

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseenähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Endfassung

04.12.2019

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEIS	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Altablagerungen (Altstandorte)	5
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.6	Kampfmittel	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen	8
5.5	Private Grünflächen	8
5.6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.7	Erhalt von Einzelbäumen	8
5.8	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
7.0	STÄDTEBAULICHE DATEN	9
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE	10
9.1	Rechtsgrundlagen	10
9.2	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt eine Fläche nördlich der Jeverschen Straße/ östlich des Moorwarfer Gastwegs an geänderte Entwicklungsvorstellungen anzupassen und führt hierzu die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften durch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt derzeit im nicht verbindlich beplanten Bereich eines Bebauungsplans, weshalb für eine geordnete behutsame Nachverdichtung die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist. Östlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 103 „Jeversche Straße / Siebetshaus“ und südlich der Bebauungsplan 11/I „Klosterneuland / Sylter Straße“.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2010 wird das Plangebiet als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Hauptnutzung der Fläche ist derzeit ein Gartenbaubetrieb. Zusätzlich liegen innerhalb des Geltungsbereichs zwei Wohnhäuser sowie westlich im Randbereich ein erhaltenswerter Grünstreifen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Flächennutzungsplanberichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als Gartenbaubetrieb geprägt und von kleinteiliger Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Aus diesem Grund werden die Flächen des Geltungsbereichs für eine Nachnutzung bei Betriebsaufgabe als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, welches sich verträglich in den lokalen Siedlungsraum einfügt und zur maßvollen städtebaulichen Abrundung des nordwestlichen Ortsbereiches beiträgt. Dies geschieht durch eine an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es soll der bestehende Charakter der angrenzenden Siedlungsbereiche mit aufgelockerter Ein- und Doppelhausnutzung aufgenommen werden. Durch die Umwandlung der Fläche des Gartenbaubetriebs wird der Zersiedlung und somit dem Wachsen nach außen entgegengewirkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 erfüllt die Kriterien des § 13 a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Größe der baulichen Grundfläche beträgt weniger als 1,0 ha und der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB sind folglich nicht notwendig.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt im Nordwesten der Stadt Schortens.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 103 „Jeversche Straße / Siebetshaus“ und südlich der Bebauungsplan 11/I „Klosterneuland / Sylter Straße“ an.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist durch Gewächshäuser und Foliengewächshäuser geprägt, entsprechend der Hauptnutzung als Gartenbaubetrieb. Es gibt ein Gebäude zum Verkauf der Pflanzen, sowie zwei Wohnhäuser auf dem Plangebiet. Angrenzend schließt das Gebiet an kleinteilig bebaute Wohngebiete an. Die Gartenbaunutzung auf dem Großteil der Fläche stellt demnach eine Inselnutzung dar. Südlich begrenzt wird das Gebiet durch die „Jeversche Straße“, die der Anbindung zur Stadt Jever und dem Stadtzentrum Schortens dient. Westlich wird das Plangebiet von dem „Moorwarfer Gastweg“ begrenzt, welcher nach Moorwarfen und darüber hinaus zum Anschluss überregionaler Straßen führt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEIS

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Siebethaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Grundsätzlich ist das Ziel der planungsrechtlichen Beordnung des Plangebiets mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2003 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten.

Die Stadt Schortens wird darin als Grundzentrum mit besonderer zentralörtlicher Funktion für den Landkreis Friesland ausgewiesen. Zudem ist die Stadt Schortens als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gekenn-

zeichnet. Beide regionalplanerischen Aussagen zielen darauf ab, die Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt Schortens zu konzentrieren. Die vorhandenen Siedlungsbereiche sollen baulich und strukturell zukunftsfähig entwickelt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen hierzu geeignete Siedlungsgebiete gesichert und ggf. bedarfsgerecht erweitert werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland befindet sich in der Neuaufstellung. Der 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2018 wurde im Februar 2019 in die Beteiligung gegeben. Auch hierin ist die Stadt Schortens als Grundzentrum ausgewiesen. Des Weiteren ist die Stadt als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung sowie großflächig als zentrales Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Damit werden im 1. Entwurf des RROPs ähnliche regionalplanerische Ziele ausgewiesen wie im rechtsgültigen RROP 2003. So wird der Stadt Schortens im 1. Entwurf die mittelzentrale Teilfunktion für Sportstätten / Bildung / Kultur zugewiesen. Schortens soll als Wohnstandort gefördert werden und seine Erholungsfunktion bewahren. Darüber hinaus wird mit der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und/oder Arbeitsstätten auch der Funktionsstärkung des Grundzentrums Schortens Rechnung getragen. Folglich ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 als gemischte Baufläche dargestellt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgen muss, kann er nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Bereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 0,75 ha und folglich mit einer zulässigen Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 , sind eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht notwendig. Nichtsdestotrotz

sind die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden.

Das Plangebiet ist derzeit dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zu zuordnen. Aktuell werden die Flächen durch einen Gartenbaubetrieb eingenommen. Große Teile der Flächen sind aufgrund dessen bereits versiegelt und überbaut. Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich eine Gehölzreihe. Weiterhin sind zwei größere Einzelbäume vorhanden.

