

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseerähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 135

„Feldhausen“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

(Teil I)

Endfassung

02.10.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



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-VO)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1 Verkehrslärm	5
4.2.2 Geruchsimmissionen	5
4.3 Belange des Denkmalschutzes	6
4.4 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	7
4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise	9
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5 Verkehrsflächen	9
5.5.1 Straßenverkehrsflächen	9
5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	10
5.7 Private Grünflächen	10
5.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	10
5.10 Erhalt von Einzelbäumen	11
5.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
5.12 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13

7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Planverfasser	14

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, die städtebauliche Neuordnung und potentielle Nachverdichtung der nördlich der Feldhauser Straße befindlichen Wohn- und Mischgebiete und führt zu diesem Zweck die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ durch. Dies entspricht dem Ziel der Stadt Schortens, die städtebauliche Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 1 (5) Satz 3 BauGB sicherzustellen

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums angrenzend an die Straße An der alten Bundesstraße und südlich des Feldhauser Moors. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ überlagert den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Feldhausen“ aus dem Jahr 1980 sowie den des Bebauungsplanes Nr. 34 aus dem Jahr 1973.

Das Planungsziel ist die Sicherung der vorherrschenden Wohnnutzung und die Aktivierung des Nachverdichtungspotenzials. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ wird für das Plangebiet ein einheitliches Planungsrecht geschaffen. Aus diesem Grund wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Alle weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden an die vorherrschende städtebauliche Situation angepasst und durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl sowie einer Bauhöhe und der Vollgeschossanzahl definiert. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 „Feldhausen“ ist im südlichen Teil ein großer Bereich als Mischgebiet festgesetzt, das sich jedoch im Laufe der Zeit zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der geplanten allgemeinen Wohngebiete erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Feldhauser Straße im Süden, An der alten Bundesstraße im Westen sowie der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße (B 210) ausgehenden Verkehrslärm wurden auf der Grundlage der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ und dieser als Teil II beigefügt. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGB-NatSchG bilanziert und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der Fachplanungen wurden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ wurde auf der Grundlage der vom Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Schortens und umfasst eine ca. 15,10 ha große Fläche. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die An der alten Bundesstraße, im Norden wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen Fußballplatz und im Süden und Osten durch die Feldhauser Straße sowie den Moorhauser Weg begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und unterliegt der Wohnnutzung. Diese Wohnbebauung ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser sowie durch zwei Reihenhäuser. Lediglich in zweiter Reihe existieren vereinzelt unbebaute Flächen, welche die Möglichkeit für eine potentielle Nachverdichtung bieten. Die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ erfolgt über die Feldhauser Straße, Graf-von-Galen-Straße, Anne-Frank-Straße, Dietrich-Bonhoeffer-Straße, Geschwister-Scholl-Straße und den Moorhauser Weg.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in östlicher, südlicher und westlicher Richtung, weitere Flächen, die überwiegend durch kleinteilige Wohnnutzungen geprägt sind. Eine Ausnahme bilden dabei die Grundstücke, die an der Oldenburger bzw. An der Bundesstraße liegen, welche eine gemischte und verdichtete Nutzungsstruktur aufweisen. Direkt daran anschließend liegen das Ortszentrum der Stadt sowie der Bahnhofpunkt „Schortens-Heidmühle“. Im Norden des Plangebiets dominieren unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Fußballplatz sowie das Feldhauser Moor das städtebauliche Umfeld.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im rechtgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für den Bereich des Plangebiets keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet innerhalb der Stadt Schortens ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ verfolgte 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 Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland aus dem Jahr 2003 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.

Gemäß dem RROP des Landkreises Friesland wird die Stadt Schortens als Grundzentrum und darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ verfolgte Entwicklungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden, durch Wohnbebauung geprägten, Siedlungsstrukturen steht somit insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet, der zeichnerischen Darstellung zufolge, vollständig 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 RROP als Hauptstraße von überregionaler Bedeutung, mit dem Zusatz eines regional bedeutsamen Busverkehrs, dargestellt. Das Hauptverkehrsstraßennetz von über- und regionaler Bedeutung ist langfristig zu sichern und den Erfordernissen entsprechend zu entwickeln. Der überwiegende Teil des Plangebietes, mit Ausnahme einiger Bereiche im Südwesten, die sich An der alten Bundesstraße orientiert, ist außerdem als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt. Da diese Bereiche bereits, in Form einer offenen Wohnbebauung, genutzt werden, können an dieser Stelle, abgesehen von den privaten Grünflächen, keine weiteren Verbesserungen der Landschaftsstruktur oder des Naturhaushaltes vorgenommen werden. Generell gilt in diesen Gebieten, dass Eingriffe im Sinne des § 7 NNatG ausgeglichen werden müssen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Lediglich der Bereich entlang der Graf-von-Galen-Straße sowie der Geschwister-Scholl-Straße wird als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus verläuft, entlang der Anne-Frank-Straße und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, eine Abwasserdruckleitung von Osten nach Westen durch das Planungsgebiet, welche im Flächennutzungsplan als unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dargestellt ist. Ferner wird, wie bereits weiter oben angesprochen, der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 als Wasserschutzzone III A dargestellt und somit mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt.

