Drucksache Nr.: 40.3/2002

STADT BRAKE

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 53

„Dungenstr., Neuwarder Str.,Erlenweg",

2. Änderung (vorhabenbezogen)
Bereich „Am Schützenplatz"

Begründung

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Vareler Straße 9 - 26349 Jaderberg
Tel.: 04454/918382 - Fax:04454/918380
e-mail: diekmann.mosebach@t-online.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**1**
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur	2
3.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**2**
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange des Denkmalschutzes	3
3.5	Belange der Wasserwirtschaft	4
3.6	Altablagerungen	5
3.7	Belange des Immissionsschutzes	5
3.8	Belange von Natur und Landschaft	6
4.0	**INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**	**7**
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.5	Straßenverkehrsfläche	8
4.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	9
4.7	Grünflächen	9
4.7.1	Öffentliche Grünflächen	9
4.7.2	Private Grünfläche	9
4.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
4.8.1	Regenrückhaltebecken	10
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.11	Anpflanzung von Einzelbäumen	11
4.12	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
5.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**12**
6.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**	**13**
6.1	Rechtsgrundlagen	13
6.2	Verfahrensübersicht	13
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
6.2.2	Beteiligung der Bürger	13
6.2.3	Öffentliche Auslegung	14
6.3	Planverfasser	14

ANLAGEN: **Grünordnungsplan (GOP),**
Konzept zur Oberflächenentwässerung,
Schalltechnisches Gutachten

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Brake beabsichtigt in zentraler Stadtlage, in einem vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägten Ortsbereich neue Wohnbauflächen bereit zu stellen und hierfür das 2. Änderungsverfahren zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 53 „Dungenstr., Neuwarder Str., Erlenweg" (vorhabenbezogen) einzuleiten.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Brake. Ein privater Erschließungsträger ist mit dem Vorhaben an die Stadt herangetreten, den nicht mehr genutzten Bereich des Schützenplatzes nördlich des in den letzten Jahren entstandenen Wohngebietes für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen mit ca. 7 - 8 Grundstückseinheiten zu erschließen. Eine höherwertige Nutzung dieser Brachflächen in Form von Wohnnutzungen kann der zentralen Lage des Standortes dabei eher Rechnung tragen. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Entwicklungsvorhaben zudem optimal, um die städtebauliche Verdichtung Brakes im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen zu forcieren. Da die vom Vorhabenträger anvisierten Flächen im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 53 „Dungenstr., Neuwarder Str., Erlenweg" als private Grünfläche ausgewiesen sind, bedarf es einer Modifikation des verbindlichen Bauleitplanes. Zudem liegt ein Teilbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53, sodass eine Ausweitung des Plangebietes nach Westen erforderlich ist. Aufgrund der entgegenstehenden Darstellung des betreffenden Bereiches in der vorbereitenden Bauleitplanung als Grünfläche wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Kommunales Planungsziel der Stadt Brake ist die Steuerung einer städtebaulich geordneten Innenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes. Entsprechend dem raumordnerischen Leitgedanken, vorhandene Siedlungsräume zu verdichten bzw. zu arrondieren, sodass eine übermäßige Inanspruchnahme des Freiraumes für die Bereitstellung neuer Bauplätze vermieden wird, erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) mit der konkreten Zielsetzung, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, welches sich in seiner Eigenart in das bestehende Stadtgefüge einordnet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung wurde unter Verwendung der amtlichen Kartengrundlage des Katasteramtes Brake (Unterweser) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) befindet sich nördlich der Innenstadt Brakes und umfasst eine ca. 1,1 ha große Fläche westlich des Schützenplatzes und südlich des Braker Sieltiefs. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung gehören derzeit zu dem ungenutzten Bereich des Schützenplatzes in Brake, der im Norden durch das Braker Sieltief, ein Gewässer II. Ordnung, begrenzt wird. Während sich die Aktivitäten des lokalen Schützenvereines in den letzten Jahren zunehmend auf das östliche Areal des Schützenplatzes, wo sich das Schützenhaus samt Schießständen befindet, konzentrierten, hat sich im Westen im Bereich der nicht mehr genutzten Schießstände eine umfassende Ruderalvegetation entwickelt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein kleiner quartiersbezogener Kinderspielplatz, der aufgrund seiner mangelnden Gestaltung keine nennenswerte Aufenthaltsqualität bietet. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich zudem ein kleiner Wendehammer am Ende der Lübecker Straße.

