

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseenähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 150

„Huntsteerter Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Endfassung

28.01.2022

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
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3.1	Verkehrslärm	6
4.3.2	Gewerbelärm	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altablagerungen	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	10
5.6	Verkehrsflächen	11
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	11
5.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	11
5.6.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	11
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)	11
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
5.9	Private Grünflächen	12
5.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
5.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.12	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.13	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13

5.14	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.15	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes	14
5.16	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	14
5.17	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	18
8.1	Rechtsgrundlagen	18
8.2	Planverfasser	18

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, am Ortsrand des Grundzentrums Schortens-Heidmühle westlich des Klosterweges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung des Siedlungsraumes zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010, der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ aus dem Jahr 2018 und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2020. Mit Aufhebung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Jever im Jahr 2016, der bislang den westlichen Siedlungsraum von Schortens überlagerte und städtebauliche Nutzungen in Form von Wohnen weitgehend ausschloss, eröffnen sich neue Perspektiven in der weiteren Siedlungsentwicklung. Insbesondere der Siedlungsrand westlich des Klosterweges ist in den Fokus der künftigen Ortsentwicklung gerückt. Folgend ist 2018 die 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ beschlossen worden, in der der Großteil der Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist. Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung wurden bisher als gemischte Bauflächen ausgewiesene Bereiche ebenfalls als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 150 weicht im westlichen Bereich mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO und der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken (RRB) gem. § 9 (2) Nr. 14 BauGB von der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan ab. Diese Flächen werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, als Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken (RRB) gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt. Die städtebauliche Notwendigkeit für weitere Siedlungsflächen zur Stärkung des Grundzentrums Schortens-Heidmühle ist vor dem Hintergrund aktueller Wanderungsbewegungen in der Region gem. § 1 (3) BauGB gegeben.

Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2017 werden für den baulich vorgeprägten Raum westlich des Klosterweges bis zur Grünanlage „Huntsteert“ verschiedene, vom Klosterweg zu erschließende Quartiersbereiche dargestellt, für die eine Wohnnutzung in überwiegend regionaltypischer Einzelhausbebauung und vereinzelt in Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen wird. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 150 „Höpkenmoor“ ist die Realisierung des Konzeptes im südlichen Bereich planungsrechtlich vorzubereiten. Dadurch soll eine verträgliche Siedlungsentwicklung für alle Bevölkerungsgruppen erreicht werden, die zur Stärkung des Grundzentrums Schortens-Heidmühle beiträgt und auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland reagiert.

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele werden im Bebauungsplan Nr. 150 überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Anlehnung an die nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 139 „Höpkenmoor“ definiert. Zur gebietsverträglichen Steuerung der Höhen baulicher Anlagen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gem. § 20 (2) BauNVO festgesetzt.

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

Zudem wurden die schalltechnischen Auswirkungen des westlich befindlichen Lagerplatzes für Metallteile untersucht und die Baugrenzen entsprechend festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ beigefügt. Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert, bewertet und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die wachsende Bevölkerung der Stadt Schortens (rund 20.255 Einwohner im Jahr 2015 und ca. 20.707 Einwohner im Jahr 2018) bildet eine wichtige Voraussetzung, um die Position des Grundzentrums als attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort weiter zu entwickeln und sichern zu können.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planungsziele definiert. Planungsziel ist hier unter anderem die Sicherung von Flächen für die Wohnungsbauentwicklung. Diese städtebaulich erforderliche Planung führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Da die Stadt Schortens aber zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Stadtentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planungsziele definiert. Planungsziel ist hier unter anderem die Sicherung von Flächen für die Wohnungsbauentwicklung. Diese städtebaulich erforderliche Planung führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Die Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft, den bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie dem Wohnbaulandflächenbedarf hat bereits auf Ebene der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ stattgefunden, wo der Großteil der Fläche bereits als Wohnbaulandfläche dargestellt wurde. Durch die 16. Flächennutzungsplanänderung wird eine 1,4 ha große Fläche als Wohnbaufläche bzw. Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auf etwa 0,2 ha dieser Fläche befinden sich bereits Wohngebäude beziehungsweise Bereiche, die gärtnerisch genutzt werden. Die mit der vorliegenden Planung verbundene Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen beträgt damit 1,2 ha. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde durch die Festsetzung des mesophilen Grünlandes als geschütztes Biotop vom Vorentwurf zum Entwurf reduziert. Die Inanspruchnahme der Fläche für die Regenrückhaltung ist aus Sicht der Stadt Schortens verträglich, um die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung in Siedlungsnähe sicherzustellen. Der Bereich zwischen der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche und dem Regenrückhaltebecken ist aufgrund ihres Zugschnittes nur begrenzt nutzbar für eine moderne landwirtschaftliche Bewirtschaftung nutzbar und bietet sich als Lückenschluss für eine Wohnbebauung an.

