STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. S2 „Sillenstede West“

in Verbindung mit

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

(Teil I)

Endfassung 24.08.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

INHALTSÜBERSICHT

TEIL I:

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**2**
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**2**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**4**
4.1	Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Verkehrslärm	4
4.2.2	Geruchsimmissionen	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.5	Altablagerungen	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.7	Kampfmittel	7
5.0	**AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. S2**	**7**
6.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 146**	**8**
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	9
6.3	Maß der baulichen Nutzung	9
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen	10
6.5	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	11
6.6	Verkehrsflächen	11
6.6.1	Straßenverkehrsflächen	11
6.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	12
6.7	Grünflächen	12
6.7.1	Öffentliche Grünflächen	12
6.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
6.9	Flächen für Wald	12
6.10	Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
6.11	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14

6.12 Erhalt von Einzelbäumen 14
6.13 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
6.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 15

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 15

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 16

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGE/-VERMERKE 17
9.1 Rechtsgrundlagen 17
9.2 Planverfasser 18

ANHANG: ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 der Stadt Schortens. Oldenburg, 24.11.2020

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt die rechtsverbindlichen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. S2 „Sillenstede – West“ aus dem Jahr 1978 für den Bereich zwischen Sögestraße (K 93) und Jeversche Landstraße (L 807) an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. S2 „Sillenstede – West“ einschließlich der rechtsgültigen Änderungen und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ entspricht weitestgehend dem des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. S2 und liegt in der Ortschaft Sillenstede der Stadt Schortens. Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich durch die Sögestraße (K 93) begrenzt. Im Süden grenzt die Jeversche Landstraße (L 807) an den Geltungsbereich. Eine Flurstückstiefe westlich der Nadorster Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 64 „Sillenstede / West“ an den Geltungsbereich an. Im Nordwesten grenzen vereinzelt (ehemalige) Hofstellen sowie größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen an den vorliegenden Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S2 umfasst ein etwas größeres Gebiet und schließt weitere Bauflächen im Westen des Plangebietes sowie einen Teilabschnitt der Sögestraße mit ein.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2010, wird das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Plangebiet befindliche Grundschule Sillenstede wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Westlich der Jeverschen Landstraße (L 807) hat sich im Ortskern der Ortschaft Sillenstede ein Gebiet mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen entwickelt. Um diesen Gebietscharakter langfristig zu stärken, wird dieser Bereich im Rahmen der parallel aufgestellten 15. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung wird eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereichs ermöglicht, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Zugleich ist es Ziel der Planung den bestehenden Charakter des Siedlungsbereichs mit aufgelockerter Bebauungsstruktur zu erhalten. Dazu sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ die bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1978 an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden. Das Plangebiet ist bereits größtenteils als Wohngebiet entwickelt, sodass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) beibehalten wird. Zwischen der Jeverschen Landstraße und dem Schulweg haben sich vermehrt gewerbliche Nutzungen angesiedelt, sodass in diesem Bereich ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Geltungsbereich neu geregelt und es erfolgt die Festsetzung maximaler Höhen baulicher Anlagen zur Sicherstellung einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung.

Im Zuge der Neuberegelung des vorliegenden Plangebietes erfolgt auch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Sillenstede-West" einschließlich seiner rechtsgültigen Änderungen. Eine bauleitplanerische Beregelung der Bereiche, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 hinausgehen, ist aus heutiger Sicht nicht mehr notwendig. Zur Aufhebung der damals begründeten Baurechte bzw. zur Bereinigung der planungsrechtlichen Situation erfolgt daher gleichzeitig die Aufhebung des bisher geltenden Bebauungsplanes inklusive seiner Änderungen.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. S2.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 146 „Marienholzer Weg“ wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ umfasst ein etwa 27,6 ha großes Plangebiet in der Ortschaft Sillenstede der Stadt Schortens und entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S2 aus dem Jahr
1978. Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich durch die Sögestraße (K 93) begrenzt. Im Süden grenzt die Jeversche Landstraße (L 807) an den Geltungsbereich. Eine Flurstückstiefe westlich der Nadorster Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 64 „Sillenstede / West“ an den Geltungsbereich an. Im Nordwesten grenzen vereinzelt (ehemalige) Hofstellen sowie größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen an den vorliegenden Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S2 umfasst ein etwas größeres Gebiet und schließt weitere Bauflächen im Westen des Plangebietes sowie einen Teilabschnitt der Sögestraße mit ein. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist durch eine kleinteilige und aufgelockerte Wohnnutzung geprägt. Neben Einfamilienhäusern befinden sich vereinzelt Doppel- und Reihenhäuser im Gebiet. Zudem befinden sich die Grundschule Sillenstede und gewerbliche Nutzungen, wie eine Bäckerei, ein Gemischtwarenladen, eine Gaststätte und eine Gärtnerei im Plangebiet.

