

# Stadt Brake (Unterweser)



Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 77

„Wiesenstraße“

nach § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

September 2017



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/9 71 74-0 • Telefax 0441/9 71 74-73  
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

**INHALT**

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Geltungsbereich der Planung.....	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>2.</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	7
3.1.1	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	7
3.1.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	8
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	9
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	9
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	14
3.2.3	Belange des Immissionsschutzes .....	15
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung .....	16
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft .....	16
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen .....	16
3.2.7	Belange des Kinderspiels .....	17
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>18</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	18
4.4	Verkehrsflächen.....	19
4.5	Grünfestsetzungen .....	19
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>20</b>
6.1	Städtebauliche Flächenbilanz .....	20
6.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	20

Anlage 1: Ing.-Büro Braukmann (2017): Baumgutachten in Brake, im Ortsteil Boitwarden, Bauleitplanverfahren Wiesenstraße. Stand 09.03.2017.

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Kontrolle von zur Fällung vorgesehenen Bäumen in der Wiesenstraße, Stadt Brake. Stand 06.02.2017.

Anlage 3: technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (ted): Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Brake (Unterweser), Bremerhaven April 2017, Vorentwurf

Anlage 4: INGWA Planungsbüro: Bebauungsplan Nr. 77 „Wiesenstraße“: Oberflächenentwässerungskonzept, Vorabzug, Oldenburg, Mai 2017

## **0. Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 77 wird nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Brake. Der Planbereich ist zu allen Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünanlage genutzt. Im südöstlichen Geltungsbereich besteht das Vereinsgebäude des Schützenvereins Boitwarden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 bzw. durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten soll die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und die Nutzung des südöstlichen Plangebiets durch den Schützenverein planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

## **1. Einleitung**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 ist die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten westlich der Wiesenstraße und südlich der Sachsenstraße. Es werden Planungsrechte für die Errichtung von eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern geschaffen. Damit soll der aktuellen Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau nachgekommen werden. Zudem wird der vorhandene Schützenverein planungsrechtlich abgesichert. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Brake sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 77 befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Brake, zwischen der Bahnlinie und der Golzwarder Straße. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Flurstücke 150/4 und 150/12 begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die Wiesenstraße gebildet. In südlicher Richtung schließen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Einfamilienhäuser an der Schlesier Straße an. Unmittelbar westlich grenzt das Grundstück der Grundschule Boitwarden an. Südlich des Schulgebäudes befindet sich eine Sporthalle.

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

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünanlage genutzt. Im zentralen Teil des Plangebietes befindet sich ein Laubgehölz, das u.a. aus Birken, Erlen und Eichen besteht. Im Süden des Plangebietes befinden sich einzelne Erlen, im Osten mehrere Laubbäume (Birken, Ahorn und Eiche). Am nördlichen Rand wird das Plangebiet durch einen Fußweg gequert, welcher von einer Baumallee (hauptsächlich Eichen) gesäumt wird. Der Fußweg verbindet die Wiesenstraße mit der Golzwarder Straße. Die Bäume wurden eingemessen. Die genaue Lage der Bäume kann dem Planteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Im südöstlichen Geltungsbereich ist der Schützenverein Boitwarden ansässig, mit dem Schützenhaus und einer nördlich des Gebäudes befindlichen Stellplatzanlage. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Grundschule Boitwarden, westlich des Plangebietes liegt eine Sporthalle. Nördlich und südlich des Plangebietes sowie östlich der Wiesenstraße grenzen Wohngrundstücke an den Geltungsbereich an. Hier dominieren eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser.

#### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

##### **Landesraumordnungsprogramm**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird 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 2003 sind für das Mittelzentrum Brake die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten“ vorgesehen. In der zeichnerischen Darstellung werden für den Geltungsbereich keine Darstellungen getroffen.

##### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dar. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake

## Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Flächen liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

## 2. Planungsziele

Das Plangebiet umfasst eine derzeit im Wesentlichen als Grünfläche genutzte Fläche östlich der Grundschule Boitwarden. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Vereinsgebäude des Boitwarder Schützenvereins. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dar. Der Kinderspielplatz wurde nicht angelegt. Die Stadt Brake erkennt weder derzeit noch für die Zukunft einen Bedarf für einen Kinderspielplatz in diesem Bereich des Stadtgebietes.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 77 bzw. der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten schafft die Stadt Brake die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten werden Grundstücke auf den Markt gebracht, die die vorhandene Nachfrage, nach innerörtlich gelegenen, gut erschlossenen Grundstücken bedienen können. Das Grundstück des Schützenvereins wird in den Geltungsbereich einbezogen und ebenfalls als allgemeines Wohngebiet überplant. Der Schützenverein wird damit planungsrechtlich abgesichert. Im Bebauungsplan Nr. 77 sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Strukturen der Umgebung des Plangebietes aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt. Je angefangene 500 qm Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete soll über die Wiesenstraße erfolgen. Ausgehend von der Wiesenstraße führt ein Erschließungsstich (Planstraße) in das Plangebiet hinein. Die Planstraße mündet in einer größeren Wendeanlage. Das südliche Plangebiet wird über einen weiteren von der Planstraße abzweigenden kurzen Stich erschlossen, der in einer kleineren Wendeanlage mündet. Das Grundstück des Schützenvereins wird separat direkt über die Wiesenstraße erschlossen. Damit wird die bestehende Erschließung des Schützenvereins abgesichert.

