

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS

... Nordseerähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 149 "Dicktonnenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. §13b BauGB

Begründung

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	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	10
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	11
4.4	Altablagerungen	11
4.5	Belange des Bodenschutzes/ Abfallrechtes	11
4.6	Kampfmittel	12
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung	13
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen	13
5.5	Verkehrsflächen	14
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	14
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)	15
5.8	Grünflächen	15
5.8.1	Private Grünflächen	15
5.9	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer	15
5.10	Erhalt von Einzelbäumen	15
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
7.0	STÄDTEBAULICHE DATEN	17
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	18
9.1	Rechtsgrundlagen	18
9.2	Planverfasser	19

ANLAGE: Bestandsplan Biotoptypen; Bebauungsplan Nr. 149 Dicktonnenstraße

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Dicktonnenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Alfred und Dirk Menger (Westerstede) zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 "Dicktonnenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Sillenstede in der Stadt Schortens und umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 104 „Sillenstede/ Helgen“ an und südlich wird das Plangebiet vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 5 "Dicktonnenstraße" begrenzt. Östlich bildet der Purkswarfer Weg die Grenze zum Plangebiet. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Geltungsbereich wird die südlich liegende vorhandene Bebauung im Bebauungsplan Nr. 89 beregelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 wird dieser Bereich neu beordnet und die Festsetzungen des Altplans treten außer Kraft.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils unbebaut und wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im westlichen Mittelteil des Geltungsbereichs liegt eine ehemalige Hofstelle, die inzwischen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich bereits Wohngebäude, angrenzend zur Dicktonnenstraße.

Die direkte Umgebung ist bereits durch Bebauung vorgeprägt. Im Westen und Süden sind Wohngebiete entwickelt bzw. in der Entwicklung. Nordöstlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Dicktonnenstraße" 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.

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 weite-

rer Aspekt ist, dass Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden.

Das Ziel der planungsrechtlichen Erweiterung eines baulich vorgeprägten Bereiches ist 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 Ortschaft Sillenstede ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven gekennzeichnet. Diese regionalplanerische Aussage zielt darauf ab, die überwiegend landwirtschaftlich geprägte Ortschaft als ländlichen Wohn-, Betriebs- und Produktionsstandort zu sichern. Der Charakter und die Funktionsvielfalt der Ortschaft Sillenstede sollen gewahrt werden. Eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung in der Ausweisung von Wohngebieten ist laut RROP 2003 möglich, was sich in der geringen Größe des Geltungsbereichs widerspiegelt.

Die hohe Bedeutung des Ortsrandes als landschaftsbildendes Element wird im RROP 2003 hervorgehoben und soll im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbauflächen und derer Ausgestaltung entsprechend behutsam vorgenommen werden. Ein Ausfransen der Siedlungsråder gilt es zu vermeiden. Mit der Ansiedlung an bereits entwickelte Wohnsiedlungen, der geringen Größe des Geltungsbereichs und der Vorgabe von örtlichen Bauvorschriften wird diesem Punkt Rechnung getragen.

Zudem sind die Jeversche Straße / Mühlenstraße und die Sögestraße / Grafshafter Straße sind als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland befindet sich in der Neuaufstellung und liegt als 2. Entwurf (Stand 2020) vor und wird 2020 als Satzung beschlossen.

Das Siedlungsmodell gemäß Kap. 2.1 RROP 2020 unterstützt die friesischen Kommunen, ihre Entwicklung flächensparend und nachhaltig zu gestalten und zugleich eine sehr gute Erreichbarkeit und Ausstattung mit Daseinsvorsorgeeinrichtungen dauerhaft vorzuhalten. Ziel ist es hierbei gleichermaßen den aktuellen und künftigen Wachstumserfordernissen sowie den demographischen Risiken und Schrumpfungstendenzen Rechnung zu tragen. Als Grundlage für das Siedlungsmodell dienen zum einen die rechtskräftigen Flächennutzungspläne der Städte und Gemeinden. Zum anderen stellt die zentralörtliche Funktion den zweiten bedeutenden Baustein des Modells dar. Nach dem Siedlungsmodell ist der Ortsteil Sillenstede als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten eingestuft (Kap. 2.1, 02, Satz 5). Die Standorte zur Sicherung von Wohnstätten nehmen eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen ein und können weitergehende demgegenüber eine positive Entwicklung zielgerichtet unterstützen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit dem RROP Friesland vereinbar. Den Belangen der Landwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Die Stadt Schortens stellt für das Plangebiet die Deckung des Wohnraumbedarfes über die Belange der Landwirtschaft. Den regionalplanerischen Leitlinien der Siedlungsentwicklung wird in-