Die städtebauliche Situation im unmittelbaren Umfeld ist vornehmlich durch eine suburbane Wohnbebauung, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern, gekennzeichnet. Im Süden befindet sich die Neubausiedlung Lübecker Straße, in der in den letzten Jahren überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise entstanden. Nördlich des Planungsraumes, jenseits des Braker Sieltiefs, wird das Stadtbild ebenfalls durch eine kleinteilige Wohnbebauung dominiert.

In den Stadtbereichen westlich und östlich des Planungsraumes befinden sich zahlreiche zentralörtliche Funktionen der Stadt Brake. Östlich des benachbarten Schützenplatzes erstreckt sich ein Schulareal mit Sportanlagen. Westlich des Planungsraumes liegt der städtische Friedhof.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 2. Änderung (vorhabenbezogen) des Bebauungsplanes Nr. 53 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) gehört die Stadt Brake mit dem betreffenden Planungsgebiet zu der Kategorie der Mittelzentren, die der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs dienen. In den Zentralen Orten ist generell eine Entwicklung anzustreben, die die Leistungsfähigkeit der Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und die Wirtschaft sichert und verbessert. So soll in Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen die Standortattraktivität u. a. durch die Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen für Eigenheime und Geschoss- und Mietwohnungsbau erhöht werden, wobei einer städtebaulichen Innenentwicklung Priorität vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist. Die eingangs erläuterten Planungsziele stehen somit im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

In dem vorläufigen Entwurf (Stand 2000) für das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch sind für das Mittelzentrum Brake die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten vorgesehen. Durch städtebauliche Maßnahmen soll hier die weitere Baulandentwicklung gesteuert und gesichert werden.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Brake werden die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Grünflächen dargestellt. Im Zuge des 2. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 53, der die vorhabenbezogene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorsieht, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt im Rahmen der 19. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt wird.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Im Planungsraum der Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des im Jahre 1992 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 53 „Dungenstr., Neuwarder Str. Erlenweg", der 1993 im vereinfachten Verfahren bereits geändert wurde. Der Bebauungsplan Nr. 53 umfasst in seinem Geltungsbereich die Flächen westlich der Neuwarder Straße einschließlich der Grundstücke westlich der Lübecker Straße. Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 durch das Braker Sieltief begrenzt. Die südliche Grenzmarke des Plangebietes bildet die Dungenstraße.

Die Flächen, die von dem 2. Änderungsverfahren betroffen sind, werden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Davon ausgenommen ist eine kleine Teilfläche im südwestlichen Bereich, für die eine Nutzung als Spielplatz vorgesehen ist. Entlang der westlichen Grenze der privaten Grünfläche ist eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Am Ende der Lübecker Straße ist eine kleine Wendeanlage ausgewiesen. Die Festsetzungen betreffend der Flächen südlich des Änderungsbereiches beinhalten eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. In diesem Wohngebiet ist eine eingeschossige, offene Bauweise bei einer GRZ von 0,4 zulässig. Bei der 2. Bebauungsplanänderung werden diese Planungsinhalte berücksichtigt.

Die westliche Teilfläche des Schützenplatzes liegt derzeit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53. Für diesen Bereich liegt gegenwärtig kein verbindlicher Bauleitplan vor.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzertrationen, auch geringe Spuren

solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archälogische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brake unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.5 Belange der Wasserwirtschaft

Entlang des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung verläuft das Braker Sieltief, ein Gewässer II. Ordnung der Braker Sielacht. Entsprechend deren Satzung benötigt dieses Gewässer einen 10,00 m breiten Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung, der auf Dauer von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten ist (s. nachrichtliche Übernahme).

