STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Endfassung 29.08.2017

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

INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG **2**

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG **2**

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN **3**
2.1 Kartenmaterial 3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 3

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE **4**
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 5

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE **5**
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung 5
4.2 Belange des Immissionsschutzes 6
4.2.1 Verkehrslärm 6
4.3 Belange des Denkmalschutzes 7
4.4 Altablagerungen 7
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes 8

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES **8**
5.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung 9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 10
5.4 Verkehrsflächen 11
5.4.1 Straßenverkehrsflächen 11
5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg 11
5.5 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität 11
5.6 Grünflächen 11
5.6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ 11
5.6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 12
5.6.3 Erhaltung von Einzelbäumen 12
5.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG 13
5.8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz 14

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR **14**

7.0 RECHTSGRUNDLAGEN **15**
7.1 Verfahrensübersicht 15
7.1.1 Aufstellungsbeschluss 15
7.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 15
7.1.3 Öffentliche Auslegung 16
7.2 Planverfasser 16

ANLAGE: SCHALLTECHNISCHES ZUR AUSWEISUNG EINES WOHN- UND MISCHGEBIETES IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 134 “SILLENSTEDE FASANENWEG“ DER STADT SCHORTENS, ITAP GMBH, OLDENBURG, 22.12.2016

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, die rechtsverbindliche Neufassung des Bebauungsplanes Nr. S3 "Fasanenweg" für den Bereich südlich der „Georg-Janssen-Straße“ (K 92) sowie nordöstlich der „Grafschafter Straße“ (L 814) in der Ortschaft „Sillenstede“ an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und führt hierzu die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ durch. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB die 6. Flächennutzungsplanänderung.

Für den vorliegenden Geltungsbereich (ca. 71.600 m²) gelten derzeit die Inhalte des im Jahr 1989 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. S3 „Neufassung Fasanenweg“. Hinsichtlich der Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ ist zu erwähnen, dass der westliche Teilbereich, welcher in der Neufassung im Nachgang (23.02.1989) nach Satzungsbeschluss aus dem Bebauungsplan herausgenommen wurde, wieder mitaufgenommen wird. Somit wird eine städtebaulich sinnvolle Gebietsabgrenzung sichergestellt. In der Neufassung wurde diesbezüglich, die im Nordosten des Plangebietes liegende Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 1,0, einer eingeschossigen Bebauung (I) und einer offenen Bauweise (o) festgesetzt. Weiterhin wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (GRZ von 0,4 / GFZ von höchstens 0,6 / zweigeschossige Bebauung / offene Bauweise), eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“, ein allgemeines Wohngebiet (WA), sowie ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Neufassung enthält für das allgemeine Wohngebiet (WA) Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise (GRZ von 0,2 / GFZ von höchstens 0,3 / eingeschossige Bebauung / Traufhöhe (TH) ≤ 4,00 m / Firsthöhe (FH) ≤ 8,00 m / abweichende Bauweise (a ≤ 20,00m)). Für das Mischgebiet (MI) wurden folgende Festsetzungen getroffen (GRZ von 0,4 / GFZ von höchstens 0,6 / zweigeschossige Bebauung / offene Bauweise). Daneben ist im westlichen Teilbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ überlagernd mit einer Fläche zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Planungsziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Misch- und Wohngebietes in der Ortschaft Sillenstede. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, da die getroffenen Festsetzungen gemäß der Neufassung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

Zur Umsetzung des Planungsziels werden die vormals als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE/E) als Mischgebiet (MI) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ festgesetzt. Mit der neuen Gebietsfestlegung wird der Bestandssituation Rechnung getragen und daneben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftig gemischte Entwicklung im Innenbereich der Ortschaft „Sillenstede“ geschaffen. Weiterführend werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur

Bauweise an die örtlichen Gegebenheiten angepasst, um das Planungsziel zu realisieren.

Der Geltungsbereich wird darüber hinaus durch erhaltenswerte Gehölzstrukturen geprägt. Diese Flächen werden nachrichtlich übernommen und über entsprechende Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie über festgesetzte Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB nachhaltig und verbindlich zum Erhalt planungsrechtlich gesichert. Hierdurch kann eine optimale Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der „Georg-Janssen-Straße“ (K 92), der „Grafschafter Straße“ (L 814) sowie der „Jeverschen Landstraße“ (L 807) ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 4.2; Kap. 5.7).

