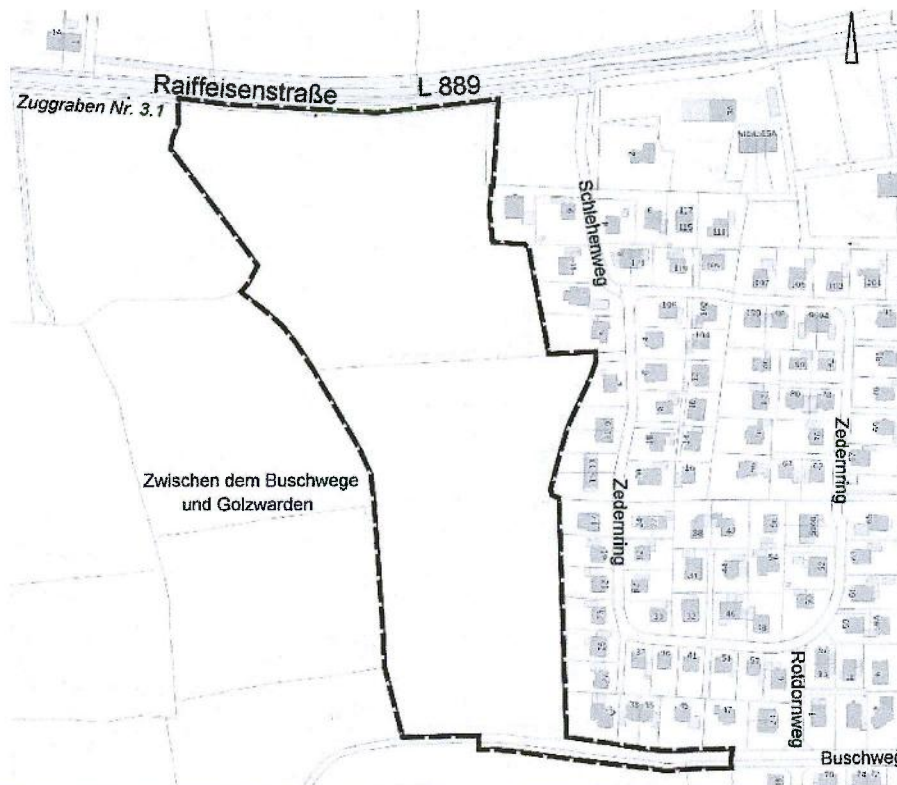


# Stadt Brake (Unterweser) Landkreis Wesermarsch



Begründung zur

## 34. Flächennutzungsplanänderung



Urschrift

Begründung

Oktober 2025

### 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  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail: [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet: [www.nwp-ol.de](http://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](mailto:info@plf.de)



## INHALT

### TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

|           |                                                                                                                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>                                                                                                  | <b>4</b>  |
| 1.1       | Bedarfseinschätzung .....                                                                                                                  | 5         |
| 1.2       | Alternativenbetrachtung .....                                                                                                              | 6         |
| 1.3       | Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel .....                                                                                           | 8         |
| <b>2.</b> | <b>PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN .....</b>                                                                                                     | <b>8</b>  |
| 2.1       | Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereiches .....                                                                              | 8         |
| <b>3.</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG/ WESENTLICHE ABWÄGUNGSBELANGE .....</b>                                                                        | <b>11</b> |
| 3.1       | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....                                                                                                 | 11        |
| 3.1.1     | Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit .....                                                                           | 11        |
| 3.1.2     | Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....                                       | 15        |
| 3.1.3     | Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ..... | 19        |
| 3.1.4     | Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....                                                                                                | 18        |
| 3.2       | Relevante Abwägungsbelange .....                                                                                                           | 21        |
| 3.2.1     | Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz .....                                                        | 21        |
| 3.2.2     | Ausbildung eines neuen Ortrandes .....                                                                                                     | 22        |
| 3.2.3     | Verkehrliche Belange .....                                                                                                                 | 23        |
| 3.2.4     | Lärmimmissionsschutz .....                                                                                                                 | 25        |
| 3.2.5     | Geruchsimmissionen .....                                                                                                                   | 26        |
| 3.2.6     | Belange der Oberflächenentwässerung .....                                                                                                  | 27        |
| 3.2.7     | Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen .....                                                                                           | 28        |
| 3.2.8     | Altlasten .....                                                                                                                            | 29        |
| 3.2.9     | Belange des archäologischen Denkmalschutzes .....                                                                                          | 29        |
| 3.2.10    | Belange der Landwirtschaft .....                                                                                                           | 30        |
| 3.2.11    | Belange des Klimaschutzes .....                                                                                                            | 31        |
| 3.2.12    | Belange des Hochwasserschutzes .....                                                                                                       | 31        |
| <b>4.</b> | <b>PLANUNGSINHALTE .....</b>                                                                                                               | <b>32</b> |
| <b>5.</b> | <b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>                                                                                                            | <b>32</b> |
| 5.1       | Größe des Änderungsbereiches .....                                                                                                         | 32        |
| 5.2       | Daten zum Verfahrensablauf .....                                                                                                           | 32        |