Im Rahmen der Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wurde durch das Ingenieurbüro Addicks und Hohn, in Oldenburg, ein Konzept für die Oberflächenentwässerung des künftigen allgemeinen Wohngebietes entwickelt. Aus der Untersuchung der wasserwirtschaftlichen Situation ergab sich, dass die Entwässerung des Planungsraumes nicht zu einer Abflusserhöhung im vorhandenen Entwässerungsnetz führen dürfe und deshalb die durch die Oberflächenversieglung zusätzlich anfallende Niederschlagsabflussmenge in ein Regenrückhaltebecken geleitet werden muss. Nach den Berechnungen des Ingenieurbüros fallen im Planungsraum bei einer maximal versiegelten Gesamtfläche von ca. 0,318 ha bei einem einmaligen Regenereignis (Bemessungsregen r (t=15,n=1)= 108 l/s*ha, der Niederschlagshäufigkeit n= 0,1 (Zehnjahresregen)) ca. 83 m³ Wasser an. Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht deshalb die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einem Gesamtstauvolumen von 260 m³ (Flächenumfang von ca. 375 m² , Stauvolumen von ca. 0,7 m³/m²) vor, das mindestens 3 aufeinanderfolgende Regenereignisse zwischenspeichern kann.

Für die Anlage dieses Regenrückhaltebeckens werden im westlichen Bereich des Plangebietes Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung festgesetzt (s. Kap. 4.8.1). Vom Vorhabenträger wurde des Weiteren bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch eine Antrag auf Erteilung einer Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser gestellt. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die Oberflächenentwässerung des Plangebietes abschließend geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 befindet sich eine Abwasserleitung DN 700 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV), auf die im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Die Trasse der Versorgungsleitung wird im Bebauungsplan als eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des OOWV festgesetzt (s. Kap. 4.12).

3.6 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

Außerhalb des Plangebietes, an der Bremer Straße, befindet sich eine ehemalige Hausmüllkippe, auf die in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen wird. Wie seinerzeit bei der Aufstellung des Ursprungsplanes ermittelt, reichen von der ehemaligen Hausmüllkippe keinerlei Altmüllablagerungen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Eine Beeinträchtigung des Planungsraumes ausgehend von den Altlasten liegt somit nicht vor.

3.7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. der Änderung eines Bebauungsplanes sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Unmittelbar im Osten an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung angrenzend befindet sich der Schützenplatz des Braker Schützenvereins, der im westlichen Bereich eine Schießsportanlage sowie im östlichen Teil ein Vereinslokal betreibt. Die Schießanlage besteht aus zwei überdachten Schützenständen mit 50,00 m langen nach oben hin offenen Schussbahnen für Kleinkalibergewehre sowie halboffene 25,00 m lange Schussbahnen für Pistolen. Der Trainingsbetrieb des Schützenvereins findet ausschließlich tagsüber an Werktagen statt. An vereinzelten Wochenenden im Jahr werden auf dem Schützenplatz und auf der Schießsportanlage Veranstaltungen durchgeführt.

Aufgrund der Nähe der Schießstände zu der geplanten Wohnnutzung sind potenzielle Konflikte bezüglich der Geräuschimmissionen zu erwarten. Das innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 festgesetzte allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch vor den Lärmemissionen, die von dem Betrieb der Schießsportanlage ausgehen. Dem gegenüber stehen die Nutzungsansprüche an die bestehende Schießanlage, die in ihrem Bestand nicht durch das Heranrücken störungsempfindlicher Nutzungen gefährdet werden darf. Insofern ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Baugebiete sicherzustellen.

	Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) (nach TA-Lärm 98, Abs. 6.1d)
tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr)	**55 dB (A)**
nachts (22:00 - 6:00 Uhr)	**40 dB (A)**

Tab. 1: Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nach TA-Lärm, 98.