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 (zzgl. zulässiger Überschreitung von 50 %) festgesetzt. Die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Gehölzreihe sowie zwei vorhandene größere Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen rufen keine negativen Veränderungen der bestehenden Biotoptypen hervor, da zur Berechnung des Eingriffsumfanges grundsätzlich nur Flächen zugrunde gelegt werden, die erstmalig für eine Bebauung vorbereitet werden. Demnach sind nach § 34 BauGB bereits zulässige Nutzungen nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten und sind daher auch nicht bei der Ermittlung der Eingriffsfolgen zu berücksichtigen. Die Bestimmungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ist damit nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft auszugehen.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind demnach bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden). Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

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

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Das auf der Fläche des Bebauungsplan Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ anfallende Oberflächenwasser wird über das vorhandene Erschließungssystem abgeleitet.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzbereich III B des Wasserwerks Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

4.4 Altablagerungen (Altstandorte)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung von Grundstücken, sicherzustellen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

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. Laut der Profilbeschreibung handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp Mittlerer Podsol. Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist in einem Nebengebäude ein Öltank mit 20.000l Fassungsvermögen vorhanden. Es ist keine konkrete Belastung des Bodens durch fehlerhafte Befüllvorgänge o.ä. bekannt, jedoch ist dieser Bereich im Rahmen einer Umnutzung als Altlastenverdachtsfläche anzusehen. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf

Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Friesland als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Podsol ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

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 wieder verwendet 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.

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.

4.6 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles einer behutsamen Nachverdichtung zu ermöglichen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO, Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) S. 1 BauNVO), da Betriebe dieser Art sich nicht in die bestehende Struktur des Gebietes eingliedern. Sie stehen nicht im Einklang mit

der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im umliegenden Bereich des Geltungsbereichs. Der Standort ist zudem eher ungeeignet für in § 4 (3) Nr. 5 BauGB aufgeführten Nutzungen, die mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Trotz der Ermöglichung einer Nachverdichtung im Plangebiet soll eine ortsverträgliche Bebauungsdichte sichergestellt werden. Daher wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere Gebäude als Hausgruppe aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Das bedeutet, dass je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die GRZ wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt. Damit entspricht die Grundflächenzahl denen der umliegenden Wohngebiete, bzw. wird sie leicht erhöht, so dass eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Regelung an die angrenzenden Wohngebiete angepasst und auch zukünftig eine harmonische Höhenentwicklung gesichert.

Zusätzlich zu der Bestimmung der zulässigen Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauGB über die Festsetzung der Gebäude- (GH) und Sockelhöhen (SH) im allgemeinen Wohngebiet (WA) gesteuert, um auf die städtebauliche Höhenentwicklung Einfluss zu nehmen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 9,50 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht den Bauherren die Umsetzung moderner und derzeit auf dem Markt nachgefragter Bauformen und lässt dennoch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen. Die Gebäudehöhe entspricht den Höhenregelungen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Jeversche Straße/Siebetshaus“ und der des Bebauungsplanes Nr. 11/I „Klosterneuland/Sylter Straße“. Es wird damit langfristig eine harmonische Höhenentwicklung entlang der Jeverschen Straße geschaffen. Zudem gilt, dass die Sockelhöhe (SH) der Gebäude maximal 0,50 m betragen darf. Überhohe Sockelgeschosse sind in der Umgebung und im Plangebiet untypisch und könnten zu nachbarschaftlich konfliktreichen Geländeauffüllungen führen.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Firstkante. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über der Oberkante des bestehenden Geländes maßgeblich.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das bedeutet, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,00 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, der durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt wird. Den Bauherren wird damit ein angemessener Gestaltungsspielraum gegeben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, wird das Baufenster durch den Bebauungsplan Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften möglichst groß festgesetzt. Demnach werden die Baugrenzen in einem Abstand von einheitlich 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Ausschließlich zur Jeverschen Straße beträgt der Abstand 5 m und entspricht damit dem Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Jeverschen Straße.

Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.5 Private Grünflächen

Zur optischen Einfügung in die Umgebung sowie zum Erhalt des straßenbegleitenden Grüns entlang der Moorwarfer Straße wird im westlichen Teil des Plangebiets ein 3 m breiter Streifen öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt.

5.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die vorhandenen, ortsbildprägenden Gehölzstrukturen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ in ihrem Bestand erhalten und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB gesichert.

5.7 Erhalt von Einzelbäumen

Zur Berücksichtigung der Beschlusslage zum ortsbildprägendem Baumbestand (s. Kapitel 5.6) werden im Zuge des Bebauungsplanes einzelne Bäume mit besonderer Schutzwürdigkeit als zu Erhalten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Ihr Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die zu erhaltenden Einzelbäume werden durch eine nicht überbaubare Fläche

im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte geschützt. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Fläche sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während Erschließungsarbeiten sind dort Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

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. 145 wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern nur rot bis rotbraune, schwarz-anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig sind. 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.

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

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	Flächengröße
Gesamtgröße	ca. 7.515 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 7.387 m ²
private Grünfläche	ca. 128 m ²

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Bestandsstraßen „Jeversche Straße“ und „Moorwarfer Gastweg“.
- **ÖPNV**
Nordwestlich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Jever Siebetshaus“, entlang der Jeverschen Straße, die von der Buslinie 219 angefahren wird.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE

9.1 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** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **ROG** (Raumordnungsgesetz)

9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Siebetshaus Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften 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*