Aufgrund der guten Erschließung über die Wiesenstraße und aufgrund der innerörtlichen Lage eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Wohngebietsausweisung in räumlicher Nähe zum ansässigen Schützenverein wurde gutachterlich untersucht. Die gutachterlichen Aussagen werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Besonderer Wert wird auf eine Begrünung des Plangebietes gelegt. So wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist (bestehende Bäume werden angerechnet). Außerdem sind die festgesetzten Bäume „B 1“ zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume „B 2“ sind ebenfalls zu erhalten. Ihre Beseitigung ist jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn ihr Erhalt die Nutzung des Grundstückes unangemessen einschränken würde. Im Falle der Beseitigung sind die Bäume auf dem Grundstück durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Nördlich und nordöstlich der Stellplätze des Schützenvereins ist ein Pflanzgebot für eine Schnitthecke ausgewiesen. Damit wird die Einsehbarkeit auf die Stellplatzfläche reduziert. Insgesamt kann durch die getroffenen Grünfestsetzungen ein hochwertiges Wohngebiet entwickelt werden.

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan der Stadt Brake als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Die Stadt Brake steht der Nutzung regenerativer Energien positiv gegenüber. Regenerative Energiequellen gelten, neben höherer Energieeffizienz, als wichtigste Säule einer nachhaltigen Energiepolitik und der Energiewende. Auch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz sieht bereits die Nutzung von erneuerbaren Energien für Neubauten vor. Die Stadt Brake empfiehlt daher bei der Errichtung von Gebäuden die Installation von Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte (Klimaanlagen) aus erneuerbaren Energien, z.B. die Installation von Solaranlagen.

## **2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel**

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

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

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen, bereits von Siedlungsstrukturen umgebenen Bereich der Stadt Brake. Es werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Stadt Brake gewichtet daher die Realisierung der Allgemeinen Wohngebiete höher als einen Verzicht auf die Inanspruchnahme der derzeit als Grünanlage genutzten Flächen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass derzeit eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau besteht. Mit

der Planung wird eine Nachverdichtung erzielt, die einer Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen ist.

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

---

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

##### **3.1.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Wesermarsch hat Hinweise zur Löschwasserversorgung und zur Ausführungsebene vorgebracht. Zudem hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass die Entfernung der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist. Die zu fällenden Gehölze müssten auf Fledermausquartiere bzw. aktuellen Besatz überprüft werden. Es sei sicher zu stellen, dass keine aktuell besetzten Lebensstätten vorhanden sind.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden in der Begründung ergänzt. Die Hinweise zum Artenschutz sind in der Begründung enthalten.

- Der Landkreis Wesermarsch hat angeregt, in der textlichen Festsetzung zu ergänzen, dass der Unterhaltungstreifen am südlichen Gewässer von der Böschungskante zu bemessen ist. Zudem hat er Hinweise zur Unterhaltung des Gewässers, zur Einleitung in Gewässer und zum Gewässerausbau vorgebracht.

Die textliche Festsetzung wurde redaktionell ergänzt. Die Hinweise auf dem Planteil wurden um die Ausführungen zum Gewässer ergänzt.

- Die Polizeiinspektion, die Braker Sielacht sowie die Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die EWE Netz GmbH hat in Bezug auf ihren Leitungsbestand auf ihre Internetauskunft hingewiesen.

Die Internetauskunft wurde durchgeführt. Für den nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Stromleitung verzeichnet. Diese wurde in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen. Im Zuge der Umsetzung der Planung soll die Leitung in Abstimmung mit der EWE Netz GmbH verlegt werden.

- Die Deutsche Bahn DB Immobilien hat auf die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Emissionen hingewiesen.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Der OOWV hat auf seine Hausanschlussleitungen im Plangebiet hingewiesen. Es wurde gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

gen. Zudem wurden Hinweise zum Brandschutz und zur Ausführungsebene vorgebracht. Das Oberflächenentwässerungskonzept sei mit dem OOWV abzustimmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Hausanschlussleitungen. Ein Hinweis auf die Leitungen des OOWV wurde in die Begründung aufgenommen. Die Wasserleitung zur Turnhalle befindet sich innerhalb der geplanten Verkehrsfläche. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht sinnvoll. Eine Abstimmung mit dem OOWV über das Oberflächenentwässerungskonzept ist erfolgt.

