
Bebauungsplan Nr. 131

„Südliche Plaggestraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

(Teil 1)

Endfassung

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)	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
4.2.1 Verkehrslärmimmissionen	4
4.2.2 Geruchsimmissionen	5
4.3 Belange des Denkmalschutzes	5
4.4 Altablagerungen	6
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Private Grünflächen	8
5.5 Verkehrsflächen	8
5.5.1 Straßenverkehrsflächen	8
5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	8
5.6 Erhaltung von Einzelbäumen	8
5.7 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutz- gesetzes	9
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	11
8.1 Rechtsgrundlagen	11
8.2 Verfahrensübersicht	12
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	12
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	12
7.2.3 Öffentliche Auslegung	12
8.3 Planverfasser	12

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt den südlichen Ortsrand im Bereich südlich der Plaggestraße und östlich des Lübbenweges abzurunden und den umliegenden Siedlungsbereich erstmalig planungsrechtlich zu steuern. Zu diesem Zweck wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften durchgeführt.

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer Ortsentwicklung, eine ca. 3,4 ha große Fläche im Stadtteil Ostiem in verträglicher Weise planungsrechtlich abzusichern und städtebaulich weiterzuentwickeln. Die Abrundung des Siedlungsrandes zwischen Plaggestraße, Lübbenweg und Klein-Ostierner-Weg ist die konsequente Vervollständigung des Siedlungsbereichs an dieser Stelle im Stadtgefüge. Diese Abrundung wurde bereits mit der Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vorbereitet und nun durch diesen Bebauungsplan zum Abschluss gebracht.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Da die Stadt Schortens als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Stadtentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Darüber hinaus wird eine geringfügige Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zur Arrondierung des Siedlungsrandes entzogen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung geschaffen.

Das Plangebiet ist bereits entlang der Plaggestraße und dem Lübbenweg mit einer kleinteiligeren Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Entsprechend dieser vorherrschenden städtebaulichen Situation werden allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO und eine offene Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß geregelt und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, sowie einer Bauhöhe und der Vollgeschossanzahl definiert. So werden überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Plaggestraße (K 95) sowie den von der Eisenbahnstrecke (Weißer Floh – Jever) ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich wird zur Verträglichkeit mit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung ein geruchstechnisches Gutachten erstellt.

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. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Varel (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich im Stadtteil Ostiem und umfasst eine ca. 3,4 ha große Fläche. Begrenzt wird der Geltungsbereich Richtung Norden durch die Plaggestraße (K 95). Östlich wird das Plangebiet durch die Eisenbahnlinie, westlich durch den Lübbenweg umgrenzt. Südlich grenzt der Geltungsbereich teilweise an den Klein-Ostierner-Weg. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist entlang der Plaggestraße und des Lübbenweges durch eine bereits vorhandene Wohnnutzung gekennzeichnet. Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch Grünland bzw. landwirtschaftlich genutztes Ackerland gekennzeichnet.

An den angrenzenden Flächen im Norden und Westen schließen weitere Wohngebiete an. Der südliche und südöstliche Bereich ist ländlich geprägt und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie dörflich geprägte Strukturen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, 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 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 demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das Planungsziel der städtebaulichen Beordnung sowie der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches für eine Wohnnutzung, 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. Als eine Gemeinde mit grundzentralen Funktionen in der Nachbarschaft von Ober- und Mittelzentren übernimmt Schortens eine Entlastungs- und Ergänzungsfunktion. Durch geeignete Maßnahmen des Städtebaus, wie z.B. durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen, ist für ein umfangreiches Angebot an Wohnstätten zu sorgen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen hierzu geeignete Siedlungsgebiete gesichert und ggf. bedarfsgerecht erweitert werden.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines Vorsorgegebietes besonderer Funktion für die Landwirtschaft. Aufgrund der ortskernnahen Lage, der guten Verkehrserschließung durch die Plaggestraße und der geringfügigen Überplanung des Vorsorgegebietes zur Arrondierung einer bestehenden Wohnsiedlung werden die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

Die für den Bebauungsplan Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften genannten Planungsziele der Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010. Hierin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und kleinteilig als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 131 weicht im südlichen Bereich mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten von denen im Flächennutzungsplan dargestellten, geplanten gemischten Bauflächen ab. Diese Flächen werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, wird der südliche Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften soll dieser Bereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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 Aufstellung 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 ist als Teil II der Begründung in den Planunterlagen enthalten.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung.

4.2.1 Verkehrslärmimmissionen

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Plaggestraße (K 95) sowie der Eisenbahnstrecke (Weißer Floh – Jever). Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten 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.