Zur Beurteilung der von der vorhandenen Schießsportanlage ausgehenden Schallemissionen und deren Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung wurde ein Gutachten durch das Institut für technische und angewandte Physik (itap) erstellt (s. Anlage), dessen Ergebnisse im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Brake und dem Erschließungsträger berücksichtigt werden. Als Grundlagen werden u. a. die TA-Lärm 98 „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" herangezogen. Aus den vor Ort durchgeführten Schallmessungen und den daraus ermittelten Immissionsprognosen des Institutes ergibt sich, dass bei gegenwärtiger Auslastung der halboffenen Schießstände die o. g. Orientierungswerte auf den östlichen Flächen innerhalb des Planungsraumes nicht eingehalten werden können. Hier werden die Immissionsrichtwerte durch die Emissionen der Schießstände um durchschnittlich ca. 5 dB (A) überschritten. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte, von der die Realisierung des Wohngebietes maßgeblich abhängt, empfiehlt das Gutachten, eine geschlossene Abdeckung an den halboffenen Schussbahnen der Schießsportanlage vorzunehmen (s. Gutachen, S. 8 in der Anlage).

Da sich die Schießsportanlage außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 befindet, lassen sich schallmindernde Maßnahmen an den vorhandenen Schießanlagen planungsrechtlich nicht im verbindlichen Bauleitplan festsetzen. Die Belange des Immissionsschutzes werden deshalb auf privatrechtlichem Wege im Rahmen des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Brake und dem Erschließungsträger koordiniert. Der Vertrag beinhaltet die zwingende Verpflichtung des Vorhabenträgers vor Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung bauliche Verbesserungen an den Schießanlagen entsprechend den Auflagen des Schallschutzgutachtens durchzuführen, um die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte von höchstens 55dB tagsüber (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu erhalten. Auf diese Regelung wird im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Den Belangen des Immissionsschutzes kann auf diese Weise ausreichend Rechnung getragen werden, sodass potenziellen Konflikten zwischen der Wohnnutzung und dem Schützenverein vorgebeugt wird.

3.8 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Stadt Brake hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung verbunden sind, sofern möglich vermieden oder minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung und Festsetzung entsprechender Maßnahmen, auf der Grundlage der angewandten Eingriffsregelung, ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes geschehen. Der Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Die Inhalte werden über Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Wie einleitend unter Kap. 1.0 dargelegt, erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) für den Bereich „Am Schützenplatz" mit der kommunalen Zielsetzung einer städtebaulich geordneten Innenentwicklung des Stadtgebietes von Brake.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53, die vorhabenbezogen erfolgt, wird die im Ursprungsplan festgesetzte private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO umgewidmet. Dies erfolgt im Sinne des kommunalen Planungsziels, durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dem zunehmenden Bedarf an Bauland für die Eigentumsbildung Rechnung zu tragen und einer städtebaulichen Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgebietes Vorrang vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu geben.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe etc. entsprechen einerseits nicht dem angestrebten Entwicklungsziel und hätten andererseits negative Auswirkungen auf den vorhandenen Gebietscharakter, der vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt ist. Die ruhige Lage des Plangebietes am Braker Sieltief erlaubt mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung keine Nutzungen, die mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und somit stärkeren Emissionsbelastungen verbunden sind. Zudem ist die Lübecker Straße als Wohnstraße und als einziger Erschließungsweg für das Plangebiet nicht für derartige Nutzungen ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO auf eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der rückwärtigen Siedlungslage am Wasserlauf des Braker Sieltiefs wird in diesem Bereich im Gegensatz zum vorgelagerten Wohngebiet, in dem eine GRZ von 0,4 zulässig ist, mit der zulässigen GRZ von 0,25 eine geringe Bebauungsdichte und Bodenversiegelung städtebaulich angestrebt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird, orientiert an den in unmittelbarer Umgebung vorherrschenden Gebäudehöhen, eine