- Der Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen hat gebeten, Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personenverkehr zu ergänzen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise zum öffentlichen Personenverkehr werden in der Begründung ergänzt.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung hat angemerkt, dass eine aktualisierte Katasterkarte noch übermittelt wird.

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wurde die bisherige Katasterunterlage beibehalten. Die angesprochene Korrektur lag außerhalb des Geltungsbereiches.

### 3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Bürger haben angemerkt, dass die für die Bebauung vorgesehene Fläche keinen Bezug auf die vorhandene Natur nehme. Ein Altbestand an Bäumen wurde nicht in der Planung berücksichtigt. Dieses entspreche nicht dem Erfordernis des sparsamen und sorgfältigen Umganges mit Grund und Boden/Natur. Die Stadt Brake stelle offensichtlich finanzielle Gründe in den Vordergrund. Ein Gutachten zur Feststellung der Erhaltungswürdigkeit der Bäume sei zu erstellen. Um eine Überarbeitung der Planung wird gebeten. Zum Nachvollziehen der Einwende wurden Fotos von Baumfällungen der letzten Jahre beigefügt. Eine Baumschutzsatzung sei zu erlassen.

Die geäußerten Bedenken werden von der Stadt Brake nicht geteilt. Die vorhandenen Bäume wurden eingemessen und im Rahmen eines Baumgutachtens<sup>1</sup> beurteilt. Demnach weisen die meisten Bäume Schäden wie Pilzbefall, Stammfußschäden, Faul- und Druckstellen auf bzw. leiden unter Wuchsunterdrückung durch benachbarte Bäume, Schiefstand oder eingewachsene Rinden, so dass perspektivisch für sie keine Standsicherheit mehr gegeben ist.

Finanzielle Aspekte stehen nicht im Vordergrund der Planung. Die Stadt Brake erkennt vielmehr eine große Nachfrage nach zentral gelegenen Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten werden Grundstücke auf den Markt gebracht, die die vorhandene Nachfrage bedienen können. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Bebauung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges ist einer Entwicklung jenseits der gewachsenen Ortsränder aus ökologischen und ökonomischen Gründen vorzuziehen und ist auch vom Gesetzgeber so gewollt. Dem Mittelzentrum Brake ist die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und

---

<sup>1</sup> Ing.-Büro Braukmann (2017): Baumgutachten in Brake, im Ortsteil Boitwarden, Bauleitplanverfahren Wiesenstraße. Stand 09.03.2017, siehe Anlage 1



Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten" zugewiesen. Insofern besteht auch die Verpflichtung entsprechende Grundstücke dem Markt zur Verfügung zu stellen.

Im Plangebiet sind umfangreiche Gehölzfällungen notwendig. Diese begründen sich nur in geringem Maße aus der vorliegenden Planung, sondern v.a. aus Gründen zur Gewährleistung der Standsicherheit. Gemäß Baumgutachten müssen von der entlang des Weges befindlichen Eichenreihe insgesamt 5 Bäume entfernt werden. Grund hierfür sind mangelnde Standsicherheit, Stammfußschäden, so dass Bruchgefahr besteht sowie Wuchsunterdrückung durch die benachbarten Bäume. Von den im Westen des Plangebietes befindlichen Bäumen müssen ebenfalls zwei entnommen werden, da unter Berücksichtigung der Planung keine Standsicherheit gegeben sein wird. Ein Baum muss entfernt werden, da er sich im Bereich der Verkehrsfläche befindet. Die im zentralen Teil des Plangebietes vorhandenen Gehölze müssen entfernt werden, weil Druckstellen vorhanden sind, Pilzbefall, Schiefstand oder eingewachsene Rinden vorliegen, so dass keine Standsicherheit mehr gegeben ist. Die im Süden des Plangebietes vorhandenen Erlen weisen insgesamt viele Stammverletzungen auf, einige Bäume haben Pilzbefall.

Im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden zwei Bäume (B1) im Plangebiet mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Die Eichen im nördlichen Teil des Plangebietes (B2) dürfen nur ausnahmsweise entfernt werden, wenn ihr Erhalt die Nutzung des Grundstückes unangemessen einschränken würde. Im Falle der Beseitigung sind die Bäume durch standortgerechte Bäume in gleicher Zahl als Hochstamm anzulegen. Weiterhin ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu sichern, wobei bestehende Laubbäume angerechnet werden. Kleinflächig wird eine Fläche mit Pflanzgebot für eine Schnithecke mit mind. 1,50 m Höhe festgesetzt. Die Baumgrenze hält einen Mindestabstand von 5 m zu der Eichenreihe nördlich des Weges ein und orientiert sich damit an den Empfehlungen des Baumgutachtens zum Erhalt dieser Bäume.

In Anbetracht der gutachterlichen Ergebnisse einerseits und der Ziele der Stadt Brake für das Plangebiet andererseits sieht die Stadt Brake keinen Anlass ihre Planung zu überarbeiten.

