

Bebauungsplan Nr. 139

„Höpkenmoor“
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG (Teil 1)

Endfassung

23.09.2019

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.4	Verkehrslärm	6
4.5	Belange des Denkmalschutzes	6
4.6	Altablagerungen	7
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	10
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	11
5.5.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung	11
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Abwasser	11
5.7	Private Grünflächen	11
5.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	11
5.9	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.10	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Bestimmungen	12
5.12	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
5.13	Sichtfelder gemäß RAST 06 / RAL 2012	13

6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	15
8.1	Rechtsgrundlagen	15
8.2	Verfahrensübersicht	15
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	15
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	15
8.2.3	Öffentliche Auslegung	16
8.3	Planverfasser	16

TEIL I: Begründung

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, am Ortsrand des Grundzentrums Schortens-Heidmühle westlich des Klosterweges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung des Siedlungsraumes südwestlich des Klosterweges (K 94) zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 139 „Höpkenmoor“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wurde im Jahr 2010 mit dem Planungsziel aufgestellt, die weitere Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet schwerpunktmäßig auf den zentralen Ort Schortens-Heidmühle zu lenken und hat hierfür entsprechende Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die anhaltende Baulandnachfrage in den letzten Jahren hatte zur Folge, dass bereits ein Teil der dargestellten Wohnbauflächen (W) einer Baulanderschließung zugeführt worden ist bzw. aktuell über die verbindliche Bauleitplanung entwickelt wird. Die städtebauliche Notwendigkeit für weitere Siedlungsflächen zur Stärkung des Grundzentrums Schortens-Heidmühle ist vor dem Hintergrund aktueller Wanderungsbewegungen in der Region gem. § 1 (3) BauGB gegeben.

Mit Aufhebung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Jever im Jahr 2016, der bislang den westlichen Siedlungsraum von Schortens überlagerte und städtebauliche Nutzungen in Form von Wohnen weitgehend ausschloss, eröffnen sich neue Perspektiven in der weiteren Siedlungsentwicklung. Insbesondere der Siedlungsrand westlich des Klosterweges ist in den Fokus der künftigen Ortsentwicklung gerückt. Folgend ist 2018 die 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ beschossen worden, in der der Großteil der Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist.

Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2017 werden für den baulich vorgeprägten Raum westlich des Klosterweges bis zur Grünanlage „Huntsteert“ verschiedene, vom Klosterweg zu erschließende Quartiersbereiche dargestellt, für die eine Wohnnutzung in überwiegend regionaltypischer Einzelhausbebauung vorgesehen wird. Für den vorliegenden Bebauungsplan soll ein Bereich für einen verdichteten Wohnungsbau vorgehalten werden, der mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden kann. Auf diese Weise soll für die Zukunft eine allen Bevölkerungsgruppen gerecht werdende Wohnraumversorgung gesichert werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 139 „Höpkenmoor“ ist die Steuerung einer verträglichen Siedlungsentwicklung für alle Bevölkerungsgruppen, die zur Stärkung des Grundzentrums Schortens-Heidmühle beiträgt und auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland reagiert.

Zur Umsetzung des vorgenannten Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 139 allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Anlehnung an die nordöstlich angrenzenden städtebaulichen Strukturen definiert. Zur gebietsverträglichen Steuerung der Höhen baulicher Anlagen wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 (2) BauNVO sowie die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Um die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander koordinieren zu können, wird ein Oberflächenentwässerungskonzept und eine Untersuchung des Verkehrslärms erstellt. Anhand des schalltechnischen Gutachtens werden westlich des Klosterweges passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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. 139 „Höpkenmoor“ mit örtlichen Bauvorschriften.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die wachsende Bevölkerung der Stadt Schortens (rund 20.255 Einwohner im Jahr 2015 und ca. 20.442 Einwohner im Jahr 2016) bildet eine wichtige Voraussetzung, um die Position des Grundzentrums als attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort weiter zu entwickeln und sichern zu können.

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. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planungsziele definiert. Planungsziel ist hier unter anderem die Sicherung von Flächen für die Wohnungsbauentwicklung. Diese städtebaulich erforderliche Planung führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Da die Stadt Schortens aber zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Stadtentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Mit dem Ziel der Bereitstellung von bedarfsgerechten, Klima schonenden und bezahlbaren Wohnraums, wird mit dem Bebauungsplan Nr. 139 die Förderung von sozialem Wohnungsbau vorbereitet. Dadurch soll unter anderem altersgerechter Wohnraum in ortskernnaher Lage entstehen.

