

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS

... Nordseerähe inklusive

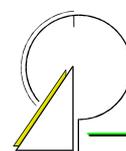
Bebauungsplan Nr. 121 „Waldstraße“

Vorlage zum Satzungsbeschluss

02.03.2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altablagerungen	3
4.4	Immissionsschutz	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
5.2.2	Bauhöhen	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Grundstücksgrößen und Wohneinheiten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.6	Straßenverkehrsflächen	7
5.7	Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten	8
5.8	Private Grünfläche	8
5.9	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
5.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Verfahrensübersicht	11
7.3	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt am westlichen Stadtrand, im Bereich der Waldstraße den vorhandenen Siedlungsraum abzurunden und eine bestehende Wohnbebauung entlang der Waldstraße erstmalig planungsrechtlich zu steuern. In dem Bereich, der erstmalig einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, sollen durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnraumangebot geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Waldstraße“ durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Waldstraße“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich ein ca. 2 km westlich des Zentrums gelegenes Siedlungsgebiet südlich der Addernhausener Straße (K332) und nördlich der Waldstraße. Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt, im Südwesten begrenzt der Forst Upjever (Wald) das Plangebiet, im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer Ortsentwicklung, diesen Siedlungsbereich in verträglicher Weise planungsrechtlich abzusichern und städtebaulich weiterzuentwickeln. Die Abrundung des Siedlungsrandes zwischen der Addernhausener Straße und der Waldstraße ist die konsequente Vervollständigung des Siedlungsbereichs an dieser Stelle im Stadtgefüge. Diese Abrundung wurde bereits mit der Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vorbereitet und wird nun durch diesen verbindliche Bauleitplanung zum Abschluss gebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung und im Zuge der politischen Diskussionen und Beratungen zu diesem Bebauungsplan wurde ausgiebig über die Bebauungsdichte der bisher unbebauten Bereiche und die Bebauungstiefe der Grundstücke entlang der Waldstraße diskutiert. Es wurde auch diskutiert evtl. weitere Flächen westlich der Waldstraße in Planbereich aufzunehmen. Die politische Diskussion hat ergeben, dass eine Siedlungsentwicklung, die über die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinausgeht, an dieser Stelle im Stadtgefüge derzeit nicht gewollt ist. Der Flächennutzungsplan wird hier als Siedlungsgrenze im Westen der Stadt anerkannt und beibehalten. Eine Einzeilige Bebauung entlang der Waldstraße wird als Abrundung der vorhandenen Siedlung befürwortet, im Übergang zur neuen Bebauung, im Kreuzungsbereich Waldstraße / Lebensborner Weg, wird eine zweireihige Bebauung ermöglicht, um hier einen Übergang zum geplanten Neubaubereich zu ermöglichen. Im Norden bildet die Addernhauser Straße die Siedlungsgrenze. Entlang dieser Straße sieht bereits der Flächennutzungsplan eine dichtere Bebauung vor, die durch diesen Bebauungsplan nun auch vorbereitet werden soll.

Allgemeiner Hinweis:

Durch diesen Bebauungsplan werden bestehende Bau- und Nutzungsrechte nicht berührt, es gilt der Bestandsschutz. Die, durch diesen Bebauungsplan getroffenen Regelungen gelten für alle zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Waldstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Varel (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Waldstraße“ befindet sich am westlichen Stadtrand von Schortens und umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Addernhausener Straße (K332) im Südosten durch die vorhandene Wohnbebauung an der Waldstraße und im Südwesten durch den Forst Upjever begrenzt. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,3 ha von denen heute in etwa 1,0 ha landwirtschaftlich, überwiegend als Maisacker genutzt werden. Insgesamt ist der Bereich durch die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung als Wohnstandort vorgeprägt. An der Kreuzung Waldstraße und Lebensborner Weg befindet sich darüber hinaus noch eine Gaststätte. Die städtebauliche Struktur des Umfelds ist überwiegend durch eine kleinteiligere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Waldstraße“ 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) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 werden für den Bereich der Stadt Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

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 Planungsgebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Der Hauptort Schortens-Heidmühle wird darin als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgesetzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III B - Wasserschutzgebiet Feldhausen).