Im südlichen und nordwestlichen Bereich bildet das Plangebiet den Ortsrand der Ortschaft Sillenstede und geht in die offene Landschaft über. Der südöstliche Plangebietsteil bildet zusammen mit den angrenzenden Bereichen den Ortskern der Ortschaft Sillenstede. In den anderen Bereichen grenzt das Plangebiet an die Hauptverkehrsstraßen sowie andere Siedlungsbereiche.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2023 ist das Plangebiet in der Stadt Schortens der ländlichen Region

des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Zu den siedlungsstrukturellen Zielen gehört die Priorisierung der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Grundsätzlich ist das Ziel der planungsrechtlichen Beordnung eines bereits baulich entwickelten Bereiches mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2020 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten.

Hier wird die Ortschaft Sillenstede als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Regionalplanerisches Ziel ist es, die Siedlungsentwicklung auf diese Standort zu konzentrieren, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Das Planvorhaben, das bestehende Siedlungsgebiet in der Stadt Schortens durch den Bebauungsplan Nr. 146 „Marienholzer Weg“ neu zu beordnen und für zukünftige Entwicklungen vorzubereiten, entspricht damit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2010, wird das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Plangebiet befindliche Grundschule Sillenstede wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Das alte Bauernhaus am Schulweg 11 ist als Baudenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale gem. § 4 NDSchG aufgeführt und wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Außerdem befindet sich das Plangebiet größtenteils in Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Feldhausen.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ werden die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung überwiegend übernommen. Anstelle eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wird zwischen Schulweg und Jeversche Landstraße ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, da sich hier neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben. Zur langfristigen Sicherung dieses Gebietscharakters im Ortskern der Ortschaft Sillenstede, erfolgt im Rahmen der parallel aufgestellten 15. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung dieses Bereiches als gemischte Baufläche (M).

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. S2 „Sillenstede – West“ vor. In diesem wird für das Plangebiet großflächig ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundschule Sillenstede wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Zudem liegen die 1. und 2. vereinfachte Änderung sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 „Sillenstede – West“ vor. Die 1. vereinfachte Änderung, rechtskräftig seit dem 02.04.1979, regelt die überbaubaren Flächen und ermöglicht

im Bereich Nadorster Straße/ Gartenstraße ein größeres Baufenster als im Ursprungsplan vorgesehen. Die 2. vereinfachte Änderung, rechtskräftig seit dem 03.04.1980, regelt den Bereich der Grundschule Sillenstede neu und hat die Erweiterung des Schulhofes auf die heutige Größe ermöglicht. Die 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.01.1994, beregelt den Bereich nordöstlich der Nadorster Straße/ Gartenstraße neu. Sie sieht die Straßenführung und die Lage des Spielplatzes in seiner heutigen Form vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ werden die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. Der Bebauungsplan Nr. S2 „Sillenstede – West“ wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ aufgehoben (siehe hierzu Kapitel 5.0).

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Schortens hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. §2a BauGB dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung in den Planunterlagen enthalten.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Einwirkungsbereich der Kreisstraße K 93 und der L 807 (Jeversche Landstraße/Sögestraße) sowie der das Plangebiet durchlaufenden Nadorster Straße. Die Betrachtung der Lärmsituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Schallgutachten[1] bei der itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den am stärksten belasteten Baugrenzen um jeweils < 8 dB(A) bzw. < 9 dB(A) überschritten werden. In dem geplanten urbanen Gebiet (MU) kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 50 dB(A) nachts um jeweils < 4 dB(A). Die Orientierungswerte von 63 dB(A) tagsüber werden eingehalten. Es werden maßgebliche Außenlärmpegel von 55 dB bis 70 dB(A) erreicht.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R’w,ges gemäß DIN 4109-1 einzuhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit auf die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel in 5-dB-Stufen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren kann die dezibelgenaue Bestimmung der Schalldämmung durchgeführt werden, wobei zusätzlich die abschirmenden Eigenschaften der Gebäudestruktur berücksichtigt werden können. Des Weiteren sind entsprechend der berechneten Beurteilungspegel Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