eingeschossige Bauweise festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Höhenpunkte festgesetzt: Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt ≤ 4,00 m, die der Firsthöhe ≤ 10,00 m. Maßgeblich sind hierbei die in Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) wird Bezug nehmend auf die angrenzende Bebauungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise festgesetzt nach § 22 BauNVO (1). Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen. Da das Stadtbild in unmittelbarer Umgebung hauptsächlich von Einfamilienhäusern dominiert wird und unter Berücksichtigung der rückwärtigen Siedlungslage am Braker Sieltief, sind im Planungsgebiet nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Auf den gewässerseitigen Grundstücksflächen wird die Baugrenze unter Berücksichtigung des satzungsgemäß vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens in einem Abstand von 10,00 m zur Uferkante des Braker Sieltiefs festgesetzt. Die Abstände der Baugrenze entlang der Erschließungsstraße und entlang der festgesetzten Flächen für die Anlage eines Regenrückhaltebecken betragen jeweils 3,00 m. Zu den planungsrechtlich ausgewiesenen Pflanzstreifen wird die Baugrenze in einem Abstand von 2,00 m festgesetzt. Zu der das Planungsgebiet durchquerenden Versorgungsleitung beträgt der Abstand der Baugrenze 3,00 m.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen in diesem rückwärtigen Siedlungsbereich und zur nachhaltigen Sicherung des vorherrschenden Siedlungscharakters mit seiner überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden, aufgelockerten Bauweise ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude notwendig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind deshalb übereinstimmend mit den nachbarschaftlichen Baustrukturen und Nutzungsintensitäten nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Damit kann gewährleistet werden, dass sich künftige Bauvorhaben in diesem Bereich in das vorhandene Stadtgefüge einpassen.

4.5 Straßenverkehrsfläche

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes an die angrenzenden Stadtstrukturen erfolgt ausschließlich über die von Süden kommende Lübecker Straße. Während der Bauzeit wird der Baustellenverkehr ausschließlich über eine auf dem Schützenplatz herzurichtende Baustellenzufahrt geführt. Zum Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung wird die Inanspruchnahme der Lübecker Straße für den Baustellenverkehr von vornherein ausgeschlossen. Diese Vereinbarung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Brake und dem Erschließungsträger gesichert.

Für die innere Erschließung wird innerhalb des Änderungsbereiches eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Im östlichen Bereich wird die Breite der Verkehrsfläche auf 5,00 m reduziert, da

die Straße hier keine Haupterschließungsfunktion besitzt, sondern nur als Zufahrt zur Wohnsiedlung während der Bauzeit dient (s.o.). Nach Beendigung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit die Verkehrsfläche entsprechend ihrer Funktion für die Feinerschließung der angrenzenden Grundstücke zurückzubauen und den im östlichen Grenzgebiet festgesetzten Pflanzstreifen in diesem Bereich zu schließen oder die Fläche als Geh- und Radweg auszubauen.

Um den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten, sind die Wege für die Feinerschließung der rückwärtigen Grundstücke auf eine Mindestbreite von 3,00 bzw. 4,00 m festgesetzt. Aus verkehrstechnischen Gründen müssen innerhalb des Wohngebietes Wendemöglichkeiten z. B. für dreiachsige Müllfahrzeuge gewährleistet werden. Im Zentrum des Wohnquartiers wird deshalb eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m festgesetzt. Bedingt durch diese Planung ist der im Ursprungsplan festgesetzte und baulich realisierte Wendehammer am Ende der Lübecker Straße nicht mehr erforderlich und die Fläche kann einer anderen Nutzung als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB zugeführt werden.

4.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die von der Lübecker Straße zum Braker Sieltief innerhalb des Änderungsbereiches führende Abwasserleitung DN 700 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird im Bebauungsplan als unterirdische Hauptabwasserleitung festgesetzt. Auf der Leitungstrasse wird auf einer Breite von 6,00 m eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche ausgewiesen (s. Kap. 4.12).

