

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

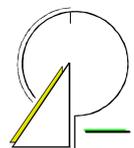


SCHORTENS

... Nordseennähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 125 „Klosterpark“

BEGRÜNDUNG (Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG		1
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	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
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	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen	4
4.4	Belange des Immissionsschutzes	4
4.4.1	Lärmemissionen der Sportanlage	4
4.4.2	Verkehrslärmimmissionen	5
4.5	Belange des Straßenverkehrs	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	7
5.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8
5.6	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	8
5.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	8
5.8	Öffentliche Grünflächen	8
5.9	Wasserfläche	8
5.10	Flächen für Wald	8
5.11	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.12	Erhaltung von Einzelbäumen	9
5.13	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	9
5.13.1	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Naturdenkmal	9
5.13.2	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Geschützter Landschaftsbestandteil: Wallhecke	9
5.14	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	10

5.15	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
5.16	Sichtfelder gemäß RAST 06	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Verfahrensübersicht	12
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	12
7.2.2	Beteiligung der Bürger	12
7.2.3	Öffentliche Auslegung	13
7.3	Planverfasser	13

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt den innerstädtischen Standort einer Sportanlage zu stärken, mitsamt der umliegenden Bereiche städtebaulich zu beordnen und dafür den Bebauungsplan Nr. 125 „Klosterpark“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Klosterpark“ befindet sich im Stadtteil Oestringfelde und hat eine Gesamtgröße von ca. 4,0 ha. Die bereits vorhandene Sportanlage wurde durch den Bau eines Kunststoffrasenplatzes auf dem Gelände des ehemaligen Schlackeplatzes modernisiert. Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Waldstrukturen, Wohnbauflächen, die bisher nach § 34 BauGB geregelt wurden sowie für die Erschließung der Wohnbauflächen und des Sportplatzes genutzte Verkehrsflächen. Diese Bauleitplanung ordnet den Geltungsbereich städtebaulich und dient der Stärkung des bereits vorhandenen Standortes.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 1,5 km Luftlinie westlich des Stadtzentrums. Auf dem Areal der Sportanlage sind drei Sportplätze vorhanden. Es handelt sich um zwei Naturrasenplätze, den Hauptplatz und ein Kleinspielfeld, sowie um einen neu angelegten Kunststoffrasenplatz. Darüber hinaus sind in dem Bereich der Sportanlage ein Mehrzweckgebäude sowie ein Vereinsheim vorhanden.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung wird im Bebauungsplan Nr. 125 im Bereich der Sportanlage eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Im südöstlichen Bereich dieser Fläche wird eine überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Innerhalb dieses Baufensters sind Mehrzweckgebäude sowie Vereinsheime zulässig.

Die vorhandenen Wohnnutzungen werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den umliegenden Wohnstrukturen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die über den aktuellen Gebäudebestand hinausgehen, wird ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen.

Durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sowie durch die überlagernde Festsetzung als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB südlich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird der Sicherung der an den Sportplatz angrenzenden Gehölzstrukturen Rechnung getragen. Die nördlich bzw. nordöstlich der bereits genannten Fläche für Gemeinbedarf bzw. nördlich des Parkplatzes befindlichen Waldstrukturen werden zur Sicherung als Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Darüber hinaus werden innerhalb des Waldareals befindliche Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes werden die bereits vorhandenen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt ausgehend vom Klosterweg (K 94) an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf die von der Sportanlage ausgehenden Geräuschimmissionen sowie im Hinblick auf den vom östlich des Plangebietes verlaufenden Klosterweg (K94) und von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnlinie ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage zweier durchgeführter schalltechnischer Untersuchungen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Darüber hinaus werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Klosterpark“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Jannes Vredenburg, Jever, im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 befindet sich nördlich des Klosterparks in der Stadt Schortens und umfasst eine ca. 4,0 ha große Fläche. Das Plangebiet wird im Norden durch die Eisenbahn, im Osten durch den Klosterweg (K 94), im Süden durch einen Graben sowie im Westen durch Waldflächen begrenzt. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Klosterpark“ ist im westlichen Bereich durch Sportplätze einschließlich eines Mehrzweckgebäudes, eines Vereinsheimes sowie die Sportplätze umgebenden Wald- bzw. Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Östlich schließt an die Sportplätze ein Parkplatz an. Der Osten des Geltungsbereichs ist durch bereits vorhandene Wohnnutzung gekennzeichnet.

