

Stadt Brake (Unterweser)
Der Stadtdirektor



Begründung

zur

3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 - Bereich Am Helgen -

nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit
§ 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz und den

Örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Fassung vom 29.04.1996

0. Vorbemerkung

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Sie ersetzt nicht die Begründung vom 05.02.1970 zum genehmigten Bebauungsplan.

1. Anlaß, Zweck und Ziel der Planung

Der mit Datum vom 07.04.1970 genehmigte Bebauungsplan Nr. 22 wird im Bereich des Flurstücks 206/2 der Flur 5, Gemarkung Hammelwarden geändert. Zielsetzung dieser vereinfachten Änderung ist es, das als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesene Flurstück mit der bisherigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und der Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 in 'allgemeines Wohngebiet' (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festzusetzen. Gleichzeitig wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Bebauung in der Nachbarschaft von II auf I geändert.

Grund dieser Änderung ist die große Nachfrage Wohnungssuchender im Stadtgebiet (§ 1 Maßnahmengesetz zum BauGB in der Bekanntmachung vom 28.04.1993 - Nachweis siehe Anlage 2 dieser Begründung). Hierbei soll im Zusammenhang mit einer wirtschaftlichen baulichen Ausnutzung, dem sparsamen Umgang mit Grund, Boden und dem Eingriff in die bisher unbebaute Fläche Rechnung getragen werden.

2. Inhalt der geänderten Festsetzungen im einzelnen

Die umgebende Bebauung besteht im wesentlichen aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer ausgebildet. Lediglich auf der Ostseite des Grundstücks besteht eine zweigeschossige Reihenanlage mit Flachdach.

Der Eigentümer plant auf dem Grundstück (Größe 1681,0 m²) den Neubau einer Reihenanlage. Dieses setzt voraus, daß eine entsprechende überbaubare Fläche festgesetzt wird. Bei einem Grenzabstand im Norden von 6,0 m wegen des grenznahen Nachbargebäudes und sonst 5,0 m ergibt sich ein Bauteppich von ca. 19,0 x 43,0 = 817,0 m² Größe. Diese Fläche bietet genügend Planungsspielraum, denn bei einer erhöhten GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Fläche von max. 672,4 m² (1681,0 x 0,4).

Die erhöhte GFZ von 0,5 läßt eine Geschößfläche von max. 840,5 m² (1681,0 x 0,5) zu. Hieraus ergibt sich bei Herabsetzung der Geschößigkeit auf 1 Vollgeschöß plus ausgebautem Dachgeschoß (2/3 EG nach Landesrecht) eine überbaute Grundfläche von 504,3 m² (840,5 x 3/5). Diese konkreten Obergrenzen von GRZ und GFZ, unter Berücksichtigung eines Vollgeschosses, ermöglichen für das Grundstück eine wirtschaftliche Bebauung, die sich in die vorhandene Nachbarbebauung maßvoll einfügt.

Im Planverfahren wurde diese Änderungsfassung den betroffenen Nachbarn bzw. Grundstückseigentümern zur Stellungnahme vorgelegt. Bei den Bedenken, die von den unmittelbar angrenzenden Nachbarn vorgebracht wurden, handelt es sich im wesentlichen um die Befürchtung, daß durch die Festsetzungen eine hohe und massive Bebauung ermöglicht wird, die die Wohnqualität in der Umgebung wesentlich verschlechtert. Um diese Bedenken auszuräumen (in Abstimmung mit den Beteiligten) wurde die max. Trauf- und Firsthöhe und die Minstdachneigung von 30° als örtliche Bauvorschrift (Festsetzung) in den Änderungsplan aufgenommen. Dieser Planfassung mit Datum vom 29.04.1996 haben die Einwender zugestimmt, so daß keine Bedenken oder Anregungen mehr vorliegen.

Folgende Punkte werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert:

- a) Bisherige Nutzung von Kleinsiedlungsgebiet (WS) in 'allgemeines Wohngebiet' (WA)
- b) Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,4
- c) Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,5
- d) Zahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf I
- e) Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, daß die ausgewiesene Nutzungsdichte im angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße liegt.
- f) Gegenüber der genehmigten Fassung vom 07.04.1970 werden folgende textliche Festsetzungen in die Planänderung aufgenommen:
 1. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
 2. Nebenanlagen der Versorgung
 3. Versiegelung der nicht überbauten Fläche
 4. Pflanzgebote und Erhaltung
- g) als 'Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung':
die Festlegung der max. First- und Traufhöhe und die zulässige Dachform

3. Auswirkung auf Natur und Landschaft

3.1 Vorbemerkung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz werden die Vorschriften über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über Festsetzungen im Bebauungsplan wirksam.

