

# STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

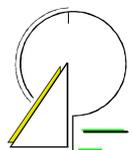


SCHORTENS  
... Nordseenähe inklusive

---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“

### **BEGRÜNDUNG** (Teil I)



# INHALTSÜBERSICHT

|   |          |
|---|----------|
| <b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>   | <b>1</b> |
| <b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>  | <b>1</b> |
| <b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>  | <b>2</b> |
| 2.1 Kartenmaterial  | 2        |
| 2.2 Räumlicher Geltungsbereich  | 2        |
| 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur   | 2        |
| <b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>  | <b>2</b> |
| 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)   | 2        |
| 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)  | 2        |
| 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung  | 3        |
| 3.4 Verbindliche Bauleitplanung   | 3        |
| <b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>  | <b>3</b> |
| 4.1 Belange von Natur und Landschaft  | 3        |
| 4.2 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)   | 4        |
| 4.3 Belange des Straßenverkehrs   | 4        |
| 4.4 Belange des Denkmalschutzes   | 4        |
| 4.5 Altablagerungen   | 5        |
| <b>5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>   | <b>5</b> |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung   | 5        |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung   | 5        |
| 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  | 6        |
| 5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen  | 6        |
| 5.5 Erhaltung von Einzelbäumen  | 7        |
| 5.6 Sichtfelder gemäß RASt  | 7        |
| 5.7 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen<br>schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutz-<br>gesetzes | 7        |
| <b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>  | <b>8</b> |
| <b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>  | <b>9</b> |
| 7.1 Rechtsgrundlagen  | 9        |
| 7.2 Verfahrensübersicht   | 9        |
| 7.2.1 Aufstellungsbeschluss   | 9        |
| 7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit  | 9        |
| 7.2.3 Öffentliche Auslegung   | 10       |
| 7.3 Planverfasser   | 10       |

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Schortens beabsichtigt eine Fläche im zentralen Bereich der Stadt neu zu beordnen und dafür die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ durchzuführen. Oberstes Planungsziel ist dabei die Nachverdichtung bereits bebauter Wohngrundstücke. Hiermit entspricht die Stadt Schortens der Innenentwicklungsnotwendigkeit aus dem Jahr 2013, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 (5) Satz 3 BauGB). Um dieses zu erreichen, werden die durch Baugrenzen definierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen der Wohngrundstücke aufgehoben und ebenfalls als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Einer baulichen Entwicklung auf vorgeprägten Innenbereichsflächen wird dadurch ein größtmöglicher Spielraum eingeräumt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Schortens und hat eine Gesamtgröße von ca. 29,4 ha.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der Planungsraum als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 dargestellt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß über eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 (1) BauNVO beregelt.

Entsprechend des Ursprungsplanes und um vorhandene Strukturen zu sichern, wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Einhaltung der ortsüblichen Bauhöhe wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt.

Die Festsetzung der Straßen als öffentliche Verkehrsfläche wird an den Bestand angepasst.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von dem Klosterweg (K94) und dem Kreuzweg ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine Innenkoordination der akustischen Belange wird durch die Aufnahme von Lärmpegelbereichen mit den entsprechend zugeordneten Maßnahmen zum passiven Lärmschutz am Gebäude durchgeführt.

Durch Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ treten die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ außer Kraft.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Varel (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen) im Maßstab 1:1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Schortens und umfasst eine ca. 29,4 große Fläche. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Straßen Kreuzweg, Klosterweg (K 94) und Diekenweg, welche noch in dem Geltungsbereich liegen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ ist durch eine bereits vorhandene Wohnnutzung gekennzeichnet. Im Nordwesten, Norden und Nordosten schließen weitere Wohngebiete an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Südwesten ein Sportplatz an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 ist der Planbereich 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 für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Weiterhin wurde im LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Das Planungsziel der städtebaulichen Beordnung sowie der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches für eine Wohnnutzung, ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme auszulösen, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt Schortens wird darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ genannten Planungsziele der

Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III B).

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010. Hierin werden das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ wird demnach gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung der bereits vorhandenen Bebauung gegeben werden, wobei eine Bebauung von im Ursprungsplan nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zugelassen wird.

Um die überbaubaren Grundstücksflächen weiter zu vergrößern, werden zudem alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Breite von 3,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an den Klosterweg (K 94) grenzen, die auf 5,00 m Breite reduziert werden. Zudem wird die Baugrenze der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes auf 6,00 m Abstand zu der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, da dieser 6,00 m breite Streifen als Gewässerräumstreifen festgesetzt wird.

Diese Maßnahmen der Innenentwicklung entsprechen einer städtebaulichen Entwicklung gemäß der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) und wirken einer Zersiedelung im Gebiet der Stadt Schortens entgegen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplanes außer Kraft.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch entsprechende Maßnahmen auf Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben sein wird, der die entstehenden Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 vollständig ausgleicht.