Die Fotos werden zur Kenntnis genommen. Die aufgezeigten Baumfällungen stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 77.

Die Aufstellung einer Baumschutzsatzung ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

#### **Aktueller Zustand**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Brake. Nördlich und südlich grenzt unmittelbar Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) an. Das Plangebiet wird östlich durch die Wiesenstraße begrenzt, an die weitere Wohnbebauung anschließt. Unmittelbar westlich grenzt das Grundstück der Grundschule Boitwarden an. Südlich des Schulgebäudes befindet sich eine Sporthalle. Im Südosten des Plangebietes liegt das Gelände des Boitwarder Schützenvereins. Hier befindet sich das Vereinsgebäude.

Das Plangebiet besteht aus einer parkähnlichen Grünanlage. Im Norden und Westen des Plangebietes verläuft ein gepflasterter Fußweg, welcher von einer Baumallee (hauptsächlich Eichen) gesäumt wird. Die nördlich an das Vereinsgebäude angrenzenden Flächen sind geschottert und werden als Stellplatzfläche genutzt. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Im zentralen Teil des Plangebietes befindet sich ein Laubgehölz, welches u-förmig angelegt ist und u.a. aus Birken, Erlen und Eichen besteht. Im Süden des Plangebietes befinden sich einzelne Erlen, im Osten mehrere Laubbäume (Birken, Ahorn und Eiche). Die Bäume wurden eingemessen und im Rahmen eines Baumgutachtens<sup>2</sup> beurteilt. Demnach weisen die meisten Bäume Schäden wie Pilzbefall, Stammfußschäden, Faul- und Druckstellen auf bzw. leiden unter Wuchsunterdrückung durch benachbarte Bäume, Schiefstand oder eingewachsene Rinden, so dass perspektivisch für sie keine Standsicherheit mehr gegeben ist.

Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Kontrolle<sup>3</sup> der zur Fällung vorgesehenen Bäume vorgenommen. Es wurden dabei derzeit keine besetzten bzw. potenziellen Fledermauswinterquartiere (Löcher, Spalten) vorgefunden.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Im Plangebiet sind umfangreiche Gehölzfällungen notwendig. Diese begründen sich nur in geringem Maße aus der vorliegenden Planung, sondern v.a. aus Gründen zur Gewährleistung der Standsicherheit. Gemäß Baumgutachten<sup>4</sup> müssen von der entlang des Weges befindlichen Eichenreihe insgesamt 5 Bäume entfernt werden. Grund hierfür sind mangelnde Standsicherheit, Stammfußschäden, so dass Bruchgefahr besteht sowie Wuchsunterdrückung durch die benachbarten Bäume. Von den im Westen des Plangebietes befindlichen Bäumen müssen ebenfalls zwei entnommen werden, da unter Berücksichtigung der Planung keine Standsicherheit gegeben sein wird. Ein Baum muss entfernt werden, da er sich im Bereich der Verkehrsfläche befindet. Die im zentralen Teil des Plangebietes vorhandenen Gehölze müssen entfernt werden, weil Druckstellen vorhanden sind, Pilzbefall, Schiefstand oder eingewachsene Rinden vorliegen, so dass keine Standsicherheit mehr gegeben ist. Die im Süden des Plangebietes vorhandenen Erlen weisen insgesamt viele Stammverletzungen auf, einige Bäume haben Pilzbefall.

Die Fällung der Bäume und der damit einhergehende Verlust der Lebensraumfunktion stellt im Hinblick auf die Vegetationsbestände eine erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden zwei Bäume (B1) im Plangebiet mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Die Eichen im nördlichen Teil des Plangebietes (B2) dürfen nur ausnahmsweise entfernt werden, wenn ihr Erhalt die Nutzung des Grundstückes unangemessen einschränken würde. Im Falle der Beseitigung sind die Bäume durch standortgerechte Bäume in gleicher Zahl als Hochstamm anzulegen. Weiterhin ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und

---

<sup>2</sup> Ing.-Büro Braukmann (2017): Baumgutachten in Brake, im Ortsteil Boitwarden, Bauleitplanverfahren Wiesenstraße. Stand 09.03.2017, siehe Anlage 1

<sup>3</sup> Artenschutzrechtliche Kontrolle von zur Fällung vorgesehenen Bäumen in der Wiesenstraße, Stadt Brake. Stand 06.02.2017, siehe Anlage 2

<sup>4</sup> Ing.-Büro Braukmann (2017): Baumgutachten in Brake, im Ortsteil Boitwarden, Bauleitplanverfahren Wiesenstraße. Stand 09.03.2017, siehe Anlage 1

dauerhaft zu sichern, wobei bestehende Laubbäume angerechnet werden. Kleinflächig wird eine Fläche mit Pflanzgebot für eine Schnithecke mit mind. 1,50 m Höhe festgesetzt. Die Baugrenze hält einen Mindestabstand von 5 m zu der Eichenreihe nördlich des Weges ein und orientiert sich damit an den Empfehlungen des Baumgutachtens zum Erhalt dieser Bäume.

