

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseenähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“

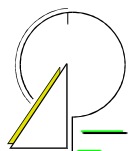
BEGRÜNDUNG (Teil I)

Endfassung

12.09.2017

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	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	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	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1 Verkehrslärm	5
4.3 Belange des Denkmalschutzes	5
4.4 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.5 Altablagerungen	6
4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Verkehrsflächen	10
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	10
5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	11
5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)	11
5.6 Erhaltung von Einzelbäumen	11
5.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	11
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	13
7.1 Rechtsgrundlagen	13
7.2 Verfahrensübersicht	14
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	14
7.2.3 Öffentliche Auslegung	14
7.2.4 Planverfasser	14

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und potentielle Nachverdichtung des zwischen der Bahnhofstraße und der Feldhauser Straße befindlichen Wohngebietes und führt zu diesem Zweck die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ durch. Dies entspricht dem Ziel der Stadt Schortens, die städtebauliche Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen (§ 1 (5) Satz 3 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Feldhauser Straße“ aus dem Jahr 1970 einschließlich der sieben im Normalverfahren und sechs vereinfacht durchgeführten Änderungen. Der Bebauungsplan Nr. 13 A „Sondergebiet Möbelmarkt“ und ein kleinerer Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Feldhausen“ werden durch den Bebauungsplan Nr. 132 überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 werden die zahlreichen Änderungen des Ursprungsplanes von 1970 in einem Bebauungsplan vereinheitlicht und den aktuellen Erfordernissen angepasst.

Planungsziel ist die Sicherung der vorherrschenden Wohnnutzung und die Aktivierung des Nachverdichtungspotenzials. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 wird für das Plangebiet ein einheitliches Planrecht geschaffen.

Folglich wird ein Großteil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Ursprungsplan Nr. 13 „Feldhauser Straße“ ist der östliche Bereich des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt, der sich im Laufe der Zeit zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB die 8. Flächenutzungsplanänderung mit Darstellung einer Wohnbaufläche (W).

Die Fläche auf der südlichen Straßenseite der Geschwister-Scholl-Straße wird analog zum Bebauungsplan Nr. 13 „Feldhauser Straße“ und der vorherrschenden Bestandssituation als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 13 A wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die vorherrschende städtebauliche Situation angepasst und durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl, sowie einer Bauhöhe und der Vollgeschossanzahl definiert.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Bahnhofstraße, der Straße An der alten Bundesstraße sowie der nordöstlich verlaufenden Bundesstraße (B 210) 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. 132 „Feldhausen Süd“.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ befindet sich zentral im Grundzentrum Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 9,11 ha. Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an die Bahnhofstraße und im Südwesten an die Stadtstraße An der alten Bundesstraße an. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits durch eine vorhandene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgeprägt. An der Kreuzung der Bahnhofstraße und An der alten Bundesstraße befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude mit überwiegend Einzelhandelsnutzungen, deren Erschließung für Pkw und Lkw von der Bahnhofstraße erfolgt. Die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ wird von der Feldhauser Straße und der Bahnhofstraße sichergestellt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich überwiegend Wohnstrukturen, die sich durch eine kleinteiligere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern auszeichnen. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die Grundschule „Heidmühle“ sowie weitere Einzelhandelsangebote. In fußläufiger Entfernung ist der Bahnhof „Schortens-Heidmühle“ und das Ortszentrum zu erreichen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ 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 aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) 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 demografischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Das Planungsziel der städtebaulichen Innenverdichtung und Beordnung eines bestehenden Plangebietes an die zeitgemäßen Entwicklungsansprüche der Stadt Schortens 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. Das für den Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ genannte Planungsziel der Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein. Der zeichnerischen Darstellung zufolge liegt das Plangebiet insgesamt innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Straße An der alten Bundesstraße wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Hauptstraße von über-regionaler Bedeutung dargestellt. Die Bahnhofstraße, die im Südosten an das Plangebiet anschließt, ist als Hauptstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Das Hauptverkehrsstraßennetz von über- und regionaler Bedeutung ist langfristig zu sichern und den Erfordernissen entsprechend zu entwickeln.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der westliche Teilbereich des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Diese Flächen werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der östlich angrenzende Teilbereich des Plangebietes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Entlang der An der alten Bundesstraße ist eine sonstige Sonderbaufläche (SO) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 ist als Wasserschutzzone III A dargestellt und somit mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt. In einem kleinen Teilbereich der Feldhauser Straße und entlang der Anne-Frank-Straße verläuft eine Transportleitung (Abwasserdruckleitung) des Abwassernetzes.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ überlagert die Geltungsbereiche von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Schortens. Für einen Großteil des Plangebietes gelten heute die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem Jahr 1970, der den östlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) und den westlichen Teil als Mischgebiet (MI) sowie längs der An der alten Bundesstraße ein Gewerbegebiet festsetzt. Entlang der Bahnhofstraße und der Feldhauser Straße werden Baulinien ausgewiesen, die in den vielzähligen Änderungen teilweise als Baugrenzen festgesetzt wurden. Zwischen 1972 und 2003 wurden sechs vereinfachte und sieben nach dem Normalverfahren durchgeführte Änderungen beschlossen, die zum Großteil nicht mit dem Ursprungsplan und den Änderungen untereinander abgestimmt sind.

