

BEBAUUNGSPLAN NR.52

"SCHEIDEWEG"

DER STADT BRAKE

Stand 8. Oktober 1993

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3366

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.52 "Scheideweg" der Stadt Brake

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- III. Aufstellungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VI. Infrastruktur
 1. Straßenverkehrsflächen
 - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
 - Veränderungen durch die Planung
 - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Öffentliche Parkplätze
 3. Spielplatz
 4. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 5. Brandschutz
 6. Altablagerungen
- VII. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung
- VIII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- X. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake in der Fassung der 2. Änderung, genehmigt am 19.12.1980, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.52 als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die vorhandene Gasregelstation wurde als Symbol dargestellt.

Weiterhin verlaufen im Planbereich zwei Leitungen (eine 20 kV Stomleitung und eine Ferngasleitung).

Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wird die Fläche für die Landwirtschaft zum Teil als allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) und zum Teil als Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellt.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Um die gestiegene Nachfrage nach weiteren Bauplätzen abdecken zu können, wird der Bebauungsplan Nr.52 "Scheideweg" aufgestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es im Norden der Stadt Brake nur noch wenige Bauplätze gibt (siehe hierzu die Aussagen zum "Dringenden Wohnbedarf" auf der nächsten Seite).

Der vorliegende Bebauungsplanbereich bietet sich zur Bebauung an, weil er an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließt (siehe hierzu den Übersichtsplan) und innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebietes schon mehrere Wohnhäuser vorhanden sind (entlang des Scheideweges). Außerdem weist der Planbereich eine gute Verkehrsanbindung bis an das überregionale Straßenverkehrsnetz auf (B 212).

Dringender Wohnbedarf (Art. 2, § 1 BauGB'-Maßnahmen G')

Auszug aus dem Bericht der Stadt Brake an das Niedersächsische Sozialministerium vom 22.09.1992

I. Beschreibung und Beurteilung des örtlichen Wohnungsmarktes und seiner Probleme

1. Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes

- a) Zahl der Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen (= Zahl der Haushalte): 7.010 WE
- b) Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Belegungsbindung: 889 WE

2. Wohnungsangebot/Wohnungsnachfrage

- a) Wohnungsangebot: Neuvermietungen 305 WE
 - Davon neu auf dem Wohnungsmarkt 70 WE
- b) Wohnungsnachfrage: 882 Haushalte = 882 WE
 - Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot damit um 577 Haushalte = 577 WE
 - Die Situation wird verstärkt durch den anhaltenden Zustrom von Asylbewerbern und ausländischen Flüchtlingen
 - Asylbewerber und Flüchtlinge insgesamt = 277 Pers.
 - Aussiedler und Obersiedler insgesamt = 223 Pers.
 - Deutsche Obdachlose = 67 Pers.
 - Wohnungssuchende insgesamt = 567 Pers.
 - nicht endgültig versorgte Wohnungssuchende = 109 Pers.

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich, daß eine nachhaltige Entspannung des Wohnungsmarktes in absehbarer Zeit nicht eintreten wird. Außerdem besteht im gesamten Stadtgebiet eine große Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden, die derzeit aus planungsrechtlichen Gründen nicht abgedeckt werden kann. Es liegt damit ein 'dringender Wohnbedarf' gemäß § 1. des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vor.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Brake hat am 11.11.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.52 "Scheideweg" beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nord-westlichen, am östlichen, am süd-westlichen und teilweise am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist ein Graben vorhanden.

Außerdem verlaufen im Planbereich mehrere Gräben.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Sinaburger Straße und am süd-östlichen Rand des Bebauungsplanbereiches der Scheideweg.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Wohnhäuser, welche von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben sind, vorhanden (entlang des Scheideweges). Weiterhin gibt es Anpflanzungen in Form von größeren Bäumen und Sträuchern innerhalb der Flurstücke Nr.35/1, 39/4 und 39/5 der Flur 8.

Außerdem ist an der Sinaburger Straße eine Gasregelstation vorhanden.

Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (als Viehweiden).

Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden.