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich eine Versiegelung (einschl. Nebenanlagen) von ca. hälftiger Fläche des Plangebietes. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in den Boden-, Wasser- und Kleinklimahaushalt dar. Der im Süden des Plangebietes befindliche Graben wird nicht überplant; dieser wird für die Oberflächenentwässerung bereichsweise aufgeweitet (vgl. Kap. 3.2.4).

Mit der Überplanung einer Grünfläche und der Entnahme von Gehölzbeständen sind Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes erwarten. Gleichzeitig bietet sich durch die Planung die Möglichkeit eine derzeit ungenutzte Fläche innerhalb des Stadtgebietes neu zu gestalten. Dieser Verdichtungsaspekt entspricht allgemein der Entwicklung innerörtlicher Ortslagen. Die zukünftige eingeschossige Wohnbebauung fügt sich in die bestehende angrenzende Siedlungsstruktur ein. Perspektivisch wird eine Eingrünung des Plangebietes durch angelegte Gärten, der Festsetzung zur Anpflanzung einer mind. 1,50 m hohen Schnithecke und den örtlichen Bauvorschriften zur Grundstückseinfriedung sowie mindestens einem Laubbaum je Grundstück stattfinden. Weiterhin werden zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt, die nördlich des Weges vorhandene Baumreihe wird größtenteils erhalten bzw. bei unangemessener Einschränkung durch standortgerechte Laubbäume ersetzt. Insofern wird davon ausgegangen, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf das Ortsbild die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen nicht überschreitet.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt grundsätzlich, dass entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insofern sind keinen weiteren Maßnahmen zum Ausgleich für Arten und Lebensgemeinschaften und zum Ausgleich für Bodenfunktionen erforderlich.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht direkt betroffen. Etwa 1.140 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Unterweser“ (EU-Kennzahl 2316-331). Daran schließt sich das EU-Vogelschutzgebiet „Unterweser (ohne Luneplatte)“ (EU-Kennzahl DE 2617-401) an, dieses ist etwa 1.540 m vom Plangebiet entfernt. Die zwischen Plangebiet und europäischen Schutzgebieten bestehenden Nutzungen als Gewerbegebiet bzw. Hafen lassen keine Auswirkungen der Planung auf Schutzzweck und Erhaltungsziele der Schutzgebiete erwarten.

Weiter im Westen, in etwa 1.570 m Entfernung zum Plangebiet, ist das Braker Sieltief als FFH-Gebiet „Dornebbe, Braker Sieltief und Colmarer Tief“ (EU-Kennzahl 2616-331) ausgewiesen. Negative Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgebiet sind nicht erkennbar.

### **Belange des Besonderen Artenschutzes**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist

jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

In dem Plangebiet sind umfangreiche Gehölzentfernungen, v.a. aus Gründen zur Gewährleistung der Standsicherheit, notwendig. Die bestehenden Gehölzstrukturen weisen eine Habitatfunktion für Brutvögel. Besetzte bzw. potenzielle Fledermauswinterquartiere (Löcher, Spalten) bestehen nicht<sup>5</sup>. Ggf. können die Gehölze auch eine Habitatfunktion für Fledermäuse (Sommerquartier) aufweisen. Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten sind auf Grund der Biotopstruktur im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird für die Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Entnahme der Gehölze berührt werden (können). Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie der Biotopausstattung können von der Planung voraussichtlich nur gehölzbrütende und siedlungstolerante Vogelarten sowie gehölzbewohnende Fledermäuse betroffen sein.

#### 1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei der Fällung von Gehölze ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze in dem Baum bzw. Strauch vorhanden sind.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit (allgemeine Brut- und Setzzeit: 01.04. bis 15.07.) durchgeführt wird (sofern überhaupt besetzte Brutplätze betroffen sind). Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicher zu stellen, dass keine Vogelbrut durch die Gehölzfällung betroffen ist.

Für die Artengruppe der Fledermäuse wurde im Februar 2017 eine Kontrolle der vorhandenen Bäume auf potenzielle oder tatsächliche Vorkommen von Fledermausquartieren und Besatz von Baumhöhlen vorgenommen<sup>6</sup>. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine besetzten Fledermauswinterquartiere im Plangebiet existieren und es durch die Fällung nicht zu einer Tötung von Fledermäusen im Winterquartier kommt. Sofern die Fällung der Gehölze im Winter noch nicht durchgeführt wurde, müssten die zu fällenden Gehölze (hier v.a. ältere Gehölze) auf Fledermaussommerquartiere bzw. aktuellen Besatz überprüft werden. Es ist sicher zu stellen, dass keine aktuell besetzten Lebensstätten vorhanden sind, so dass keine Tiere zu Schaden

---

<sup>5</sup> Artenschutzrechtliche Kontrolle von zur Fällung vorgesehenen Bäumen in der Wiesenstraße, Stadt Brake. Stand 06.02.2017, siehe Anlage 2

<sup>6</sup> Artenschutzrechtliche Kontrolle von zur Fällung vorgesehenen Bäumen in der Wiesenstraße, Stadt Brake. Stand 06.02.2017, siehe Anlage 2

kommen. Sofern ein aktueller Besatz festgestellt werden sollte, werden die Gehölzfällungen entweder bis nach dem Ausfliegen der Tiere ausgesetzt oder es wird eine fachgerechte Bergung der Tiere vor der Fällung durchgeführt und Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang angebracht.