Im Gutachten werden die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Beurteilungspegel tags und nachts für das Erdgeschoss und das erste Vollgeschoss einzeln berechnet. Die berechnete Belastung unterscheidet sich abhängig von der Geschosshöhe. Nach herrschender Meinung ist es auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend die höchsten Lärmbelastungen zu ermitteln und entsprechend festzusetzen. Dargestellt sind in der Planzeichnung daher die jeweils berechneten Pegelverläufe für die am stärksten belasteten Stockwerke (1. OG). Sofern im Plangebiet ein ebenerdiges Haus gebaut wird, können die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall eine Überdimensionierung der Schalldämmung darstellen. Daher ist die dezibelgenaue Bestimmung für das Einzelvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässig. Die Gemeinde hat durch den Bezug der Festsetzungen auf die höchsten Lärmbelastungen einen ausreichenden Schutz aller Stockwerke sichergestellt und den Belangen des Immissionsschutzes somit abschließend Rechnung getragen.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Nr. 146 die vorgenannten maßgeblichen Außenlärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

4.2.2 Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes gibt es aufgrund der ländlichen Lage landwirtschaftliche Betriebe. Die Baugrenzen werden durch die vorliegende Planung geringfügig in Richtung der Betriebe ausgeweitet, da überwiegend bereits andere Wohngebäude näher an den Betrieben liegen, die von den Betrieben berücksichtigt werden müssen. Der Pferde-

[1] ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 der Stadt Schortens. Oldenburg, 24.11.2020

und Ponyhof Schütte liegt in etwa 250 m Entfernung zum Plangebiet. In diesem Bereich wird die Baugrenze im Sinne der Nachverdichtung von 8 m auf 5 m Abstand zur Jeverschen Landstraße reduziert. Aufgrund der Hauptwindrichtung Nordwest, sind durch den Ponyhof nur selten Geruchsstunden im Plangebiet zu erwarten, sodass nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte gemäß TA Luft aufzugehen ist. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen äußerte in ihrer Stellungnahme ebenfalls keine Bedenken.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 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 mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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.“

Innerhalb des Plangebietes befindet sich am Schulweg 11 ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das gem. § 3 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Baudenkmal geschützt ist. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Die Stadt Schortens hat die Entwässerungssituation im Plangebiet geprüft. Der Bereich um die Schule herum ist ausreichend dimensioniert. Das Entwässerungssystem im Plangebiet nördlich der Schule wurde bereits umfassend saniert. Im gesamten Bereich gibt es keine Probleme mit der Entwässerung. Der Ursprungsbebauungsplan wurde im Jahr 1976 aufgestellt. Bis 1980 erfolgten die Änderungen. Bisher war im Plangebiet demnach die BauNVO 1968 bzw. 1977 anzuwenden, wonach es keine Regelung zur Überschreitung gab. Theoretisch hätte das gesamte Grundstück mit Nebenanlagen versiegelt werden dürfen. Rein planungsrechtlich wird die zulässige Versiegelung mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der nun anzuwendenden BauNVO mit Regelungen zur Überschreitung nicht erhöht. Die Stadt geht mit Blick auf die vorgenannten Aspekte nicht davon aus, dass durch die Überplanung Probleme mit der Entwässerungssituation entstehen und sieht von der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes ab.

Das Plangebiet liegt größtenteils in Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) 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.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z.B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. S2

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 146 "Marienholzer Weg" werden entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. S2, rechtskräftig seit dem 02.10.1978, sowie dessen 1. vereinfachte Änderung, rechtskräftig seit dem 02.04.1979, die 2. vereinfachte Änderung, rechtskräftig seit dem 03.04.1980, sowie die seit 28.01.1994 rechtskräftige 1. Änderung förmlich aufgehoben. Die in den vorgenannten Plänen getroffenen Festsetzungen treten damit außer Kraft. Insgesamt werden die planungsrechtlichen Regelungen in diesem Bereich damit bereinigt und aus heutiger Sicht nicht mehr erforderliche Baurechte zurückgenommen.