sofern entsprochen, als dass das Plangebiet als Erweiterung eines bestehenden Wohnstandortes anzusehen ist und dem Eigenbedarf der Bevölkerung dient. Das Planvorhaben ist damit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wird der nördliche Teil des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche mit der Vorgabe einer landschaftsgerechten Gestaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. So sollen zur Steuerung einer maßvollen landschaftsverträglichen Entwicklung im Plangebiet folgende Ziele umgesetzt werden: Entwicklung eines 30 m breiten Grüngürtels, Bebauung als offene Einzelhausbebauung und die Schaffung von Wegebeziehungen (Fuß- und Radwege). Diesen Vorgaben wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 mit örtlichen Bauvorschriften entsprochen.

Im südlichen, bebauten Bereich werden gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Diese Darstellung stimmt mit der geplanten Wohnbauflächenentwicklung überein. Im Norden des Plangebietes muss für die Oberflächenentwässerung ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen an dieser Stelle.

Laut Flächennutzungsplan befindet sich zudem östlich des Plangebiets am Purkswarfer Weg ein Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um eine Gehöftwurt, die durch bebauungsfreie Abstandsflächen von 25 m zu sichern ist. In Vorabstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege wurden zum Bebauungsplan Nr. 149 mit örtlichen Bauvorschriften keine Bedenken geäußert. Die Planung wäre demnach weder mit einer optischen noch einer physischen Beeinträchtigung des Bodendenkmals verbunden. Somit besteht auch in diesem Punkt keine Unstimmigkeit mit dem Flächennutzungsplan.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit für den südlichen Teilbereich mit Wohnbebauung der Bebauungsplan Nr. 89 „Sillenstede / Dicktonnenstraße“ vor. Die bisher durch den Bebauungsplan Nr. 89 „Sillenstede / Dicktonnenstraße“ geltenden Festsetzungen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 149 „Dicktonnenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Im Süden des Plangebietes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 5 "Dicktonnenstraße" an. Der Bebauungsplan Nr. S 5 weist überwiegend allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO aus, sowie Mischgebietsflächen gem. § 6 BauNVO.

Im Westen des Geltungsbereichs schließt der Bebauungsplan Nr. 104 „Sillenstede / Helgen“ an. Dort wird, mit Ausnahme einer Parzelle als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, das allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Für die Bereiche im Norden und Osten des Plangebietes besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 wird aufgrund der an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchge-

führt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 10.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 8.775 m^2 (vgl. Kapitel 1.0) findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

Aktueller Zustand

Das Plangebiet wird von mit Pferden beweideten Grünlandflächen, mehreren Wohngebäuden sowie landwirtschaftlichen Gebäuden eingenommen. Im zentralen Bereich befinden sich einige Einzelbäume. Weitere Gehölze verlaufen in den Randgebieten des Plangebiets.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung konnten Biotoptypen der folgenden Gruppen (nach DRACHENFELS 2016) festgestellt werden:

- Gebüsch und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen,
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsch und Gehölzbestände

Bei den Einzelbäumen (HBE) im zentralen Bereich des Plangebiets handelt es sich um vier Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,6 und 0,8 m innerhalb einer stark beweideten Fläche sowie um Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), eine Birke (*Betula spec.*), einen Ahorn (*Acer spec.*) und eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,4 und 0,5 m. Letztere stehen linear angeordnet am Rand einer gepflasterten Fläche, die einem Wohnhaus und einem Stallgebäude zuzuordnen ist. In der Gehölzreihe wurde weiterhin ein strauchförmiges Obstgehölz erfasst, das als Einzelstrauch (BE) eingestuft wurde.

