als simuliert kommen. Allerdings dürfte auch dann noch die Qualitätsstufe A, allenfalls B erreicht werden. Die Qualität der Verkehrsflusses QSV beim neuen Knotenpunkt beträgt die Qualitätsstufe A.

Abwägung der Stadt Brake zum Verkehrsgutachten

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Die Haupteinschließung des Plangebietes aus nördlicher Richtung kann über die Raiffeisenstraße (Landesstraße 889) unter Berücksichtigung der geplanten Linksabbiegespur verkehrsgerecht abgewickelt werden.

3.2.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Schlehenweg“ und „Finkenburg“ an der Raiffeisenstraße. Die Haltestelle Schlehenweg wird von den Linien 440 (Oldenburg – Brake – Nordenham – Blexen bzw. Oldenburg – Brake – Bremerhaven) und 421 Oberhammelwarden – Brake Zentrum – Boitwarden – Golzwarden bedient. Die Haltestelle Finkenburg wird von der Linie 421 angefahren. Das Angebot der Linie 421 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.



Quelle: <https://www.google.com/maps>

3.2.4 Belange des Schallschutzes

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose vor.⁷ Im Zuge der Prognose wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ermittelt, Aussagen zur Immissionsbelastung getroffen und Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet. Die Verkehrslärmimmissionen werden auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Verkehr“ berechnet und beurteilt. Die Gutachter haben zudem geprüft, ob die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen am Buschweg für die anliegenden Wohnhäuser als wesentlich einzustufen ist. Beurteilungsgrundlage hierzu stellt die 16. BImSchV dar, die Berechnung für den Straßenverkehr erfolgte nach der RLS 19. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der Immissionsprognose werden nachstehend wiedergegeben:

⁷ Lux planung: Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwarden-West“ der Stadt Brake – Verkehrslärm, Oldenburg, 07.10.2022

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Die potenziellen Schallimmissionen durch den Wohnverkehr wurden auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ berechnet und beurteilt. Die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 betragen gegenüber Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Für die L 889 wurde durch das Ingenieurbüro IST im Juli 2022 eine Verkehrserhebung über eine gesamte Woche durchgeführt (s. Kap. 3.2.3). Es wurde sicherheitshalber eine Verkehrssteigerung von 0,25 % /Jahr für die nächsten 15 Jahre eingestellt. Damit ergaben sich gerundet 3.800 Kfz/24 h.

Die Querschnittszählung des Ingenieurbüros IST hat ergeben, dass die durchschnittliche Geschwindigkeit heute bei 52 km/h liegt. Die Grenzggeschwindigkeit für die ersten 85 % der Fahrzeuge (V85) liegt bei 63 km/h. Somit wird im Bereich des Plangebietes auch ohne Geschwindigkeitsbegrenzung 70 km/h weitgehend eingehalten. In Zukunft liegt der neue Knotenpunkt vor dem Ortsschild. Die Verkehrsgutachter gehen davon aus, dass - auch aus Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit vor der neuen Einmündung die Geschwindigkeit auf 70 km/h begrenzt werden wird. Daher haben die Gutachter 70 km/h im Bereich des Plangebietes (westlich Plangebiet 100 km/h, ab Ortseingang 50 km/h) berücksichtigt.

Entlang der L 889 wurde eine Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand) mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3 m in die Berechnung eingestellt. Die Gutachter haben im Ergebnis festgehalten, dass die Orientierungswerte für die Freiräume und im Erdgeschoss tags eingehalten werden. Nachts sind Überschreitungen im Bereich der 1. Baureihe zu verzeichnen. Für die Wohngebäude sind daher bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz, wie die Einhaltung entsprechender Schalldämm-Maße an den Bauteilen (Fassaden, Dächer, Fenster/Türen) erforderlich. Zudem sind die Wohn-Innenpegel bei ausreichender Belüftung einzuhalten. Im Plangebiet kommen die maßgeblichen Außenlärmpegel der Lärmpegelbereiche II bis IV zum Tragen. Sie wurden für das Obergeschoss bzw. eine Höhe von 5,2 m dargestellt.

Für Wohnräume und vergleichbare Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden (Raumbelüftung als „Stoßlüftung“). **Tags** können bei geschlossenen Fenstern 35 dB(A) eingehalten werden.