Im Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S2 gelten nach Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146 "Marienholzer Weg". Der Bebauungsplan Nr. S2 umfasste einen größeren Bereich als der neuaufgestellte Bebauungsplan Nr. 146. Teilweise wurden diese Bereiche bereits durch andere Bebauungspläne überplant. Dies betrifft die Flurstücke 144/38, 144/40 sowie 144/42 im Südwesten, die bereits durch den seit 07.12.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 planungsrechtlich neu beregelt wurden. Ein Teilabschnitt der Sögestraße wurde in den Geltungsbereich des seit 17.03.2000 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 60 einbezogen.

Der übrige durch den Bebauungsplan Nr. S2 überplante Teilabschnitt der Sögestraße (K 93) wird künftig nicht mehr über bauleitplanerische Festsetzungen beregelt. Für diesen Bereich gibt es kein städtebauliches Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung. Auch südlich des Flurstückes 91/2 werden die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Aufhebung außer Kraft gesetzt. Ursprünglich war hier die Fortführung der Planstraße mit einem Ausbau auf 7,00 m Breite geplant. Der Ausbau der Planstraße auf diesem Teilabschnitt ist nicht erfolgt, da die Erschließung der Grundstücke über die Anton-Reling-Straße gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S2 war auch der westlich an die Erhaltfläche angrenzende Teilbereich des Flurstückes 105/38 enthalten. Der Bebauungsplan Nr. S2 setzt für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die Fortführung des Pollerweges als Erschließungsstraße fest. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1979 wurde von diesen Baurechten kein Gebrauch gemacht. Der Pollerweg endet als Sackgasse am Pollerweg Nr. 7. Die Stadt Schortens beabsichtigt mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. S2 die Rücknahme der damals begründeten Baurechte. Die Fläche kann damit wie auch in den vergangenen Jahrzehnten weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche einschließlich der westlich angrenzenden Bereiche entlang des Deepsdammer Weg als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. S2 kann die Wohnbaufläche bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung insgesamt betrachtet werden. Eine Fortführung des Pollerweges wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer gemäß § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Maßgeblich für die Höhe der Entschädigung ist die sogenannte Siebenjahresfrist. Wird die zulässige Nutzung innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes geändert oder aufgehoben stehen dem Eigentümer höhere Entschädigungszahlungen zu. Wird die durch den Bebauungsplan begründete zulässige Nutzung des Grundstücks nach 7 Jahren geändert, können nur Eingriffe in ausgeübte Nutzungen verlangt werden. Die Höhe der Entschädigung wird in diesem Fall aus der Differenz des Grundstückswerts, der sich durch die ausgeübte Grundstücksnutzung ergibt und dem Wert des Grundstücks nach Einschränkung der Nutzung berechnet. Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. S2 sind keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S2 wurde von den Baurechten auf Flurstück 105/38 kein Gebrauch gemacht. Auch nach Bebauungsplanaufhebung ist die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wie bisher möglich, sodass sich keine Differenz zwischen dem Grundstückswert durch die ausgeübte Grundstücksnutzung und dem Wert des Grundstücks nach Einschränkung der Nutzung gibt. Die übrigen Aufhebungsbereiche werden entweder bereits durch neuere Bebauungspläne beregelt oder als öffentliche Straßenverkehrsflächen genutzt.

6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 146

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles im bestehenden Wohngebiet eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die bereits im Ursprungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete größtenteils planungsrechtlich übernommen.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA 1, 3, 4) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetrieb und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) S. 1 BauNVO), da Betriebe dieser Art sich nicht in die bestehende Struktur des Gebietes eingliedern.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) gem. § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) S. 1 BauNVO), da Betriebe dieser Art sich nicht in die bestehende Struktur des Gebietes eingliedern. Um dem Blumenhaus Garlichs auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, sind Gartenbaubetriebe innerhalb des WA 2 zulässig.