Um den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schortens zu sichern, wurde im Jahr 2002 der Bebauungsplan Nr. 13 A „Sondergebiet Möbelmarkt“ aufgestellt, dessen

Festsetzungen in der 1. Änderung im Jahr 2013 konkretisiert wurden. Im festgesetzten Sondergebiet sind Verkaufs- und Lagerflächen begrenzt und zentrumsrelevante Nutzungen und Sortimente ausgeschlossen.

Mit der Verlagerung einzelner Flurstücksgrenzen rückt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Feldhausen“ rein.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 132 treten die für das Plangebiet derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 13 „Feldhauser Straße“, der Bebauungsplan Nr. 13 A „Sondergebiet Möbelmarkt“ und der Bebauungsplan Nr. 44 „Feldhausen“, einschließlich ihrer Änderungen außer Kraft.

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 8. 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 Bahnhofstraße, der Straße An der alten Bundesstraße sowie der in 400 m nordöstlich verlaufenden Bundesstraße (B 210). 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 itap „Institut für

technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.2.1 Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten¹ für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau 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 Bahnhofsstraße und der Straße An der alten Bundesstraße überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in dem vorliegenden Bebauungsplan 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 Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

In dem Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.7). Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

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. Es wird nachrichtlich auf die generelle Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Als einer der wichtigsten Belange der Raumordnung ist die Wasserversorgung, um die Bevölkerung langfristig, qualitativ einwandfrei und in ausreichendem Maße mit Trinkwasser zu versorgen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die im Kreisgebiet vorhandenen Einzugsbereiche der festgelegten Wasserschutzgebiete als Vorrangge-

¹ ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR AUSWEISUNG EINES WOHN- UND MISCHGEBIETES IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 132 „FELDHAUSEN SÜD“ DER STADT SCHORTENS, VOM 03. FEBRUAR 2017

bierte für Trinkwassergewinnung dargestellt, um den Trinkwasserschutz vor weitreichender Beeinträchtigungen der Grundwasserentnahme im Einzugsgebiet zu gewährleisten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Feldhausen, wobei das Areal des Bebauungsplanes in einem siedlungsstrukturell bereits deutlich vorgeprägten Bereich liegt, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung vorbereitet werden. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sind die im Rahmen von der damaligen Bezirksregierung erlassenen Schutzzonenverordnung vom März 1992, die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sowie die weiteren Bestimmungen zu beachten. Bei Planung von Anlagen zur Erdwärmenutzung in der festgesetzten Zone III A ist der Wasserversorger (GEW) in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

Im Bebauungsplan wird die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Feldhausen als Hinweis nachrichtlich übernommen.

4.5 Altablagerungen

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

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

4.6 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 wiederverwendet 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

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, die vorherrschende Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu ordnen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung zu schaffen, wird für den Großteil des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ ein allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der vorhandenen räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbauflächen und hätten negative, strukturschädigende Auswirkungen auf den vorherrschenden Wohngebietscharakter.

Entlang der Stadtstraße An der alten Bundesstraße wird entsprechend der Bestandsbebauung und der im Nordwesten angrenzenden Siedlungsstruktur ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird ein verträglicher Übergang zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geschaffen. Folglich sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Die Festsetzungen für das Sondergebiet (SO) werden zum Großteil aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 A „Sondergebiet Möbelmarkt“ übernommen. Dieser Teilbereich wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt und mit der Zweckbestimmung Einzelhandel konkretisiert. Es erfolgt darüber hinaus eine dezidierte Festsetzung der im Einzelnen zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Möbelmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt und Fahrradhandel) mit einer Begrenzung der jeweiligen Verkaufsflächenobergrenze (s.u.).