4.7 Grünflächen

4.7.1 Öffentliche Grünflächen

Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Östlich des Spielplatzes im Eingangsbereich zum Wohnquartier wird ein kleiner Bereich ebenfalls als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen, auf der die Anpflanzung eines Einzelbaumes gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB planungsrechtlich festgesetzt wird. Diese Fläche dient derzeit als Teilfläche des Wendehammers für die Lübecker Straße, die als Sackgasse angelegt ist. Mit der Neuplanung eines Wendekreises nördöstlich des Spielplatzes wird die vorhandene Wendeanlage am Ende der Lübecker Straße nicht mehr benötigt.

4.7.2 Private Grünfläche

Der im Änderungsbereich befindliche Uferbereich des Braker Sieltiefs wird als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese private Grünfläche dient als Gewässerrandstreifen, da das Braker Sieltief als Gewässer II. Ordnung entsprechend der Satzung der Braker Sielacht einen 10,00 m breiten, von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Unterhaltungsstreifen benötigt. Dieser Grundstücksbereich steht somit nicht als Baufläche zur Verfügung.

Die der Eingrünung des Plangebietes dienenden Pflanzstreifen gem. § 9 (1) 25a BauGB werden zudem als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

4.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

4.8.1 Regenrückhaltebecken

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. der Änderung von Bebauungsplänen ist für die schadlose Ableitung des anstehenden Niederschlagswassers Sorge zu tragen. Für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation im Planungsgebiet wurde das Ingenieurbüro Addicks und Hohn, Oldenburg, beauftragt, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine direkte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das vorhandene Entwässerungsnetz nicht möglich ist und somit die Möglichkeit zur Zwischenspeicherung der anfallenden Niederschlagsmengen geschaffen werden muss.

Bei der geplanten Überbauung der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches und der damit verbundenen Oberflächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss gegenüber dem gegenwärtigen Zustand. Die maximal zu erwartenden Abflussmengen wurden im Rahmen der Vorplanung überschlägig ermittelt. Zur Zwischenspeicherung der anfallenden Niederschlagsmengen ist demnach die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einem Gesamtstauvolumen von 260 m³ (Flächenumfang von ca. 375 m² , Stauvolumen von ca. 0,7 m³/m²) erforderlich. Diese Flächen werden innerhalb des Planungsraumes im westlichen Bereich entlang des Gewässerrandstreifens zum Braker Sieltiefs zur Verfügung gestellt und dort als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB verbindlich festgesetzt.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

• Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche

Innerhalb der im Westen des Änderungsbereiches gelegenen Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, um eine naturnahe Ausgestaltung des dort geplanten Regenrückhaltebeckens zu sichern und um die mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung verbundenen, unvermeidbaren zulässigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft teilweise auszugleichen. Das Regenrückhaltebecken ist deshalb entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) anzulegen.

Innerhalb der Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im östlichen und südlichen Grenzbereich des Plangebietes werden ebenfalls Maßnahmen zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt.

Eine weiterer Teilausgleich innerhalb des Plangebietes wird zusätzlich über die textliche Festsetzung Nr. 6 erzielt, die besagt, dass innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) je 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen ist. Diese Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Zudem ist im Eingangsbereich zum geplanten Wohnquartier die Anpflanzung eines Einzelbaumes gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung festgesetzt.

• Kompensationsmaßnahmen auf extern liegenden Flächen (Ersatzflächen)

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes auf Ersatzflächen, die Bestandteil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind, nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