Es ist sicherzustellen, dass ungestörter Schlaf auch bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Für Kinderzimmer und Schlafräume ist **nachts** ein Innengeräuschpegel von 30 dB(A) als Anhaltswert einzuhalten. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Be- und Entlüftung z. B. der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen bei derartigen Raumnutzungen erforderlich, wenn der Orientierungswert der DIN 18005 in der Nachtzeit überschritten wird. Insofern sind die Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Flächen der Lärmpegelbereiche III und IV auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen oder mit technischen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Verkehrslärmimmissionen im Wohnumfeld

Die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen wurden in Bestand und Planung untersucht. Die Gutachten haben geprüft, ob die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen für die anliegenden Wohnhäuser als wesentlich einzustufen ist bzw. die Immissionsgrenzwerte überschritten

werden. Als Folge der Planung wird insbesondere die Bebauung am Buschweg durch Mehrverkehre belastet.

Bestand (ohne Bebauungsplangebiet Nr. 82): Für den Buschweg wurde im Juli 2021 eine Querschnittszählung durchgeführt. Sie ergab nahe der Einmündung auf die Sinaburger Straße eine Verkehrsbelastung von 1.284 Kfz/24h. Die Abnahme der Verkehre Richtung Westen wurde aufgrund der Bebauung und Wohnstraßen geschätzt.

Prognose: Die zusätzlichen Verkehre sind dem Verkehrsgutachten entnommen. Demnach ergeben sich 161 Kfz/24 Std. an Neuverkehren. In die Berechnung wird eine Erhöhung von 180 Kfz/24 Std. auf die einzelnen Straßenabschnitte des Buschweges eingegeben.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Planungssituation die Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) tags fast überall einhalten, nachts sind vereinzelt Überschreitungen durch die Vorbelastung zu verzeichnen.

Die Steigerung von der Bestandssituation zur Planungssituation ist bei den Wohngebäuden IO 01 bis 09 (Zedernring 29, Zedernring 33, Zedernring 35, Zedernring 45, Zedernring 47, Rotdornweg 2, Rotdornweg 1, Akazienring 38 und Buschweg 76) sehr deutlich. Sie ist im Sinne der 16. BImSchV wesentlich, d.h. die Beurteilungspegel liegen mindestens 3 dB(A) über den Pegeln der Bestandssituation. Hier werden aber überall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten. Somit sind im Sinne der 16. BImSchV keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Stadt Brake

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Im Bebauungsplan werden die gutachtlich angesetzte Lärmschutzwand und die Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete im Norden des Plangebietes sind von den Lärmpegelbereichen IV bis II betroffen. Entlang des Buschweges bestehen keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen. Die Belange des Schallschutzes werden damit ausreichend berücksichtigt.

Die Straßenbaubehörde weist darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 889 ausgehenden Emissionen bestehen.

3.2.5 Geruchsimmissionen

In der räumlichen Nähe zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver oder bestandsgeschützter Tierhaltung. Es wurde daher ein Geruchsgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt.⁸ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Begutachtung der Geruchsimmissionen erfolgt gemäß Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL 2009). Tierhaltende Betriebe sowie sonstige relevante Emittenten, die sich innerhalb dieses kumulierten 600 m-Bereiches befinden, waren bei der Ermittlung der Geruchsgesamtbelastung zu berücksichtigen. Innerhalb des Beurteilungsgebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver oder bestandsgeschützter Tierhaltung. Sie liegen ca. 100 m westlich und ca. 530 m südlich des

⁸ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten: Bauleitplanung der Stadt Brake, Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwarden – West“, Oldenburg 01.10.2021

Plangebietes. Der westlich gelegene Betrieb ist auf Rinderhaltung ausgerichtet. Auf der südlich gelegenen Hofstelle wird in den Stallgebäuden Rinder-, Pferde-, Schafhaltung betrieben.

Konkrete Planungsabsichten in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierbestände (Neubauvorhaben) wurden von den Betriebsleitern der berücksichtigten Betriebe nicht geäußert. Der westlich gelegene Betrieb plant auf seiner Hofstelle ein Fahrsilo für die Lagerung von Grassilage zu errichten. Die künftig auf der Hofstelle beabsichtigte Grassilagelagerung wurde im Rahmen der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt.

Geprüft wurde außerdem, ob auf das zu beurteilende Plangebiet weitere benachbarte Tierhaltungsanlagen außerhalb des kumulierten 600 m Abstandes mit ihren Geruchsimmissionen mit jeweils größer/gleich 2 % der Jahresstunden (gewichtete Kennziffer) einwirken. Dies ist nicht der Fall.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird in der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m³) herangezogen. Hierbei werden Geruchsimmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt.

Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn sie in Wohngebieten den Immissionswerte (IW) von 10 % der Jahresstunden überschreiten.

Die Gutachter haben das prognostizierte Geruchsimmissionsniveau dargestellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ein Niveau von maximal 9 % im Nordwesten erreicht wird. Der gemäß GIRL gegenüber Wohngebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 10 % wird somit eingehalten.