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ befindet sich nordöstlich der Stadt Schortens, in der Ortschaft „Sillenstede“ und umfasst eine ca. 71.600 m² große Fläche. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die „Georg-Janssen-Straße“ (K 92), östlich sowie südlich des Kanngießerwegs und westlich die „Grafschafter Straße“ (L 814). Weiterhin befindet sich die „Jeversche Landstraße“ (L 807) im Westen des Plangebietes. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit durch bestehenden Gebäudestrukturen mit vereinzelten Gehölzstrukturen sowie durch Grünflächen gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches sind dabei wohnbaulich und gemischt genutzte Strukturen vorzufinden.

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereiches ist entsprechend der Lage im Bereich der Ortschaft Sillenstede neben Wohnnutzungen auch durch gemischte und landwirtschaftliche Nutzungen charakterisiert. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich überwiegend Wohnbebauungen, die sich durch eine kleinteiligere Bebauung aus Einzelhäusern auszeichnen. Darüber hinaus grenzen nordwestlich des Bereiches mehrere Gaststätten sowie der Friedhof Sillenstede an. Weiter östlich und südlich sind landwirtschaftlich genutzte Flächen gelegen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen von 2008, fortgeschrieben 2012, ist das Plangebiet in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Mittels der Festsetzung der Erhaltfläche sowie der Einzelbäume wird einer umweltverträglichen Planung entsprochen, daneben wird mit den Mischgebietsflächen eine Entwicklungsmöglichkeit für die dem Wohnen dienlichen Gewerbebetrieben geschaffen. Mischgebiete können folglich dazu beitragen, die Lebensqualität zu erhalten und eine bedarfsorientierte Struktur bewirken. Das Planungsziel der städtebaulichen Beordnung eines bestehenden Plangebietes an die zeitgemäßen Entwicklungsansprüche der Stadt Schortens entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogram (RROP) des Landkreises Friesland (2003) stellt das Plangebiet aufgrund seines hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials bzw. besonderer Funktionen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ländlicher Siedlung dar. Nördlich sowie nordwestlich des Planungsraumes verläuft die L 807, welche als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt ist. Überlagernd dazu befindet sich das Plangebiet innerhalb einer naturräumlichen Landschaftseinheit. Im Westen des Entwicklungsraumes verläuft ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Weiter westlich sieht das RROP ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für Erholung vor. In der textlichen Darstellung wird zudem auf die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und/oder Arbeitsstätten“ für die Stadt Schortens verwiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ wird dabei keine Auswirkungen auf die naturräumliche Landschaftseinheit haben, sodass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung einhergeht. Darüber hinaus wird mit der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und/oder Arbeitsstätten und somit auch der Funktionsstärkung des Grundzentrums Schortens Rechnung getragen. Folglich ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 werden im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Weiterhin sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und im nordöstlichen Teilbereich gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Daneben befinden sich angrenzenden an die Grünfläche drei Mischgebietsflächen (M)