Zwischen der Jeverschen Landstraße und dem Schulweg hat sich ein Gebiet mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen (Gemischtwarenladen, Bäckerei, Gastronomie) entwickelt. Um in dieser zentralen Lage der Ortschaft Sillenstede ein Nebeneinander von gewerblichen und Wohnnutzungen langfristig zu stärken, wird dieser Bereich als urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Die urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1 und MU 2) unterscheiden sich nach dem Maß der baulichen Nutzung. Zielsetzung von urbanen Gebieten sind Quartiere mit einer Mischung aus Wohnen und anderen der Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Nutzungen. Urbane Gebiete werden damit typischen innerörtlichen Gemengelagen und den bestehenden Strukturen innerhalb des vorliegenden Gebietes gerecht. Zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders des festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) und urbanen Gebiete (MU) wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete gem. § 6a BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

6.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Zwar ist die Nachverdichtung des Gebietes Ziel des Planvorhabens, dennoch soll eine ortsverträgliche Bebauungsdichte entstehen. Daher wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Das bedeutet, dass je Doppelhaushälfte und Reihenhausscheibe eine Wohneinheit zulässig ist.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Im Sinne des Planungszieles, die rechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Innenverdichtung zu schaffen, wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1-4) die GRZ von 0,3 im Ursprungsplan auf 0,4 erhöht. Innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um den hier zulässigen Nutzungen genügend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und zugleich einen verträglichen Übergang zu den Wohngebieten zu schaffen.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung über die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. S2 „Sillenstede West“ enthält keine Regulierung der Gebäudehöhe. Zur Sicherstellung einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung wird eine harmonische und den Bestandsgebäuden angepasste Höhenentwicklung angestrebt. Dazu erfolgt die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sowie des festgesetzten urbanen Gebietes 2 (MU 2) wird die Traufhöhe (TH) auf maximal 4,50 m und die Firsthöhe (FH) auf maximal 9,50 m festgesetzt. Damit wird die Entstehung überhoher Gebäude in dem bereits größtenteils bebauten Gebiet vermieden.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) sowie des festgesetzten urbanen Gebietes 1 (MU 1) wird die Traufhöhe (TH) auf maximal 5,00 m und die Firsthöhe (FH) auf maximal 10,00 m festgesetzt. Auf diesem durch gewerbliche und Wohnnutzung geprägten Abschnitt der Grafschafter Straße/ Jeverschen Landstraße sind somit etwas höhere Gebäude zulässig.

Der Bereich der Schulstraße zwischen der Straße An der Dreesche und dem Deepsdammer Weg stellt eine besondere städtebauliche Situation innerhalb des Plangebietes dar. Die Schulstraße ist in diesem Bereich nicht befestigt und die Bebauung unterscheidet sich vom übrigen Plangebiet. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes gehört die Schulstraße zu den ältesten Siedlungsgebieten der Ortschaft Sillenstede. Historische Karten zeigen spätestens ab 1850 eine Bebauung in diesem Bereich. Der historische Charakter hat sich über die Jahre weitestgehend erhalten. Das Gebiet ist durch alte Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit niedriger Trauf- und Gebäudehöhe geprägt. Um diesen Charakter langfristig zu erhalten, wird im beschriebenen Bereich durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) mit niedrigeren Trauf- und Firsthöhen die Gebäudehöhe reguliert. Innerhalb des WA 4 sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO auf maximal ein Vollgeschoss (I) definiert. Durch diese gegenüber dem übrigen Plangebiet striktere Höhenbegrenzung, soll bei Neu- oder Umbauten der derzeitige Charakter des Gebietes gewahrt bleiben.

Zudem gilt für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1-4) sowie die urbanen Gebiete (MU 1-2), dass die Sockelhöhe (SH) der Gebäude maximal 0,50 m betragen darf. Überhohe Sockelgeschosse sind in der Umgebung und im Plangebiet untypisch und könnten zu nachbarschaftlich konfliktreichen Geländeauffüllungen führen.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgelegten Mauerwerks und der Dachhaut. Für die Firsthöhe ist die obere Firstkante maßgeblich. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über der Oberkante des bestehenden Geländes bestimmend.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Für die festgesetzten allgemeine Wohngebiete 1 bis 4 (WA 1-4) sowie die urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1-2) gilt eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO. Das bedeutet, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,00 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, der durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt wird. Den Bauherren wird damit ein angemessener Gestaltungsspielraum gegeben, ihre Vorstellungen innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Der Bebauungsplan Nr. S2 aus dem Jahr 1978 sah größere nicht überbaubare Bereiche auf den hinteren Grundstücksflächen sowie mindestens 5,00 m Abstand der Bebauung zu den Erschließungsstraßen vor. Zudem waren einige an der Bestandsbebauung orientierte Baulinien festgesetzt. Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch den Bebauungsplan Nr.