### Anlagen:

- Anlage 1: IST: Ingenieurbüro für Straßenbau- und Tiefbau: B-Plan Nr. 82 Erschließung „Golzwarden West“, Oberflächenentwässerungskonzept, Schortens, Stand: September 2022
- Anlage 2: IST: Ingenieurbüro für Straßenbau- und Tiefbau: B-Plan Nr. 82 Erschließung „Golzwarden West“, Einmündung Kurzbericht, Schortens, Stand: 06.10.2022
- Anlage 3: Lux planung: Stadt Brake: Verkehrsuntersuchung: Bebauungsplan Nr. 82 Golzwarden – Wohnen; Oldenburg, 20.09.2022



- 
- Anlage 4: Lux planung: Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwarden-West“ der Stadt Brake – Verkehrslärm, Oldenburg, 07.10.2022
- Anlage 5: Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten: Bauleitplanung der Stadt Brake, Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwarden – West“, Oldenburg 01.10.2021
- Anlage 6: 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. Anlass und Ziele der Planung

Der Änderungsbereich befindet sich westlich des Siedlungsrandes des Stadtteiles Golzwarden, südlich der Landesstraße 889 (Raiffeisenstraße). Die Größe der dargestellten Wohnbauflächen beträgt ca. 6,1 ha.

Mit der Neudarstellung der Wohnbauflächen soll der konstant hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachgekommen und der Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden. Die Planung sieht eine Mischung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern vor. Damit können unterschiedliche Segmente der Wohnbedarfe bedient 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 praktisch über kein Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau 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 wird kein Angebot für den klassischen Einfamilienhausbau, sondern Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen. Mit der Neudarstellung von Wohnbauflächen in Golzwarden und der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Stadt Brake ihrer mittelzentralen Bedeutung gerecht werden und ein der Nachfrage entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen schaffen.

Die Stadt Brake hat im Jahr 2021 das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Brake (ISEK) aufgestellt. Es enthält eine übergreifende Bestandsaufnahme der Ausgangssituation für alle wesentlichen Themenfelder und legt ein integriertes Leitbild mit Leitlinien für die künftige Stadtentwicklung fest. Zudem sind im ISEK auch Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung erarbeitet worden, in dem Potenzialflächen für die zukünftige Neuweisung von Wohn- und Gewerbeflächen bestimmt wurden. Das Plangebiet ist im ISEK bereits als Siedlungserweiterungsfläche (A) Golzwarden-Westrand betrachtet worden.

Mit der Darstellung der Wohnbauflächen ergibt sich die Chance, am westlichen Rand des Siedlungsraumes von Golzwarden einen einheitlichen Siedlungsrand neu auszubilden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwarden West“ aufgestellt. Darin werden Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass sich das Wohngebiet nicht wesentlich von den östlich angrenzenden Strukturen unterscheidet und sich entsprechend gut in die Umgebung einfügen wird.

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.

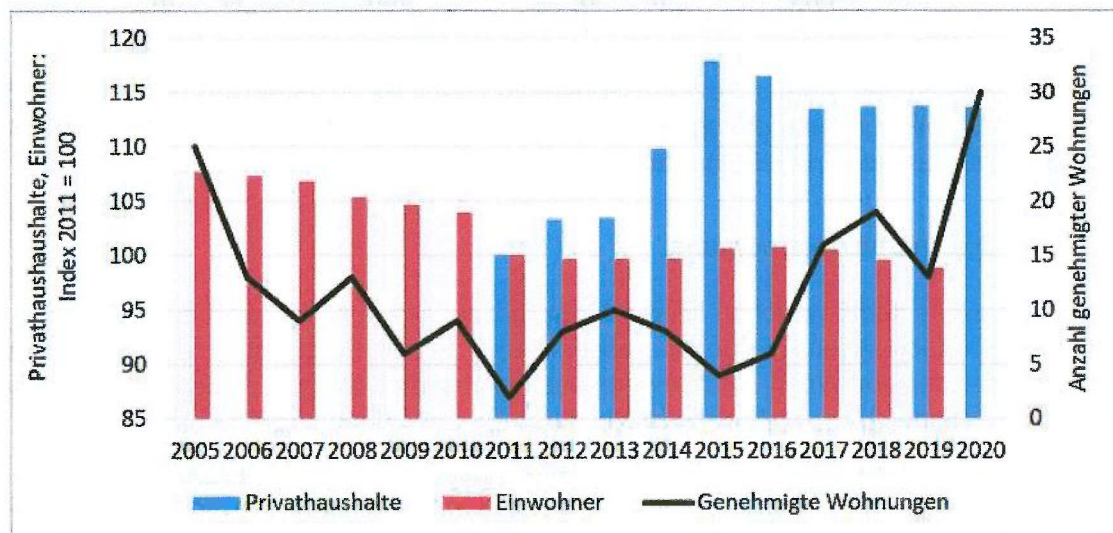
Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit (Verkehrslärm) der geplanten Wohnbaudarstellung in räumlicher Nähe zur Landesstraße 889 wurde gutachterlich untersucht. Die gutachterlichen Aussagen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Außerdem wurden ein Geruchsgutachten, ein Oberflächenentwässerungskonzept,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