- 2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche unmittelbar von Siedlungsstrukturen umgeben ist, die von der Störwirkung (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) der geplanten Nutzung entspricht. Störepfindliche Tierarten sind deshalb im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

- 3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge der Baumfällung möglich. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da in der unmittelbaren Umgebung weitere, vergleichbare Gehölzbestände vorhanden sind. So befinden sich entlang der Sachsenstraße sowie südlich des Plangebietes parallel zur Schlesier-Straße Baumreihen. Weiterhin befinden sich zahlreiche Einzelgehölze in den angrenzenden Siedlungsnutzungen.

Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten existieren keine Fledermauswinterquartiere im Plangebiet. Sofern die Fällung der Gehölze im Winter noch nicht durchgeführt wurde, müssten die zu fällenden Gehölze (hier v.a. ältere Gehölze) auf Fledermaussommerquartiere bzw. aktuellen Besatz überprüft werden. Es ist sicher zu stellen, dass keine aktuell besetzten Lebensstätten vorhanden sind. Sofern ein aktueller Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden sollte, werden die Gehölzfällungen entweder bis nach dem Ausfliegen der Tiere ausgesetzt oder es wird eine fachgerechte Bergung der Tiere vor der Fällung durchgeführt und Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang angebracht.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Umsetzungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **Darstellungen des Landschaftsrahmenplans**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (2015) formuliert für das Plangebiet selbst keine Ziele und Maßnahmen.

Für den in ca. 490 m Entfernung nördlich des Plangebietes gelegenen Bereich sind im Landschaftsrahmenplan als Zieltypen offene Grünland-Komplexe (Zielkategorie I und II, kleinflächig Zielkategorie III) sowie die Entwicklung künstlich angelegter Stillgewässer (Zielkategorie III) formuliert. Für diesen Bereich wird danach eine Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope angestrebt.

Weiterhin befinden sich in dem o.g. Bereich als auch nordwestlich des Plangebietes in ca. 950 m festgesetzte Kompensationsflächen.

### **Darstellungen des Landschaftsplans**

Der Landschaftsplan Brake (1997) formuliert für das Plangebiet selbst keine Ziele und Maßnahmen. In Bezug auf die Anforderungen der Siedlungsnutzungen sind in die Dringlichkeitsstufe 1 die Freihaltung bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung sowie die Ermittlung und Sanierung von Altlasten eingeordnet. Die Schutzprioritäten liegen dabei auf der Sicherung naturbetonter Landschaftsteile bzw. Einzelstrukturen (Großbaumbestand u.a.) und landschaftstypischen, artenreichen und vielgestaltigen Siedlungsgrüns.

#### **3.2.2 Verkehrliche Belange**

Die Allgemeinen Wohngebiete werden mit Ausnahme des Grundstückes des Schützenvereins über eine neue Erschließungsstraße von der Wiesenstraße aus erschlossen. Das Grundstück des Schützenvereins wird separat direkt über die Wiesenstraße erreicht. Zum Grundstück des Schützenvereins hin wird entlang der Planstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass das Plangebiet nicht durch den Verkehr zum Schützenverein belastet wird. Bei der Wiesenstraße handelt es sich um eine leistungsfähige Erschließungsstraße, die geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die geplanten Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan in einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Sie werden damit ausreichend dimensioniert. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Erschließungsstraße (Planstraße) mündet im Westen des Plangebietes in einer großzügigen Wendeanlage, die eine Befahrbarkeit mit dem Müllfahrzeug erlaubt. Zwischen geplanter Wendeanlage und der nördlich angrenzenden Sachsenstraße wird ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, in diesem Bereich Stellplätze zu errichten oder Verkehrsgrün vorzusehen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Eine Verbindung für den motorisierten Verkehr soll zur Sachsenstraße nicht geschaffen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Poller) unterbunden werden. Von der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße) zweigt in südliche Richtung ein kurzer Erschließungstich ab. Über diese Verkehrsfläche ist das südliche Plangebiet erreichbar.