Das städtebauliche Umfeld ist im Norden durch weitere Wohngebiete bzw. eine Waldfläche geprägt. Östlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohngebiete. Südlich grenzt der Klosterpark Oestringfelde (Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG) an. Westlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Klosterpark“, 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 2008, fortgeschrieben 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. Nördlich des Plangebiets verläuft eine sonstige Eisenbahnstrecke. 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 eines baulich vorgeprägten Bereiches, 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 dargestellt. Städtebauliches Ziel ist die Beordnung eines baulich vorgeprägten Bereiches zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Betriebes der Sportanlage. Die vorliegende Planung steht demnach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III B).

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wird der östliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Nordwestlich der Wohnbauflächen befindet sich eine Fläche die sowohl als Fläche für Wald als auch überlagernd als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts: „Naturdenkmal“ dargestellt wird. Der westliche Teil des Plangebietes wird als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III B). Der Bebauungsplan Nr. 125 weicht mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie mit der Festsetzung weiterer Flächen für Wald vom Flächennutzungsplan ab. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 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 beigelegt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie- unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. 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.

4.3 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 Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.4 Belange des Immissionsschutzes

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.

4.4.1 Lärmemissionen der Sportanlage

Zur Beurteilung der akustischen Situation vor Ort, zur Koordinierung der unterschiedlichen Nutzungen und Schutzansprüche ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Diese Untersuchung ist notwendig, um zu gewährleisten bzw. nachzuweisen,

dass nach Inbetriebnahme der geplanten Sportanlage ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen entsteht. Zu diesem Zweck hat die Stadt Schortens das Büro ITAP GmbH, Oldenburg beauftragt, eine schalltechnische Beurteilung der geplanten Sportanlage durchzuführen¹.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb der Sportanlage unter der Beachtung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Geräuschimmissionen zulässig ist. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zum Schutz vor den in die allgemeinen Wohngebiete einwirkenden Geräuschimmissionen gem. der 18. BImSchV folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten sind:

- Keine regelmäßig stattfindenden Punktspiele während der sonntäglichen Mittagsruhe von 13:00 bis 15:00 Uhr.
- Während seltener Ereignisse, wie z. B. dem Pfingstturnier, sind Spiele mit einer hohen, zu erwartenden Zuschauerzahl nur außerhalb der Ruhezeit, sprich nicht zwischen 13:00 und 15:00 Uhr zulässig.
- Schalleistungspegelbegrenzung der Lautsprecher auf $L_{WA, Lautsprecher} \leq 105$ dB (A).
- Kein Trainings- oder Spielbetrieb nach 21:00 Uhr, um abfahrende Pkw im Nachtzeitraum zu verhindern.

4.4.2 Verkehrslärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken zudem Verkehrslärmimmissionen des Klosterweges (K 94) sowie der Eisenbahnstrecke 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 vorgenommen².

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 7 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 verbindlich festgesetzt (siehe Kap. 5.15).

¹ ITAP GMBH : Schalltechnisches Gutachten zur Nutzung von Sportanlagen im Klosterpark in der Nähe von Wohnbebauung in Schortens, Oldenburg, 13.10.2014

² ITAP GMBH : Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 125 „Klosterpark der Stadt Schortens“, Oldenburg, 05.05.2015