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb der Fluglärmzone II des militärischen Flugplatzes Upjever. Diese Zone ist im RROP nachrichtlich dargestellt. Im RROP heißt es hierzu, dass Erweiterungen der Siedlungsbereiche zur Minderung der Lärmbelastungen für die Bevölkerung außerhalb der Fluglärmzonen erfolgen sollten. Im Grundsatz folgt die Stadt Schortens dieser Forderung, in einigen Ausnahmen werden aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch Flächen innerhalb der Fluglärmzone II entwickelt. Ein Großteil der Wohnflächenentwicklung der Stadt Schortens konzentriert sich aber auf Bereiche außerhalb der Fluglärmzonen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 121 „Waldstraße“ verfolgte Planungsziel der planungsrechtlichen Sicherung und Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens werden bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 „Waldstraße“ entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Addernhausener Straße (K332) wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße, der im Südwesten angrenzende Forst Upjever als Fläche für Wald dargestellt. Im Nordwesten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet an.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 121 wird folglich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Waldstraße“ soll dieser Ortsbereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 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 (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

4.2 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.“

4.3 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 Nieder-

sächsischen 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.

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

4.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung.

Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Lösungen diskutiert, wie man mit den vorhandenen Immissionen umgehen könnte. Eine Verschiebung der Ortsdurchfahrt, zur Verminderung der Geschwindigkeit und somit auch der Immissionen wurde nicht weiter verfolgt, da die Stadt die Entwicklung dieses Gebietes als Abrundung des Ortsrandes und nicht als Erweiterung der Stadt nach Westen ansieht, dies soll auch weiterhin durch die Lage des Ortsschildes deutlich werden. Bauliche Lösungen wie eine Lärmschutzwand, oder ein Lärmschutzwall wurden aus Kostengründen verworfen. Beide Lösungen hätten hohe Kosten zur Folge gehabt, die sich negativ auf die Grundstückspreise ausgewirkt hätten. Die Folge wäre gewesen, dass man für Haushalte mit geringerem Einkommen hier kein Angebot schaffen könnte. Man hat sich bewusst dazu entschlossen, den Schallschutz durch Gebäudeausrichtung, Grundrissgestaltung und die abschirmende Wirkungen von Gebäuden zu erreichen und somit die Grundstückskosten nicht unnötig zu erhöhen.

Um die Immissionssituation bewerten und entsprechend berücksichtigen zu können wurde durch itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, eine „Schalltechnische Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren für Wohnbebauung an der Waldstraße in Schortens“ (im Folgenden als Gutachten bezeichnet) verfasst. Im Folgenden sind die Inhalte des Gutachtens zusammenfassend verkürzt dargestellt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Geräuschimmissionen der am nördlichen Rand, außerhalb des Plangebietes verlaufenden Addernhausener Straße (K332) ermittelt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 für die festgesetzten Wohngebiete sowohl tags, als auch nachts in Teilen des Plangebietes überschritten werden. An Hand der Messergebnisse wurden durch das Gutachterbüro in Verbindung mit der DIN 4109 Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplan formuliert. Die Lärmpegelbereiche sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen, zusätzlich wurden diese in der Planzeichnung des Bebauungsplanes kenntlich gemacht. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 aus schallschutzrechtlicher Sicht zu realisieren ist.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG in den Lärmpegelbereichen III und

IV (Kennzeichnung siehe Planzeichnung) an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegelbereichen dürfen die im Folgenden aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 [dB(A)]:

$R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume

$R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume

Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 [dB(A)]:

$R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume

$R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße muss im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 erfolgen.

- Werden Schlafräume auf der lärmquellenzugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III und IV errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite).
- In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind (Hinweis: Der Orientierungswert von 55 dB(A) im Tageszeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr ist grundsätzlich in den Außenwohnbereichen einzuhalten)
- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von Schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Das bedeutet eine Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Bei geschlossene Bebauung bzw. bei Innenhöfen können um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel festgelegt werden.

Das vollständige Gutachten ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der planungsrechtlichen Sicherung und Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume, werden innerhalb des Plangebietes gegliederte allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der vorhandenen sowie geplanten Nutzungen und auf Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens.