Abbildung 5 des Geruchsgutachtens

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Stadt Brake

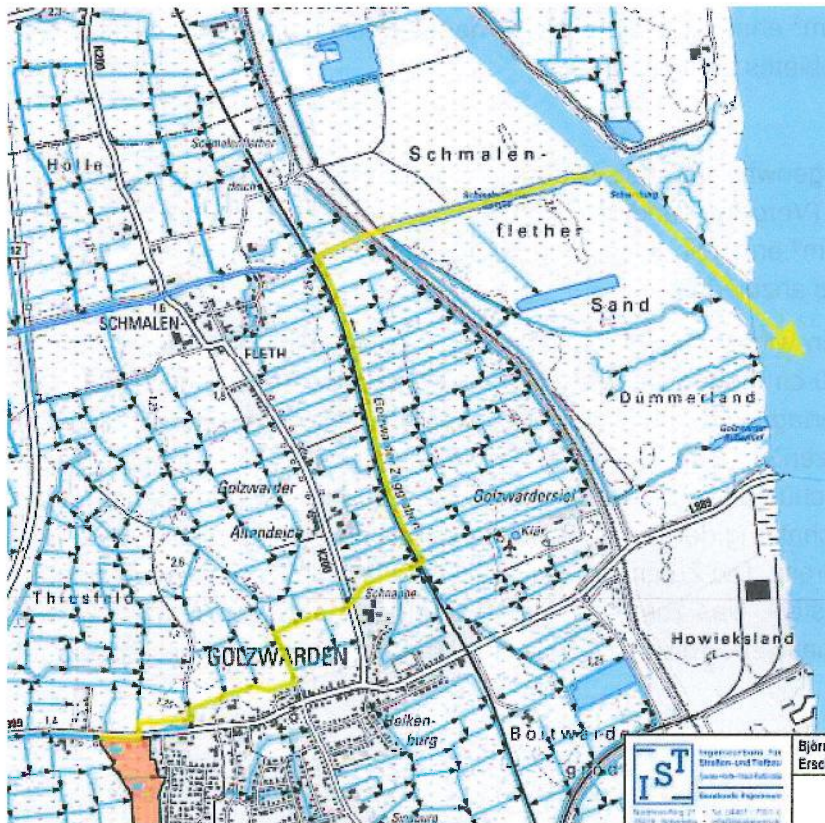
Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Festsetzungen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Der heranzuziehende Immissions(grenz)wert gemäß GIRL von bis zu 10 % wird eingehalten, im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete auch deutlich unterschritten. Hier wird ein Immissionswert (IW) von ca. 5 % der Jahresstunden erreicht. Die Stadt Brake geht davon aus, dass Geruchsimmissionen der Planung des Allgemeinen Wohngebietes nicht entgegenstehen.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung/ Wasserwirtschaft

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor.⁹ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Oberflächenentwässerung im Bestand erfolgt über ein System aus Entwässerungsgräben, das sich umlaufend um das Plangebiet befindet. Die Ableitung erfolgt in den nördlich gelegenen Zuggraben Nr. 3.1 und von dort in die Weser. Der Wasserstand im vorhandenen Entwässerungssystem wird über entwässerungstechnische Einrichtungen geregelt:

9 IST: Ingenieurbüro für Straßenbau- und Tiefbau: B-Plan Nr. 82 Erschließung „Golzwarden West“, Oberflächeneinentwässerungskonzept, Schortens, Stand: September.2022



Anlage 7 des Oberflächenentwässerungskonzeptes September 2022

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. Eine Versickerung ist aufgrund der Höhenlage des Plangebietes, der anstehenden Bodenverhältnisse und der vorhandenen Grundwasserstände nicht möglich.

Das Baugebiet wird in ein nördliches und ein südliches Gebiet aufgeteilt, das jeweils ein eigenes Regenrückhaltebecken erhält. Das anfallende Regenwasser der Grundstücke und Verkehrsflächen wird über Abläufe einem ausreichend dimensioniertem Regenwasser-Kanalsystem zugeführt. Dieses leitet das Oberflächenwasser dann in das Becken zur Regenrückhaltung. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Abgabe des Wassers in den westlichen Bestandsgraben, der im weiteren Verlauf Anschluss an den nördlichen Zuggraben Nr. 3.1 besitzt.

Das gesammelte Oberflächenwasser in den Regenrückhaltebecken wird über Drosselbauwerke in den westlichen Entwässerungsgraben abgeleitet. Die Einleitstellen werden entsprechend baulich in der Lage gesichert. Hierbei werden beide Grabenseiten am Einleitpunkt befestigt, um ein Auskolken der Einleitstelle und der gegenüberliegenden Böschung zu vermeiden.