Innerhalb des Hausgartens des Wohngebäudes im zentralen Bereich des Plangebiets wurden drei weitere Rosskastanien festgestellt. Sie sind teilweise mehrstämmig und weisen (summierte) Stammdurchmesser von 0,3 bis 1,1 m auf.

Ein Graben im Nordwesten des Plangebiets weist an seinem nördlichen Ufer einen Bewuchs mit jungen Schwarz-Erlen auf. Der Bestand wurde als Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) eingestuft.

Zusätzlich kommen im nördlichen Plangebiet sowie auch in den Randbereichen strauchförmige Einzelexemplare von Weide (*Salix spec.*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Stiel-Eiche vor. Sie wurden als Einzelsträucher (BE) eingestuft.

Weitere Gehölze befinden sich am Rand des Geltungsbereichs. Sie liegen teilweise innerhalb, teilweise außerhalb der Grenzen des Plangebiets. Zum Teil ragen die Kronenbereiche in das Plangebiet hinein. Festgestellt wurden eine Baumgruppe sowie

zahlreiche Einzelbäume (HBE) von Schwarz-Erlen, Gewöhnliche Eschen, Rosskastanien und Linden (*Tilia spec.*), die als Einzelbäume mit (summierten) Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 1,0 m erfasst wurden. Abschnittsweise wurden Baumhecken (HFB) aus Schwarz-Erlen festgestellt. Die Schwarz-Erlen wurden in der Vergangenheit zumindest teilweise auf den Stock gesetzt, sind aber bereits wieder bis in die Baumschicht aufgewachsen. Die Stammdurchmesser der einzelnen Stämme betragen oft nur etwa 0,3 bis 0,4 m. Die Summe ihrer Durchmesser bei mehrstämmigen Exemplaren beträgt aber bis etwa 0,8 m.

Im Randbereich eines Regenrückhaltebeckens westlich des Plangebiets wurde eine Reihe junger Schwarz-Erlen mit Stammdurchmessern von etwa 0,2 m erfasst. Die Gehölze wurden als Baumreihe (HBA) eingestuft. Östlich des Plangebiets wurden mehrere Kopfweiden-Bestände (HBKW) festgestellt. Sie bestehen aus traditionell geschneitelten Weiden mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,6 m. Zum Teil werden die Bestände unterbrochen durch nicht geschneitete Exemplare von Linde und Ahorn. Diese wurden als Einzelbäume (HBE) eingestuft.

Binnengewässer

Die meisten Grabenabschnitte im Bereich des Plangebiets wurden als Nährstoffreiche Gräben (FGR) eingestuft. Aufgrund der Jahreszeit konnte die eventuell vorhandene aquatische Vegetation nur bedingt erfasst werden. Festgestellt wurde beispielsweise Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) sowie auch ein Bestand der Ufer-Segge (*Carex riparia*). Die Gräben weisen zusätzlich zu einem hohen Anteil einen Bewuchs mit Rohrglanzgras (*Phalaris arudinacea*) oder Schilf (*Phragmites australis*) auf. Um dies zu verdeutlichen, wurden die Gräben mit den Biotoptypen Schilf-Landröhricht (NRS) bzw. Rohrglanzgras-Landröhricht (NRG) ergänzt. Linienhafte Röhrichte an und in Gräben fallen anders als flächige Röhrichte gemäß DRACHENFELS (2016) nicht unter den gesetzlichen Schutz von § 30 BNatSchG. Teilweise wurde auch ein Bewuchs mit Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) festgestellt. In diesem Fall wurde der Biotyp Rubus-Gestrüpp (BRR) ergänzt.

Im südlichen Plangebiet wurden Sonstige vegetationsarme Gräben (FGZ) festgestellt, die zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung wenig bzw. kein Wasser führten. Ihre Uferbereiche werden von Grünland- bzw. Scherrasenarten bewachsen. Im Sohlbereich treten teilweise Arten der Flutrasen wie Flutender Schwaden und weitere Feuchtezeiger hinzu.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Es wurde als Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS) eingestuft.