V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.52 "Scheideweg" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 52300 m² = 5,23 ha.

Die Gesamtgröße setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	= 40570 m ²
Verkehrsflächen (einschl. Straßenverkehrsgrünflächen)	= 5950 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	= 3080 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	= 777 m ²
Grünflächen (entlang der Gehwege)	= 200 m ²
Wasserflächen	= 863 m ²

Fläche für Versorgungsanlagen
(Zweckbestimmung: Gas) = 150 m²

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich in Anpassung an die 7. Flächennutzungsplanänderung (im Parallelverfahren).

Weil die Flurstücke Nr. 39/4 und 39/5 der Flur 8 zwischenzeitlich entsprechend den Darstellungen bzw. Aussagen in der 7. Flächennutzungsplanänderung genutzt bzw. gepflegt werden (naturnahe Gartenwiese), wurden diese Flurstücke als allgemeine Wohngebiete mit der Überlagerung "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" ausgewiesen. Hierdurch wird die vorhandene Situation auch in Zukunft erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich in Anpassung an die vorhandenen bzw. geplanten baulichen Anlagen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) und die Verkehrssicherheit auf den Straßen (bessere Einsicht in die Grundstücke) wurde die textliche Festsetzung Nr.1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine gute Einfügung des Plangebietes in die Umgebung zu erreichen, wurden am süd-westlichen und am nord-westlichen Rand des Plangebietes entsprechende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen und die textlichen Festsetzungen Nr.2 und 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Weil beim Ausbau des Scheideweges mehrere Kopfweiden beseitigt wurden, sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ausgewiesen wurden, Kopfweiden mit einem Abstand von 6,00 bis 8,00 m und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm anzupflanzen.

Weil bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes einige Obstbäume gerodet werden müssen, wurde die textliche Festsetzung Nr.4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen dieser Festsetzung ergeben sich zukünftig ca. 102 neue Obstbäume. Bei der zukünftigen Bebauung wird darauf geachtet, daß möglichst viele der vorhandenen Obstbäume erhalten bleiben und nur die Obstbäume gerodet werden, die der Grundstücksbebauung direkt im Wege stehen.

Damit die Planstraßen zukünftig den Charakter von Alleen aufweisen, wurde

die textliche Festsetzung Nr.5 in den Bebauungsplan aufgenommen.
Damit die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche auf das erforderliche Maß beschränkt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr.6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Ausgleich für die versiegelte Grundstücksfläche ist die ausgewiesene Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Biotopfläche herzurichten und zur Sinaburger Straße hin einzugrünen.

Damit das geplante Wohngebiet zukünftig zur Sinaburger Straße hin entsprechend eingegrünt wird, wurde im Bebauungsplan entlang der Sinaburger Straße ein 5,00 breiter Planzstreifen ausgewiesen und die textliche Festsetzung Nr.7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die vorhandenen Gräben im Plangebiet wurde die nachrichtliche Eintragung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die vorhandene 300 mm Wasserleitung wurde die nachrichtliche Eintragung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die vorhandene Ferngasleitung wurde die nachrichtliche Eintragung Nr.4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die geplante Trafo-Station wurde die nachrichtliche Eintragung Nr.5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

VI. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Sinaburger Straße. Am süd-östlichen Rand des Planbereiches befindet sich der Scheideweg. Innerhalb des Plangebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig durch die Planstraßen A, B und C sowie durch mehrere Gehwege erschlossen.

Um den Scheideweg in bezug auf den zukünftige Straßenverkehr zu entlasten, wird der landwirtschaftliche Verkehr in Zukunft um das Bebauungsplangebiet herum geführt (siehe hierzu die Planzeichnung).

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Die Planstraßen A und C münden in den Scheideweg.

Der Scheideweg mündet in östlicher Richtung in die Sinaburger Straße.

Die Sinaburger Straße ist über die Raiffeisenstraße im Norden und die Weserstraße im Süden mit der B 212 verbunden

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE 85, S. 42 erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind zum Teil im Bebauungsplan ausgewiesen und zum Teil im Bebauungsplan textlich festgesetzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.8 des Bebauungsplanes).