im südwestlichen Plangebiet. Der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Im Rahmen der parallelen 6. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele. Der nordöstliche und der westliche Teilbereich werden dementsprechend als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Ferner wird im westlichen Plangebiet die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nach Süden erweitert dargestellt. Gem. § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. S3 „Neufassung Fasanenweg“ aus dem Jahr 1989 vor. Nach Satzungsbeschluss wurde im Nachgang (23.02.1989) durch den Rat der westliche Teilbereich aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Für diesen Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (GRZ von 0,4 / GFZ von höchstens 0,4 / zweigeschossige Bebauung / offene Bauweise), der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ mit zum Teil überlagernder Erhaltfläche und der Mischgebietsfläche (GRZ von 0,4 / GFZ von höchstens 0,6 / zweigeschossige Bebauung / offene Bauweise) wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften, in diesem Fall, die nicht rechtmäßige Entwicklung aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan, festgestellt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ in den Geltungsbereich erneut mit aufgenommen.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird in der gegenwärtig geltenden Neufassung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) mit einer GRZ von 0,8 und einer höchstzulässigen GFZ von 1,0 festgesetzt. Zudem ist eine offene Bauweise (o) mit maximal einem Vollgeschoss (I) zulässig. In diesem Gebiet sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht stören. Der übrige Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,3, einer eingeschossigen Bauweise (I) sowie einer abweichenden Bauweise (a) mit einer abweichenden Gebäudelänge (a) von 20 m festgesetzt. Des Weiteren sind Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zu erhaltende Einzelbäume vorgesehen. Daneben sind 2 Umformerstationen im Geltungsbereich bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen variieren in der Neufassung von 3 bis 7 m. Die Verkehrssicherheit innerhalb der Einmündungsbereiche der Straßenverkehrsflächen ist in Form von Sichtdreiecken planungsrechtlich geregelt. Zur fußläufigen Verbindung der „Georg-Janßen-Straße“ mit dem „Kanngießerweg“ sind, in Verlängerung des Fasanenwegs und der „Georg-Schipper-Straße“, Geh- und Radwege festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ werden die bisher gefassten Satzungsbeschlüsse aufgehoben, die Inhalte zusammengefasst und die Festsetzung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich

und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Schortens hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, ist als Teil II der Begründung in den Planunterlagen enthalten.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen 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 akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der „Georg-Janssen-Straße“ (K 92), der „Grafschafter Straße (L 814) sowie der „Jeverschen Landstraße“ (L 807). Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Misch- und Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrslärms von der itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.2.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Gutachten[1] für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A)/ tags und von 50 dB(A)/ nachts sowie für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/ tags und von 45 dB(A)/ nachts im Nahbereich der „Georg-Janssen-Straße“ (K 92), der „Grafschafter Straße (L 814) sowie der „Jeverschen Landstraße“ (L 807) überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange, in Bezug auf den Verkehrslärm, werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bebauungsplanneuaufstellung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis VI (gem. DIN 4109-1, Tab. 7). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden

[1] ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR AUSWEISUNG EINES WOHN- UND MISCHGEBIETES IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 134 “SILLENSTEDE FASANENWEG“ DER STADT SCHORTENS, VOM 22. DEZEMBER 2016

Schalldämm-Maße (erf. R`w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:
- R`w,res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R`w,res = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:
- R`w,res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R`w,res = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:
- R`w,res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R`w,res = 35 dB für Büroräume u. ä.

In dem Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.6).

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (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 anschließendem 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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.“

4.4 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 des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. Hinweise).

Hinweise bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln liegen zudem für das Plangebiet nicht vor.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind 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 Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Friesland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. nachrichtliche Hinweise).

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 Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflicht gem. § 4 BBodSchG).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie für die Anpassung an die heutigen Entwicklungsvorstellungen in der Ortschaft Sillenstede, der Stadt Schortens geschaffen.

Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO aus der Neufassung (1989) übernommen und festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE/E) der Neufassung wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung sowie hinsichtlich eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Somit wird eine spanungsfreie räumliche Zuordnung von Gewerbebetrieben und Wohneinheiten ermöglicht. Daneben wird das bestehende, westlich im Plangebiet befindliche Mischgebiet übernommen und mit der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgeweitet. Die Feuerwehr soll zukünftig an einem anderen Standort errichtet werden, wodurch diese städtebauliche Beordnung notwendig wird. Mit der Festsetzung des Mischgebietes (MI) werden sowohl Wohn- als auch Nicht-Wohnnutzungen ein möglichst breiter Spielraum eröffnet, wobei hinsichtlich der Entwicklung in die eine oder andere Richtung keine ausgeprägte städtebauliche Präferenz verfolgt wird.