Grünland

Alle Grünlandbereiche des Plangebiets weisen in ihrer Artenzusammensetzung und aufgrund von Umzäunungen Hinweise auf eine Beweidung mit Pferden auf. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurden Pferde auf der nordöstlichsten Grünlandfläche und nahe des Stallgebäudes beobachtet. Die Flächen werden unterschiedlich intensiv genutzt. Die südwestlichste Grünlandfläche wird nach Angaben der Eigentümerin nur unregelmäßig mit Pferden beweidet. Die Fläche wird zum Teil von einem Dominanzbestand der Flatter-Binse (*Juncus effusus*) bedeckt. Die Art ist hier als Feuchtezeiger sowie als Brachezeiger bzw. Zeiger für eine selektive Unterbeweidung einzustufen. Weitere dominante Arten sind mit Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Rohr-Glanzgras und Weißem Straußgras (*Agrostis stolonifera*) Vertreter des feuchten Extensivgrünlands, wobei Rohr-Glanzgras ebenfalls typisch für Brachen ist. Insgesamt wurde die Fläche als brachgefallenes (b) Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) mit einem hohen Anteil von Flatter-Binse (j) eingestuft.

Die restlichen Grünlandflächen wurden abgesehen von besonders stark genutzten Bereichen nahe dem Stallgebäude entweder ebenfalls als Sonstiges Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) oder als Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) eingestuft. Auf den meisten Flächen wurden Gruppen (t) festgestellt. Je nach Ausprägung unterscheidet sich deren Vegetation nicht von der des angrenzenden Grünlands bzw. beinhaltet zusätzlich Arten wie Flatter-Binse und Flutender Schwaden. Auf allen Flächen kommen typische Vertreter der Kriech- und Trittrasen wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) oder Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) vor. Das Vorkommen dieser Arten wird durch das charakteristische Fraß- und Trittverhalten der Pferde verursacht. Ergänzt werden diese durch Arten des Intensivgrünlands wie Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*) bzw. des Extensivgrünlands wie Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Wiesen-Kammgras (*Cynosus cristatus*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) sowie nicht näher bestimmte Laubmoose. Unter den genannten Arten finden sich mehrere Kennarten des mesophilen Grünlands. Diese wurden allerdings nicht in ausreichender Zahl und Deckung festgestellt, um eine Einordnung in einem entsprechenden Biotoptyp vorzunehmen.

Nahe dem Stallgebäude weist das Grünland infolge besonders hoher Nutzungsintensität eine lückige bis kaum noch vorhandene Grasnarbe auf. Diese Bereiche wurden als Sonstige Weidefläche (GW) eingestuft. Zum Teil wurden diese Bereiche in kleinräumigem Wechsel mit einem Sonstigen Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) festgestellt.

Eine Grünlandfläche westlich des Plangebiets wurde nach kurzer Begutachtung als Artenarmes Intensivgrünland (GI) eingestuft.

Stauden- und Ruderalfluren

Rund um einen Sandplatz im zentralen Bereich des Plangebiets wurde eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) festgestellt. Zum Teil wurde in diesem Bereich Erdmaterial aufgeschüttet, das ebenfalls mit einer Ruderalflur bedeckt ist. Festgestellt wurden überwiegend nitrophile Arten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Arten des Grünlands wurden nur in geringer Deckung erfasst.

Grünanlagen

Das Wohngrundstück im zentralen Bereich des Plangebiets verfügt über einen Neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) mit Rasenflächen, Ziersträuchern und Rabatten. Die drei vorhandenen Laubbäume innerhalb des Gartens wurden explizit als Einzelbäume erfasst. Der Bereich unterhalb einer Reihe von Gehölzen östlich des Gartens wurde als Rabatte (ER) eingestuft. In diesem Bereich wurden Zierpflanzen wie Efeu (*Hedera helix*), Gewöhnliche Goldnessel (*Lamium galeobdolon*) sowie Gundermann (*Glechoma hederacea*) festgestellt. Die Wohngrundstücke im Süden des Plangebiets werden neben der vorhandenen Bebauung von Gärten dominiert. Diese Neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) weisen keine ausgeprägten Altbaumbestände auf. Neben Rasenflächen, Rabatten und Ziersträuchern werden die Flächen von gepflasterten Wegen und Zufahrten eingenommen.