Nachweis:

Ausgehend von 1 Parkplatz für je 6 Wohneinheiten (WoE) und einer durchschnittlichen Geschoßfläche von 100 m²/WoE errechnet sich die Anzahl der Parkplätze wie folgt: $\frac{37490 \times 0,4 + 3080 \times 0,7}{100 \times 6} = \frac{17152}{600} = 28,59$ Parkplätze

Damit sind 29 Parkplätze nachzuweisen.

Im Bebauungsplan wurden 8 Parkplätze an der Planstraße C ausgewiesen.

Innerhalb der Planstraßen A, B und C sind 21 Parkplätze zur Verfügung zu stellen (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 8).

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder ist in ausreichender Größe an der Planstraße C ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschößfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.52 beträgt ca. 17152 m².

$$17152 \times 2 \% = \text{ca. } 343 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von 777 m² > 343 m².

Die größte Entfernung Spielplatz/Grundstück beträgt 310 m < 400 m.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 300 mm Ge Wasserleitung.

In bezug auf die vorhandene 300 mm Ge Wasserleitung, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Stadt Brake zur Zentralkläranlage in Brake/Golzwarden.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Erstellung einer Trafo-Station

vorgesehen.

In bezug auf die geplante Trafo-Station, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft.

Das Bebauungsplangebiet wird von einer Ferngasleitung durchquert. Bezüglich der Zulassung einer Wohnbebauung in einem Abstand von 10 m von der Ferngasleitung ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Der Abstand von 10 m ergab sich in Absprache mit der EWE Aktiengesellschaft.

Außerdem befindet sich an der Sinaburger Straße eine Gasregelstation.

- Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird im Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) entsorgt.

Innerhalb des Plangebietes ist die Einrichtung eines Deponiecontainerstandplatzes geplant (für das Sammeln von Papier, Glas usw.).

Für den Standort ist eine Absicherung durch Baulast nicht erforderlich, weil sich der Standort innerhalb der Straßenverkehrsgrünfläche befindet (öffentl. Fläche).

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird gemäß des in der Aufstellung befindlichen Oberflächenentwässerungsplanes in die vorhandenen Gräben abgeleitet. Bei den Straßen, Parkplätzen etc. zunächst über eine Regenwasserkanalisation. Der Oberflächenentwässerungsplan wird noch beim Landkreis Wesermarsch (der unteren Wasserbehörde) zur Prüfung vorgelegt.

Außerdem wird er dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall Brake sowie der Braker Sielacht zur Verfügung gestellt.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

5. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden innerhalb des Plangebietes weitere Unterflurhydranten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eingerichtet. Die Erstellung der erforderlichen Unterflurhydranten erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Stadt nicht bekannt.

VII. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich in Privatbesitz. Nur die Flurstücke 34/8 und 35/1 der Flur 8 gehören der Stadt Brake.

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (Umlegung, Grenzregelung usw.) kommen beim endgültigen Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nur in Betracht, wenn eine Neuordnung des Grund und Bodens bzw. die Inanspruchnahme durch freiwillige Regelungen nicht erreicht werden kann.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Brake zwischen der Sinaburger Straße nach Golzwarden und dem Scheideweg. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Süden des Gebietes, entlang des Scheideweges, sind bereits einige Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut. Diese Grundstücke werden als Gärten genutzt, deren Bepflanzung hauptsächlich aus Rasen, Prachtstauden und Ziergehölzen (sowohl Laubbäumen als auch Nadelbäumen) besteht.

Im Planungsgebiet liegen außerdem zwei größere, ältere bauliche Anlagen. Das Gebäude am Scheideweg wird - für seine Stellung als ehemaliges Einzelgehöft typisch - von einer dichten Baumreihe aus Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus spec.*), Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Pappel (*Populus spec.*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) und Weide mit Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) im Unterwuchs umschlossen, die als Windschutz dient. Ein Teil des Gartens wird immer noch als typischer bäuerlicher Gemüsegarten genutzt, während der nördlichste Teil inzwischen brach liegt. In diesem Bereich, der früher vermutlich als Obstgarten diente und nun zur Grünbrache verwildert ist, steht noch ein Apfelbaum.