Der z. Z. in der Entwurfsfassung vorliegende Landschaftsplan der Stadt Brake sieht für die Baulücke des Änderungsbereichs keine Aussagen für die Entwicklung von Natur und Landschaft vor.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs im Süden der Kreisstadt Brake. Die betreffende Fläche ist im Süden durch die Straße 'Am Helgen' von Westen durch einen Graben, im Norden durch eine Einzäunung und im Osten teilweise durch einen Graben bzw. durch eine Einzäunung eingegrenzt. An das bisher unbebaute Lückengrundstück schließen mit Ausnahme der Südseite (Straße 'Am Helgen') mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke an. Die Fläche weist Scherrasen mittlerer Artenqualität mit verhältnismäßig feuchtem Untergrund auf. Die ökologische Wertigkeit wie auch das Landschaftsbild werden von der isolierten kleinräumigen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches sowie einer Linde am südöstlichen Rand mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,45 m und 2 Birken (Durchmesser ca. 0,30 m) an der nördlichen Seite sowie von einigen alten verwilderten Obstbäumen an der Ostseite des Grundstücks bestimmt. Die Fläche ist von der Straße 'Am Helgen' her frei einsehbar.

3.3 Eingriffsbeschreibung

Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung können maximal ca. 670 m² Fläche durch Bebauung versiegelt werden. In der Praxis ist von einem Erfahrungswert in Höhe von ca. 70 % der maximalen Ausnutzung der GRZ auszugehen, so daß voraussichtlich ca. 470 m² überbaut werden.

3.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes orientieren sich die landschaftspflegerischen Maßnahmen dabei an folgenden Prioritäten:

- a) Vermeidung /Minimierung
- b) Ausgleich
- c) Ersatz

Dem Grundsatz der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen gemäß § 8 NNatG wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- die Ausweisung von Wohnbauland erfolgt durch Verdichtung innerhalb eines Wohngebietes,
- eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig,
- die die zentrale Freifläche umrahmenden Bäume werden als zu erhalten festgesetzt,
- zur Verringerung der Bodenversiegelung sind die nach § 4 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO befestigten Flächen zu 25 % mit wassergebundenem Material oder wasserdurchlässigem Belag, z. B. Rasengittersteinen, auszuführen.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die mit der Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ermöglichten Baumaßnahme ist in den geänderten Plan die textliche Festsetzung Nr. 6 als Pflanzgebot aufgenommen worden. Nach dieser Festsetzung ist für jede angefangene 100,0 m² Versiegelung ein Laubbaum (z. B. Ahorn, Linde, Weißdorn, Vogelbeere etc.) und mind. 50,0 m² freiwachsende Strauchhecke anzupflanzen. Für die Strauchhecke kommen folgende Gehölze in Frage: Schlehe, Berberitze, Holunder, Felsenbirne, Liguster und Hartriegel. Die Bäume und Sträucher sind als zusammenhängendes Gehölz (Vogelschutzhecke) an den grabenzugewandten Grundstücksseiten anzupflanzen.

In Anbetracht der isolierten kleinräumigen Lage und unmittelbarer Nähe zu Störfaktoren bleiben nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zurück. Weitere Festsetzungen über Ersatzmaßnahmen nach § 12 NNatG sind daher nicht vorzusehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß nach der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 bereits Eingriffe ohne Ausgleichsmaßnahmen zulässig sind. Neben der Ausschöpfung von GRZ und GFZ konnte - mangels Ausschluß von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - zusätzliche Bebauung im Rahmen des § 14 in Verbindung mit § 23 Baunutzungsverordnung vorgenommen werden. Insoweit ist ein wesentlicher Teil des künftigen Eingriffs bereits planungsrechtlich vorgeprägt. Von diesen Voraussetzungen ausgehend, wird der geplante Eingriff der erhöhten Ausnutzung durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes ist wie folgt sichergestellt:

Frischwasser	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Strom und Gas	Energieversorgung Weser-Ems AG
fernmeldetechn. Versorgung	Deutsche Bundespost Telekom
Abwasserbeseitigung	Kanalisation der Stadt Brake
Oberflächenwasser	Kanalisation bzw. vorh. Gräben
Abfall	Landkreis Wesermarsch

5. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Kosten zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen nicht, da dieses Flurstück voll erschlossen ist.

6. Ergebnis der Stellungnahmen


Die nach § 13 (1) BauGB betroffenen Träger öffentlicher Belange haben zur Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke vorgebrachten Anregungen bzw. Bedenken konnten im Laufe des Planverfahrens ausgeräumt werden, so daß für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 in der Fassung vom 29.04.1996 Einvernehmen besteht.

Verfahrensablauf zur Planänderung

27.04.1995	Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt Brake (Unterweser), den Bebauungsplan zu ändern.
24.05.1995 - 26.06.1995	Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange
20.06.1996	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung

Brake (Unterweser), den 04.07.1996

Stadt Brake (Unterweser)


Erfmann
Stadtdirektor