## 1.1 Bedarfseinschätzung

Die Stadt Brake verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Grundstücke in den zuletzt entwickelten Wohngebieten „Wiesenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 77) und „Timmermanns Hellmer“ (Bebauungsplan Nr. 79) wurden in kurzer Zeit vergeben. Derzeit kann die Stadt Brake keine Wohnbaugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen für Einfamilien- und Doppelhäuser anbieten. Im Jahr 2021 wurde die Entwicklung des Wohngebietes Brake-West durch die 32. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet. Für diese Fläche liegt aber kein verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan) vor. Im Bereich der Ladestraße wird kein Angebot für den klassischen Einfamilienhausbau, sondern Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen.

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Brake (ISEK) wurde auch eine Abschätzung des Wohnbauflächenbedarf vorgenommen. Darin wird ausgeführt, dass sich die Einwohnerzahlen in der Stadt Brake im letzten Jahrzehnt relativ stabilisiert haben (bei einem leichten Abwärtstrend seit 2017). Die Zahl der Haushalte nahm demgegenüber seit 2011 fast stetig zu und verharbt seit 2017. Die Wohnungsnachfrage in Brake wird also maßgeblich von der Entwicklung der Zahl der Haushalte beeinflusst. Dies wird durch die nachstehende Abbildung aus dem ISEK veranschaulicht:

**Abb. 70 Einwohnerentwicklung, Privathaushalte und Baugenehmigungen**



Quelle: NBank, Darstellung: plan-werkStadt

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. 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.<sup>1</sup> Insofern spiegeln die Prognosen im ISEK die derzeitige Marktlage nicht wider. Auch im ISEK wird angesprochen, dass weiterhin Neubau und infolgedessen auch Neuausweisung von Wohnbauland erforderlich sein wird. Dies müsse jedoch im Bewusstsein geschehen, dass jeder Neubau möglicherweise die Wohnreserve erhöht. Es wird geraten, diese Zusammenhänge laufend zu beobachten.

Insgesamt erwartet die Stadt Brake auch für die Zukunft eine konstante Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. 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. 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. Um die nachwachsende Generation halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Durch die Schaffung von Bauplätzen in Brake soll die Eigenentwicklung gesichert und ein Abwandern von Bauwilligen verhindert bzw. einer Überalterung der Bevölkerung vorgebeugt werden. Zudem wird mit der Realisierung des Plangebietes auch die vorhandene Infrastruktur ausgelastet und damit auch perspektivisch gesichert.

## 1.2 Alternativenbetrachtung

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Brake (ISEK) sind auch Grundlagen für die weitere Siedlungsentwicklung erarbeitet worden, in dem Potenzialflächen für die zukünftige Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen bestimmt wurden. Außerdem wurde ein weiteres Baulandpotenzial in Baulücken und durch Hinterlandbebauung identifiziert.

Im ISEK wurden Suchräume benannt, innerhalb derer mögliche Potenzialflächen identifiziert werden können. In Golzwarden wurden die folgenden Potenzialflächen, Baulücken und Arrondierungsflächen identifiziert:

---

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



Das Plangebiet wird im ISEK bereits als Siedlungserweiterungsfläche thematisiert. Über weitere Flächenalternativen hat die Stadt Brake außerhalb des ISEK befunden. Die in der o.g. Abbildung mit Nr. 5 angedeutete Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie und ist daher aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wenig für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes geeignet. Zudem befinden sich die Fläche 5 und auch die Fläche 4 im Besitz eines landwirtschaftlichen Betriebes. Es handelt sich um hofnahe Flächen mit einem jungen Hofnachfolger. Die Flächen stehen daher nicht zur Verfügung. Auf der mit der Nummer 6 skizzierten Fläche befindet sich ein Sportplatz, direkt östlich der Schule gelegen. Der Sportplatz soll auch perspektivisch erhalten bleiben. Die mit Nr. 3 bezeichnete Fläche ist nicht verfügbar ist auch unter denkmalpflegerischen Aspekten nicht unproblematisch, der südwestliche Teil ist Teil eines Einzeldenkmales (Wurt). Die Flächen 1 und 2 sowie auch die Flächen 3, 4 und 6 sind zudem sehr klein und daher nicht geeignet, ein hochwertiges neues Baugebiet zu entwickeln.