Zum alten hofähnlichen Gebäude im Nord-Osten des Plangebietes gehört ein Obstgarten mit alten Obstgehölzen. Dieser wird nach Süden durch eine Hecke aus Weißdorn (*Crataegus spec.*) und einige Winter-Linden (*Tilia cordata*) begrenzt. Im Süd-Osten des Planbereiches befindet sich noch eine weitere Grünlandbrache die durch eine Baumreihe aus Eschen (*Fraxinus excelsior*) von den übrigen als Intensivgrünland genutzten Flächen getrennt wird. Als Bauwerk innerhalb des Plangebietes ist noch die Gasregelstation an der Sinaburger Straße zu erwähnen.

Im Planungsgebiet verlaufen etliche Gräben, die unterschiedlich intensiv unterhalten werden, wobei diejenigen, die um das Gebiet herumlaufen, alle intensiv unterhalten werden und am meisten Wasser führen. Eine Ausnahme bildet ein Grabenabschnitt, welcher im Norden des alten Obstgartens die Gebietsgrenze markiert. Der Uferbereich dieses Gewässerabschnittes ist

dicht mit Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*) bewachsen, während entlang des westlichen Abschnittes Bewuchs fast gänzlich fehlt. Die Gräben, die das Plangebiet im Westen, Süden und Osten begrenzen, weisen ähnlich spärlichen Bewuchs auf, wobei der östliche Graben aus floristischer Sicht noch typische Merkmale der Marschgräben aufweist. Auf der Westseite dieses Gewässers findet man schmale Säume aus Schilf (*Phragmites australis*), Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*), Binsen (*Juncus spec.*), Lieschgras (*Phleum spec.*), Rauhaariges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Minze (*Mentha spec.*) und Ufer-Wolfsfuß (*Lycopus europaeus*). Am Westufer stehen ebenfalls Binsen (*Juncus spec.*) in schmalem Saum. Weiterhin finden sich hier Apfel-Rose (*Rosa rugosa*) und junge Hainbuchen (*Carpinus betulus*). Von den Gräben innerhalb des Gebietes sind diejenigen, die die Flurstücke 40/1 und 39/10 und das Flurstück 35/1 von den Nachbargrundstücken 34/3 und 34/8 trennen, zwar immer noch intensiv genutzt, weisen aber etwas mehr Uferbewuchs auf. An ihren Ufern trifft man teilweise größere Schilfvorkommen, die durch Binsen (*Juncus spec.*), Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*), Brennessel (*Urtica dioica*), Knöterich (*Polygonum spec.*), Rauhaariges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*) und Hahnenfußgewächse (*Ranunculaceae*) ergänzt werden. Die größten Schilfbestände findet man an dem Graben, der das Plangebiet von Norden nach Süden in der Mitte teilt, und an den Grabenabschnitten, die die Flurstücke 39/4, 39/5 und 39/6 begrenzen. In diesen Bereichen finden auch die wenigsten Unterhaltungsarbeiten statt. Hier wachsen teilweise an beiden Seiten des Gewässers Binsengürtel, und man findet hier die ausgedehntesten Schilf- und Binsenvorkommen. Zudem kommen Ufer-Wolfsfuß (*Lycopus europaeus*), Minze (*Mentha spec.*), Knöterich (*Polygonum spec.*), Wasser-Schwade (*Glyceria maxima*) und Dreiteiliger Zweizahn (*Bidens tripartitus*) vor. Die Gräben innerhalb des Plangebietes fallen manchmal trocken.

Die übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes werden landwirtschaftlich als Intensivgrünland (Viehweiden) genutzt. Innerhalb des Grünlandes sind keine Gehölzstrukturen oder besondere Staudenvorkommen vorhanden.

Ein Vorkommen von Pflanzen der Roten Liste ist nicht bekannt, aber es wurden Hornissen und Rebhühner beobachtet; beide Arten stehen auf der Roten Liste.