Stadtplanerische Zielsetzung sollte jedoch primär die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) sein, da der Innenentwicklung grundsätzlich der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Sofern möglich, werden Innenentwicklungspotenziale durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB zur baulichen Nutzung von innerörtlich mindergenutzten Flächen bzw. von Freiflächen im Kernbereich genutzt. Nach wie vor gibt es Grundstücke im Gemeindegebiet, auf denen bereits heute ein Baurecht nach § 30 bzw. 34 BauGB besteht und die nicht oder nur geringfügig bebaut sind. Durch eine Nachverdichtung im Bestand kann zentral gelegener Wohnraum (ohne weitergehende Erschließungsmaßnahmen) geschaffen und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden. Die ebenfalls städtebaulich anzustrebende Möglichkeit zur Nutzung von leerstehenden Gebäuden scheidet in Schortens aufgrund fehlender Substanz aus. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein jedoch nicht gedeckt werden, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Höpkenmoor“ notwendig ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Höpkenmoor“ 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. 139 „Höpkenmoor“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich am westlichen Stadtrand von Schortens-Heidmühle westlich des Klosterweges bis zur Grünanlage „Huntsteert“. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,49 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Situation und die Nutzungsstruktur des Plangebietes sind entsprechend der Siedlungsrandlage im westlichen Raum von Schortens-Heidmühle im Ortsteil Oestringerfelde durch vereinzelte Baunutzungen geprägt. Während sich östlich des Klosterweges der geschlossene Siedlungsraum erstreckt, weist die westliche Straßenseite des Klosterweges nur wenige Wohnhäuser auf. Die Flächen im Plangebiet sind zum Großteil frei von Bebauung und unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben II. Ordnung.

Östlich des Plangebietes befindet sich abseits des Klosterweges ein Gewerbebetrieb (Schrotthändler) mit umgebenden Lagerflächen. Bei dem vorliegenden Schrotthändler handelt es sich um eine genehmigungsfreie Anlage gem. BImSchG, sodass hiervon keine Emissionen in Form von Luftverunreinigungen, Lärm, Wärme, Erschütterung und dergleichen ausgehen. Angrenzend hieran befinden sich weitere einzelne Wohngebäude. Der nördlich vom Geltungsbereich gelegene Bereich ist durch Sport- und Freizeitnutzungen geprägt. Hier befindet sich der Standort der Sporthalle des Tus Oestringer mit vorgelagerten Stellplätzen und umgebenden Grünflächen. Nördlich der Sporthalle liegt der Zufahrtsweg zum westlich gelegenen Freizeitgelände Huntsteert (ehemalige Deponie Schortens) sowie zum Gelände der Kleintierzüchter, das sich nördlich daran anschließt. In Richtung Westen erstreckt sich der freie Landschaftsraum bis zum Fliegerhorst Jever.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Höpkenmoor“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist der Planbereich 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. Die gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnahen Freiräume sollen dabei erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Das Planungsziel der Sicherung der Wohnraumversorgung im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich in Kombination mit einem sozialgerechten Wohnungsbau 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 im RROP als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Als eine Stadt 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.

Im Mai 2014 wurde die Neuaufstellung des RROP des Landkreises Friesland beschlossen und die allgemeinen Planungsabsichten veröffentlicht. Der Vorentwurf des RROP wurde am 04.06.18 in einer interfraktionellen Sitzung und im WTKF-Ausschuss den Mitgliedern des Kreistages des Landkreises Friesland vorgestellt. Hierin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Das Planungsziel der Sicherung der Wohnraumversorgung zur Stärkung des Grundzentrums Schortens-Heidmühle entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 und der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ aus dem Jahr 2018. Hierin wird das Plangebiet im Süden als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und im verbleibend Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 139 weicht im südlichen Bereich mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO von denen im Flächennutzungsplan dargestellten, geplanten gemischten Bauflächen (M) ab. Diese Flächen werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Gem. § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 139 „Höpkenmoor“ im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den größten Bereich des Plangebietes liegt derzeit der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“ aus dem Jahr 1990 vor. Das vorliegende Plangebiet wird hier als Sondergebiet „Sport“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zudem sind zwei Vollgeschosse und eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen von über 50,00 m möglich sind, zulässig. Entlang der Straße Klosterweg sind auf einer Breite von 5,00 m Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zum Schutz des Gewässers, das in der vorliegenden Bauleitplanung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, wird eine Räumuferzone von 10,00 m ausgewiesen. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan Nr. 139 übernommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 139 „Höpkenmoor“ werden die bisher gefassten Satzungsbeschlüsse aufgehoben, die Inhalte zusammengefasst und die Festsetzung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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 der Wasserwirtschaft

In der kommunalen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flächenversiegelungen geschaffen, die zu einer Erhöhung des anstehenden Oberflächenwassers führen. Dieses ist entsprechend siedlungswasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Bebauungsplan ist der Nachweis einer schadlosen Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Im Rahmen der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes wurden von der Baugrund Ammerland GmbH, Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Saterland, Bodenuntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse im geotechnischen Bericht zusammengestellt wurden. Durch die vier Erkundungsbohrungen wurde festgestellt, dass ein sandiger Mutterboden sowie in tieferen Schichten Feinsand vorliegt. Folglich sind die Bodenschichten zur Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser geeignet.