Zur planerischen Steuerung einer angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 121 „Waldstraße“ ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung der vorhandenen Wohngebiete und der Abrundung des Ortsrandes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. Entlang der Addernhausener Straße (K332) soll eine verdichtete Bebauung, im Übergang zur freien Landschaft und zur vorhandenen Siedlung soll eine kleinteiligere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Entsprechend dieser Planungsidee wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und in dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung möglichst harmonisch in den bestehenden Ortsteil integriert.

5.2.2 Bauhöhen

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die Bauhöhen für die allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) über die Festsetzung einer Firsthöhe geregelt. Im allgemeinen Wohngebieten 1 wird eine einheitliche Firsthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Zusätzlich wird im allgemeinen Wohngebiet 1 ist eine Traufhöhe von 6,50 definiert. Hierdurch wird im Übergang zur Freien Landschaft und dem bereits besiedelten Bereich eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt. Im allgemeinen Wohngebieten 2 wird die Bauhöhe nur über eine festgesetzte Firsthöhe von maximal 10,0 m beregelt. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnraumangebot, z. B. für mehrgeschossige Wohngebäude mit mehreren kleinen Wohneinheiten, geschaffen werden.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkte zählen die Oberkante des Gebäudes für die Firsthöhe (FH) und für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf eine Höhe von 50 cm über der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke, die an zwei oder mehr öffentliche Verkehrsflächen (unterschiedliche Straßen) angrenzen. Hier gilt die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt zu der das Gebäude auf dem Grundstück seinen Haupteingang ausgerichtet hat. Ziel dieser Festsetzung ist die Klarstellung des Bezugspunktes der Höhenmessung.

5.3 Bauweise

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im allgemeinen Wohngebiet 1 als Einzel- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet 2 darüber hinaus auch als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt. Dies entspricht der heutigen Bestandssituation und berücksichtigt

gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Innenentwicklung bzw. Abrundung des Ortsrandes.

5.4 Grundstücksgrößen und Wohneinheiten

Zur Regelung von Mindestgrundstücksgrößen und zulässigen Wohneinheiten hat die Stadt Schortens am 27.09.2012 einen Grundsatzbeschluss verabschiedet. Dieser Grundsatzbeschluss soll bei allen zukünftigen Bauleitplanungen berücksichtigt, so auch im vorliegenden Planfall. Der Grundsatzbeschluss lautet wie folgt:

- (1) Für Baugrundstücke in Schortens für Einzelhäuser gilt eine Mindestgröße von 600 m². Diese Grundstücksgröße darf in Ausnahmefällen – bei Schaffung nur einer Wohneinheit – bei 50% der Grundstücke des Wirkungskreises eines Bebauungsplanes, 500 m² betragen. Unterschreitungen sind nicht zulässig.
- (2) Grundstücke für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten müssen mindestens 600 m² umfassen.
- (3) Für eine Doppelhaushälfte soll die Grundstücksgröße mindestens 300 m² umfassen. Je Doppelhaushälfte gibt es eine Wohneinheit.

Dieser Grundsatzbeschluss wurde entsprechend über die folgenden textliche Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen:

Die Grundstücksgröße je Wohngebäude beträgt ≤ 600 m². Ausnahmsweise sind 50% der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ≤ 500 m² zulässig. Auf Grundstücken ≤ 500 m² ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße für Wohngebäude mit zwei oder mehr Wohneinheiten beträgt ≤ 600 m².