Die Stellplätze nördlich des Gebäudes des Schützenvereins werden im Bebauungsplan nicht separat ausgewiesen. Sie sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Nördlich und nordöstlich werden die Stellplätze durch ein Pflanzgebot begrenzt. Damit wird die Einsehbarkeit in das Grundstück des Schützenvereins bzw. die Stellplatzflächen minimiert.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Boitwarden, Schule“. Die Haltestelle wird von den Linien 421, 440 und 453 bedient. Die Linie 440 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg - Brake - Nordenham bzw. Bremerhaven. Die beiden Linien 421 und 453 sind überwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

### 3.2.3 Belange des Immissionsschutzes

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose vor.<sup>7</sup> Darin wurden die Geräuschimmissionen, die innerhalb des Plangebiets durch den Schützenverein einwirken untersucht und nach der DIN 18005 beurteilt. Die Schallgutachter haben Immissionsraster mit den Höhen 2,5 m und 5 m über Geländeoberkante (GOK) berechnet. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete betragen nach der DIN 18005 für Gewerbelärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Am Standort Boitwarden werden durch den Schützenverein ausschließlich Druckluftwaffen eingesetzt. Bei einem Ortstermin wurden durch Mitglieder des Vereins Probeschüsse auf dem Schießstand abgegeben. Diese waren selbst unmittelbar vor dem Schützenhaus nicht mehr wahrnehmbar, so dass auf eine Messung der Schussgeräusche verzichtet werden konnte.

Zukünftig werden dem Schützenverein ca. 15 Kfz-Stellplätze auf der Freifläche nördlich des Schützenhauses zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Trainingsbetriebes kann entsprechend der Angaben durch die Vertreter des Schützenvereins auch davon ausgegangen werden, dass diese Stellplätze vor Trainingsbeginn durch die Mitglieder in den frühen Abendstunden auch komplett genutzt werden. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige Mitglieder das Gelände erst nach 22 00 Uhr mit dem Pkw wieder verlassen, so dass auch innerhalb der Nachtzeit mit Kfz-Bewegungen auf der Stellplatzfläche gerechnet werden kann.

Schützenfeste finden auf dem Gelände des Schützenvereins seit 2016 nicht mehr statt. Ende Oktober eines jeden Jahres wird im Schützenhaus der so genannte Königsball gefeiert. Bei dieser einmal jährlich stattfindenden Veranstaltung kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der Nachtzeit mehr Verkehre auf der Stellplatzanlage stattfinden werden. Diese wurden im Rahmen einer Sondervariante ebenfalls als Immissionsraster dargestellt. Außenaktivitäten finden bei den Feierlichkeiten keine statt.

Die Berechnungen der Schallgutachter bzw. die dargestellten Immissionsraster zeigen, dass durch die zu erwartenden Aktivitäten des Schützenvereins Boitwarden die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb der Tages- und Nachtzeit an den geplanten Baufeldern im allgemeinen Wohngebiet unterschritten werden.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet nichts entgegensteht.

#### **Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Stadt Brake:**

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Hinweis: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

---

<sup>7</sup> technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (ted): Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Brake (Unterweser), Bremerhaven Mai 2017

### 3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor.<sup>8</sup> Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Nach Rücksprache mit dem OOWV und dem Landkreis Wesermarsch darf eine Einleitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers nicht ungedrosselt in den in der Wiesenstraße verlaufenden Regenwasserkanal bzw. in die vorhandenen Gräben erfolgen. Für die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist eine Drosselabflussspende von 2 / s\*ha zu berücksichtigen. Das Rückhaltevolumen ist auf ein 5-jähriges Regenereignis zu bemessen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird mittels eines Regenwasserkanals DN 300 bzw. DN 400 zum südlichen Graben abgeleitet und dort zurückgehalten. Der Anschluss erfolgt an der westlichen Bebauungsplangrenze. Der Graben wird mit einer Stauwand mit einer Drosselöffnung DN 100 eingestaut. Er muss bereichsweise etwas verbreitert werden. Der angesetzte Drosselabfluss setzt sich aus dem vorhandenen Abfluss der Bestandsflächen und den neu angeschlossenen Flächen aus dem B-Plan Gebiet zusammen. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt ca. 122 m<sup>3</sup>. Demgegenüber steht ein geplantes Rückhaltevolumen von ca. 127 m<sup>3</sup>. Die mittlere Drosselleistung beträgt 13,1 l/s. Die Entleerungszeit beträgt ca. 3 Stunden.

#### Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Stadt Brake:

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Planungen wurden mit dem OOWV abgestimmt.

### 3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Im südlichen Plangebiet verläuft ein Graben. Der Graben wird im Bebauungsplan als Wasserfläche ausgewiesen. Er wird geringfügig im Vergleich zum Bestand aufgeweitet. In einem 3 m breiten Streifen parallel zur festgesetzten Wasserfläche (Graben) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird die Möglichkeit der Grabenunterhaltung sichergestellt.

### 3.2.6 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.

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation. Die zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend.