Die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden bis zum Satzungsbeschluss in die Planunterlagen eingearbeitet.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

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

Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des Klosterweges (K 94).

Die von dem Klosterweg ausgehenden Immissionen können im Bereich des Plangebietes Konflikte mit der geplanten Misch- und Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrslärms von itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.4 Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/tags um 10 dB(A) und von 45 dB(A)/nachts um 11 dB(A) im Nahbereich des Klosterweges (K 94) überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bauleitplanung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis V (gem. DIN 4109-1, Fassung: 2016-07, 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:

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.

Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

In dem Bebauungsplan Nr. 139 „Höpkenmoor“ werden die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.5). Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

4.5 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 Nieders. 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.
- 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.

4.6 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.

Im Rahmen der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Laut den geotechnischen Erkundungsbohrungen wurden keine anthropogenen Eingriffe oder Verdachtspunkte auf Altlasten festgestellt.

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).

Westlich des Plangebietes im Bereich der heutigen Freizeitanlage Huntsteert befand sich die ehemalige Deponie Schortens, die im Flächennutzungsplan als Standort für Altablagerungen gekennzeichnet ist.

4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

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

wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Friesland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. nachrichtliche Hinweise).

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Höpkenmoor“ mit örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung der Wohnraumversorgung im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich in Kombination mit einem sozialgerechten Wohnungsbau werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete 1 bis 4 (WA1-WA4) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Sinne durchmischter Wohngebiete sollen preiswerte und bedarfsgerechte Wohnraumangebote möglichst an integrierten Standorten realisiert werden. Vorrangig sollen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) Flächen für den Mietwohnungsbau und den sozialen Wohnungsbau, der von der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH realisiert werden soll, vorgehalten werden. Durch die Förderung von sozialem Wohnungsbau sollen insbesondere Haushalte mit Kindern, Haushalte mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen unterstützt werden. Die Unterstützung von benachteiligten Gruppen soll auch durch das allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) erfolgen.

Der Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung wird mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 4 (WA4) Rechnung getragen. Die festgesetzten Wohngebiete unterscheiden sich in den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, der Anzahl der Vollgeschosse und den zulässigen Hausformen. Um einen harmonischen Übergang zwischen den allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA1, WA4) zu schaffen, werden allgemeine Wohngebiete 2 und 3 (WA2, WA3) festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten 1-4 (WA1-WA4) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-4 (WA1-WA4) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 3 BauNVO). Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das geplante Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung sind in den allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA3, WA4) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere als Hausgruppe aneinandergesetzt werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA1, WA2) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen nicht begrenzt, um einen größeren Entwicklungsspielraum für die Errichtung von sozialem Wohnungsraum zu ermöglichen.

5.3 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 nordöstlich des Klosterweges wird in den allgemeinen Wohngebieten 1-4 (WA1-WA4) einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung möglichst harmonisch an den bestehenden Ortsteil anschließt.

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 1 (WA1) wird eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt, um optimale Voraussetzungen für die Errichtung von sozialem Wohnungsbau zu schaffen. Um einen harmonischen Übergang vom festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA1) zum allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4), in dem eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, zu ermöglichen, wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA2) eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Höhen werden im Bebauungsplan Nr. 139 zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) gem. § 16 (2) BauNVO angegeben. Entsprechend der ortsüblichen Gebäudehöhen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA4) 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 2 und 3 (WA2-WA3) wird eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 5,50$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m ausgewiesen. Entsprechend dem Planungsziel der Sicherung der Wohnraumversorgung wird im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) die maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 6,00$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 10,00$ m bestimmt.

Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen nordöstlich des Klosterweges und dem geplanten Baugebiet zu schaffen, wird in den allgemeinen Wohngebieten 1-4 (WA1-WA4) die Sockelhöhe mit $SH \leq 0,50$ m bestimmt.