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Sandplatz, der als Reitsportanlage (PSR) erfasst wurde.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Rasenfläche, die als Artenreicher Scherrasen (GRR) eingestuft wurde. Die Fläche ist einem Wohnhaus zuzuordnen. Nördlich hiervon wurden weitere Wohngrundstücke wiederum mit Neuzeitlichen Ziergärten festgestellt. Sie grenzen an die Westseite des Plangebiets an.

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Bei der Dicktonnenstraße handelt es sich um eine asphaltierte Straße (OVSa) mit einem gepflasterten Fußweg (OVWa) an ihrer Südseite. Der Feldweg (OVW) östlich des Plangebiets weist zwei Fahrspuren aus Betonplatten (a) und einen ungefestigten Mittelstreifen (u) auf.

Das Wohngrundstück im zentralen Bereich des Plangebiets verfügt über eine Zuwegung, die von der Dicktonnenstraße Richtung Norden zum Wohnhaus und dem dortigen Stallgebäude führt. Der Weg ist asphaltiert (OVWa) und geht im Norden in eine gepflasterte Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZv) über. Diese wird als Park- und Stellfläche genutzt.

Neben dem historischen Stallgebäude befindet sich hier ein weiteres landwirtschaftliches Gebäude. Beide wurden als Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL) erfasst.

Floristische Besonderheiten

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung wurden keine floristischen Besonderheiten erfasst.

Faunistische Besonderheiten

Im Plangebiet wurden im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung keine faunistischen Besonderheiten erfasst. Der historische Baumbestand im zentralen Bereich des Plangebiets weist allerdings aufgrund seines Alters mit hoher Wahrscheinlichkeit Ritzen oder Höhlungen im Kronenbereich auf, die von Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden können. Ein Großteil der markanten Einzelbäume wird im Bebauungsplan allerdings zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen dürften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 Arten aus den verschiedensten Vogelfamilien, Grasmücken und Finken zahlenmäßig am stärksten vertreten sein. Dabei dürfte sich das aktuelle Vogelartenspektrum aus sog. Allerweltsarten (Ubiquisten) zusammensetzen, die überwiegend die Gehölze besiedeln. Zu diesen gehören insbesondere Singvögel wie Drosseln, Grasmücken, Finken, Meisen, Zaunkönige und andere. Typische Vertreter aus dieser Gruppe sind auch ehemalige Waldarten wie u. a. Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Zilpzalp sowie die Ringeltaube.

Auch Brutvögel des Halboffenlandes wie bspw. Goldammer oder auch Blaukehlchen, Rohrammer oder Sumpfrohrsänger als eine für Röhrichte typische Avifauna sind in den Gräben mit zum Teil vorkommenden Schilf-Landröhricht nicht auszuschließen. Unter den Wasservögeln dürfte die ökologisch anspruchslose Stockente vorkommen.

Aufgrund der teilweise vorhandenen Gräben und dem im westlich angrenzenden Nahbereich befindlichen Regenrückhaltebecken ist auch ein Vorkommen von Amphibien nicht auszuschließen. Dabei dürfte es sich um die Erdkröte und / oder den Grasfrosch handeln, die als allgemein relativ anpassungsfähig gelten und zudem auch nicht gefährdet sind.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Das Plangebiet und seine weitere Umgebung befinden sich im Trinkwassergewinnungsgebiet Feldhausen. Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen 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.

Grünordnerische Festsetzungen

Erhalt bestehender Grünstrukturen (Gehölze, Gräben)

Vorkommende prägende Gehölzstrukturen sowie bestehende Gräben werden im größtmöglichen Umfang über die getroffenen Flächenfestsetzungen erhalten und dauerhaft gesichert.

Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen (ca. 1.235 m²)

Zur Eingrünung des Planungsraumes ist entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen eine Gehölzpflanzung vorzunehmen. Für die Anlage dieser Baum-Strauchhecken sind standortgerechte und landschaftstypische gebietseigene Gehölzarten zu verwenden, die in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation festgesetzt werden. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander soll i. d. R. 1,00 m betragen. Der Abstand in der Reihe soll ebenfalls 1,00 m betragen. Die geplanten Anpflanzungen haben neben der landschaftlichen Einbindung- und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen durch eine standortheimische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert.