#### **4.2 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen des Klosterweges (K94) und des Kreuzweges ein. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. Im Auftrag der Stadt Schortens wurde daher eine entsprechende Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die Itap GmbH, Oldenburg unter Berücksichtigung eines Prognosezeitraums bis zum Jahr 2029 vorgenommen<sup>1</sup>.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrsstraßen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) im Tag- und Nachtzeitraum (55dB(A)/ 45 dB(A)) bis zu 6 dB(A) überschritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis IV.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109, Tab. 8 sowie zum Schutz der Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt (s. Kap.5.7).

#### **4.3 Belange des Straßenverkehrs**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt entlang des Klosterweges (K94) über die Einmündungen Kreuzweg, Steensweg und Amselweg. Zur weitergehenden Gewährleistung einer verkehrssicheren Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße wird nachrichtlich auf die im Einmündungsbereich der Planstraße in die K 94 freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RAST hingewiesen. Entsprechend den rechtlichen Anforderungen sind hierbei Schenkellängen von 70,00 m auf der übergeordneten Kreisstraße und von 5,00 m auf den einmündenden Plangebietsstraßen, gemessen von der Fahrbahnkante, freizuhalten. Die freizuhaltenden Sichtfelder sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen, Werbeanlagen etc.) dauerhaft freizuhalten.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 wer-

---

<sup>1</sup> ITAP GMBH : Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 3 „Steensweg-Nord“, Oldenburg, 08.07.2014

den, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

#### **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 des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (siehe Hinweise).

### **5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der planerischen Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ zur Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur im zentralen Bereich der Stadt Schortens werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 3 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung und Nachverdichtung der vorhandenen Wohngebiete.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Diese wird im Plangebiet entsprechend der im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahl auf  $GRZ = 0,4$  festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die zulässige Gebäudehöhe auf  $GH \leq 9,50$  m festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: Obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsstraße

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die bereits im Ursprungsplan festgesetzte offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO weiterhin festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung die örtlich vorherrschende, aufgelockerte Bebauungsstruktur übernimmt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass im gesamten Plangebiet ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Hierbei wird auf den rückwärtigen Grundstücksflächen durch die Aufhebung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben. Dies geschieht aufgrund der Innenentwicklungsnovelle 2013 (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) nach der die städtebauliche Entwicklung bevorzugt durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Zudem werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Breite von 3,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Diese Verringerung gegenüber der im Ursprungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO ist damit zu begründen, dass im gesamten Plangebiet die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben wird. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an den Klosterweg (K 94) grenzen, diese werden auf 5,00 m Breite reduziert. Zudem wird die Baugrenze der nicht überbaubaren Grundstückfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes auf 6,00 m Abstand zu der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, da dieser 6,00 m breite Streifen als Gewässerräumstreifen festgesetzt wird. Diese Fläche entlang des Grabens im südöstlichen Geltungsbereich soll künftig für die Räumung des angrenzenden Grabens zur Verfügung stehen. Daher dürfen auf dieser 6,00 breiten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO nicht errichtet werden. Zudem sind auf diesen Flächen zusätzlich Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) unzulässig.

Zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen und zur Wahrung der vorhandenen Straßenflucht sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### **5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den im Plangebiet gelegenen Klosterweg (K94). Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

## 5.5 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne 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 und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage werden im Zuge der Neuaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sechs ortsbildprägende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung durch eine Befreiung ist an etwa gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an den Baum zu verhindern.

## 5.6 Sichtfelder gemäß RASt

Das Plangebiet wird über den Kreuzweg, den Steensweg und den Amselweg erschlossen, die an den Klosterweg (K94) angebunden sind. In den betreffenden Einmündungsbereichen werden Sichtfelder gem. der RASt gekennzeichnet, um hier eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Anfahrtssicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, sind Sichtfelder freizuhalten, deren Schenkellängen, 70,00 m auf der Kreisstraße und 5,00 m auf den Plangebietsstraßen, gemessen von der Fahrbahnkante, betragen. Die Bereiche der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen, Werbeanlagen etc.) dauerhaft freizuhalten.

## 5.7 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von dem Klosterweg (K94) und dem Kreuzweg ausgehenden Verkehrslärmentwicklung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entsprechend den Empfehlungen der zu dieser Bauleitplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der in der Verkehrslärberechnung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden hierzu Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind:

In den mit dem Lärmpegelbereich IV, III und II gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschall-

dämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

Im Lärmpegelbereich II bis IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von Schlafräumen an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Klosterweg (K 94).

### • **Gas- und Stromversorgung**

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

### • **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 verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (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 des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird auf Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Plangebietes verzichtet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

#### 7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom .....bis zum..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse.

### 7.2.3 Öffentliche Auslegung

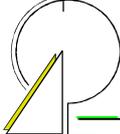
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt.

Schortens, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)