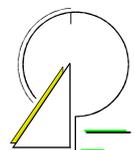




2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“

Vorlage zum Satzungsbeschluss

21.01.2016



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
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	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	4
4.4	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	5
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	Öffentliche Grünfläche	6
5.6	Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen	6
5.7	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	9
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

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt eine Fläche im westlichen Stadtgebiet neu zu beordnen und dafür den Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ zu überarbeiten und hierfür die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Oberstes Planungsziel ist dabei die Nachverdichtung bereits bebauter Wohngrundstücke. Hiermit entspricht die Stadt Schortens der Innenentwicklungsnovelle 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. Ein weiteres Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich Addernhausener Straße, Klosterweg und Jeversche Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich am westlichen Rand der Stadt Schortens im Stadtteil Heidmühle, zwischen dem Klosterweg, dem Lebensborner Weg und der Waldstraße. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 19,7 ha.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der Planungsraum überwiegend als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 dargestellt. Die im Plangebiet vorhandenen sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte und Grundschule) sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten dargestellt.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. §19 (1) BauNVO entsprechend des Ursprungsplanes geregelt. Zur Einhaltung der ortsüblichen Bauhöhe wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Entsprechend des Ursprungsplanes inklusive und um vorhandene Strukturen zu sichern wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen an der Waldstraße werden wieder als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit im Bestand gesichert. Der hier vorhandene Baumbestand wird mit der überlagernden Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ebenfalls geschützt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 zwei Spielplätze. Diesen beiden Spielplätze werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 überplant. Beide Spielplätze werden zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt insgesamt über bestehende Straßen, durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt.

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. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o.g. Fachpla-

nungen sind im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zusammen gefasst. Der Umweltbericht ist der Begründung als Teil II beigefügt.

Durch Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ treten die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ außer Kraft.

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Schortens-Heidmühle und umfasst eine ca. 19,7 ha große Fläche westlich des Klosterwegs, nordöstlich des Lebensborner Wegs und südöstlich der Waldstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ ist durch eine über Jahre gewachsene Wohnnutzung geprägt. Am Lebensborner Weg befinden sich mit einer Kindertagesstätte und einer Grundschule zwei soziale Einrichtungen. Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“, 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ genannten Planungsziele der Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens werden bezüglich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauN-VO und für den Bereich des Kindergartens und der Grundschule Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 wird folglich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der Bebauungsplan Nr. 12 „Oestringfelde“ vor. Das bestehende Planungsrecht sieht derzeit allgemeine Wohngebiete mit einer offenen, eingeschossigen und teilweise zweigeschossigen Bauweise vor. Die GRZ (Grundflächenzahl) ist mit 0,4 und die GFZ (Geschossflächenzahl) mit 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien geregelt.

Der Bereich des Kindergartens und der Schule ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Alle im Plangebiet vorhandenen Straßen werden über die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien definiert. Innerhalb der Verkehrsflächen sind zusätzlich Bereiche für Parkflächen per Festsetzung definiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Ursprungsplan zwei Spielplätze festgesetzt. Auf keiner der beiden Flächen befinden sich heute Spielgeräte, beide Flächen stellen sich als Rasenflächen dar, teilweise befinden sich auf oder am Rand dieser beiden Fläche erhaltenswerte Bäume.

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 12) treten mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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.

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.“

4.3 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen des Klosterweges (K94) und der Addernhausener Straße (K332) 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 2030 vorgenommen¹.

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)) 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.

¹ ITAP GMBH : Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ der Stadt Schortens zur Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet, Oldenburg, 28.08.2015

4.4 Altablagerungen

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

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).

5.0 INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ zur Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur im zentralen Bereich der Stadt Schortens werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) 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. 1 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 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nach Überprüfung entsprechend der im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahl auf $GRZ = 0,4$ festgesetzt, da diese immer noch der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Zur 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 und zur Wahrung der ortsüblichen Bauhöhe 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 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.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m zu Verkehrsflächen und anderen Nutzungen minimiert. Auf diese Weise wird eine maximale Flexibilität für die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke geschaffen.

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 des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen, welche als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Zusätzlich werden im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes (Addernhausener Straße, Klosterweg, Jeversche Straße) erstmals Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Die betroffenen Flächen sind heute teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und teilweise gehören sie zu einem Grundstück, das heute ebenfalls durch einer Wohnnutzung geprägt ist.

5.5 Öffentliche Grünfläche

Entlang der Waldstraße sowie im Kreuzungsbereich Waldstraße/Nibelungenstraße sind bereits im Ursprungsbebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt, diese Festsetzung wird auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufrechterhalten. Ziel der Festsetzung dieser Grünflächen ist der Schutz und der Erhalt der in diesem Bereich vorhandenen Gehölze. Um den Baumerhalt zu sichern, werden die festgesetzten öffentlichen Grünflächen von der Festsetzung von Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern überlagert.

5.6 Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen

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, prä-

gende 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mehrere ortsbildprägende Einzelbäume 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.

Neben den Einzelbäumen sind innerhalb des Plangebietes einige Bereiche mit erhaltenswerten Baumreihen vorhanden. Diese Bäume werden über die Festsetzung von Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in ihrem Bestand gesichert.

Im Bereich der Waldstraße wird die Erschließung der an der Waldstraße gelegenen Grundstücke über eine textliche Festsetzung abgesichert, die gleichzeitig den vorhandenen Baumbestand schützt. So ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche 1 (ÖG1) je Grundstück die Anlage einer Grundstückszufahrt zulässig. Bei der Anlage der Grundstückszufahrten ist der vorhandene Baumbestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Zu den Erhaltungsflächen im Bereich der K 332 sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die gem. RAL 2012 erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Einmündungen sind von Bewuchs freizuhalten.
- Die neben der Kreisstraße einzuhaltenden Pflanzabstände für Bäume und die Abstände der RPS sind zu beachten.
- Es dürfen keine Verkehrs- und Entwässerungsanlagen beeinträchtigt werden.
- Soweit die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird, muss eine Entfernung des Bewuchses möglich sein.

Einzelheiten sind rechtzeitig vor der Durchführung von Bepflanzungsmaßnahmen vor Ort mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich abzustimmen

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

Aufgrund der von dem Klosterweg und der Adernhausener Straße ausgehenden Verkehrslärmentwicklung werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 Umweltein-

wirkungen 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 Luftschalldämm-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.

- **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 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ 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 Öff-

fentlichkeit) erfolgte vombis zum..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

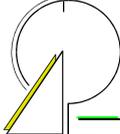
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ öffentlich ausgelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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)