Auch außerhalb von Golzwarden - im Siedlungszusammenhang der Stadt Brake - besteht noch weiteres Baulandpotenzial in Baulücken und durch Hinterlandbebauung. Dies wurde im ISEK identifiziert. Diese Grundstücke befinden sich jedoch in Privatbesitz. Auf die Bebauung von Baulücken und die Wiederbelegung von Leerständen hat die Stadt Brake nur wenig Einfluss. Im Jahr 2021 wurde die Entwicklung des Wohngebietes Brake-West durch die 32. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet. Für diese Fläche liegt aber kein verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan) vor.

Insgesamt stehen damit Alternativflächen im Stadtteil Golzwarden nicht zur Verfügung. Bei stadtgebietsweiter Betrachtung bietet sich auch gerade der Stadtteil Golzwarden für weitere Flächendarstellungen an, weil mit der 32. Flächennutzungsplanänderung und den Flächen im Bebauungsplan Nr. 37 im Bereich der Ladestraße der zentrale Siedlungsbereich von Brake selber berücksichtigt wurde. Insofern wird mit der 34. Änderung eine gleichmäßige Verteilung erreicht. Im Stadtteil Golzwarden sind Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen an der Sinaburger Straße und an der Raiffeisenstraße vorhanden. Die Grundschule Golzwarden

an der Raiffeisenstraße ist auf kurzem Wege zu erreichen. Golzwarden stellt sich als eigenständiger Siedlungsbereich mit dörflichem Ortskern dar.

### **1.3 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 Flächen in § 30 (Bebauungsplangebiete) und § 34 BauGB-Gebieten (Innenbereich) Alternativen für die geplante Neudarstellung auf den derzeit baulich ungenutzten Flächen des Änderungsbereiches darstellen können. Die Stadt Brake verfügt über keine Grundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. 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 Wohnbaugrundstücken auf Grünlandflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere Wohnbauentwicklung 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.

## **2. Planungsrahmenbedingungen**

### **2.1 Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereiches**

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

Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Raiffeisenstraße (Landesstraße L 889) und im Osten durch die bebauten Wohngrundstücke am Schlehenweg bzw. Zedernring begrenzt.

Im Süden wird der Buschweg in den Änderungsbereich einbezogen. Im Westen grenzt freie Landschaft an den Änderungsbereich an.

Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Randlich des Änderungsbereiches sind zu allen Seiten Gräben vorhanden. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft der Zuggraben Nr. 3.1. Ein weiterer Graben quert den Änderungsbereich mittig in West-Ost Richtung. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.

Nördlich des Änderungsbereiches 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.

## **2.2 Raumordnung**

### **Landesraumordnungsprogramm**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 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.

Insofern stehen die raumordnerischen Aussagen dieser Bauleitplanung nicht entgegen.



Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wesermarsch 2019

### Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich angrenzend sind Wohnbauflächen, nordöstlich eine Grünfläche und nördlich angrenzend die Landesstraße 889 als Verkehrsfläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können der nachstehenden Abbildung entnommen werden:

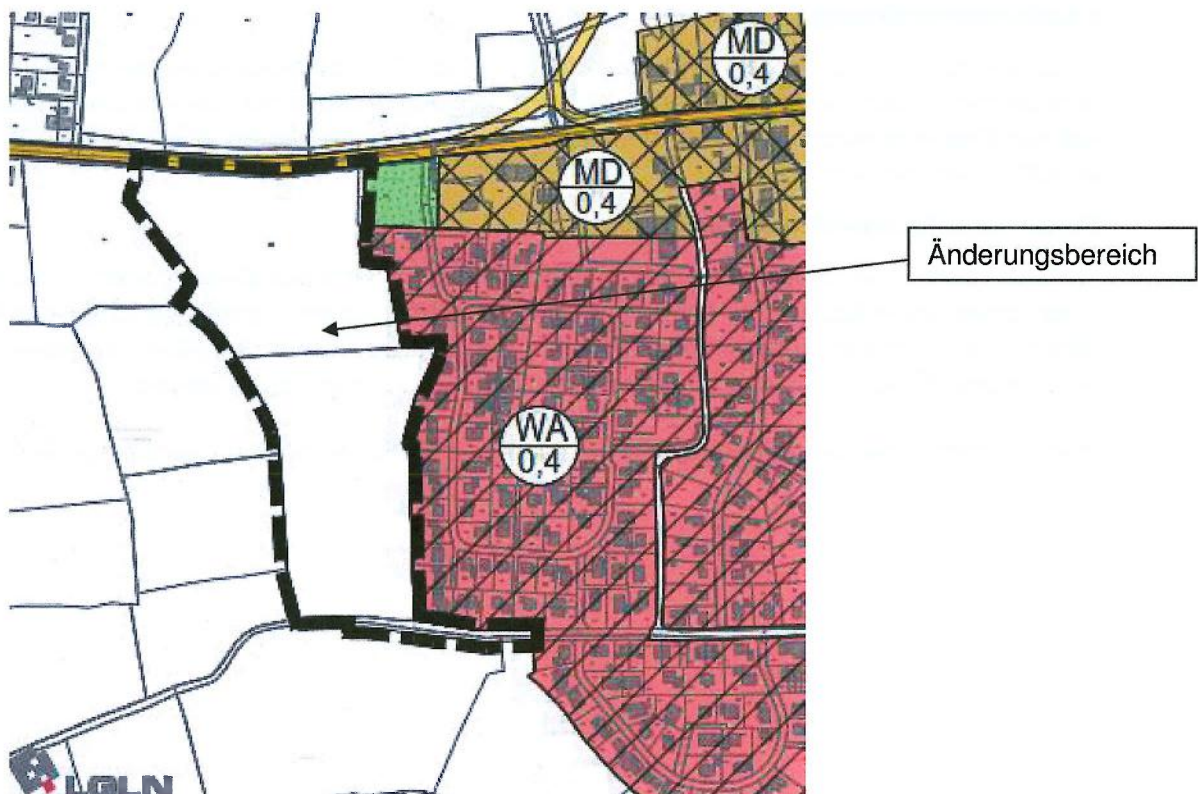


Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake mit Markierung des Änderungsbereiches der 34. Flächennutzungsplanänderung.

## **Bebauungspläne**

Für den Änderungsbereich liegt kein Planungsrecht/ Bebauungsplan vor.

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 51B „Golzwarden-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 je Wohngebäude begrenzt.

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

## **3. Auswirkungen der Planung/ Wesentliche Abwägungsbelange**

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

- 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. Es wurde im Jahr 2021 eine Brutvogelkartierung durchgeführt bei der auch die zu der Zeit angebotenen 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 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. Daher hat die Stadt Brake eine Notwendigkeit für diese 34. Flächennutzungsplanänderung 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 Grundstückskäufern vertraglich ausdrücklich festgehalten worden, dass eine Gewähr für eine bestimmte Bebaubarkeit des Grundstücks nicht übernommen wird.

- 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.

- 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.<sup>2</sup>

- 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.

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 sich im Gutachten zur Stadtentwicklung aus November 2021 untersuchte Freiflächen für Neubauten u.a. in Golzwarden befänden. Diese Flächen sollten nach der 34. Änderung allerdings nicht in Betracht kommen, weil sie sich in Privatbesitz befänden, landwirtschaftlich genutzt werden würden. Allerdings werde auch das Änderungsgebiet landwirtschaftlich genutzt, befinde sich zudem in einer zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche sich im Privatbesitz befinde und auch ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des Pächters bestehe.

Keine der betrachteten Alternativflächen wurde zurückgestellt, nur weil sie sich in Privatbesitz befindet und landwirtschaftlich genutzt ist. Vielmehr haben derzeit weitere Belange gegen die Darstellung von Wohnbauflächen auf Alternativflächen gesprochen. Zu nennen sind da Aspekte wie der Immissionsschutz, die Hofnähe von Flächen von Höfen mit Nachfolgern, entgegenstehende Nutzungen (Sportplatz), denkmalpflegerischen Aspekte, oder der Zuschnitt und die Größe der betrachteten Flächen. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

- 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 handele 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 den im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur Firstrichtung und mit den örtlichen Bauvorschriften 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 Grundstückerkäufern 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 parallel aufgestellten Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen getroffen, um dem Belang des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Auf die entsprechenden Planunterlagen wird verwiesen.

- Bürger bemängelten, dass keine der in den Bauleitplänen 51A 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 Änderungsbereiches. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den B-Plänen 51 A und 51 B ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

- 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 Plangebietes 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 Änderungsbereich nicht beeinträchtigt wird. Die vorgesehene Verlegung eines Abschnitts des Goltzwarder 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 frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- 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 Weißstorches 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 Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden in die Hinweise aufzunehmen.