In dem am 30.06.2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg wurde hinsichtlich des Einzelhandels und der Betriebsstandorte eine umfangreiche Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt. Diese Daten dienten als Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten. Hieraus resultiert das vorliegende Einzelhandelskonzept, in dem die zentralen Versorgungsbereiche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Schortens klar definiert sind.

Die zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich räumlich innerhalb der Innenstadt Schortens von der Bundesstraße (B 210) im Norden bis zur Höhe Elsa-Brändström-Straße im Süden entlang der Hauptgeschäftsstraßen Bahnhofstraße und Menkestraße sowie in Teilbereichen entlang der An der alten Bundesstraße/Oldenburger Straße und der Jadestraße. Grundsätzlich soll die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Innenstadt von Schortens und

somit die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Hierdurch soll der Konkurrenzbildung zur Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Schortens und der benachbarten Orte entgegengewirkt und deren Stärkung erreicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 liegt außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches, so dass die im Einzelhandelsgutachten dargestellten Empfehlungen und Maßnahmen auf die vorliegende Bebauungsplanung entsprechend anzuwenden sind. Anhand dieser Vorgaben werden für das Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 dezidierte Festsetzungen zu den nicht zulässigen bzw. zulässigen Sortimenten unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Entwicklungsziele für den Einzelhandelsstandort getroffen.

Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche (Möbelhaus) mit maximal 6.300 m² Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsbetriebe des Bau- und Handwerkergewerbes (Baumarkt) mit maximal 800 m² Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsbetriebe der Zweiradbranche (Fahrradhandel) mit maximal 500 m² Verkaufsfläche.

Der örtlich ebenfalls ansässige Sportfachhandel wird aufgrund seines zentrenrelevanten Kernsortiments planungsrechtlich nicht gesichert und genießt im Weiteren nur noch Bestandsschutz.

Zur Steuerung einer innenstadtverträglichen Einzelhandelsentwicklung sind innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in den oben definierten Einzelhandelsbetrieben die folgenden Sortimente der Sortimentsliste von Schortens gemäß Einzelhandelskonzept, 2011 als Kernsortiment unzulässig. Die Einzelhandelsbetriebe mit den folgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. §1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind im festgesetzten Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel

Von den zulässigen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche sind jeweils maximal 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente oder für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig. Zusätzlich ist die Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe auf maximal 100 m² zu begrenzen.

Von der zulässigen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes des Bau- und Handwerkergewerbes (Baumarkt) sind maximal 10 % für zentren- und nahversorgungsrelevante

vante Sortimente oder für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig.

Von der zulässigen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes der Zweiradbranche (Fahrradhandel) sind maximal 15 %, höchstens jedoch 50 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente oder für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig. Es sind jeweils branchentypische Randsortimente zu wählen.

Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO sind allgemein innerhalb des Sondergebietes zulässig.

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. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) und des Mischgebietes (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 anhand der vorhandenen Bebauung und dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 13 A „Sondergebiet Möbelmarkt“ festgesetzt.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzungen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) und Mischgebieten (MI) wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um eine stadtverträgliche Baugestaltung und Höhenentwicklung zu steuern. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird übereinstimmend mit der vorhandenen Bebauung eine dreigeschossige Bebauung ausgewiesen.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Höhen werden im Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) gem. § 16 (2) BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1, WA2) und des festgesetzten Mischgebietes (MI) angegeben. Entsprechend der ortsüblichen Gebäudehöhen wird für das allgemeine Wohngebiet (WA1) eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 5,00$ m und für das allgemeine Wohngebiet (WA2) wird $TH \leq 6,50$ m festgesetzt. Die Firsthöhe wird in WA1 und WA2 einheitlich auf $FH \leq 11,00$ m begrenzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 11 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als oberer Bezugspunkt für die Traufe gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und den geplanten Baugebieten zu schaffen wird die Sockelhöhe mit $SH \leq 0,50$ m bestimmt. Bezüglich der Sockelhöhe (SH) gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (Fertigfußboden) (s. textl. Festsetzung Nr. 11).

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan Nr. 132 wird die Bauweise gem. § 22 BauNVO innerhalb des Plangebietes differenziert als offene (o) und abweichende (a) Bauweise dargestellt. Folglich wird unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur im allge-

meinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge maximal 50,00 m beträgt. Dies entspricht der heutigen Bestandssituation und berücksichtigt gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer vertraglichen Nachverdichtung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 132 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Dies erfolgt mit dem Ziel der Schaffung eines ausreichend großen Entwicklungsspielraumes für eine neue Wohnbebauung unter gleichzeitiger Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zur Geltungsbereichsgrenze, die an die Bahnhofstraße und die An der alten Bundesstraße angrenzt, wird die Baugrenze in einem größeren Abstand von 5,00 m festgesetzt.

Zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen und zur Wahrung der vorhandenen Straßenfluchten sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücksflächen entlang des im Plangebiet festgesetzten Fuß- und Radweges.

Innerhalb des Sondergebietes wird die Baugrenze so festgesetzt, dass das bestehende Gebäude erfasst wird und eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit nach Nordwesten entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 13 A besteht. Die südwestliche straßenseitige Baugrenze wird aufgrund der Aufhebung der Bauverbotszone im Zuge der Herabstufung der An der Alten Bundesstraße zur Stadtstraße mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (2) BauNVO ausgewiesen. Es gelten für die abweichende Bauweise die Regelungen zur offenen Bauweise, mit dem Unterschied, dass Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von 50,00 m oder mehr zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird dem Standort und seiner Vorprägung als Einzelhandelsstandort Rechnung getragen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die südöstlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahnhofstraße. Die innerhalb des Planungsraumes verlaufende Feldhauser Straße und weitere von ihr abzweigende Wege werden zur Sicherung ihrer Erschließungsfunktion für die bestehenden und geplanten Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und im Bebauungsplan Nr. 132 als Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel werden zu den angrenzenden Verkehrsflächen der Geschwister-Scholl-Straße, der An der alten Bundesstraße und der Bahnhofstraße weiträumige Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sicherzustellen und ein störendes Verkehrsaufkommen auf der Geschwister-Scholl-Straße zu vermeiden. Entlang der An der alten Bundesstraße wird ein 10,00 m breiter Einfahrtsbereich festgesetzt, um dem Einzelhandel eine Erschließung von der ehemaligen Bundesstraße zu ermöglichen und

das Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße zu minimieren. Lediglich die Parkplatznutzung ist von der Bahnhofstraße zulässig.

Ein Zugang für Radfahrer und Fußgänger ist von der Geschwister-Scholl-Straße her möglich.

5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird zudem das Ziel verfolgt, eine verbesserte Fuß- und Radverkehrsdurchlässigkeit im Plangebiet zu sichern und zu fördern. Um die Durchwegung von der Feldhauser Straße zur Bahnhofstraße zu stärken, wird östlich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel der bestehende Fuß- und Radweg festgesetzt. Über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird dieser in einer Breite von 3,00 m planungsrechtlich gesichert.

5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel verläuft die Wasserleitung (PVC 100), die als unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB (Wasserleitung) festgesetzt wird.

Um eine künftige Bebauung dieser Leitungen sowie Bepflanzung mit Bäumen entsprechend den Schutzbestimmungen des Leitungsträgers auszuschließen erfolgt ergänzend hierzu die Festsetzung eines 4,00 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Leitungsbetreibers.

Die genaue Lage der vorgenannten Leitungen ist im Zuge der Ausführungsplanung beim Versorgungsträger zu erfragen.

5.6 Erhaltung von Einzelbäumen

Entlang der Feldhauser Straße und der Bahnhofstraße befinden sich fünf ortsbildprägende Einzelbäume. Sowohl aus ökologischer Sicht als auch auf Grund ihrer Bedeutung für den Siedlungscharakter sind diese Gehölze zu sichern und werden demnach gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbäume festgesetzt. Entsprechend der hierzu formulierten textlichen Festsetzung sind die Bäume in ihrem Bestand zu sichern und auf Dauer zu erhalten. Ein Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Bahnhofstraße und der Straße An der alten Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 132 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens² werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

² INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ in der Stadt Schortens, Oldenburg, 03. Februar 2017

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB II - VI) gem. DIN 4109-1. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung 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.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren 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. 12).

Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich ist innerhalb des Beurteilungspegelbereiches III (BPB III) die zukünftige Ausrichtung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen nach Möglichkeit zu vermeiden. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) 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) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme) 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 Rauminnen nicht überschritten wird (s. textl. Festsetzungen Nr. 14). Darüber hinaus sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) schutzbedürftige Räume entweder zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) 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 zulässig. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. In-

nerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPBII) sind Außenwohnbereiche zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren (s. textl. Festsetzungen Nr. 15). Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die äußere Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ erfolgt an das übergeordnete Verkehrsnetz über die Feldhauser Straße an die Bahnhofstraße und die Straße An der alten Bundesstraße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),

- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

7.2.3 Öffentliche Auslegung

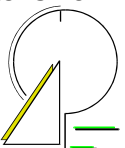
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Schortens,

Bürgermeister

7.2.4 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ 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*