Die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken erfolgte in tabellarischer Form nach dem Arbeitsblatt DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ (Ausgabe April 2006).

Regenrückhaltebecken Nord

Für die Einleitung in das vorhandene Grabensystem wird eine mittlere Drosselabflussspende von 1,5 l/(s*ha) vorgesehen (Vorgabe Landkreis Wesermarsch). Es wurde ein erforderliches

Rückhaltevolumen von 819 m³ ermittelt. Hierfür ist ein neues Becken im nordwestlichen Bereich des geplanten Wohngebietes anzulegen.

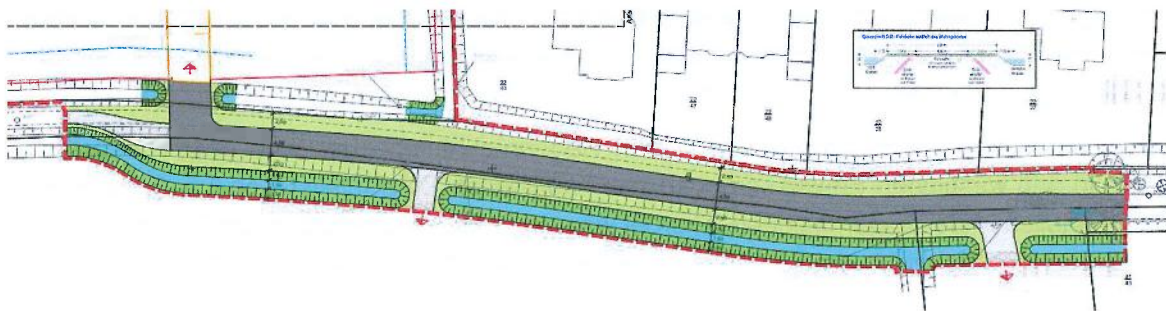
Regenrückhaltebecken Süd

Für die Einleitung in das Regenwasserkanalssystem wird eine mittlere Drosselabflusspende von 1,5 l/(s*ha) vorgesehen (Vorgabe Landkreis Wesermarsch). Es wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von 888 m³ ermittelt. Hierfür ist ein neues Becken im westlichen Bereich des geplanten Wohngebietes anzulegen.

Die Böschung beider Becken wird mit einer Neigung von 1 : 1,5 ausgebildet und naturnah gestaltet. Durch einen ca. 50 cm hohen Dauerstau ist eine Gewässerführung durch das Becken auch an Trockenwettertagen gewährleistet. Hier werden geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen geschaffen. Im Ein- und Auslaufbereich der Durchlässe werden Befestigungen aus Böschungspflaster in Betonbettung zur Sicherung vorgesehen (Böschung 1 : 1,5). Die Bewirtschaftung der Regenrückhaltebecken erfolgt über einen umlaufenden Räumstreifen von 5 m Breite. Die Zufahrt zu den Räumstreifen wird über die Verkehrsanlagen im Wohngebiet hergestellt. Das zurückgehaltene Oberflächenwasser aus beiden Becken wird über ein Drosselbauwerk geregelt in das weiterführende System aus Entwässerungsgräben geleitet.

Das geplante Baugebiet wird im Bestand von Entwässerungsgräben umgrenzt. Dieses Grabensystem bleibt bestehen, ggf. erfolgt eine Aufreinigung zur Definierung der Fließrichtung. Einzelne Grabenabschnitte werden in diesem Zuge mittels Durchlässen verbunden, so dass sich ein einheitlicher Wasserspiegel im Grabensystem ausbilden kann. Der mittig durch das Plangebiet verlaufende Graben dient im Bestand der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen. Er wird künftig nicht mehr benötigt und somit verfüllt.

Der südlich an das geplante Baugebiet angrenzende Entwässerungsgraben muss teilweise verlegt werden, um den Verkehrsanschluss des Wohngebietes an den Buschweg herzustellen. Auf der Nordseite der geplanten Fahrbahn bleibt der Graben in seiner Lage erhalten. Der Graben auf der Südseite wird so verschoben, dass beidseitig der geplanten Fahrbahn ein Grünstreifen von je 2,50 m Breite angelegt werden kann:



Anlage 6 des Oberflächenentwässerungskonzeptes September 2022

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Stadt Brake

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Eine Versickerung ist aufgrund der Höhenlage des Plangebietes, der anstehenden Bodenverhältnisse und der vorhandenen Grundwasserstände nicht möglich. Das Baugebiet wird in ein nördliches und ein südliches Gebiet aufgeteilt, das jeweils ein eigenes Regenrückhaltebecken

erhält. Die Flächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“, überlagernd mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgesichert. möglich. Es erfolgt eine gedrosselte Abgabe des Wassers von den Regenrückhaltebecken in den westlichen Bestandsgraben. Die Gräben werden im Bebauungsplan als Wasserflächen festgesetzt. Die Böschungskanten der Gräben wurden eingemessen. Parallel zu den geplanten Gräben wird ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt.