Der Anregung wurde entsprochen.

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

Die Leitungen des OOWV liegen gemäß beigefügtem Plan außerhalb des Plangebietes, innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist auf Flächennutzungsplanebene nicht erforderlich und nicht sinnvoll.

- 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 ergänzt. Die Teilkarte Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) im NIBIS Kartenserver zeigt für den Änderungsbereich 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 Flächennutzungsplanebene 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 im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete deutlich unterschritten. Hier wird ein Immissionswert (IW) von ca. 5 % der Jahresstunden erreicht. Lediglich am äußersten nordwestlichen Rand des Änderungsgebietes der 34. FP Änderung wurde ein Immissionswert (IW) von 9 % der Jahresstunden ermittelt. In diesem Bereich sind im Bebauungsplan aber nur Grünflächen (Verkehrsgrün, Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Zudem sind auch am Finkenburger Weg und damit in unmittelbarer räumlicher Nähe zum angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb Wohnnutzungen vorhanden, die die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes einschränken. 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 Obergerverwaltungsgericht 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 Wohnbaufläche 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 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 Änderungsbereiches eine Stromleitung der EWE Netz GmbH. 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 Hinweise und Anregungen zur Bebauungsplanebene vorgebracht.

### 3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Bürger haben nachgefragt, ob es eine für die Öffentlichkeit einsehbare Übersicht (Ausgleichsflächen-Kataster) der von der Stadt Brake deklarierten Ausgleichsflächen gibt. Flächennutzungspläne für Bauland ohne den gesicherten Nachweis von Ausgleichsflächen sind mangelhaft und u.U. nicht rechtsgültig.

Die durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde Landkreis Wesermarsch zur Verfügung gestellte Planunterlage zeigt, dass der B-Plan-Geltungsbereich und direkt daran angrenzende Flächen keine Ausgleichsflächen sind. Die nächstgelegenen festgesetzten Ausgleichsflächen befinden sich nördlich der Raiffeisenstraße und südöstlich des Geltungsbereichs südlich von Akazienring / Fliederweg und an der Ostseite der B 212 zwischen Scheideweg und Süddieksgraben.

- Bürger führen aus, dass sich die Planvorhaben westlich von Golzwarden nicht auf Grund des ISEK, sondern auf Grund eines von der Braker Wohnungsbaugesellschaft vorbereiteten, dann von einem privaten Investor und Vorhabenträger übernommenen Baulandbeschaffungsprojektes entwickelt hätten.

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

- 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 stellen 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.

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 Deutsche Telekom hat Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.
- 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 Strohäuser 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 geplanten Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen hervorgerufen.

Die zu erwartenden Eingriffe sind im Geltungsbereich nicht vollständig ausgleichbar. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes werden daher externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

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 Grundstückerkäufern 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.

### 3.2.3 Verkehrliche Belange

#### 3.2.3.1 Äußere Anbindung des Plangebietes

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist vorrangig aus nördlicher Richtung von der Raiffeisenstraße (Landesstraße 889) geplant. Für den nördlich des Plangebietes gelegenen Abschnitt der L 889 ist keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Über die Anbindungsmöglichkeit an die Landesstraße hat es eine grundsätzliche Verständigung mit dem zuständigen Straßenbau- lastträger gegeben. Eine weitere (eher untergeordnete) Erschließung ist aus südöstlicher Richtung über den Buschweg vorgesehen. Der Buschweg ist dazu auszubauen.

Ein Kurzbericht über die geplante äußere Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße liegt vor.<sup>3</sup> 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 Linksabbiegerspur in das künftige Wohngebiet vor.

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 Quermöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger. Durch die Aufweitung der Breite der bestehenden Fahrbahn durch den Linksabbiegestreifen muss der

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

vorhandene Straßenseitengraben in südliche Richtung verschoben werden. Im Bereich der Einmündung wird der Graben mittels eines Durchlasses DN 1000 verrohrt.

Die Linksabbiegespur soll über den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 82 planungsrechtlich abgesichert werden. Dazu wird der betreffende Abschnitt der Landesstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

### 3.2.3.2 Nachweis der Leistungsfähigkeit

Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt.<sup>4</sup> Darin wurde die Leistungsfähigkeit der Erschließung nachgewiesen. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Gutachter haben in einem ersten Schritt das potenzielle Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet 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.

Die Gutachter (IST) haben im Juli 2022 eine Verkehrserhebung über eine gesamte Woche durchgeführt. Die Gutachter sind von einer Verteilung von 70 % für die Nordverkehre (L 889) und 30 % für die Südverkehre (Buschweg) ausgegangen.

