

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS

... Nordseenähe inklusive

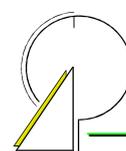
Bebauungsplan Nr. 118 „Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften

Urschrift

01.11.2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange des Straßenverkehrs	4
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.5	Belange des Denkmalschutzes	6
4.6	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Straßenverkehrsflächen	9
5.5	Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten	9
5.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	9
5.7	Wasserflächen	9
5.8	Öffentliche Grünfläche / Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	9
5.9	Erhaltung von Einzelbäumen	10
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	12
8.1	Rechtsgrundlagen	12
8.2	Verfahrensübersicht	12
8.3	Planverfasser	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großräumige gewerbliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Branterei“ in Schortens-Heidmühle zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 118 „Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage der örtlichen Wirtschaft nach standortnahen Gewerbeflächen soll der bislang unbebaute Raum nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Branterei“ und östlich der neuen Umgehungsstraße für gewerbliche Zwecke entwickelt werden. Hierdurch kann in verkehrsgünstiger und gut einsehbarer Lage unmittelbar im städtischen Zufahrtbereich zur Bundesstraße (B 210) und unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ein attraktives Erweiterungsgebiet für gewerbliche Nutzungen entstehen, was dem regionalplanerischen Ziel „Gewerbeansiedlung entlang der Verbindungsachse B 210“ entspricht. Bereits bei der Neuaufrichtung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens im Jahr 2011 wurde dieses städtebauliche Ziel durch eine entsprechende Ausweisung an Gewerbeflächen vorbereitet.

Unter Einbeziehung der noch nicht entwickelten Flächenreserven in den Randbereichen des vorhandenen Gewerbegebietes Branterei II und dem Abriss zweier Gebäude (Bohlswarfer Weg Nr. 43 und Nr. 44) wird im ersten Entwicklungsschritt der Raum parallel zur Kreisstraße 95 (K95) und nördlich der Branterei erschlossen. In Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde wird ein neuer Verkehrsanbindungspunkt an die K95 geschaffen, der der alleinigen Erschließung des künftigen Gewerbegebietes auch der Flächen westlich der Bohlswarfer Leide dient. Die bestehende (planfestgestellte) Zufahrt zum Bohlswarfer Weg einschließlich des dort gelegenen Pendlerparkplatzes wird in die Planung einbezogen. Der Bohlswarfer Weg wird im weiteren Verlauf durch den Bebauungsplan Nr. 118 gesichert, die Zufahrt zum Pendlerparkplatz neu geregelt. Die direkte Zufahrt von der K95 zum Pendlerparkplatz wird aufgehoben, der Parkplatz wird zukünftig über die Gewerbegebietserweiterung und den Bohlswarfer Weg erschlossen.

Aufgrund der Siedlungsnähe sind beim Standort nördlich der Branterei die Belange des Immissionsschutzes in besonderem Maße zu beachten. Im Rahmen eines Lärmgutachtens erfolgte eine Gliederung des Plangebietes anhand von Lärmemissionskontingenten. Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Schortens-Heidmühle insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche werden innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Einzelhandelnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für Schortens 2011 ausgeschlossen.

Zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung sind im Rahmen des Planvorhabens weiterhin die naturschutzfachlichen Belange zu beachten. Es haben umfangreiche Erhebungen der Biotopstrukturen und der örtlichen Tierwelt stattgefunden. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 118 verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist der Begründung als Teil II beigefügt und somit verbindlicher Bestandteil der Planunterlagen. Zudem sind die wasserwirtschaftlichen Belange hinsichtlich der vor Ort verlaufenden Gewässer II. (Bohlswarfer Leide) und III. Ordnung zu beachten. Neben der Neuorganisation der Entwässerungssysteme wird eine entsprechende Rückhaltefläche zur Regelung der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen zu geschaffen. Die Oberflächenentwässerung der Gewerbegrundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Alfred Menger, Westerstede) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 27,4 ha. Das Plangebiet wird im Osten durch den Zubringer (K95) zur Ortsumgehungsstraße (B 210 neu) und im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet „Branterei“ begrenzt. Ein Teil des angrenzenden Gewerbegebietes „Branterei“, in dem die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 gelten, wird in einem geringen Teil durch den Bebauungsplan Nr. 118 überplant.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 erstreckt sich nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes Branterei und westlich des neuen Straßenverlaufs des Zubringers zur Ortsumgehungsstraße. Der Entwicklungsraum unterliegt im nördlichen Abschnitt weitgehend der landwirtschaftlichen Nutzung und ist durch lineare Gewässer- und Gehölzstrukturen gegliedert. Im zentralen Planbereich verläuft die Bohlswarfer Leide (Gewässer II. Ordnung). Der südliche Abschnitt ist durch die im Bereich des Bohlswarfer Weges vorhandene Bebauung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe und den umgebenden Gehölzstrukturen geprägt, die im Zuge der Planung abgerissen bzw. beseitigt werden. Im Zufahrtbereich des Bohlswarfer Weges zur K95 befindet sich ein Pendlerparkplatz.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Ortsrandlage im Nordosten von Schortens-Heidmühle geprägt. Unmittelbar südlich schließen die vorhandenen Gewerbestrukturen des Ortes (Gewerbegebiet Branterei I und II, Gewerbegebiet 1) an, die sich beidseitig der Oldenburger Straße erstrecken. Der Raum nördlich und östlich der Ortsumgehungsstraße ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. In südöstlicher Richtung beginnen die dörflichen Siedlungsstrukturen des Ortsteils Ostiem.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im aktuellen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen werden für den Bereich der Stadt Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen. Der Hauptort Schortens-Heidmühle wird im RROP als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgesetzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A - Wasserschutzgebiet Feldhausen).

Bezüglich der gewerblichen Entwicklung beinhaltet das RROP die Aussage, dass bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete vorrangig zu nutzen sind. Regionalplanerisches Ziel ist es zudem Gewerbeansiedlungen entlang der Verbindungsachse B 210 zu konzentrieren. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 118 „Branterei“ verfolgte Planungsziel der verträglichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Branterei“ im Nahbereich der Bundesstraße ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schortens stellt ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 wie auch den gesamten Raum bis zur Feldhauser Leide entsprechend des städtebaulichen Entwicklungszieles als gewerbliche Baufläche (G) dar. Der mittlere Teil des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ für vielfältige Veranstaltungen (z. B. den Kramermarkt) ausgewiesen. Entgegen dieser ursprünglichen Zielsetzung soll nun der gesamte Raum für Gewerbezwecke entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gilt ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Stadt Schortens führt daher die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit, für die nordöstliche Hälfte keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Dieser Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Die südwestliche Hälfte des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 118 überplant den dort angrenzenden Bebauungsplan Nr. 35. Der Bebauungsplan Nr. 35 wird in diesem Teil überplant, um einen zusammenhängenden überbaubaren Bereich in dem zusammenwachsenden Gewerbegebiet herzustellen. Hierzu werden in diesem Bereich die Baugrenzen angepasst und mit den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 118 verbunden, außerdem wird der in diesem Bereich festgesetzte Anpflanzstreifen entfernt. Diese Überplanung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 118 berücksichtigt. Außerdem wird diese Überplanung vorgenommen, um die Immissionsschutzrechtlichen Fragen zu koordinieren. Für die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 118 werden Kontingente vergeben, so dass die bestehenden Betriebe, die geplante Gewerbegebietserweiterung und die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen nebeneinander konfliktfrei existieren können.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ermittelt. werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