Stadtplanerische Zielsetzung sollte jedoch primär die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) sein, da der Innenentwicklung grundsätzlich der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Sofern möglich, werden Innenentwicklungspotenziale durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB zur baulichen Nutzung von innerörtlich mindergenutzten Flächen bzw. von Freiflächen im Kernbereich genutzt. Nach wie vor gibt es Grundstücke im Gemeindegebiet, auf denen bereits heute ein Baurecht nach § 30 bzw. 34 BauGB besteht und die nicht oder nur geringfügig bebaut sind. Durch eine Nachverdichtung im Bestand kann zentral gelegener Wohnraum (ohne weitergehende Erschließungsmaßnahmen) geschaffen und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden. Die ebenfalls städtebaulich anzustrebende Möglichkeit zur Nutzung von leerstehenden Gebäuden scheidet in Schortens aufgrund fehlender Substanz aus. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein jedoch nicht gedeckt werden, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ notwendig ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Menger im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich am westlichen Stadtrand von Schortens-Heidmühle westlich des Klosterweges bis zur Grünanlage „Huntsteert“. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,24 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

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

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich abseits des Klosterweges ein Gewerbebetrieb (Schrotthändler) mit umgebenden Lagerflächen. Mittelfristig ist die Umnutzung dieses Areals geplant. In Richtung Westen erstreckt sich der freie Landschaftsraum bis zum Fliegerhorst Jever.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist der Planbereich in der Stadt

Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Die gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnahen Freiräume sollen dabei erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Das Planungsziel der Sicherung der Wohnraumversorgung im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2020 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt Schortens wird im RROP als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion im Bereich Sportstätten, Bildung und Kultur dargestellt. Als eine Stadt mit grundzentralen Funktionen in der Nachbarschaft von Ober- und Mittelzentren übernimmt Schortens eine Entlastungs- und Ergänzungsfunktion. Der Änderungsbereich ist als Vorbehaltsgebiet für landschaftlich bezogene Erholung sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Das im Norden des Plangebietes festgesetzte allgemeine Wohngebiet liegt innerhalb des regionalplanerisch festgelegten zentralen Siedlungsbereiches. Die Auseinandersetzung mit der weiteren Siedlungserweiterung der Stadt Schortens westlich des Klosterweges erfolgte bereits auf Ebene der 5. und 11. Flächennutzungsplanänderung. Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) und im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung erstmals neu ausgewiesenen Wohnbauflächen dienen der Beregelung der Bestandsbebauung beziehungsweise deren geringfügigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Der landschaftliche Charakter wird durch den Erhalt des mesophilen Grünlandes und der Grünstrukturen weitestgehend erhalten. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für die Regenrückhaltung ist aus Sicht der Stadt Schortens verträglich, um die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung in Siedlungsnähe sicherzustellen. Der Bereich zwischen der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche und dem Regenrückhaltebecken ist aufgrund ihres Zuschnittes nur begrenzt für eine moderne landwirtschaftliche Bewirtschaftung nutzbar und bietet sich als Lückenschluss für eine Wohnbebauung an.

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

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010, der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ aus dem Jahr 2018 und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2020. 2018 ist die 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ beschlossen worden, in der der Großteil der Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist. Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung wurden bisher als gemischte Bauflächen ausgewiesene Bereiche ebenfalls als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 150 weicht im westlichen Bereich mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten

(WA) gem. § 4 BauNVO und der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken (RRB) gem. § 9 (2) Nr. 14 BauGB von der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan 2010 ab. Diese Flächen werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, als Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken (RRB) gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt. In Bereichen, wo sich mesophiles Grünland befindet erfolgt die überlagernde Darstellung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB.

Gem. § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Straße „Huntsteerter Weg“ liegt derzeit der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“ aus dem Jahr 1990 vor. Für den restlichen Geltungsbereich liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 treten die im Bebauungsplan Nr. 57 getroffenen Festsetzungen für die überplanten Bereiche außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und legt Kompensationsmaßnahmen fest.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

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

Zur konfliktfreien Entwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebietes erforderlich. Der Anschluss des Wohngebietes erfolgt im Freigefälle an zwei Anbindepunkte in den Bestandskanal im Klosterweg. Die über den Klosterweg erschlossenen Grundstücke können an den Bestandskanal im Klosterweg angeschlossen werden. Das Oberflächenentwässerungskonzept ist den Unterlagen beigelegt.