Weiterführend bedarf es zur planerischen Steuerung einer weiteren Regelung der in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 i.V.m. § 1 (6) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der Bebauungsplanaufstellung (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 1). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist. In Bezug auf das festgesetzte Mischgebiete (MI) sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 2). Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Beordnung des Siedlungsbereiches, wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ), abweichend der bestimmten GRZ von 0,2 der Neufassung, auf 0,4 angehoben und festgesetzt. Dies dient einer adäquaten Grundstücksausnutzung sowie einer maßvollen und zeitgemäßen, dem Gebietscharakter entsprechenden Bebauung. Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird entsprechend eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe die GRZ von 0,8 (Neufassung) auf 0,6 bestimmt. Folglich wird der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf verringert und weicht in einem geringeren Maße von der GRZ des allgemeinen Wohngebietes (WA) ab.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entgegen der Neufassung verzichtet, da sich diese aus der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergibt. Zur Gewährleistung einer an die umliegenden Strukturen angepasstes und zugleich nutzungsgerechtes Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet (MI) eine GFZ von höchstens 1,0 bestimmt. Diese Festsetzung wird aus der Neufassung übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Im Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ wird entgegen der Neufassung die Zahl der Vollgeschosse von I auf II angehoben. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe und dient zeitgemäßen Innenentwicklungszielen.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper werden innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) eine Traufhöhe TH ≤ 6,50 m, eine Firsthöhe FH ≤ 9,50 m sowie eine Sockelhöhe SH ≤ 0,50 m festgesetzt. Um den zeitgemäßen Entwicklungsvorstellungen der Stadt zu entsprechen, werden die Bauhöhen somit in Gegensatz zur Neufassung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ angepasst. Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe

(FH). Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und den geplanten Baugebieten zu schaffen wird die Sockelhöhe mit SH ≤ 0,50 m bestimmt. Bezüglich der Sockelhöhe (SH) gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (Fertigfußboden) (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Mit diesen Festsetzungen wird für die vorgesehene städtebauliche Beordnung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o) sowie gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO bestimmt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (s. textl. Festsetzung Nr. 3). Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind darüber hinaus nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB zulässig. Durch diese Festsetzung sollen sich zukünftige Neubauten in die umliegenden städtebaulichen Strukturen einfügen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich Einfamilien- oder Doppelhäuser errichtet und überdimensionierte Gebäudekomplexe vermieden werden. Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO bestimmt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und wird überdies in Anlehnung an die Neufassung entwickelt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie auch in dem Mischgebiet (MI) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen des Plangebietes in einem Abstand von 3,00 m, entlang der Kreisstraße K 92 und der Landesstraße 814 (L 814) in einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Zur Sicherung einer einheitlichen Straßenraumsituation wird zudem festgesetzt, dass auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

Im gesamten Plangebiet werden die zu erhaltenden Einzelbäume durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, geschützt (s. Kap. 5.6.3). Innerhalb des Radius sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen (s. textl. Festsetzung Nr. 11).

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes werden ausgehend von der „Georg-Jassen-Straße" (K 92), dem „Kanngießerweg“ sowie von dem „Georg-Albers-Weg“ öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, die bereits in der Neufassung (1989) bestimmt wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ werden die Straßenverkehrsflächen entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion in Gesamtbreiten zwischen 4,00 m und 7,00 m festgesetzt. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

Entgegen der Neufassung werden die Sichtdreiecke nicht in den Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ übernommen. Aus verkehrstechnischen Gründen wurden die Flächen in unmittelbarer Nähe zu Verkehrsanlagen von Bebauung freigehalten. Diese Flächen wurden in der Neufassung aus dem Jahr 1989 in Form von Sichtdreiecken bestimmt. Für das Plangebiet wird in dem Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ darauf verzichtet und für diesen Zweck zweitgemäß die Festsetzung von nicht überbaubarer Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO vorgenommen (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Ziel dieser Planung ist es zudem, ein für den Fuß- und Radverkehr durchlässiges Wohngebiet zu erhalten. In Übereinstimmung mit der Neufassung werden die Fuß- und Radwegeverbindungen südlich des Fasanenwegs und der „Georg-Schipper-Straße“ an den vorhandenen „Kanngießerweg“ angebunden. Diese Flächen werden in dem Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F + R), gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

Nördlich der Straße „Kanngießerweg“ befindet sich eine Fläche, die einschließlich der sich darauf befindlichen baulichen Anlage, der Versorgung mit Elektrizität dient. Daher wird dieser Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Um den Entwicklungsabsichten des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2010 gerecht zu werden, wird die westlich im Plangebiet liegende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Lage sowie die Abgrenzung der Fläche werden dabei aus der Neufassung übernommen und darüber hinaus im südlichen Bereich bis zum „Kanngießerweg“ erweitert. Diese Festsetzung entspricht somit den heutigen örtlichen Gegebenheiten.