Die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten. Dies wird über eine textliche Festsetzung abgesichert. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39, 40 WHG und § 69 NWG).

3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss an die Versorgernetze erfolgen. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft parallel zur Raiffeisenstraße eine Stromleitung der EWE Netz GmbH. Die Leitung ist nachrichtlich übernommen und im Planteil dargestellt.

Schmutz- und Abwasserentsorgung

Eine Konzeption zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers liegt vor.¹⁰ Im direkten Bereich des Plangebietes besteht keine Möglichkeit das anfallende Schmutzwasser über ein Freigefällekanal in ein bestehendes Schmutzwassernetz abzuführen.

Das anfallende Schmutzwasser der einzelnen Grundstücke wird über ein Schmutzwasserkanalnetz gesammelt und im Gebiet zusammengeführt. Von dort muss das Schmutzwasser über ein Schmutzwasserpumpwerk und eine Schmutzwasserdruckrohrleitung in ein bestehendes Netz eingeleitet werden. Sowohl das Schmutzwasserpumpwerk als auch die Einleitstelle ist mit dem Kanalnetzbetreiber (OOWV) abzustimmen. Der OOWV hat mitgeteilt, dass das Plangebiet im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden kann.

Zur Gewährleistung wirtschaftlicher Schachtbauwerke und Haltungstiefen wird das nördliche und südliche Teilgebiet der Erschließungsfläche zusammengeführt und mittig des Plangebietes in einem Schmutzwasserpumpwerk zusammengeführt.

Wasserversorgung

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch entsprechende Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

¹⁰ IST: Ingenieurbüro für Straßenbau- und Tiefbau: B-Plan Nr. 82 Erschließung „Golzwarden West“, Oberflächenentwässerungskonzept, Schortens, Stand: September 2022

Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, evtl. Löschwasserrückhaltung, Flächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zu treffen.

Die Grundversorgung der Löschwasserversorgung ist gem. § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Gemeinde sicherzustellen. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW gibt hier entsprechende Vorgaben.

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Tragfähigkeit, Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.

Leitungen

Entlang des Baugebietes von Süd nach Nord (im westlichen Randgebiet ca. 5-10 m westlich neben dem westlichen Grenzgraben) verläuft eine SW-Druckleitung des OOWV. Sie mündet abschließend in die Kläranlage Golzwarden.

Eine Abstimmung über eine Umverlegung der Leitung hat mit dem OOWV am 02.08.2022 stattgefunden. Die bestehende Leitung wird stillgelegt. Die Planung sieht eine Neuverlegung der Schmutzwasserdruckrohrleitung durch die Erschließungsstraßen / Nebenanlagen des Wohngebietes vor.

3.2.7 Belange des Kinderspiels

Die Stadt Brake sieht im zentralen Planbereich einen Kinderspielplatz vor. Den Belangen des Kinderspiels wird damit ausreichend Rechnung getragen. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind bzw. werden relativ großzügig dimensioniert, so dass außerdem weitere Freiräume für das Kinderspiel verbleiben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.

3.2.8 Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Südwestlich des Plangebietes liegt eine Wurt als Einzelbaudenkmal. Die Wurt wird durch das Plangebiet nicht direkt tangiert. Weitere archäologische Fundstellen sind nach derzeitigem Kenntnisstand dort nicht bekannt.



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:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

3.2.9 Altlasten

Auf dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationsdienstes sind keine Hinweise auf Altlasten eingetragen (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

3.2.10 Belange der Landwirtschaft

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die Hergabe der landwirtschaftlichen Bauflächen basiert auf Freiwilligkeit.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme von Grünlandflächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur 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. Die

grundsätzliche Standortentscheidung wird jedoch auf Flächennutzungsplanebene getroffen. Mit der Darstellung der Wohnbauflächen kann die nach wie vor hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau bedient werden. Insgesamt hat die Stadt Brake die Belange der Landwirtschaft hinter den mit der Planung verfolgten Zielen „Schaffung von Wohnraum“ zurückgestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2019 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 und gewerblichen Bauflächen auszuweisen, um auch künftig den Versorgungsauftrag als Mittelzentrum erfüllen zu können. Das Plangebiet selber ist außerdem im RROP 2019 bereits als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

3.2.11 Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB die nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sichern.