Folgende Bäume sind zu verwenden:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Gehölzqualitäten:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Hinweis zu gebietseigenen Herkünften von Saatgut und Pflanzmaterial

Die Vorgaben zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) wurden in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „... das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesi-

chert ist." Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde.“ Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch sollen bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

Um den o. g. übergeordneten naturschutzfachlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten daher die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorzusehen.

Besonderer Artenschutz

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis 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 als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar 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.“

Östlich des Plangebiets am Purkswarfer Weg, befindet sich laut Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um eine mittelalterliche Gehöftwurt, die gemäß Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege bereits weitestgehend abgetragen ist. Demnach ist die Planung des hier vorliegenden Bebauungsplanes weder mit einer optischen noch physischen Beeinträchtigung des Bodendenkmals verbunden. Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Zur konfliktfreien Entwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie der Ausbau der für die Entwässerung vorgesehenen Gräben erforderlich. Das Regenrückhaltebecken wird im nördlichen Geltungsbereich errichtet. Zudem wird im nordwestlichen Plangebiet ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet. Für die übrigen bereits bebauten Siedlungsbereiche erfolgt die Entwässerung wie bisher über den Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation beziehungsweise über Versickerung vor Ort.

Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland gestellt.

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten 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 Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

4.5 Belange des Bodenschutzes/ 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 „tiefer Gley“ der Bodenregion „Geest“.

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

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (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. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

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

4.6 Kampfmittel

Im Rahmen der Bauleitplanung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 10 wurde durch das LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Diese Auswertung hat ergeben, dass es keine Bombardierungen innerhalb des Planbereichs gegeben hat. Gegen die geplante Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehen zu informieren.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels der Wohnbauflächennachfrage der einheimischen Bevölkerung nachzukommen, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 "Dicktonnenstraße" ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ortschaft Sillenstede ist ländlich geprägt worauf die Gebietsentwicklung angepasst werden sollte. Daher sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO innerhalb des festgesetzten

allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohngebiete und der Abrundung des Ortsrandes.

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 aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Das bedeutet, dass je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist. Hausgruppen sind nicht zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die bereits vorhandene Siedlungsstruktur in der Umgebung soll behutsam weiterentwickelt werden. Entsprechend dieser Planungsidee wird in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit entspricht die Grundflächenzahl denen der umliegenden Wohngebiete, bzw. wird sie leicht erhöht, so dass eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung möglichst harmonisch in den bestehenden Ortsteil integriert.

Zusätzlich zur GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 9,50 m festgesetzt. Durch diese Regelung wird im Übergang zur freien Landschaft und dem bereits besiedelten Bereich eine städtebaulich angepasste und nachbarschaftsverträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt zählt die Oberkante des Gebäudes für die Gebäudehöhe (GH).

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf eine Höhe von 50 cm über der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke, die an zwei oder mehr öffentliche Verkehrsflächen (unterschiedliche Straßen) angrenzen. Hier gilt die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt zu der das Gebäude auf dem Grundstück seinen Haupteingang ausgerichtet hat. Ziel dieser Festsetzung ist die Klarstellung des Bezugspunktes der Höhenmessung.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Dicktonnenstraße" wird gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise können hier Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem

Grenzabstand errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt. Dies entspricht der Bestandssituation in der Umgebung und berücksichtigt gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Abrundung des Ortsrandes.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 149 "Dicktonnenstraße" durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Generell werden diese zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke in 3,00 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche, bzw. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich zudem Gräben mit erhaltenswerten Grünstrukturen in Form von Sträuchern und Bäumen. An den betroffenen Stellen wird eine nicht überbaubare Fläche von 5,00 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Dies gewährleistet einen ausreichenden Abstand der Bebauung zu den Gräben, schafft aber auch einen harmonischen Siedlungsrand. Im östlichen und nördlichen Geltungsbereichsrand wird die Baugrenze ebenfalls auf 3,00 m festgesetzt. In diesen Grenzabstandsstreifen wird zudem eine Anpflanzfläche festgesetzt, die durch Begrünung einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bildet. Am westlichen Geltungsbereich wird die Baugrenze in einem Teilbereich mit erhaltenswerten Grünstrukturen auf 5,00 m zum Plangebietsrand aufgeweitet, um vorhandene Strukturen zu schützen.