Das Plangebiet grenzt südlich und südöstlich an vorhandene Wohngebiete. Die Wohngebäude sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgeben. Westlich, nördlich und östlich des Planbereiches beginnen ausgedehnte Grünlandgebiete. Die Flächen werden wie im Plangebiet überwiegend

als Intensivgrünland genutzt und weisen keine Gehölzstrukturen auf. Die baulichen Anlagen entlang der Sinaburger Straße (nord-östlich des Planbereiches) sind von einem alten Baum- und Strauchbestand umgeben.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.52 genutzt, bebaut und begrünt.

In dem ca. 5,23 ha umfassenden Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Die Fläche wird zukünftig durch drei Planstraßen und mehrere Gehwege erschlossen, die zum Teil durch Straßenverkehrsgrün begleitet werden. Durch diese Erschließungsstraßen bzw. Erschließungswege werden ca. 5250 m² überbaut. Außerdem werden zukünftig ca. 12171 m² (40570 x 0,3) Grundstücksfläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete versiegelt.

Bei einer maximalen Ausschöpfung der Versiegelungsflächen, die für Straßen, Bebauung und Wegebau vorgesehen sind, würden demnach ca. 33 % der Gesamtfläche des Plangebietes neu versiegelt werden.

Die restlichen 28399 m² Grundstücksfläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete, welche heute als intensives Grünland genutzt werden, werden zu Gärten oder Grünanlagen hergerichtet. In diesem Bereich werden für die Anlage von Wegen, Terrassen etc. weitere Flächen versiegelt. Die übrigen Grundstücke, die nicht bereits bebaut sind, sind als Ausgleichs- und Erholungsflächen vorgesehen.

Entlang der Gräben, die das Plangebiet im Nordwesten und im Südwesten begrenzen, sind im Nordwesten 2,00 m und im Südwesten 5,00 m breite Pflanzstreifen vorgesehen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes sollen innerhalb dieses Streifens Kopfweiden gepflanzt werden, als Ersatz für mehrere Gehölze dieser Art, die am Scheideweg bereits gefällt wurden. Sie sollen im Abstand von 6,00 m bis 8,00 m voneinander gesetzt werden und einen Stammumfang von 14-16 cm haben. In dem Pflanzstreifen am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind im Abstand von 15,00 m standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen. Die Bäume werden mit Sträuchern unterpflanzt. Je 2,00 m² Fläche des Pflanzstreifens ist ein heimischer, standortgerechter Strauch vorgesehen. Die Sträucher sind gemäß dem beigefügten Pflanzschema anzupflanzen (siehe Bebauungsplan Nr. 52). Im Osten des Planzgebietes entlang der Sinaburger Straße wurde ein

5 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Dort sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden (Deckungsgrad mindestens 30 %). Sie dienen neben ökologischen Aspekten der Abschirmung des Neubaugebietes gegenüber der Straße. Weiterhin wurde der alte Baum- und Strauchbestand, der innerhalb der Flurstücke Nr. 35/1, 39/4 und 39/5 der Flur 8 vorhanden ist, als zu erhaltende Anpflanzung festgesetzt. Diese Gehölze sind zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen (z. B. durch Auslichtungsschnitt). Außerdem ist die Fläche im süd-östlichen Eckbereich des Plangebietes, welche in der 7. Flächennutzungsplanänderung bzw. im Bebauungsplan Nr. 52 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt bzw. ausgewiesen wurde, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Biotopfläche herzurichten.

Der Obstgarten im Norden des Plangebietes soll zukünftig in Bauland umgewandelt werden. Bei der Bebauung dieser Grundstücksflächen werden die vorhandenen Obstbäume soweit möglich erhalten. Um den etwaigen Verlust von Obstbäumen in diesem Bereich auszugleichen ist innerhalb des Plangebietes je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen. Hierdurch ergeben sich zukünftig ca. 102 neue Obstbäume.