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

Die im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird im östlichen und südlichen Teilbereich überlagernd als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt, um die vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere den prägenden Baumbestand, zu schützen. Ebenso wie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird auch die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus der Neufassung übernommen sowie bis zum „Kanngießerweg“ erweitert. Ausschließlich die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nordöstlichen Plangebiet wird nicht aus der Neufassung entwickelt. Aufgrund der Tatsache, dass derzeit innerhalb dieser Fläche lediglich zwei zu erhaltende Einzelbäume stehen, werden diese als Einzelbäume in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt (s. Kap. 5.6.3).

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen (s. textl. Festsetzung Nr. 11). Gleiches gilt für die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume (s. Kap. 5.6.3).

5.6.3 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.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage werden im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ die betreffenden Bäume in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Entgegen der Neufassung aus dem Jahr 1989 werden nicht alle Einzelbäume übernommen. Dies resultiert daraus, dass der Einzelbaum auf der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nicht mehr in der Örtlichkeit vorhanden ist sowie der Einzelbaum südlich der „Georg-Schipper-Straße“ aufgrund des derzeitigen Zustandes nicht mehr als ortsbildprägend anzusehen ist.

Im gesamten Plangebiet werden die zu erhaltenden Einzelbäume durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, geschützt. Innerhalb des Radius sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen (s. textl. Festsetzung Nr. 11).

Des Weiteren sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar (s. textl. Festsetzung Nr. 12).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG hat vor Entfernung von Gehölzen, größeren Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Bei entsprechenden Vorkommen von Lebensstätten / Individuen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (s. textl. Festsetzung Nr. 13).

5.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 4.2).

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - VI (LPB II - VI) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:
- R`w,res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R`w,res = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:
- R`w,res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R`w,res = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:
- R`w,res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R`w,res = 35 dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 6).

Zur Nachtzeit liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und IV) des Plangebietes ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und VI (LPB III und VI) gem. DIN 4109-1, Tab. 7 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: „Georg-Janssen-Straße“ (K 92), „Grafschafter Straße (L 814)) zugewandten Gebäudeseite mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden

muss auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Die Schlafräume sind dabei so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird (s. textl. Festsetzungen Nr. 7 und 8).

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und VI als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite und im Schallschatten geplanter Gebäude zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 9).

5.8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei denkmalgeschützte, bereits bebaute Wurtkörper (Schortens, FStNr. 47, 54 und 55). Unmittelbar im Nordwesten, an das Plangebiet angrenzend, befindet sich die denkmalgeschützte Kirchwurt (Schortens, FStNr. 19). Diese Wurtkörper sind vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege unter Denkmalschutz gestellt worden. Dementsprechend sind diese Denkmale in der Planzeichnung nachrichtlich kenntlich gemacht. Geschützt sind dabei nicht nur die Wurtkörper selbst, sondern auch deren Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§8 NDSchG). Insbesondere im Umfeld der Kirchwurt, die sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist bei zukünftigen Planungen trotz dessen auf den Umgebungsschutz zu achten.

Sämtliche Erdarbeiten in den o. g. Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
  Das Plangebiet wird über die umliegenden Straßen „Georg-Albers-Weg“, „Georg-Janssen-Straße“ (K 92), „Kanngießerweg“ und „Grafschafter Straße“ (L 814) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

- **ÖPNV**
  Das Plangebiet wird im Osten mit der Haltestelle „Sillenstede Grafschafter Straße“ erschlossen. Die Haltestelle „Sillenstede Grafschafter Straße“ wird von den Linien 214, 215, 219 und 220 angefahren. Die Linien 214, 215 und 219 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.

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

- **Schmutzwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwässer werden über ein innerhalb des Plangebietes zu installierendes Abwassernetz in die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Schortens eingeleitet und von dort zur Zentralkläranlage Wilhelmshaven abgeführt.

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

- **Abfallentsorgung**
  Als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/ entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzte, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind dazu verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

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

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

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan 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).

7.1 Verfahrensübersicht

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

7.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

chung hierzu erfolgte am ..... durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse.

7.1.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ öffentlich ausgelegen.

Schortens, ...

.....
Bürgermeister

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ 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