Das Erschließungskonzept ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. 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). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die 50 % Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak/ Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/ Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Die Gebäudeausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

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. Durch den Ausschluss fossiler Brennstoffe wird ein lokaler Beitrag zur Energiewende erbracht.

3.2.12 Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQextrem
- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ100)
- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQhäufig)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten hat ergeben, dass das Plangebiet im Risikogebiet HQ extrem außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt. Es handelt sich dabei um Überflutungsgebiete gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Als Flutquelle wird die Küste angegeben. Davon betroffen sind weite Teile des norddeutschen Raumes.

Es wird auf Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Chemikalien hingewiesen. Zur Vorbeugung von Risiken sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Maßnahmen auf Umsetzungsebene zu treffen.

3.2.13 Belange des Baugrundes - Sulfatsaure Böden

Die Karten des NIBIS Servers des LBEG weisen für das Plangebiet potentiell sulfatsauren Böden bis in 2 m Tiefe auf.

Durch die geplante Geländeaufhöhung auf mindestens 1,60 m ü. NHN wird ein weiterer 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. Entsprechend wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

Aufgrund des Gefährdungspotenzials „sulfatsaurer Böden“ sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß den Informationen aus den Geofakten 24 und 25 des LBEG durchzuführen. Es ist für einen fachgerechten Umgang mit dem anfallenden Material zu sorgen.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser nachzukommen. Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzung und der Lage des Plangebiets angrenzend an den bestehenden Siedlungszusammenhang werden in den Allgemeinen Wohngebieten alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO von der Zulässigkeit ausgenommen. Diese Nutzungen würden sich nicht in die Umgebung einfügen und zu einer unerwünscht hohen Verkehrserzeugung führen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich des Maßes der zulässigen Nutzung in vier verschiedene Allgemeine Wohngebiete gegliedert (WA 1, WA 1*, WA 2 und WA 3). Mit der getroffenen Gliederung wird sichergestellt, dass in den verschiedenen Allgemeinen Wohngebieten in sich homogene Straßenzüge entstehen.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 1*

Am östlichen Rand des Plangebietes und damit im Anschluss an die Bestandsbebauung sind die Allgemeine Wohngebiete WA 1 festgesetzt. Am westlichen Rand des Plangebietes und damit im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft sind die Allgemeine Wohngebiete WA 1* ausgewiesen. Die typischen Strukturen der Bestandsbebauung werden aufgenommen. Zulässig sind in den WA 1 und WA 1* nur eingeschossige Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 6,10 m ü. NHN und einer Firsthöhe von 11,35 m ü. NHN (entspricht bei einer angehöhten durchschnittlichen Geländehöhe von 1,60 m ü. NHN einer absolut zulässigen maximalen TH von 4,50 m und einer absolut zulässigen maximalen FH von 9,75 m). Die maximal zulässige Traufhöhe wird als Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk bemessen.

In den WA 1 und WA 1* wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 51B ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Die Stadt bleibt damit hinter dem Orientierungswert von 0,4 des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück.

In den WA 1 und WA 1* sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. Damit werden Gebäudekubaturen abgesichert, die sich in die umgebenden Baugebiete einfügen.

In den WA 1* am westlichen Plangebietsrand wird eine Firstrichtung festgesetzt. Mit der straßenparallelen Festsetzung der Firstrichtung wird sichergestellt, dass die Ansichtsflächen der Dachlandschaft von der angrenzenden freien Landschaft einheitlich sichtbar bleiben. Daraus ergibt sich ein ruhiges Ortsbild.

Allgemeine Wohngebiete WA 2

Derzeit sind sogenannte Stadtvillen besonders nachgefragt. Die Stadt Brake will sich dieser Bauform nicht verschließen, beabsichtigt aber, diese Bauform auf einen Bereich innerhalb des Plangebietes zu konzentrieren. Bei den Stadtvillen handelt es sich i.d.R. um zweigeschossige Gebäude. In den WA 2 sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten, damit wird in den WA 2 eine einheitliche Gebäudekubatur erreicht. In den WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Stadtvillen erfordern auch hohe Traufhöhen. Sie werden mit maximal 8,35 m über NHN festgesetzt (entspricht bei einer angehöhten durchschnittlichen Geländehöhe von 1,60 m ü. NHN einer absolut zulässigen maximalen TH von 6,75 m). Die Firsthöhe wird auf 9,85 m begrenzt (entspricht bei einer angehöhten durchschnittlichen Geländehöhe von 1,60 m ü. NHN einer absolut zulässigen maximalen FH von 8,25 m). Mit der Begrenzung der Firsthöhe bleibt sichergestellt, dass die Stadtvillen in ihrer Höhenentwicklung nicht über ein klassisches Einfamilienhaus mit geneigtem Dach hinausgehen.