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

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des Klosterweges (K 94) sowie eines Lagerplatzes für Metallteile.

Die von dem Klosterweg und dem Lagerplatz ausgehenden Emissionen können im Bereich des Plangebietes Konflikte mit der geplanten Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrslärms von itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt¹. Bezüglich des Gewerbelärm erfolgte eine Untersuchung durch „lux planung“, Oldenburg². Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.3.1 Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/tags um 12 dB(A) und von 45 dB(A)/nachts um 12 dB(A) im Nahbereich des Klosterweges (K 94) überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bauleitplanung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis IV (gem. DIN 4109-1, Fassung: 2016-07, Tab. 7). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,ges}$ = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,ges}$ = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges}$ = 35 dB für Büroräume u. ä.

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

¹ ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ der Stadt Schortens. Oldenburg, 08.05.2020

² LUX PLANUNG: Schalltechnische Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ Stadt Schortens. Oldenburg, 19.08.2021

Im Bebauungsplan Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ werden die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.12). Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

4.3.2 Gewerbelärm

Nordwestlich grenzt ein Lagerplatz für Metallteile an das Plangebiet. Die schalltechnische Stellungnahme zeigt, dass die Immissionen der untersuchten Nutzungen (LKW-Fahrten und Betriebsgeräusche im Regelbetrieb sowie Geräuschspitzen) Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Im Bebauungsplan wurden daher die Baugrenzen so festgesetzt, dass es innerhalb der überbaubaren Flächen nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbelärm gemäß der DIN 18005 kommt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie liegt das Plangebiet innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich für die bisher unbebauten Bereiche folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Aufgrund des hohen archäologischen Potentials ist frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.5 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. Hier-nach 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 des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (siehe Hinweise).

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

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Friesland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. nachrichtliche Hinweise).

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung der Wohnraumversorgung im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete 1 bis 3 (WA1-WA3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) wird der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung nachgekommen. Mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) werden planungsrechtliche Voraussetzungen für behutsame Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten der bestehenden Wohngebäude vorbereitet. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern an integrierten Standorten geschaffen. Die festgesetzten Wohngebiete unterscheiden sich in den festgesetzten Gebäudehöhen, den maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude sowie den zulässigen Hausformen.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten 1-3 (WA1-WA3) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten

allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA1-WA3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 3 BauNVO). Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das geplante Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung sind in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere als Hausgruppe aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Um einen größeren Entwicklungsspielraum für die Errichtung von verdichtetem Wohnraum zu ermöglichen, wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) keine Begrenzung der Wohneinheiten festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Entsprechend des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 139 „Höpkenmoor“ wird in den allgemeinen Wohngebieten 1-3 (WA1-WA3) einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung möglichst harmonisch an den bestehenden Ortsteil anschließt.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzungen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um einen harmonischen Übergang in den offenen Landschaftsraum zu schaffen.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Höhen werden im Bebauungsplan Nr. 150 zulässige Trauf- (TH), First- (FH) und Gebäudehöhe gem. § 16 (2) BauNVO angegeben. Entsprechend der ortsüblichen Gebäudehöhen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) eine maximal zulässige Gebäudehöhe von $GH \leq 9,50$ m festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m ausgewiesen. Entsprechend dem Planungsziel der Schaffung von verdichtetem Wohnraum wird im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) die maximal zulässige Gebäudehöhe von $GH \leq 10,00$ m bestimmt.

Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und dem geplanten Baugebiet zu schaffen, wird in den allgemeinen Wohngebieten 1-3 (WA1-WA3) die Sockelhöhe mit $SH \leq 0,50$ m bestimmt.

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

untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die obere Gebäudekante. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA1-WA3) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung die örtlich vorherrschende, aufgelockerte Bebauungsstruktur übernimmt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass im gesamten Plangebiet ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf eine Breite von 3,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an den Klosterweg (K 94) oder die linearen Gehölzstrukturen grenzen. Diese werden auf eine Breite von 5,00 m festgelegt. Im Nordwesten des Plangebietes wird die Baugrenze entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zum Lagerplatz in einem Abstand von 31,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, sodass innerhalb der überbaubaren Fläche die Orientierungswerte eingehalten werden. Angrenzend an die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird überlagernd mit der nicht überbaubaren Fläche eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Von diesen Anpflanzflächen ist ein 3,00 m breiter Abstand zu halten, auf dem Flächenversiegelungen jeglicher Art zum Schutz der Gehölze und ihres Wurzelwerkes unzulässig sind („Wallheckenschutzstreifen“). In Bereichen, wo der Traufkronenbereich der Bäume besonders ausgeprägt ist, ist entsprechend der Planzeichnung ein größerer Abstand zu halten.