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 werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Der Bebauungsplan Nr. 118 sieht die Ausweisung von Gewerbegebieten in direkter Nachbarschaft zu bestehenden, lärmemittierenden Gewerbebestrukturen vor. Im weiteren städtebaulichen Umfeld sind die Siedlungsstrukturen des Ortes Schortens-Heidmühle sowie des Ortsteiles Ostiem vorhanden, die einen Schutzanspruch gegenüber heranrückenden, lärmintensiven Gewerbebenutzungen haben. Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden im Zuge des Planverfahrens die mit der geplanten Gewerbeentwicklung verbundenen Emissionen gutachterlich geprüft. Auf Basis des „Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 118 „Branterei“ der Stadt Schortens“ von itap aus Oldenburg wurden für das Plangebiet Emissionskontingente für unterschiedliche Teilflächen festgesetzt. Die genauen Kontingente sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Außerdem wurde im Rahmen des Gutachtens der Verkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt ermittelt. In der Planzeichnung sind die aus dem Verkehrslärm resultierenden Lärmpegelbereiche dargestellt und über zugehörige textliche Festsetzungen werden Anforderungen an Außenbauteile definiert.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten zum Gewerbelärm und durch die Vorgaben zu Außenbauteilen bezüglich des Verkehrslärms Rechnung getragen.

4.3 Belange des Straßenverkehrs

Für die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes „Branterei“ wird im östlichen Teil des Plangebietes ein neuer Verkehrsanbindungspunkt an die unmittelbar östlich des Geltungsbereiches verlaufende K95 geschaffen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Stadt Schortens zum Thema Erschließung bereits unterschiedliche Erschließungsvarianten durch ein Fachbüro erarbeiten lassen. Die unterschiedlichen Varianten wurden im Vorfeld der Planung mit den zuständigen Fachbehörden diskutiert und im Rahmen von Ausschusssitzungen den politischen Vertretern der Stadt vorgestellt und zur Diskussion gestellt.

Die unterschiedlichen Varianten sind im Folgenden zusammen mit dem fachlichen und politischen Abwägungsergebnis kurz dargestellt (Nummerierung entspricht nicht der Nummerierung der Varianten in den politischen Gremien):

Variante 1 umfassten eine Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet Branterei. Diese Variante wurde aufgrund der langen Wege von der Ortsumgehung in das neue Gewerbegebiet verworfen, außerdem haben sich aus dem bestehenden Gewerbegebiet größere Firmen gegen diese Anbindung ausgesprochen.

Als Variante 2 war die Erschließung über die Zufahrt des Pendlerparkplatzes angedacht. Diese Variante wurde verworfen, da die Zufahrt nicht so gut einsehbar ist und der Abstand zum bestehenden Kreisverkehrsplatz Oldenburger Straße so gering ist, dass es hier zu verkehrlichen Komplikationen (Rückstau etc.) führen könnte.

Variante 3 beruhte auf der Idee, den Kreisverkehrsplatz Oldenburger Straße so auszubauen, dass er noch Norden verlängert wird und so die Zufahrt des Pendlerparkplatzes mit in den Kreisverkehrsplatz integriert wird. Diese Variante wäre verkehrstechnisch

möglich gewesen, wurde im Rahmen der politischen Beratungen aus Kostengründen abgelehnt.

Variante 4 bezog sich auf eine Erschließung von der K95 im Bereich der jetzt gewählten Zufahrt. Hier wurden Untervarianten mit Abbiegespur und Kreisverkehrsplatz geprüft und diskutiert. Im Rahmen der politischen Beratungen hat man sich dann auf die nun vorliegende Erschließungsvariante geeinigt.

In Abstimmung mit der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, soll daher in Höhe des bislang bebauten Grundstücks Bohlswarfer Weg Nr. 44 die Erschließungsstraße in das Plangebiet geführt werden. Der neue Anbindungspunkt soll als Kreisverkehrsplatz anlegt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese straßenbauliche Maßnahme wird der planfestgestellte Straßenabschnitt der Umgehungsstraße ausgehend von der Oldenburger Straße bis zum nördlichen Rand des Plangebietes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 einbezogen. Zur Vermeidung einer direkten Grundstücksanbindung entlang der Umgehungsstraße wird für die straßenseitigen Bauflächen ein Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Straßenbaugesetz festgelegt. Der straßenseitige Baugrenzabstand berücksichtigt die 20,00 m Bauverbotszone entlang der Bundesstraße.