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 L 889 wurde eine Linksabbiegespur mit der Aufstelllänge für ein Kraftfahrzeug eingestellt.**

Die Gutachter sind zu folgendem Ergebnis gekommen: 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.

### Abwägung der Stadt Brake

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.

### 3.2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich 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.

<sup>4</sup> Lux planung: Stadt Brake: Verkehrsuntersuchung: Bebauungsplan Nr. 82 Golzwarden – Wohnen; Oldenburg, 20.09.2022

### 3.2.4 Lärmimmissionsschutz

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose vor.<sup>5</sup> Im Zuge der Prognose wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ermittelt, Aussagen zur Immissionsbelastung getroffen und Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet. Die Verkehrslärmimmissionen wurden 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:

#### 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.

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.

Für Wohnräume und vergleichbare Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden (Raumlüftung 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

<sup>5</sup> Lux planung: Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwarden-West“ der Stadt Brake – Verkehrslärm, Oldenburg, 07.10.2022

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

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 einigen Wohngebäuden 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. Mit der Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes kann dem Immissionsschutz ausreichend Rechnung getragen werden. Entlang des Buschweges bestehen keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen. Die Belange des Schallschutzes werden damit ausreichend berücksichtigt.

Hinweis: Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 889 ausgehenden Emissionen belastet. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 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 Änderungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver oder bestandsgeschützter Tierhaltung. Es wurde daher ein Geruchsgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt.<sup>6</sup> Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

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 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.

---

<sup>6</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten: Bauleitplanung der Stadt Brake, Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwarden – West“, Oldenburg 01.10.2021

Die Gutachter haben das prognostizierte Geruchsimmisionsniveau dargestellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass im Änderungsbereich 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.

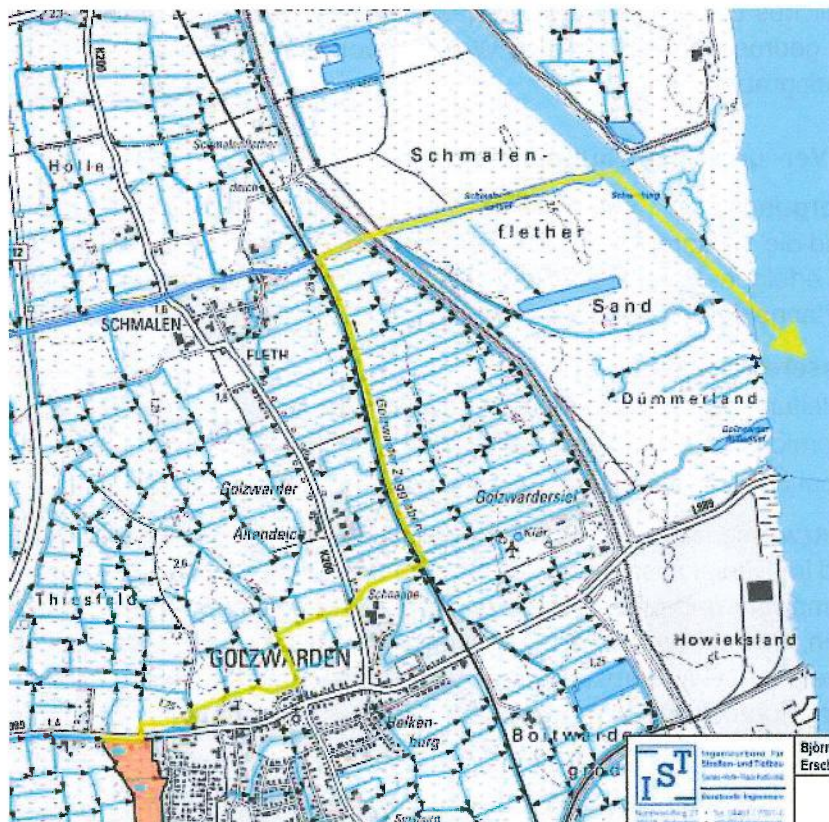
### Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Stadt Brake

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Der heranzuziehende Immissions(grenz)wert gemäß GIRL von bis zu 10 % wird eingehalten. Die Stadt Brake geht davon aus, dass Geruchsimmisionen der Darstellung der Wohnbauflächen nicht entgegenstehen.

### 3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor.<sup>7</sup> 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. (Golzwarder Zuggraben) und von dort in die Weser. Der Wasserstand im vorhandenen Entwässerungssystem wird über entwässerungstechnische Einrichtungen geregelt.



Anlage 7 des Oberflächenentwässerungskonzeptes September 2022

7

IST: Ingenieurbüro für Straßenbau- und Tiefbau: B-Plan Nr. 82 Erschließung „Golzwarden West“, Oberflächenentwässerungskonzept Kurzbericht, Schortens, Stand: 15.02.2022

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.