Das schalltechnische Gutachten¹ für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/ tags und von 45 dB(A)/ nachts in Bezug auf Verkehrsgeräusche im Bereich der am stärksten betroffenen Grundstücksgrenzen um maximal 13 dB(A) nachts und tagsüber überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis V (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

¹ ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR AUSWEISUNG EINES WOHNGEBIETES IM GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 33 „LÜBBENWEG“ UND NR. 131 „SÜDLICHE PLAGGESTRAßE“ DER STADT SCHORTENS, VOM 30. JANUAR 2017

der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

In dem Bebauungsplan Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.6). Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

4.2.2 Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten, um für das Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Bebauungsplanes Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH ein Gutachten über die derzeitige Immissionssituation auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) erstellt². Das Gutachten berücksichtigt die landwirtschaftlichen Betriebe Dirksen, Rastede und Otten mit ihren geplanten Erweiterungsabsichten. Für die im Plangebiet liegenden Rasterflächen bzw. Beurteilungsflächen wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von 2 % – 10 % der Jahresstunden festgestellt. Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) BImSchG für ein allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die Geruchsstundenhäufigkeit 10% der Jahresstunden übersteigt.

Um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, wird der südliche Teil des Geltungsbereiches, in dem die Geruchsbelastung über 10 % der Jahresstunden beträgt, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld und der geplanten Wohnnutzung ist damit möglich.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie liegt das Plangebiet innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich für die bisher unbebauten Bereiche folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

² ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH: GERUCHSTECHNISCHER BERICHT. NR. LG11985.1/02, LINGEN, 25.01.2017

- Die Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Aufgrund des hohen archäologischen Potentials ist frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (siehe Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften zur planungsrechtlichen Steuerung sowie zur Abrundung der Siedlung zum südöstlichen Ortsrand, werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA 2) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 3 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung und Nachverdichtung der vorhandenen Wohngebiete.

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus aneinanderggebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit 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. Entsprechend der Bestandssituation wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA 2) einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies gilt auch für die neu zu überbauenden Bereiche des allgemeinen Wohngebietes (WA1). Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung möglichst harmonisch in den bestehenden Ortsteil integriert. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung und innerstädtischen Weiterentwicklung ausgeschöpft.

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) wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um eine stadtverträgliche Baugestaltung und Höhenentwicklung zu steuern.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Höhen werden im Bebauungsplan Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (TH) gem. § 16 (2) BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) angegeben. Entsprechend der ortsüblichen Gebäudehöhen wird eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird eine Gebäudehöhe (GH) von $GH \leq 10,50$ m ausgewiesen. Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und den geplanten Baugebieten zu schaffen, wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) die Sockelhöhe mit $SH \leq 0,50$ m bestimmt. Bezüglich der Sockelhöhe (SH) gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (Fertigfußboden). Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 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. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung die örtlich vorherrschende, aufgelockerte Bebauungsstruktur übernimmt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass im gesamten Plangebiet ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen wird.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Breite von 3,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Plaggestraße (K 95) grenzen. Diese werden auf eine Breite von 5,00 m festgelegt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt mit dem Ziel einen möglichst großen Entwicklungsspielraum zu schaffen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen bestandsorientiert und bietet nur einen geringfügigen Entwicklungsspielraum, um einen überdimensionierten Baukörper zu vermeiden und ein weiteres Heranrücken an die nordöstlich liegende Eisenbahnstrecke auszuschließen.

Zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen und zur Wahrung der vorhandenen Straßenflucht sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Private Erschließungsstraße".

5.4 Private Grünflächen

Um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, wird der südliche Teil des Geltungsbereiches, in dem die Geruchsbelastung über 10 % der Jahresstunden beträgt, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich des Plangebietes gelegene Plaggestraße (K 95) und über den Lübbenweg. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine anzulegende Planstraße. Diese mündet in eine großzügig dimensionierte Wendeanlage (20,5 m x 37,00 m), um die Erschließung für größere Entsorgungsfahrzeuge zu sichern. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 131 wird die Planstraße als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche im nordöstlichen Teil des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Plaggestraße (K 95) über zwei bereits bestehende Privatstraßen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert werden.

5.6 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage werden im Zuge der Neuaufrichtung des Bebauungsplanes Nr. 131 die ortsbildprägenden Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Einzelbäume 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; 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. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gem. den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an die Bäume zu verhindern.

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

Aufgrund der von der Plaggestraße (K 95) sowie der Eisenbahnstrecke (Weißer Floh – Jever) ausgehenden Verkehrslärmentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften entsprechend den Empfehlungen der zu dieser Bauleitplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der in der Verkehrslärmberechnung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden hierzu Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB II - V) 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.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40$ 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. 5).

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. 7). 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. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) 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. 8). Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches III (BPB III) sind Außenwohnbereiche zu vermeiden. Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

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. Folgend sind die Dacheindeckung der geneigten Hauptdachflächen ist aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, rot-bunt, braun oder anthrazit auszuführen. Als Dacheindeckungen sind unglasierte oder engobierte Materialien zulässig. Sonstige reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

7.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Plaggestraße (K 95).
- **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 des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation.
- **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 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).

8.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der Bebauungsplan Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.2.4 Erneute öffentliche Auslegung

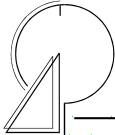
Die Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Südliche Plaggestraße“ erneut öffentlich ausgelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 131 erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de