

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseenähe inklusive

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118

„Branterei“

gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

08.2020

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	1
2.3	Städtebauliche Situation	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)	1
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	2
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altablagerungen	3
4.4	Abfallrechtliche Belange	3
5.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	Örtliche Bauvorschriften	4
5.2	Belange des Immissionsschutzes	4
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	5
7.1	Rechtsgrundlagen	5
7.2	Planverfasser	6

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt im vorhandenen Gewerbegebiet Branterei in Schortens-Heidmühle auch nicht vor Ort ansässigen Firmen die Möglichkeit zu geben am lokalen Werbepylon zu werben. Zudem wird die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 der aktuellen Rechtsprechung angepasst, indem von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 (4) Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird.

Somit stellt die Stadt Schortens die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ in Textform auf. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes (rechtskräftig seit xxxx).

Da es sich bei der beabsichtigten Bauleitplanung, um eine Änderung eines Bebauungsplanes ohne Berührung der Grundzüge der Planung handelt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB nicht notwendig. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Beikarte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ in Textform wurde unter Verwendung der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes mit ca. 27,4 ha. Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Beikarte zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ liegt im Stadtteil Schortens-Heidmühle, im Nordosten des Stadtzentrums und westlich des Straßenverlaufs des Zubringers zur Ortsumgehungsstraße. Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Ortsrandlage geprägt. Unmittelbar südlich schließen die vorhandenen Gewerbebestrukturen des Ortes (Gewerbegebiet Branterei I und II, Gewerbegebiet 1) an, die sich beidseitig der Oldenburger Straße erstrecken. Der Raum nördlich und östlich der Ortsumgehungsstraße ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. In südöstlicher Richtung beginnen die dörflichen Siedlungsstrukturen des Ortsteils Ostiem.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Bezüglich der gewerblichen Entwicklung beinhaltet das RROP die Aussage, dass bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete vorrangig zu nutzen sind.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland befindet sich in der Neuaufstellung und liegt als 1. Entwurf vor. Darin wird die Stadt Schortens weiterhin als Grundzentrum dargestellt, jedoch mit der mittelzentralen Teilfunktion Sportstätten/ Bildung/ Kultur ausgewiesen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der hier vorliegende Geltungsbereich ist gemäß der 4. Flächennutzungsplanänderung Änderung als Gewerbe dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 118 „Branterei“ vor.

Im Bebauungsplan Nr. 118 werden drei Gewerbegebiete festgesetzt mit notwendigen Straßenverkehrsflächen sowie örtlichen Bauvorschriften.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ wird aufgrund der ausschließlich zu verändernden textlichen Festsetzung, ohne Berührung der Grundzüge der Planung, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten)

werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht berührt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB findet ebenfalls keine Anwendung.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Altablagerungen

Sollten bei Baggerarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund entdeckt werden, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung hindeuten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens, bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger/verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container zu schützen.

4.4 Abfallrechtliche Belange

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Bevor ein Bauwerk abgerissen und Boden im Rahmen einer Baumaßnahme ausgehoben wird ist zu erkunden, ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, Boden) gerechnet werden muss, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt.

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, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau- Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ bleiben bis auf die hier genannten Änderungen unberührt. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes behalten ihre Gültigkeit. Innerhalb des nachfolgenden Kapitels wird daher lediglich auf die geänderten örtlichen Bauvorschriften und die Änderung der Begründung im Kapitel „Belange des Immissionsschutzes“ eingegangen.

5.1 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.

Um auch Firmen, die außerhalb des Gewerbegebietes Branterei ansässig sind die Möglichkeit der Werbung vor Ort zu geben, werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 die örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 und Nr. 10 des Ursprungsplanes geändert.

4. Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen (ausgenommen Werbepylon)

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

Alle weiteren örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

5.2 Belange des Immissionsschutzes

Das in der Begründung des Ursprungsplanes vorhandene Kapitel `Belange des Immissionsschutzes` wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 um Folgendes ergänzt:

Bei der Emissionskontingentierung wird die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07. 12.2017- 4 CN7116 berücksichtigt. In diesem Kontext ist es erforderlich, dass innerhalb der zu gliedernden Gewerbeflächen kein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird und mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung existiert oder ein Teilgebiet, das mit relativ hohen, bzw. niedrigen Emissionskontingenten belegt ist, die praktisch jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Mit der Festsetzung der genannten Emissionskontingente macht die Stadt Schortens von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch. Im Gebiet der Stadt Schortens sind Gewerbegebietsflächen

ausgewiesen, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich hierbei um Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Ostiem“. Dieser setzt in seiner geltenden Fassung Flächen als Gewerbegebiet fest, die mit keiner Geräuschkontingentierung belegt sind. Den Belangen des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Gewerbelärm wird somit Rechnung getragen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über direkten Neuanschluss an die östlich des Plangebietes verlaufende K95.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Für die Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt über ein neu herzustellen Regenrückhaltebecken für die öffentlichen Flächen und über Grundstückseigene Regenrückhaltemaßnahmen jedes einzelnen Betriebes.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),

- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BBodSchG** (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Branterei“ 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*