Bei Wohngebäuden die als Doppelhaus aneinander gebaut sind beträgt die Mindestgrundstücksgröße ≤ 300 m². Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 121 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Insgesamt werden die Baugrenzen zu Verkehrsflächen mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Zu vorhandenen Gehölzen, geplanten Gehölzanpflanzungen und den im Südwesten angrenzenden Wald werden größere Abstände eingehalten. Im Bereich des Waldes dient der gewählte Abstand als Vorsorgeabstand. Im Bereich der vorhandenen Gehölze soll die neue Bebauung einen Schutzabstand einhalten, um die vorhandenen Gehölze in ihrem Bestand zu sichern. Dies gilt nicht für die bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs. Hier wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m zu den bestehenden Gehölzen definiert, um in diesem Bereich noch eine Bebauung der Hintergrundstücke zu ermöglichen bzw. die vorhandenen Gebäude planungsrechtlich abzusichern. Im Bereich zwischen den Gebäuden Waldstraße 44 und Waldstraße 38 wird ein überbaubarer Bereich mit einer Tiefe von 25,0 m geschaffen. Diese Festsetzung orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden und soll einen einheitlichen Übergang von der Siedlung in die freie Landschaft sichern, eine Bebauung in zweiter Reihe ist hier von der Stadt nicht gewollt.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Waldstraße, weiter an die Addernhausener Straße (K332). Die Erschließung der Grundstücke entlang der Waldstraße erfolgt über die Waldstraße. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellende Erschließungsstraße mit drei kleineren Stichstraßen und zwei Wendeanlagen. Die Verkehrsflächen, vor allem die der Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass im Rahmen der späteren Ausführungsplanung die Verkehrsflächen so ausgebaut werden können, dass die Befahrung für Entsorgungsfahrzeuge möglich ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 121 werden die im Plangebiet gelegenen Straßen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.7 Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten

Entlang der Addernhausener Straße (K332) wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Anbindung des Plangebietes und der Planstraße an die Kreisstraße soll für den motorisierten Individualverkehr nicht ermöglicht werden. Ein Durchgang für Fußgänger und die Durchfahrt für Fahrräder sollte im Rahmen der Ausführungsplanung gesichert werden.

5.8 Private Grünfläche

Das geplante Wohngebiet wird randlich, durch eine 3,0 m breite private Grünfläche eingegrünt. Diese am Plangebietsrand vorgesehene Grünfläche wird mit der Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. In diesen Bereichen sollen nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen angelegt werden.

5.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 121 naturnah zu gestalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln. In den Randbereichen der Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölze vorzusehen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der entsprechenden textlichen Festsetzung zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes ist der mit dem Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und ggf. zu kompensieren. Zum Zweck der Minimierung des Eingriffs werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen getroffen. Folglich wird zum Schutz der vorhandenen Wallhecke unmittelbar angrenzend an diese, 3,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.10 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Entsprechend dem für das Plangebiet vorliegenden Konzept werden die vorhandenen Wallheckenstrukturen erhalten. In der Planzeichnung wird die betroffene Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der Wallhecke wird unmittelbar angrenzend 3,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.11 Erhaltung 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 und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 die ortsbildprägenden Bäume im südwestlichen Plangebiet, im Bereich der Waldstraße aufgemessen und als Einzelbäume festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist der Schutz und Erhalt der im Straßenraum vorhandenen Bäume, vor allem vor dem Hintergrund der möglichen neuen Bebauung nordwestlich der Waldstraße. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB 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. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an die Bäume zu verhindern.

Die Erschließung der bebaubaren Bereiche zwischen den Gebäuden Waldstraße 38 und Waldstraße 44 muss im Rahmen der Ausführungsplanung geschehen. Eine konkrete Regelung der Erschließung im Rahmen der Bauleitplanung ist von Seiten der Stadt mit den Anliegern und in der politischen Beratung zu diesem Bebauungsplan diskutiert aber verworfen worden.

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

Um die Erschließung der an das Plangebiet im Nordwesten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen wird in diesem Bereich ein 5,0 m breiten Geh-, Fahr- und leitungsrecht zu Gunsten des Flächeneigentümers und/oder Flächenbewirtschafters festgesetzt. Diese Fläche wird nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, da eine Befestigung dieser Fläche nicht vorgesehen ist.

Außerdem wird in Verlängerung der Planstraße nach Nordosten eine 3,0 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über Waldstraße. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über neu herzustellende Erschließungsstraßen.

- **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 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 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 bestehenden Siedlungsbereiches innerhalb des Planungsraumes erfolgt über die bestehende Regenwasserkanalisation. Der neu zu bebauende Bereich wird über ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes sichergestellt. Die nötigen Detailunterlagen zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens werden dem Landkreis Friesland im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt.
- **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

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)

7.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Waldstraße“ gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum

Schortens,

Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

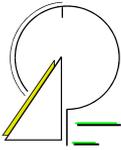
Die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum

Schortens,

Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Waldstraße“ 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)