146 „Marienholzer Weg“ gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan vergrößert. Die Baulinien erweisen sich als städtebaulich nicht mehr erforderlich.

Folglich werden im vorliegenden Bebauungsplan die Baugrenzen in einem Abstand von einheitlich 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, zu den innergebietlichen Erschließungsstraßen, zur Gemeinbedarfsfläche sowie zu den Grünflächen festgesetzt. Im Südwesten des Plangebietes bleibt die Baugrenze zur Jeverschen Landstraße im Einvernehmen mit der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich wie im Ursprungsbebauungsplan auf einer Entfernung von 8,00 m festgesetzt. Um einen größeren Abstand der Bebauung zu den überörtlichen Straßen Sögestraße und Jeversche Landstraße am Rand des Geltungsbereiches zu erreichen, ist die Baugrenze gegenüber diesen Straßen in einer Entfernung von 5,00 m festgesetzt.

Gegenüber den im Plangebiet vorhandenen Gräben sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Abstand der Bebauung von etwa 5 m zu den Gräben eingehalten wird.

Die im Plangebiet befindlichen Regen- bzw. Schmutzwasserkanäle, die sich auf Privatgrund befinden, werden mit einer jeweils 5,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesichert. Nördlich des Deepsdammer Weges verläuft eine mit großen Bäumen bewachsene Grundstückszufahrt zur Hausnummer 22. Dieser Bereich wird zusätzlich zum langfristigen Erhalt der Allee als nicht überbaubare Fläche in einer Breite von 7,00 m festgesetzt.

Aufgrund der bereits dicht an der Sögestraße stehenden Bestandsbebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) sowie des festgesetzten urbanen Gebietes 1 (MU 1) wird in diesem Bereich die Baugrenze an der Bestandsbebauung orientiert in einem Abstand von 3,00 m zur Straße festgesetzt.

Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6.5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Im Plangebiet befindet sich die Grundschule Sillenstede. Diese wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gem. § 9 (5) BauGB festgesetzt. Analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan wird auch die Fläche westlich der Grundschule als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Anders als im Ursprungsbebauungsplan Nr. S2 vorgesehen, wird diese Fläche nicht als Spielplatz, sondern als Stellplatz für die Schule genutzt. Mit dem Einbezug dieser Fläche in die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule bleiben der Stadt Schortens künftige Schulzwecken dienende Nutzungsänderungen offen.

6.6 Verkehrsflächen

6.6.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Quartieres werden die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen zur Sicherung ihrer Erschließungsfunktion für die bestehenden und geplanten Nutzungen in ihrem realisierten Bestand planungsrechtlich gesichert und im Bebauungsplan Nr. 146 „Marienholzer Weg“ als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

festgesetzt. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

6.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Um das gesamte Quartier für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten, wird die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Lawayweg und Nadorster Straße im Bebauungsplan Nr. 146 „Marienholzer Weg“ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert. Der bestehende Fuß- und Radweg zwischen Gartenstraße und Falkhörn, der auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2, rechtskräftig seit dem 28.01.1994, entstanden ist, wird im Bebauungsplan Nr. 146 „Marienholzer Weg“ gleichermaßen festgesetzt und dadurch planungsrechtlich gesichert.

6.7 Grünflächen

6.7.1 Öffentliche Grünflächen

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Spielplatzes wird dieser als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Damit steht diese Fläche weiterhin als gebietsinterne Naherholungsfläche zur Verfügung und bietet den Kindern einen innergebietlichen Treffpunkt zum Spielen.

Parallel zur Nadorster Straße wird, wie im Bebauungsplan Nr. S2, ein 7,50 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Die Festsetzung dient der dauerhaften Erhaltung dieser das Plangebiet prägenden Grünstruktur.

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Gräben in ihrer Entwässerungsfunktion werden die im Plangebiet vorhandenen Gräben, wie bereits im Bebauungsplan Nr. S2, als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB festgesetzt.