4.5 Belange des Straßenverkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt entlang des Klosterweges (K 94) über die Einmündung „Am Klosterpark“. Zur weitergehenden Gewährleistung einer verkehrssicheren Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße wird nachrichtlich auf die im Einmündungsbereich in die K 94 freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RAS 06 hingewiesen. Entsprechend den rechtlichen Anforderungen sind hierbei Schenkellängen von 70 m auf der übergeordneten Kreisstraße und von 5 m auf der einmündenden Plangebietsstraße, gemessen von der Fahrbahnkante, freizuhalten. Die freizuhaltenen Sichtfelder sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Häufen, Werbeanlagen etc.) dauerhaft freizuhalten.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umliegenden Strukturen 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 des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 3 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Beordnung und Sicherung der vorhandenen Wohngebiete.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Diese wird im überwiegenden Teil des Plangebietes mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 geregelt. Lediglich im allgemeinen Wohngebiet südlich des öffentlichen Parkplatzes wird die höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um auch bei einer potentiellen Teilung des Grundstückes die Möglichkeit der Bebauung mit zwei Gebäuden zu gewährleisten.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ die zulässige Gebäudehöhe auf $GH \leq 9,50$ m festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen definiert. Innerhalb der festgesetzten, 40,00 m mal 20,00 m großen überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO sind Mehrzweckgebäude sowie Vereinsheime zulässig. Die 40,00 m mal 20,00 m große überbaubare Grundstücksfläche bietet einen angemessenen Entwicklungsspielraum in Richtung des öffentlichen Parkplatzes. Innerhalb dieser festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO sind Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräume, Vereinsräume, Mehrzweckräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlage erforderlich sind, wie z. B. Tribünen, Flutlichtmasten, Ballfangzäune, Zuschauerbegrenzungen etc. zulässig. Zudem ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Sendemast mit einer maximalen Höhe von 18,00 m zulässig, um dem bereits vorhandenen Sendemast innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Rechnung zu tragen.

Zudem werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an den Klosterweg (K 94) sowie an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkfläche“ (Siehe Kap. 5.6.) grenzen, auf 5,00 m Abstand zu diesem festgesetzt. Des Weiteren werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Plangebiet sowie an den Geltungsbereich grenzen, auf einen Abstand von 3,00 m zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die 15,00 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche, welche zum Schutz des zu erhaltenden Einzelbaumes sowie zur Sicherung eines schonenden Übergangs der Wohngebiete hin zur Fläche für Gemeinbedarf in diesem Bereich festgesetzt wird. Innerhalb des im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gelegenen allgemeinen Wohngebietes hält die Baugrenze zur Einhaltung des Sicherheitsabstandes der Bebauung zum westlich angrenzenden Waldareal und somit zum Schutz von Personen, einen Abstand von 25,00 m ein. Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass Gefährdungen für ortsfeste bauliche Anlagen ausgeschlossen sind.

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

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

Entsprechend der eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung dient der Bebauungsplan Nr. 125 einer städtebaulich geordneten Entwicklung. Daher wird im Bereich der Sportanlage eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Auf dem Areal der Sportanlage sind drei Sportplätze vorhanden. Es handelt sich um zwei Naturrasenplätze, den Hauptplatz und ein Kleinspielfeld, sowie um einen Kunststoffrasenplatz. Darüber hinaus sind in dem Bereich der Sportanlage ein Mehrzweckgebäude sowie ein Vereinsheim vorhanden.

5.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den östlich des Plangebietes verlaufenden Klosterweg (K 94). Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsfläche (Straße „Am Klosterpark“), welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird.

5.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Östlich der Fläche für Gemeinbedarf befindet sich ein Parkplatz. Dieser wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 125 verläuft ein Regenwasserkanal (DN 300), welcher das Sportplatzgelände quert. Dieser wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Abwasserleitung im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang des Verlaufes der Abwasserleitung, mit Ausnahme des Bereichs der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Fläche für Wald, wird der jeweils notwendige Schutzstreifen von der Leitungsmittelpunkt ausgehend als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (siehe Kap. 5.14) festgesetzt.