Damit die Planstraßen zukünftig den Charakter von Alleen aufweisen, ist auf beiden Seiten entlang der Straßen, angepaßt an die Zufahrten, Sichtdreiecke und vorhandenen Leitungen, alle 15,00 m ein standortgerechter Großbaum anzupflanzen (z. B. Roßkastanie = *Aesculus hippocastanum*, Sandbirke = *Betula pendula*, Stieleiche = *Quercus robur*, etc.).

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Das Plangebiet wird zukünftig durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen bis zu 33 % versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen, welche heute als Grünlandflächen (Weideflächen) intensiv genutzt werden, werden zukünftig zum Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend hergerichtet, zum

Teil als Spielplatz gestaltet oder als Erholungsflächen (Gartenflächen) genutzt.

Neben dem Verlust der Grünlandflächen ist vor allem der Eingriff in den Obstgarten im nördlichen Teil des Gebietes als erheblich zu werten.

Bei der Bebauung des Obstgartens müssen die vorhandenen Obstbäume soweit möglich erhalten werden.

Als Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung und die Rodung von Obstbäumen ist innerhalb des Plangebietes eine Fläche im süd-östlichen Eckbereich des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. In dieser Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu ergänzen.

Außerdem ist innerhalb des Plangebietes, wie schon erwähnt, je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum anzupflanzen. Durch diese Festsetzung soll für die Obstbäume, die gerodet werden müssen, Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen dieser Festsetzung ergeben sich ca. 102 neue Obstbäume.

Um eine gute Einfügung des Plangebietes in die Umgebung zu erreichen, wurde das Plangebiet am nord-westlichen und am süd-westlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) mit einem Pflanzstreifen eingegrünt. Die Breite der Pflanzstreifen und die Art der Bepflanzung ergaben sich in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Gräben im Plangebiet werden zukünftig erhalten.

Im Interesse des Naturschutzes ist die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplanes).

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am süd-westlichen, am nord-westlichen, am östlichen und teilweise am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben.
Außerdem sind mehrere Gräben im Planbereich vorhanden.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Die vorhandenen Gräben werden auch in Zukunft erhalten (siehe hierzu die nachrichtliche Eintragung Nr.2 des Bebauungsplanes).

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

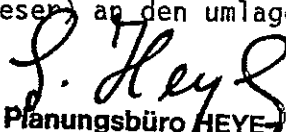
Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Straßenbau (ohne Gehwege)	= 562.000,00 DM (netto)
Schmutzwasserkanal	= 130.000,00 DM (netto)
Regenwasserkanal	= 137.000,00 DM (netto)
Kinderspielplatz	= 15.000,00 DM (netto)

Der Grunderwerb ist in den Kosten nicht enthalten.

Die Straßenbaukosten einschließlich 50 % der Kosten des Regenwasserkanals werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Höhe von 90 % der umlagefähigen Kosten und die Kanalbaukosten durch Erhebung von laufenden Gebühren gedeckt. Der Anteil der Stadt Brake (Unterweser) an den umlagefähigen Kosten beträgt 10 %.

Elsfleth, den 08.10.1993


Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 044 04/3366

gez. BERGNER
Bürgermeister

Siegel

gez. ERFMANN
Stadtdirektor

Brake, den 2. Mai 1994

Haf vorgelegen
Brake den 25.8.94
Landkreis Wesermarsch i. A. gez. LANGE
Raudirektor

Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 52 - Scheideweg -

- | | |
|---------------------|---|
| 11.11.1985 | Aufstellungsbeschluß durch den Rat der Stadt Brake (Unterweser) |
| 05.02.1993 | Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses in der örtlichen Tagespresse (NWZ und Kreiszeitung) |
| 08.02. - 19.02.1993 | Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB |
| 16.02.1993 | öffentliche Versammlung (Anhörung) |
| 05.02. - 05.03.1993 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| 07.10.1993 | Beschluß des Verwaltungsausschusses über den Entwurf einschl. Begründung und über die öffentliche Auslegung |
| 21.10.1993 | Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung |
| 02.11. - 01.12.1993 | öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB |
| 17.3.1994 | Entscheidung des Rates über Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluß |
| | Benachrichtigung an die Träger öffentlicher Belange und Dritte über die Entscheidung des Rates |