Bezüglich der Sockelhöhe (SH) gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (Fertigfußboden) als oberer Bezugspunkt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. 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.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-4 (WA1-WA4) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude 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. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 4 (WA4) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf eine Breite von 3,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an den Klosterweg (K 94) grenzen. Diese werden auf eine Breite von 5,00 m festgelegt.

Zum Schutz des Gewässers II. Ordnung Nr. 49 „Huntsteerter Graben“ werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 10,00 m zu diesem als Räumstreifen ausgewiesen. Zur Unterhaltung dieses Gewässers muss der Räumstreifen von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freigehalten werden. Zu diesem Zweck sind innerhalb der als Gewässerräumstreifen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen nicht zulässig.

Zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen und zur Schaffung einer einheitlichen Straßenflucht sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg".

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete 1-4 (WA1-WA4) erfolgt über eine interne Erschließungsstraße (Planstraße), die nordöstlich an den Klosterweg (K 94) anschließt. Im Süden mündet die Planstraße in eine Wendeanlage (R = 10,25 m). Die Wendeanlage gewährleistet die Befahrbarkeit durch Pkw und Müllfahrzeuge. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt hierzu im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird der im südlichen Geltungsbereich bestehende Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert. Zur Anbindung des Plangebietes an den vorhandenen Fuß- und Radweg im Norden wird im nördlichen Geltungsbereich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

5.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung

Die Erschließung des südlich der Wendeanlage befindenden Wohngebietes erfolgt ausgehend von der Wendeanlage über eine Stichstraße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen wird.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Abwasser

Zur Schmutzwasserentsorgung wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für ein Pumpwerk benötigt. Die Festsetzung dieser Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Abwasser“ erfolgt südlich der festgesetzten Wendeanlage.

5.7 Private Grünflächen

Um die bestehenden Gehölzstrukturen im östlichen Geltungsbereich zu erhalten, wird eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung als Anpflanz- und Erhaltfläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ausgewiesen.

5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Das entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gewässer II. Ordnung Nr. 49 „Huntsteelter Graben“ soll planungsrechtlich in seiner Entwässerungsfunktion erhalten werden. Folgend wird das Gewässer als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz des Gewässers wird ein Räumstreifen in einer Breite von 10,00 m ausgewiesen. Zur Unterhaltung dieses Gewässers muss der Räumstreifen von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freigehalten werden. Zu diesem Zweck sind innerhalb der als Gewässerräumstreifen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen nicht zulässig.

5.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Einzelbäume), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Bäume zum Erhalt festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand (festgesetzte Einzelbäume) ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer

zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.10 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die am östlichen Geltungsbereichsrand befindlichen Gehölzstrukturen werden aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand erhalten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes werden die betreffenden Planbereiche im hierzu erforderlichen Umfang als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Bestimmungen

Um die Folgen der Flächenversiegelungen zu minimieren, sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Stellplätze sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F + R) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen. Damit wird eine oberflächliche Versickerung von anfallendem unverschmutzten Niederschlagswasser vor Ort ermöglicht.

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

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von dem Klosterweg (K 94) ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 139 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts¹ werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche II und IV (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

¹ ITAP INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 139 „Höpkenmoor“ der Stadt Schortens. Oldenburg, 01.10.2018

Bürräumen 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.

Zur Nachtzeit liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV (LPB II bis IV) des Plangebietes ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Wahlweise kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Alternativ hierzu ist die Belüftung über geräuschabgewandte Fassadenseiten zu gewährleisten. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind besonders schutzbedürftige Wohnräume aufgrund der höheren Lärmbelastung auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten und mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten (s. textl. Festsetzungen Nr. 7).

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV (LPB IV) als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) 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. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches III (BPB III) sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder geeignete bauliche Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig (s. textl. Festsetzungen Nr. 8). Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

5.13 Sichtfelder gemäß RAST 06 / RAL 2012

In dem Einmündungsbereich des Klosterwegs (K 94) werden Sichtfelder gem. der RAST 06 gekennzeichnet, um hier eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Anfahrtssicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, sind Sichtfelder freizuhalten, deren Schenkellängen, 70,00 m auf der Kreisstraße und 10,00 m auf der Planstraße, gemessen von der Fahrbahnkante, betragen. Die Bereiche der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden

Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.

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. 139 wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude 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 Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

Eine harmonische Gestaltung der Straßenraumsituation soll zusätzlich durch Vorschriften zum Vorgarten gesichert werden. 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 Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Klosterweg (K 94).
- **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**
Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse in die Planung übernommen.
- **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

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan Nr. 139 „Höpkenmoor“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

8.2.2 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.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der Bebauungsplan Nr. 139 „Höpkenmoor“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 139 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