Dementsprechend werden für die mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen auf der ca. 0,9 ha großen Fläche Gemarkung Golzwarden, Flur 4, Flurstück 115/1 vorgenommen, und zwar anteilig auf ca. 0,45 ha. Des Weiteren werden von dieser Fläche anteilig 0,17 ha für die Kompensation des Eingriffes in die geschützte Biotope nach 28a NNatSchG im Plangebiet beansprucht. Das derzeitig in Grünlandnutzung befindliche Grundstück soll durch Sukzession zu einer Schilf-Röhrichtfläche entwickelt werden. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen, d. h. die Aufgabe der derzeitigen Grünlandnutzung, hat spätestens zum 1.7.2002 (vor Beginn der Baumaßnahmen) zu erfolgen, wozu sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages mit der Stadt Brake gem. § 12 BauGB verpflichtet.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im räumlichen Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB werden - mit Ausnahme der Gewässerrandstreifen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Pflanzstreifen, die zum südlich gelegenen Wohngebiet eine Breite von 3,00 m und zum östlich anschließenden Schützenplatz eine Breite von 5,00 aufweisen, dienen einerseits zur Eingrünung und Einbindung des geplanten Wohngebietes in das Stadtgefüge und andererseits zur visuellen Abgrenzung zu den bereits vorhandenen Nutzungen, insbesondere zu den lärmemittierenden Schießständen des Schützenplatzes. Gleichzeitig haben die Pflanzstreifen die Funktion die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung zum Teil zu kompensieren. Diese Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Anlage der Pflanzstreifen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 aufgeführten Pflanzenarten und Qualitäten zu verwenden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je 150 m^2 versiegelter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Plangebietes ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zur Bebauungsplanänderung zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Für die Anpflanzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 aufgeführten Pflanzenarten und Qualitäten zu verwenden.

4.11 Anpflanzung von Einzelbäumen

Zur gestalterischen Aufwertung des Eingangsbereiches zum geplanten Wohnquartier und zur Eingrünung des Plangebietes im Anschluss an die festgesetzten Pflanzstreifen wird auf der kleinen öffentlichen Grünfläche gegenüber dem Spielplatz die Anpflan-

zung eines Einzelbaumes gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zur Bebauungsplanänderung festgesetzt.

4.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um dem Entsorgungsträger, in diesem Fall dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband, im Bedarfsfall einen freien Zugang zu den planungsrechtlich gem. § 9 (1) Nr. 13 festgesetzten unterirdischen Abwasserleitungen zu gewährleisten, ist im Bereich der Leitungstrasse eine 6,00 m breite mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
  Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Raumstrukturen erfolgt über die Lübecker Straße, die im Süden an die Dungenstraße anschließt. Entsprechend der privatrechtlichen Vertragsregelung zwischen der Stadt Brake und dem Erschließungsträger wird die Inanspruchnahme der Lübecker Straße für den Baustellenverkehr ausgeschlossen. Während der Bauphase wird der Baustellenverkehr über eine auf dem Schützenplatz herzurichtende Baustellenzufahrt in Richtung Bahnhofstraße geführt.

  An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird das Plangebiet durch die Haltestelle „Schule Klippkanne", die durch die Buslinien 421, 431, 440 und 453 bedient wird, erschlossen. Durch die Linie 440 (Weser Sprinter) besteht Anschluss nach Nordenham, nach Blexen sowie nach Oldenburg.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch Anschluss an die Kanalisation des OOWV sichergestellt.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation im Plangebiet wurde im Auftrag des Erschließungsträgers durch das Ingenieurbüro Addicks und Hohn, Oldenburg, ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte des Konzeptes wurden im Rahmen der Bauleitplanung mit der Ausweisung einer Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im westlichen Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt.

  Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nds. Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Die technischen Einzelheiten, insbesondere zur Unterhaltung des Gewässers, werden vor Aufstellung der wasserrechtlichen Planung abgestimmt. Vom Vorhabenträger wird vor Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises ein Antrag auf Erteilung

einer Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dungenstr., Neuwarder Str., Erlenweg", Bereich „Am Schützenplatz" (vorhabenbezogen), gefasst.

6.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 17.12.2001. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 06.12.2001 durch die Tagespresse.

ANLAGEN:

- Grünordnungsplan (GOP)
- Konzept zur Oberflächenentwässerung
- Schalltechnisches Gutachten

6.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 11.04.2002 bis zum 15.05.2002 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Brake (Unterweser), den 06.06.2002

Gez. Maron

Die Bürgermeisterin

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) erfolgte im Auftrag des Architekturbüros KSW Bau & Immobilien, Brake, vom Planungsbüro:

Diekmann&
Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)