Im Rahmen der parallel laufenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele angepasst. Der südwestliche Teilbereich wird dementsprechend als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ vollständig überplant werden. Für einen Großteil des Plangebietes gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Feldhausen“ aus dem Jahr 1980, der analog zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan, im östlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im westlichen Bereich, entlang der Graf-von-Galen-Straße sowie der Geschwister-Scholl-Straße, ein Mischgebiet (MI) festsetzt. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Feldhausen“ wurden lediglich kleinere Anpassungen der Baugrenzen im Bereich des Mischgebietes vorgenommen. Der zweite rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Moorhauser Weg“ aus dem Jahr 1972, inklusive der 1. vereinfachten Änderung aus dem Jahr 1978, setzt im Osten, entlang des Moorhauser Wegs, ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Bebauungspläne Nr. 34 „Moorhauser Weg“ sowie Nr. 44 „Feldhausen“, einschließlich ihrer Änderungen, außer Kraft.

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, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 10. 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, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

4.2.1 Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich, der im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden An der alten Bundesstraße sowie der nordöstlich verlaufenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, Bundesstraße (B 210), ist die Betrachtung der Lärmimmissionssituation ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ ein Schallgutachten bei der itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet bzw. die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts an den am stärksten belasteten Baugrenzen um jeweils < 11 db(A) überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß des Schallgutachtens im Bereich der Lärmpegelbereiche I bis IV gemäß DIN 4109-1. 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.

Aus diesem Grund werden in dem Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

4.2.2 Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der vorhandenen 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. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner des Wohngebietes sicherzustellen. Folglich sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten.

Durch das Ingenieurbüro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH erfolgte eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Die Untersuchung ist dieser Begründung als Anhang beigefügt. Unter Berücksichtigung von allen im 600 m-Radius um das Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Betrieben wurde eine Rasteruntersuchung nach Austal für die einzelnen Teilflächen der Nachverdichtung sowie für die Gesamtbelastung durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt.

Die hierbei für den Geltungsbereich ermittelten Geruchswerte an den einzelnen Planflächen für die Nachverdichtung beträgt maximal 9 % der Jahresstunden, für die Planungsvarianten maximal 10 % der Jahresstunden. Bei den Planungsvarianten wurden die, von den landwirtschaftlichen Betrieben angegebenen, zukünftigen Erweiterungsplanungen bei der Ermittlung berücksichtigt. Der Richtwert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete wird somit eingehalten und die geplante Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes hat keine einschränkende Wirkung auf die landwirtschaftlichen Betriebe.

Weiterhin stellt das Gutachten fest, dass der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene zulässige Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden, bzw. der in den Auslegungshinweisen zur GIRL für einen Übergangsbereich angegebene Immissionswert von maximal 15 % der Jahresstunden, bereits an der vorhandenen vorgelagerten Wohnbebauung erreicht wird. Das bedeutet, dass bei Erweiterungsplanungen der landwirtschaftlichen Betriebe ohnehin die gesamte Wohnbebauung im Plangebiet berücksichtigt werden muss, da die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen an der vorhandenen Bebauung bereits höher ist als auf den Flächen für die geplante Nachverdichtung.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ zu erwarten.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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

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 Vorranggebiete 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 der Planung von Anlagen zur Erdwärmennutzung 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 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

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 (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z.B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Hinweise bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ liegen nach derzeitigen Kenntnisstand keine vor.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder -erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). 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).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vor-

ab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, 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 Gebietes planungsrechtlich zu ordnen sowie die rechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, setzt der Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ für den gesamten Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“. Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter innerhalb des Gebietes. Aufgrund der im Übrigen ländlich geprägten Siedlungsrandlage ist der Standort zudem eher ungeeignet für die in § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die darüber hinaus mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundfläche (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden und vorherrschenden Strukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Ferner wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 (2) BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,7 bestimmt. Aufgrund der ländlichen Lage und der umliegend bereits vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen, zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte, auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Zur gebietsverträglichen Steuerung der Höhen baulicher Anlagen wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für die allgemeinen Wohngebiete (WA) mit einer zweigeschossigen Bebauung (II) gem. § 20 (1) BauNVO festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhen wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) eine Trauf-, First- und Sockelhöhe (TH, FH, SH) definiert. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 5,00$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 11,00$ m festgesetzt. Die maximal zulässige Sockelhöhe wird mit $SH \leq 0,50$ m festgesetzt. Die festgesetzten Trauf-, First- und Sockelhöhen ermöglichen den Bauherren die Umsetzung moderner und derzeit auf dem

Markt nachgefragter Bauformen und lassen dennoch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge für die allgemeinen Wohngebiete (WA) die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) 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. Die Sockelhöhe (SH) wird durch die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (Fertigfußboden) bestimmt.