In den WA 2 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. Damit werden Gebäudekubaturen abgesichert, die sich in die umgebenden Baugebiete einfügen.

Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 1* und WA 2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1* und WA 2 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser bzw. 300 qm je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1* und 2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Die Festsetzungen orientierten sich an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung.

In der abweichenden Bauweise a1 gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 20 m (Einzelhäuser) bzw. je Doppelhaushälfte bis maximal 10 m zulässig sind. Damit werden übermäßig lange Gebäudekörper vermieden, die sich nicht in die angrenzende Umgebungsbebauung einfügen würden oder von der angrenzenden freien Landschaft als störend wahrgenommen würden.

Allgemeine Wohngebiete WA 3

Im nördlichen Plangebiet sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 festgesetzt. Hier soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und eine höhere bauliche Dichte möglich sein. In den Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 100 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Hier werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird auf 8,35 m ü. NHN, die maximale Gebäudehöhe auf 12,35 m über NHN beschränkt, um die angrenzenden Gebiete nicht zu überprägen. Dies entspricht bei einer angehöhten durchschnittlichen Geländehöhe von 1,60 m ü. NHN einer absolut zulässigen Traufhöhe von 6,75 m und einer absolut zulässigen Gebäudehöhe von 10,75 m. Die für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 festgesetzte maximale Traufhöhe TH bezieht sich auf die Traufe oberhalb des II Vollgeschosses.

In den WA 3 werden eine GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. In der abweichenden Bauweise a2 gilt die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. Damit werden übermäßig lange Gebäudekörper vermieden, die sich nicht in die angrenzende Umgebungsbebauung einfügen würden. Damit wird in den WA 3 im Vergleich zu anderen WA eine größere bauliche Dichte ermöglicht.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt sichergestellt, dass sich die Mehrfamilienhäuser in das Plangebiet einfügen.

Garagen, Carports, Nebenanlagen, Grundstückszufahrten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1*, WA 2 und WA 3 zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind abweichend nicht überdachte Einstellplätze zulässig, soweit diese aus wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden. z.B. aus Rasengittersteinen.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 82 durch die Festsetzung der Baugrenzen so dimensioniert, dass ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die künftigen Flächenansprüche und baulichen Anlagen bereitgestellt wird. Zu öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,00 m ein. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Gebäude auf den vorderen Grundstücksbereiche platziert werden und dadurch einheitliche Gartenbereiche verbleiben.

4.4 Verkehrsflächen

Die geplanten Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1* und 2 ist zur Erschließung der Baugrundstücke je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen 4,0 m zulässig.

4.5 Festsetzungen zum Schallschutz

Passiver Schallschutz

Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV (oberhalb des 1. Vollgeschosses) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind aktive Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwände) zu errichten. Die verbleibenden Flächen bzw. die Lärmschutzwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Die Mindesthöhe der Schallschutzanlagen (3,0 m) ergibt sich durch die Höhenangaben in der Planzeichnung. Bezugspunkte sind die Oberkante der Lärmschutzanlage und die Fahrbahnoberkante der nördlich verlaufenden Raiffeisenstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zur Lärmschutzanlage.

Die angegebene Mindesthöhe der Schallschutzanlage darf um maximal 0,5 m überschritten werden.

4.6 Grünfestsetzungen und Gewässerunterhaltung

Innerhalb der als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzten Bereiche ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Damit bleibt die Gewässerunterhaltung sichergestellt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist die Anlage einer den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen entsprechende Anlage zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 (s. textliche Festsetzungen) anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Bestehende Bäume werden angerechnet. Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebietes.

4.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Die Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die 50 % Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak/ Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/ Solarwärmekollektoren errichtet werden.

4.8 Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 Nr. NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwörden-West“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1*, WA 1, WA 2 und WA 3 getroffen.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes im Stadtteil Golzwörden sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zu Dachauf- und ausbauten, zur Dacheindeckung, zur Fassadengestaltung und zur Grundstückseinfriedung sowie zur Vorgartengestaltung erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die drei Merkmale Traufhöhe (s. textliche Festsetzung), Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) und Grundstücksrand (örtliche Bauvorschrift) besonderes hervor. Die Stadt Brake sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Straßenbild und eine Ähnlichkeit des straßenseitigen Grundstücksrandes in Höhe und Material ab und erreicht damit ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Die Gliederung in einzelne

Baugebiete nach Zulässigkeiten unterbindet ein beliebiges Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypen.