Das Erschließungskonzept für das geplante Gewerbegebiet sieht die alleinige Erschließung aller Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes über die neu anzulegende Erschließungsstraße vor. Der Bohlswarfer Weg im Süden des Plangebietes dient zur Erschließung des Pendlerparkplatzes, die bisherige Zufahrt zum Pendlerparkplatz soll aufgehoben werden. Der Bebauungsplan sieht im südlichen Planbereich außerdem eine Erweiterung des Parkplatzes vor.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden die wasserwirtschaftlichen Belange hinsichtlich der vor Ort verlaufenden Gewässer II. (Bohlswarfer Leide) und III. Ordnung beachtet. Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht eine Neuordnung der Oberflächenentwässerung vor. Hierzu wird zum einen die Bohlswarfer Leide in einigen Bereiche verlegt und zum anderen Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen. Zu dem Regenrückhaltemaßnahmen zählen ein Regenrückhaltebecken für das Niederschlagswasser, das auf den Straßenverkehrsflächen anfällt und Grundstückeigene Regenrückhaltemaßnahmen.

Für jedes Grundstück (also jeden einzelnen Betrieb) ist eine grundstückseigene Regenrückhaltung in Form eines Regenrückhaltebeckens, durch Stauraumkanäle, oder andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist. Die Vorgaben zur Regenrückhaltung auf den Grundstücken werden über eine textliche Festsetzung zum Abflussbeiwert gesichert.

"Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete ist die Oberflächenentwässerung durch geeignete Maßnahmen (z. B. Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanäle) für jedes Grundstück sicherzustellen. Die Regenrückhaltung ist so zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser mit einem Abflussbeiwert von maximal 1,5 l/s/ha an die Vorflut (z. B. Graben oder Regenwasserkanal) abgegeben wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen."

Eine zentrale Regenrückhaltung für das gesamte Gewerbegebiet wäre wünschenswert, ist aber heute nur schwer zu planen, die Dimensionierung eines zentralen Regenrückhaltebeckens ist heute nicht absehbar. Durch das neue Regenrückhaltebecken, welches auch in der Planzeichnung verortet ist, wird die Oberflächenentwässerung für die öffentlichen Flächen im Plangebiet abgesichert. Da heute nicht absehbar ist, wie die Gewerbegrundstücke einmal aufgeteilt werden und was für Betriebe sich ansiedeln werden, wird die Regenrückhaltung der einzelnen Betriebe jedem einzelnen Grundstück zugeschrieben. So kann später jeder Betrieb geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorsehen, ggf. sind ja auch Betriebe dabei, die das anfallende Niederschlagswasser für die betrieblichen Abläufe nutzen können.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.6 Altablagerungen

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

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel, der Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung im Grundzentrum Schortens-Heidmühle, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 118 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Gewerbegebietes am vorgeprägten Standort „Branterei“ geschaffen. Folglich wird innerhalb des Plangebietes als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer verträglichen und geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Zur Ansiedlung von reinen Gewerbebetrieben und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die innerhalb von Gewerbegebieten (GE) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauGB, wie Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Schortens-Heidmühle insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche werden innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für Schortens 2011 ausgeschlossen. Demzufolge sind innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Ein vollständiger Einzelhandelsausschluss wird Seitens der Stadt Schortens nicht verfolgt. Zwar soll das Gewerbegebiet überwiegend gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein, vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die vornehmlich über den Versand ihr Geschäft betreiben, oder kleinere Einzelhandelbetrieb als unselbständige Betriebe sollen auch weiterhin zulässig sein. So wird die textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan in den Bebauungsplan Nr. 118 übertragen:

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.

Auf diesem Weg soll das Zentrum von Schortens geschützt und kleine vorhanden Einzelhandelsnutzungen geschützt und auch neue Nutzungen in geringem Umfang ermöglicht werden.

Neben diesen Regelungen zur Art der Nutzung werden, zur Koordinierung der Immissionsschutzrechtlichen Belange, gemäß des Gutachtens von itap, für die Gewerbegebiete Emissionskontingente festgesetzt. So sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten. Innerhalb des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die je Baugebiet festgesetzten Emissionskontingente (LEK) um 3 (dB(A)) - Zusatzkontingente- erhöhen.