Um entlang der Straßen, sowie in der Außenwirkung, eine harmonische städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden Erschließungsstraßen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 149 "Dicktonnenstraße" werden die Planstraßen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die neue Straße schließt zukünftig an den Purkswarfer Weg an, der von der Dicktonnenstraße abzweigt. Der Purkswarfer Weg ist im Rahmen der Ausführungsplanung im Bereich Gebietseinfahrt bis zur Dicktonnenstraße auszubauen, um die Erschließung des Plangebietes zu ermöglichen und Begegnungsverkehr zuzulassen.

Die Verkehrsflächen 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. Zudem werden die südlich gelegenen Baugrundstücke über die Dicktonnenstraße erschlossen.

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

Im Bebauungsplan Nr. 149 „Dicktonnenstraße“ werden gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 wird zu Gunsten der Eigentümer abgehend von der „Dicktonnenstraße“ festgesetzt und sichert die Erschließung ihres Grundstücks. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 liegt im nördlichen Bereich und wird zugunsten der Verrohrung der unterirdisch gelegenen Wasserleitungen festgesetzt, die zum Regenrückhaltebecken führen.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zur konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Das Regenrückhaltebecken wird im nördlichen Teil des Plangebietes angelegt.

Der gewählte Standort wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ planungsrechtlich gesichert

5.8 Grünflächen

5.8.1 Private Grünflächen

Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche schließt an eine außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grünfläche an. Zur Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen und für einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Bereich, wird die Fläche als private Grünfläche gesichert.

Zudem werden am südlichen Rand des Geltungsbereichs private Grünflächen festgesetzt, die den Plangebietsrand an der Stelle erfassen und einen harmonischen Übergang zu angrenzenden Bereichen darstellt. Diese festgesetzten privaten Grünflächen, die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt sind, dürfen zum Zweck der Erschließung der Wohngebiet entlang der Dicktonnenstraße auf einer Länge von maximal 3,0 m durchbrochen werden. Zum nördlichen und östlichen Grenzbereich werden ebenfalls private Grünflächen als Anpflanzflächen festgesetzt.

5.9 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer

Am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich erhaltenswerte Baum- und Strauchstrukturen, die durch eine 3,00m breite Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB gesichert werden. Sie stellen ortsbildprägende Gehölzstrukturen dar, die das Plangebiet straßenbegleitend erfassen.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.10 Erhalt von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne und 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.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage 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 festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

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. 149 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 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. Da die im Plangebiet entstehenden Gebäude den neuen Siedlungsrand der Ortschaft Silenstede bilden werden, ist es städtebauliches Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift ein optisches Hervorstechen der Bebauung von der freien Landschaft aus zu vermeiden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zur Förderung regenerativer Energien hingegen zulässig.

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 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	27.505 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.145 m ²
Private Grünfläche	1.754 m ²
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	397 m ²
Wasserflächen	971 m ²
Fläche für Versorgungsanlage	2.328 m ²
gesamt	36.100 m²

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Das Plangebiet wird von der Mühlenstraße (L807) über die Dicktonnenstraße vom Purkswarfer Weg an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die herzustellende Planstraße.
- **ÖPNV**
In der Nähe des Plangebiets befindet sich die Bushaltestellen „Sillenstede Schule“ (Linie 219, 220) und „Sillenstede Mühle“ (Linie 216) an der Mühlenstraße.
- **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**
Zur konfliktfreien Entwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie der Ausbau der für die Entwässerung vorgesehenen Gräben erforderlich. Das Regenrückhaltebecken wird im nördlichen Geltungsbereich errichtet. Zudem wird im nordwestlichen Plangebiet ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet. Für die übrigen bereits bebauten Siedlungsbereiche erfolgt die Entwässerung wie bisher über den Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation beziehungsweise über Versickerung vor Ort.

- **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 1990)
- **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. 149 "Dicktonnenstraße" 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*

Anlagen

Plan 1: Bestand Biotoptypen