Dachformen

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Stadtgebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die zulässigen Dachformen werden daher begrenzt. In allen Wohngebieten sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Lediglich im WA 3 sind abweichend auch Flachdächer zulässig. Die WA 3 sind weder von der angrenzenden Landschaft noch vom angrenzenden Wohngebiet direkt einsehbar. Daher können hier geringere Anforderungen gestellt werden.

Dachneigung

Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen. Für die zulässigen Dachneigungen werden relativ enge Spielräume gesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* und 1 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 bis 45 Grad zu errichten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 10 bis 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1*, WA 1, WA 2 und WA 3) sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Edelengobierte Dacheindeckungen sind zulässig.

An die WA 1*, die den zukünftigen Ortsrand bilden, sind besondere Anforderungen an die Dachflächen zu stellen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* sind daher als Material für die Dacheindeckung nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Dachaufbauten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1*, WA 1, WA 2 und WA 3 können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortgang und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.

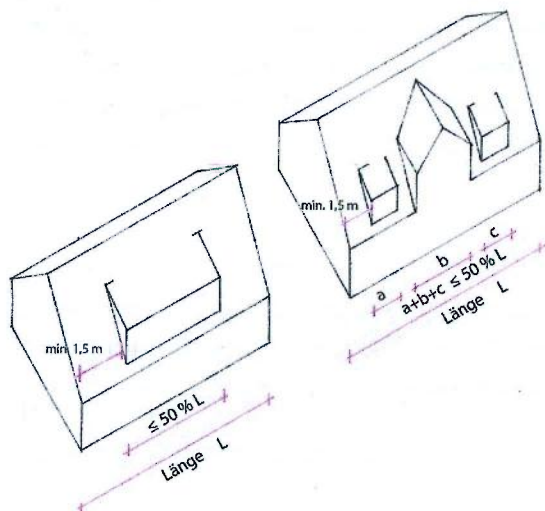


Abbildung: Beispiel für zulässige Dachaufbauten

Fassaden

An die WA 1*, die den zukünftigen Ortsrand bilden, sind auch besondere Anforderungen an die Fassadengestaltung zu stellen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Ein Holzanteil von 30 % oder heller Putz bis 30 % oder „heller“ Klinker bis 30 % in den RAL Farben (1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 cremeweiß, 9002 grauweiß) sind zulässig. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Grundstückseinfriedung

Nicht nur Form, Material und Farbe der Bebauung bestimmen das Bild einer Siedlung. Ein harmonisches Siedlungsbild ergibt sich mindestens genauso stark aus der Qualität der Vorgärten und straßenseitigen Grundstücksränder. Dazu sind Festsetzungen von Minimal- und Maximalhöhen von Zäunen als Einfriedung und der Ausschluss von bestimmten Materialien sinnvoll. Lebende Hecken passen sich am besten in die Landschaft ein.

Als Grundstückseinfriedung sind in allen Wohngebieten (WA 1*, 1, 2 und 3) entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig:

- lebende Hecken

- dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Holzzaun oder Mauer bis 1,20 m Höhe
- Kombination aus Holzzaun bis 1,20 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/ Bepflanzungen zu gliedern.
- Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,20 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1, 2 und 3 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung für zulässig erklärten und in ihrer Breite beschränkten Zufahrten und Zuwegungen und in der örtlichen Bauvorschrift für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. In den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen sind nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune, Mauern) über 1,2 m nicht zulässig. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen. Abweichend sind innerhalb des WA 3 auch nicht überdachte Stellplätze zulässig, soweit diese mit wasserdurchlässigen Deckschichten hergestellt werden (z.B. Rasengittersteine oder Schotterterrassen).



Abbildung: Idealvorstellung: Harmonisches Siedlungsbild durch einheitliche Vorgartengestaltung und Grundstückseinfriedung

6. Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 64.542 m². Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete:	35.346 m ²
Straßenverkehrsfläche:	10.001 m ²
Grünflächen privat:	4.148 m ²
Grünfläche öffentlich:	10.373 m ²

Wasserfläche : 4.489 m²
Lärmschutz 185 m²

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	17.06.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	09.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:	31.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	07.04.2022
Entwurfsbeschluss:	08.12.2022
Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses:	28.01.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB:	06.02.2023-10.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	01.02.2023
Satzungsbeschluss durch den Rat:	04.12.2025



Brake, den

26.03.2026

Der Bürgermeister