Zudem werden zur Wahrung des Gebietscharakters die bauplanungsrechtlich als gewerbliche Anlagen einzustufenden Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen, da diese dem Umfang und der Zweckbestimmung der Eigenart des vorliegenden Baugebietes widersprechen (§ 15 BauNVO). Weiterhin steht diese Nutzung nicht im Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen, dauerhaft wettbewerbsfähige Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern. Dementsprechend ist innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO die Errichtungen von Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen jeglicher Art, einschließlich der dazugehörigen Solarmodule und baulichen Anlagen (z. B. Betriebs- und Transformatorengelände) nicht zulässig. Nicht zulässig sind sie auch an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 (5) BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Ermöglichung einer intensiven, gewerblich orientierten Flächennutzung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß der in Gewerbegebieten geltenden Obergrenze § 17 BauNVO definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Festlegung der Bauhöhe gemäß § 18 BauNVO bestimmt. Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) einheitlich auf maximal 12,00 m festgesetzt, um einem dem örtlich vorhandenen Gewerbegebiet angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (hier die Planstraße). Als oberer Bezugspunkt zählt die Oberkante des Gebäudes.

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

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Gebäudestruktur wird innerhalb des Gewerbegebietes (GE) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des geplanten Gewerbegebietes durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die künftigen Gewerbenutzungen geschaffen wird. Folglich werden die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von den 3,00 m zu der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße) festgesetzt. Entlang der K95 werden gem. § 9 (1) FStrG (Bauverbotszone) Baugrenzabstände von mindestens 20,00 m zum äußeren Fahrbahnrand eingehalten. Zu

den innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gewässern werden Baugrenzabstände so festgesetzt, dass die erforderlichen Gewässerräumstreifen freigehalten werden.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Das Erschließungskonzept für das geplante Gewerbegebiet „Branterei“ sieht die Anlage einer Erschließungsstraße vor, die ausgehend von der K95 über einen neuen Verkehrsanbindungspunkt in Nord-Süd-Richtung in das Plangebiet geführt wird. Im Bebauungsplan Nr. 118 wird die Erschließungsstraße als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Einmündungsbereich an die K95 in einer Gesamtbreite von ca. 23,00 m und im übrigen Verlauf in einer Breite von 10,0 m festgesetzt, innerhalb derer sich die Verkehrsanlage bedarfsgerecht realisieren lässt. Im nördlichen Abschnitt endet die Planstraße in einer Wendelage mit einem Kreisradius von 13,00 m. Für die Erschließungszwecke von größeren Nutzfahrzeugen ist das Erschließungssystem des Gewerbegebietes somit ausreichend dimensioniert.

Der Bebauungsplan Nr. 118 dient des Weiteren als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des geplanten Verkehrsanbindungspunktes (Kreisverkehrsplatz) an die K95. Daher wird der gesamte parallel zum Plangebiet verlaufende Abschnitt der planfestgestellten Umgehungsstraße sowie ein Teilabschnitt der südlich des Plangebietes verlaufenden Oldenburger Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 einbezogen und als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ebenfalls eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche erfolgt für den Bohlswarfer Weg, der zukünftig die Erschließung des Pendlerparkplatzes übernehmen soll.

5.5 Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten

Entlang der K95 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um gem. § 24 NStrG eine direkte Anbindung der Grundstücksflächen an die Kreisstraße auszuschließen. Im Zufahrtsbereich der geplanten Erschließungsstraße an den Kreisverkehrsplatz erfolgt zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsflusses ebenfalls ein Ausschluss von Zu- und Abfahrten.