5.8 Öffentliche Grünflächen

Die südlich der Fläche für Gemeinbedarf befindlichen Gehölzstrukturen werden als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd erfolgt die Festsetzung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

5.9 Wasserfläche

Der nördlich an den Regenwasserkanal (DN 300) anschließende, innerhalb der Fläche für Wald gelegene Graben wird zur Sicherung gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

5.10 Flächen für Wald

Östlich und nördlich der Flächen für Gemeinbedarf sowie nördlich des Parkplatzes befindet sich ein Waldareal, welches als Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB festgesetzt wird. Dies dient der Sicherung des durch Waldstrukturen geprägten Charakters des Plangebietes und der Erhaltung der landschaftsökologischen Wertigkeiten. Darüber hinaus werden innerhalb des Waldareals befindliche Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen (siehe Kap. 5.13).

5.11 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Südlich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ befinden sich Gehölzstrukturen. Zur Sicherung dieser Strukturen werden in diesem Bereich Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Überlagernd erfolgt die Festsetzung als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

Ferner wird die auf dem Parkplatz befindliche Baumgruppe zur Sicherung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.12 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne sowie bei 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 die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 ein ortsbildprägender Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der festgesetzte Einzelbaum ist zu pflanzen 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. Der zum Erhalt festgesetzte Baum wird gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an den Baum zu verhindern.

5.13 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Die innerhalb des Waldareals befindlichen Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

5.13.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Naturdenkmal

Östlich der Flächen für Gemeinbedarf sowie westlich der allgemeinen Wohngebiete befindet sich innerhalb des Waldareals (siehe Kap.5.10) ein gem. § 28 BNatSchG (i.V.m. § 21 NAGBNatSchG) geschütztes Naturdenkmal („Heiligtum“ (ND FRI 00003)), welches überlagernd als Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB festgesetzt wird. In der Planzeichnung wird das betreffende Naturdenkmal gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

5.13.2 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Geschützter Landschaftsbestandteil: Wallhecke

Östlich und nördlich der Fläche für Gemeinbedarf befindet sich innerhalb des Waldareals (siehe Kap. 5.10) eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. Diese wird überlagernd als Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB festgesetzt (sie-

he Kap. 5.10). In der Planzeichnung wird die Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

Die gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke befindet sich teilweise innerhalb des gem. § 28 BNatSchG (i.V.m. § 21 NAGBNatSchG) geschützten Naturdenkmales.

5.14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um dem Versorgungsträger im Bedarfsfall einen freien Zugang zu der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten unterirdischen Hauptabwasserleitung zu gewährleisten, werden im Bereich der Leitungstrasse die notwendigen, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

Für den Regenwasserkanal (DN 300) wird im nördlichen Bereich ein Schutzstreifen mit jeweils 2,00 m Entfernung von der Leitungsmittelpunkt festgesetzt. Der insgesamt 4,00 m breite Schutzstreifen zu dieser Leitung darf weder durch Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

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

Aufgrund der von dem Klosterweg (K 94) sowie von der Eisenbahnstrecke ausgehenden Verkehrslärmentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 125 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:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind 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 in der folgend aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich I:

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

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 Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Damit ist auch die Schutzwürdigkeit von Außenbereichen (Balkone, Terrassen, Loggien) im Schallschatten der vorhandenen Gebäude gewährleistet.

Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Für Wohnräume und Schlafräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssystem oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden.

5.16 Sichtfelder gemäß RAST 06

Das Plangebiet wird über die Straße „am Klosterpark“ erschlossen, die an den Klosterweg (K 94) angebunden ist. In dem betreffenden Einmündungsbereich werden Sichtfelder gem. der RAST 06 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 der Plangebietsstraße, gemessen von der Fahrbahnkante, betragen. Die Bereiche der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen, Werbeanlagen etc.) dauerhaft freizuhalten.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Klosterweg“ (K 94).

Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über 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 Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

Abfallwirtschaft

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 ver-

pflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt über den südlich des Plangebietes gelegenen, bereits vorhandenen Zuggraben.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 125 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 Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Klosterpark“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom bis zum

7.2.3 Öffentliche Auslegung

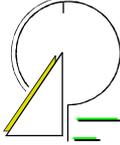
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Klosterpark“ öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 125 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)