Der Änderungsbereich 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-Kanal-system zugeführt. Dieses leitet das Oberflächenwasser dann in die Becken zur Regenrückhaltung. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Abgabe (1,5 l/(s\*ha) des Wassers in den westlichen Bestandsgraben, der im weiteren Verlauf Anschluss an den nördlichen Zuggraben Nr. 3.1 besitzt.

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

### **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. Es erfolgt eine gedrosselte Abgabe des Wassers von den Regenrückhaltebecken in den westlichen Bestandsgraben.

### **3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen**

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

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss an die Versorgernetze erfolgen. Parallel zur Raiffeisenstraße verläuft eine Stromleitung der EWE Netz GmbH im Plangebiet.

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

Ein Konzeption zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers liegt vor.<sup>8</sup> Im direkten Bereich des Änderungsbereiches 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 einer 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.

8

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

**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.

**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 westlichen Änderungsbereiches verläuft von Süd nach Nord eine SW-Druckleitung des OOWV. Sie mündet abschließend in die Kläranlage Golzwarden.

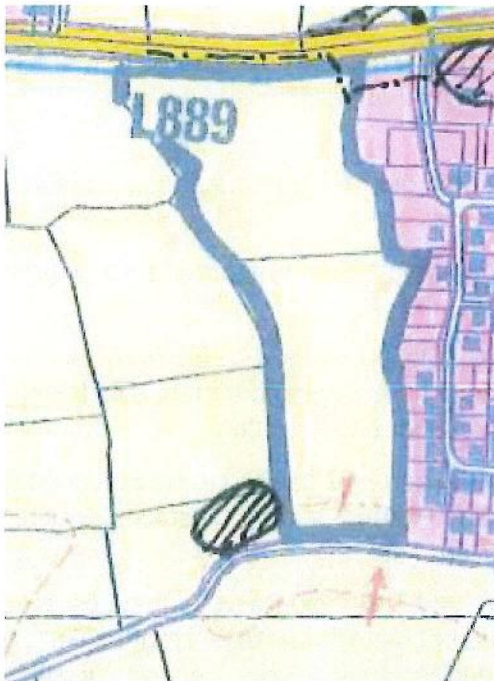
Eine Abstimmung über eine Umverlegung der Leitung hat mit dem OOWV am 02.08.2022 stattgefunden. Die bestehende Leitung wird stillgelegt. Die Planung sieht eine Neuverlegung der Schmutzwasserdruckrohrleitung durch die Erschließungsstraßen / Nebenanlagen des Wohngebietes vor.

**3.2.8 Altlasten**

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

**3.2.9 Belange des archäologischen Denkmalschutzes**

Südwestlich des Änderungsbereiches liegt eine Wurt als Einzelbaudenkmal. Weitere archäologische Fundstellen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Die Wurt wird durch die Planung nicht direkt tangiert. Nachzeitigem Kenntnisstand sind in dem Plangebiet selbst keine archäologischen Fundstellen und Baudenkmale betroffen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.



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 Denkmal-schutzbehörde 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.

### 3.2.10 Belange der Landwirtschaft

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

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbauflächen auf der anderen Seite, hat die Stadt Brake in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. 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

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.

Mit der 34. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitenden Bauleitplan wird lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargelegt. Der Zuschnitt des Änderungsbereiches mit einem entsprechenden Erschließungskonzept auf Bebauungsplanebene bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine Südausrichtung der Gebäude und damit z.B. zur Nutzung von Photovoltaik, eine gute Belichtung und Besonnung und damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

Erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können rechtsverbindliche Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie konkret getroffen und festgesetzt werden. So kann im Bebauungsplan z. B. das Errichten von Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder eine Dachbegrünung festgesetzt und Vorgaben zur städtebaulichen Dichte und gemacht werden. Diese Möglichkeiten sind innerhalb der Bauflächen grundsätzlich zulässig. Den konkreten Möglichkeiten auf Ebene des Bebauungsplanes kann auf Flächennutzungsplanebene jedoch nicht vorgegriffen werden.

### 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) der „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:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit sowie sogenannte Extremereignis HQ<sub>extrem</sub>)
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>100</sub>)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>häufig</sub>)

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 Heizöl oder 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. Planungsinhalte**

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

## **5. Ergänzende Angaben**

### **5.1 Größe des Änderungsbereiches**

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 6,1 ha.

### **5.2 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<br>öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: | 01.02.2023            |
| Feststellungsbeschluss durch den Rat:                                                                        | 04.12.2025            |

Brake, den 26.03.2026