#### **Wasserversorgung**

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

---

<sup>8</sup> INGWA Planungsbüro: Bebauungsplan Nr. 77 „Wiesenstraße“: Oberflächenentwässerungskonzept, Vorabzug, Oldenburg, Mai 2017



**Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch entsprechende Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

**Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

**Brandschutz/ Löschwasserversorgung**

Im Rahmen der Straßenausbauplanung sind bei der inneren Verkehrserschließung die erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Es ist eine für die Auslastung und Nutzung des Gebietes ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr hier: WA, 1-geschossig, Brandausbreitungsgefahr klein: Der Mindestbedarf beträgt 48m<sup>3</sup>/h. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Die notwendige Löschwassermenge richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 in m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löszeit. Die Löschwassermenge wird von der Gemeinde sichergestellt.

**Leitungen**

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Stromleitung der EWE Netz GmbH. Diese wird in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen. Im Zuge der Umsetzung der Planung soll die Leitung in Abstimmung mit der EWE Netz GmbH verlegt werden.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OÖVV.

**3.2.7 Belange des Kinderspiels**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dar. Der Kinderspielplatz wurde nie angelegt. Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 77 wird der im Flächennutzungsplan dargestellte Kinderspielplatz als Allgemeines Wohngebiet überplant. Aktuell wird diese Fläche als Grünfläche genutzt. Für die Errichtung des Spielplatzes erkennt die Stadt Brake weder derzeit und noch für die Zukunft einen Bedarf.

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz wurde bereits im Jahr 2008 aufgehoben. Landesrechtliche Vorhaben über die Versorgung mit Kinderspielplätzen bestehen seitdem nicht mehr. Die angrenzenden und die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind bzw. werden relativ großzügig dimensioniert, so dass Freiräume für das Kinderspiel verbleiben. Zudem besteht westlich des Plangebietes die Grundschule. Der Schulhof der Grundschule kann ebenfalls für das Kinderspiel genutzt werden. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzung und der Lage des Plangebiets im bestehenden Siedlungszusammenhang werden in den Allgemeinen Wohngebieten alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO von der Zulässigkeit ausgenommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird die Höchstgrenze des § 17 (1) BauNVO nicht ausgeschöpft. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, zudem wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten eingeschränkt. In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, der Örtlichkeit angepasste, relativ große Grundstücke mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung zu schaffen. In Anlehnung an die strukturprägende Umgebungsbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ist in den Allgemeinen Wohngebieten maximal ein Vollgeschoss zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Auf den nördlich der Planstraße gelegenen Grundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Stellplätze nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen werden eine Gliederung und eine optische Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes erzielt.

### **4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 77 durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die künftigen Flächenansprüche und baulichen Anlagen bereitgestellt wird. Zu öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,00 m ein, zum südlich befindlichen Graben halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 5,00 m ein. Die Baugrenzen zu den nördlich angrenzenden Altanliegern werden in einem Abstand von mindestens 12 m festgesetzt. Damit wird dem Nachbarschutz und dem Schutz der bestehenden Bäume besonders Rechnung getragen.

In einem 3 m breiten Streifen parallel zur festgesetzten Wasserfläche (Gaben) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird die Möglichkeit der Grabenunterhaltung sichergestellt.

#### 4.4 Verkehrsflächen

Die geplanten Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Planstraße hin wird auf dem Grundstück des Schützenvereins ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

#### 4.5 Grünfestsetzungen

Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume „B 1“ sind zu erhalten und bei Abgang art- und lagegleich durch Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang zu ersetzen.

Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume „B 2“ sind zu erhalten. Ihre Beseitigung ist ausnahmsweise zulässig, wenn ihr Erhalt die Nutzung des Grundstückes unangemessen einschränken würde. Im Falle der Beseitigung sind die Bäume auf dem Grundstück durch standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste 1 in gleicher Zahl als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Schnitthecke, 2-3-reihig, mit einer Mindesthöhe von 1,5 m gemäß der Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Bestehende Bäume werden angerechnet. Damit wird eine Begrünung des Plangebietes erzielt.

Pflanzliste 1	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
Obstbäume (als Hochstamm)	

Pflanzliste 2	Pflanzqualität: Sträucher mit mind. 2xv, mind. 150 cm
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

## 5. Örtliche Bauvorschriften

---

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 77 „Wiesenstraße“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete getroffen. Es wird eine Gestaltungsvorschrift zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsstraßen erlassen. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur geschnittene Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Maximalhöhe von 0,80 m, zulässig. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke. Damit wird eine einheitliche Ansicht und eine harmonische Gestaltung der Grundstücksabgrenzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin abgesichert.

## 6. Ergänzende Angaben

---

### 6.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 11.123 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete	9.119 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.595 m <sup>2</sup>
Anpflanzfläche	82 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	327 m <sup>2</sup>

### 6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	23.08.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.05.2017
Entwurfsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	11.05.2017
Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses	17.06.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	26.06.2017 – 28.07.2017
Satzungsbeschluss durch den Rat	14.09.2017

Brake, den

Der Bürgermeister