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

5.3 Bauweise

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ wird, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), eine offene Bauweise (o) gem. § 22 BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50 m beträgt. Dies entspricht der heutigen Bestandssituation und berücksichtigt gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Nachverdichtung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für eine neue Wohnbebauung, unter gleichzeitiger Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes, geschaffen wird. Folglich halten die Baugrenzen einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den internen und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Verkehrsflächen ein und bieten auf diese Weise einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung. Lediglich entlang der An der alten Bundesstraße sowie in einem kleinen Bereich entlang der Feldhauser Straße wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt.

Zusätzlich sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Grundstücksflächen entlang der im Plangebiet festgesetzten Fuß- und Radwege.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Graf-von-Galen-Straße, Anne-Frank-Straße, Dietrich-Bonhoeffer-Straße, Geschwister-Scholl-Straße und der Moorhauser Weg werden zur Sicherung ihrer Erschließungsfunktion für die bestehenden und geplanten Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und im Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ in der Hauptsache als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um das gesamte Quartier für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten, werden die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen im Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und diese in einer Breite von 3,00 m beziehungsweise im Norden entlang des Geltungsbereiches von 4,00 m planungsrechtlich gesichert.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ verlaufenden unterirdischen Regenwasserleitungen (DN 500, DN 600, DN 700, DN 800) werden in ihrem Verlauf übernommen und als unterirdische Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Zur Berücksichtigung der Leitungstrassen ist beidseitig der Leitung ein Schutzstreifen von jeweils 3,00 m festgesetzt, sodass eine Überbauung durch Hauptgebäude ausgeschlossen werden kann. Eine Überbauung des Leitungsbereiches durch Nebenanlagen ist mit Zustimmung der Stadt möglich.

Zusätzlich wird die oberirdische Stromleitung (110-kV) als informelle Darstellung in den Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ mit aufgenommen. Diese befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ und tangiert das Plangebiet lediglich im nordöstlichen Bereich, jedoch liegt der Schutzstreifen von jeweils 7,00 m beidseitig der Leitungsmittle, innerhalb des Plangebietes.

5.7 Private Grünflächen

Der nördliche Grenzbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ wird als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser Grünflächen kann zugleich der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert werden.

5.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Abgrenzung des Plangebietes nach außen und zur Abschirmung gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen im Norden, wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB teilweise aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 „Feldhausen“ übernommen. Neben seiner abschirmenden Wirkung dient der Pflanzstreifen der anteiligen Kompensation des mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffs in die Natur und Landschaft. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und aktuellen Entwicklungen vor Ort, wird dieser Streifen jedoch von 6,00 m aus dem alten Bebauungsplan Nr. 44 „Feldhausen“ auf 3,00 m verringert.

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

Die im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Aus diesem Grund wird der betreffende Bereich,

ebenfalls teilweise entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Feldhausen“, als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der Gehölzbestand ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Sicherung dieser Grünstrukturen erfolgt zudem aus städtebaulichen Gründen zur harmonischen Einbindung des kleinen Waldbestandes in das vorhandene Siedlungsgefüge.

5.10 Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB mehrere erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer Orts- und Landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbare Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forstgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

5.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um dem Versorgungsträger im Bedarfsfall einen freien Zugang zu der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten unterirdischen Regenwasserleitungen (DN 500, DN 600, DN 700, DN 800) zu gewährleisten, werden im Bereich der Leitungstrasse die notwendigen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Für die Regenwasserleitungen wird ein Schutzstreifen mit jeweils 3,00 m Entfernung von der Leitungsmittelpunkt festgesetzt. Darüber hinaus wird, in einem Abstand von jeweils 7,00 m Entfernung von der Leitungsmittelpunkt, der Schutzstreifen für die oberirdischen Stromleitung (110-kV), welche das Plangebiet im nordöstlichen Bereich tangiert, als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen belastet.

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

Aufgrund der von den Verkehrswegen, das sind die Straße „An der alten Bundesstraße“ im Westen und die Bundesstraße B210 im Nordosten, werden im Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ 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 - IV) gem. DIN 4109-1. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Vorkehrungen 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, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

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 (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 von $>55-60$ dB(A) bei Nacht die zukünftige Ausrichtung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräumen) nicht zulässig.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von $>50-55$ dB(A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten und zusätzlich 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. Darüber hinaus sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von $>45-50$ dB(A) bei Nacht schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) 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 von $>45-50$ dB(A) bei Tag als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder alternativ durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen. Durch Ge-

bäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile aus den Einzelbauteilen (Wände, Dächer, Fenster, Türen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind 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.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geeigneten Dächern sind nur rot bis rotbraune, schwarz-anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregistres RAL 840-HR (matt) orientieren.

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.“

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die An der alten Bundesstraße, die südwestlich des Geltungsbereiches verläuft, sowie über die Feldhauser Straße und den Moorhauser Weg im Süden und Osten des Plangebietes.

• 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 Abwässer werden durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallentsorgung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Nds. 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 die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens durch das 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