5.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Der im südlichen Abschnitt des Plangebietes vorhandene Pendlerparkplatz wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 118 in seinem Bestand gesichert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zur möglichen Erweiterung des Parkplatzes wird nordöstlich des Pendlerparkplatzes eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen. Die Anfahrt der Parkflächen ist ausschließlich über den Bohlswarfer Weg zulässig. Entlang der Umgehungsstraße wird ein entsprechendes Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

5.7 Wasserflächen

Die das Plangebiet querende Bohlswarfer Leide (Gewässer II. Ordnung) wird in ihrem Bestand in Teilen gesichert, in Teilen wird diese aber aufgehoben und umverlegt. Die Festsetzung der Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB und der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses erfolgen auf Basis eines Entwässerungskonzeptes der Ingenieurbüros IST aus Schortens.

5.8 Öffentliche Grünfläche / Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherung eines zwischen dem „alten Gewerbegebiet“ und den neuen Gewerbeflächen verlaufenden Gehölzstreifens, entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegs, werden diese Gehölzstrukturen als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.9 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. Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 vorhandene Baumbestand erfasst worden. Insbesondere im südlichen Plangebiet im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe, entlang des Bohlswarfer Weges und im Bereich des Flurstücks 272/53 ist alter Gehölzbestand vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 118 werden die jeweiligen Gehölze als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sie sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an die Bäume zu verhindern.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Zur Steuerung eines auch in gestalterischer Hinsicht attraktiven Gewerbegebietes, das sich in exponierte Siedlungsrandlage im zentralen Zufahrtsbereich zum Ort Schortens-Heidmühle befindet, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 118 örtliche Bauvorschriften für die Gewerbegebiete 1 und 3 festgelegt. Innerhalb der örtlichen Bauvorschriften gibt kleinere Unterschiede der Regelungen für die Gewerbegebiete 1 und dem Gewerbegebiet 3. Der Grund hierfür ist, dass die Stadt Schortens innerhalb des Gewerbegebietes 3, im Eingangsbereich des neuen Gewerbegebietes Branterei die Möglichkeit schaffen möchte, kundenorientierte Nutzungen wie z. B. eine Tankstelle anzusiedeln. Solche Nutzungen benötigen für die Außenwerbung eine größere Flexibilität, die durch diesen Plan für diese Teilfläche ermöglicht wird.

Demzufolge sind die Dachflächen in den Farben Grau und Anthrazit auszuführen. Die Farbe Rot ist zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 22 Grad beträgt. Wand- und Dachbaustoffe mit Metall oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig, wenn sie dauerhaft glänzen.

Des Weiteren erfolgt eine Regelung bezüglich der im Gewerbegebiet zulässigen Gestaltung der Werbeanlagen: Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Je Betrieb sind in den Gewerbegebieten 1 höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind in den Gewerbegebieten 1 nur im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zulässig. Werbeanlagen dürfen in den Gewerbegebieten 1 die Traufe bzw. den Ortgang nicht überragen. In den Gewerbegebieten 1 dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 4,0 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m Höhe und x 3,70 m Breite (Euronorm) nicht

überschreiten. In dem Gewerbegebiet 3 dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 15,0 m über Boden nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie z. B. Klappschilder, Transparente, Wimpelbänder und Wimpelketten, etc. sind nicht zulässig. Leuchtanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.

Innerhalb des mit WP (Werpeylon) definierten Bereiches ist ausnahmsweise die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage (Werbepylon) mit einer maximalen Höhe von 40,0 m zulässig. Der Werbepylon ist als geschlossener Stahlrohr- oder Schleuderbetonmast in den Farben Grau oder Anthrazit auszuführen. Der Pylon ist mit einem Durchmesser von maximal 1,70 m zulässig. An dem Pylon sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 ansässige Firmen hinweisen. Die an dem Pylon anzubringenden Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 5,0 m Höhe x 8,0 m Breite je Werbeanlage nicht überschreiten.

Gem. § 80 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über direkten Neuanschluss an die östlich des Plangebietes verlaufende K95.
- **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**
Für die Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt über ein neu herzustellen Regenrückhaltebecken für die öffentlichen Flächen und über Grundstückseigene Regenrückhaltemaßnahmen jedes einzelnen Betriebes.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

8.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

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

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

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

Schortens,

Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