6.9 Flächen für Wald

Im Südosten der Grundschule Sillenstede befindet sich ein ausgeprägter Gehölzbestand, der gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB als Fläche für Wald festgesetzt wird. Gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten. Diesem Gesetzesziel wird mit der Festsetzung entsprochen.

6.10 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der Nadorster Straße sowie der L 807 und K 93 werden im Bebauungsplan Nr. 146 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des

schalltechnischen Berichts[2] werden hierzu für das Plangebietes Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R`w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 55 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 65:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 70:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 35 dB

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.
Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche mit *L*r, Nacht > 50 dB(A) bis 55 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und

[2] ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 der Stadt Schortens. Oldenburg, 24.11.2020

zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
Innerhalb der Fläche mit *L*r, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA1-4) mit *L*r, Tag > 60 dB(A) bis 64 dB(A) nach Anlage 3, ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

Innerhalb der Fläche mit *L*r, Tag > 55 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

6.11 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Nördlich des Deepsdammer Weges führt eine mit großen Bäumen bewachsene Zufahrt zur Hausnummer 22. Dieser Bereich wird bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. S2 als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Allee ebenfalls gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB in einer Breite von 7,00 m als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.12 Erhalt von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne und der Überplanung alter Siedlungsbereiche der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage werden im Zuge des Bebauungsplanes einzelne Bäume mit besonderer Schutzwürdigkeit als zu Erhalten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Ihr Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten

Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

6.13 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

6.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet verlaufen einige Kanäle auf Privatgrund. Zur Sicherstellung der Unterhaltung dieser Kanäle wird ausgehend von der Kanalmitte beidseitig ein 2,50 m breiter Streifen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB als mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Schortens zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Korridore sind zudem nicht überbaubare Grundstücksflächen. Es handelt sich dabei um die Regen- bzw. Schmutzwasserkanäle nördlich der Gartenstraße, westlich des Falkhörn, nördlich des Buschweges, östlich der Nadorster Straße, östlich des Fuchsweges sowie westlich des Schulweges.

Ein Teil der im Ursprungsbebauungsplan Nr. S2 festgesetzten Leitungsrechte werden nicht mehr benötigt und im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 146 nicht mehr festgesetzt.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Das Plangebiet sowie die Wohngebiete in der Umgebung sind geprägt von einer aufgelockerten Bebauung. Wohnhäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine behutsame Nachverdichtung des Siedlungsraumes zu ermöglichen. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Damit sich die neuen Gebäude zukünftig in das bestehende Ortsbild einfügen, wird ihre Gestaltung daher nicht nur über die Festsetzung von Höhe und Geschossigkeit, sondern auch über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gesteuert.

Die geneigten Dächer innerhalb des Plangebietes sind vornehmlich mit rot-, braun- bis anthrazitfarbenen Tondachziegeln oder Betondachsteinen eingedeckt. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden die zulässigen Farben und die zu verwendenden Ma-

terialien für Dächer vorgegeben, um eine dem ortstypischen Gesamteindruck entsprechende Nachverdichtung zu sichern. Es wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern nur rot bis rotbraune, schwarz-anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig sind. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig, da diese oftmals von weitem sichtbar sind und eine störende Außenwirkung haben.

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Das Plangebiet macht derzeit durch die aufgelockerte Bebauung und die dazwischen liegenden Gärten und Vorgärten einen durchgrünten Eindruck. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (zum Beispiel Kiesschicht) ist definiert zulässig: Zulässig sind: eine Beeteinfassung und ein sogenannter Traufstreifen in einer Breite von 30-50 cm OKG (OKG= Oberkante Gelände) entlang des Sockel-Mauerwerks. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Dächer wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau der Gebäude ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll eine den bestehenden Strukturen angepasste Nachverdichtung ermöglicht und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die angrenzenden Bestandsstraßen Sögestraße (K 93) und Jeversche Landstraße (L 807). Die innere Erschließung wird über die bestehenden Straßen im Plangebiet gesichert.

- **ÖPNV**
  Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Bushaltestelle „Sillenstede Marienholzer Weg“, die von den Linien 214, 219 und 220 angefahren wird, sowie die Bushaltestelle „Sillenstede Schule“, die von den Linien 219 und 220 angefahren wird.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
  Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

  Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz.

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

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGE/-VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **ROG** (Raumordnungsgesetz)

9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de