Um behutsame Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten der bestehenden Wohngebäude planungsrechtlich vorzubereiten, werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) Baufenster zur verträglichen baulichen Entwicklung ausgewiesen.

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

5.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen „Gewässerräumstreifen“ sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten, um die Unterhaltung sicherzustellen.

Die gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen „Wallheckenschutzstreifen“ entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 (WA1, WA3) erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen), die nordöstlich an den Klosterweg (K 94) anschließen. Die Planstraßen münden jeweils in eine Wendeanlage (R = 10,50 m). Die Wendeanlagen gewährleistet die Befahrbarkeit durch Pkw und Müllfahrzeuge. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt hierzu im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Planstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden. Im Bereich der Stichstraßen sind zudem zusätzliche Ausbuchtungen für Stellplätze für Müllbehälter vorgesehen.

Der innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Abschnitt des Huntsteerter Weges wird zur Bestandssicherung ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bisher private Zuwegung im Süden des Geltungsbereiches wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird der Anschluss an die vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radwege in einer Breite von 3,00 m bzw. 4,00 m festgesetzt.

5.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Einmündungsbereich der Planstraßen auf den Klosterweg wird zur Verkehrssicherheit für die an die Einmündung grenzenden Grundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zum Klosterweg festgesetzt.

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 westlichen Teil des Plangebietes als naturnahes Becken mit geschwungener Uferlinie und extensiver Pflege 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. Da das Regenrückhaltebecken naturnah ausgestaltet werden soll, wird die Festsetzung überlagernd mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dargestellt.

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Innerhalb des Plangebietes verläuft im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sowie des als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzten mesophilen Grünlandes eine Versorgungsleitung des OOWV mit der Bezeichnung „50 PE-HD / 1976“. Die Leitung wird entsprechend § 9 (1) Nr. 13 BauGB als Hauptversorgungsleitung festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben des OOWV ist einem Abstand von beidseitig 2,00 m zur Leitung eine Überbauung des Schutzstreifens und der Ver-/Entsorgungsanlagen des OOWV nicht erlaubt. Die Richtlinien des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 sind bei der Planung / Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.

5.9 Private Grünflächen

Um die bestehenden Gehölzstrukturen (ehemalig geschützte Wallhecken) und die nicht für bauliche Entwicklung überplanten landwirtschaftliche Flächen zu erhalten, werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

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

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

Entsprechend der Satzung der Sielacht Rüstringen wird ein 6,00 m breiter Gewässer-räumstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten ist. Die Räumung des an das Plangebiet grenzenden Gewässers II. Ordnung kann von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Im Südosten liegt ein Teil des Plangebietes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

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

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB überlagernd mit Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Auf diesen Flächen ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion erhalten.

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

5.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Einzelbäume), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Bäume zum Erhalt festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand (festgesetzte Einzelbäume) ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.13 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet ist durchzogen von prägenden linearen Grünstrukturen. Diese werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weitestgehend erhalten. Angrenzend an diese Gehölzstrukturen wird beidseitig eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind halbruderale Gras- und Staudenfluren oder Blühstreifen mit gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei der Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist spätestens nach dem 1. März 2020 ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regionsaaten“ oder gleichwertiger Art zu verwenden.

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

Überlagernd mit den festgesetzten privaten Grünflächen werden die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Wallhecken weitestgehend als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzt.

Teile der Gehölzstrukturen sind gemäß Biotoptypenkartierung als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG einzustufen. Der ökologische Wert der Wallhecken in Angrenzung an Wohnbebauung wird erfahrungsgemäß durch Vergärtnerungen abgewertet. Daher erfolgt gemäß § 67 BNatSchG die Aufhebung des gesetzlichen Schutzstatus der Wallhecken und die Festsetzung der

Gehölzstrukturen als zu erhaltende Grünzüge sowie die Kompensation der Wallhecken an anderer Stelle.

Beidseitig an die Erhaltflächen grenzen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ein 2,00 m breiter Anpflanzstreifen sowie eine 3,00 m breite nicht zu versiegelnde, nicht überbaubare Fläche zum Schutz der Gehölzstrukturen. In Bereichen, wo der Traufkronenbereich der Bäume besonders ausgeprägt ist, ist entsprechend der Planzeichnung ein größerer Abstand zu halten.

5.15 Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Bei der nördlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen privaten Grünfläche handelt es sich laut Biotoptypenkartierung um mesophiles Grünland. Mit Änderung des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) ist mesophiles Grünland ein gesetzlich geschütztes Biotop und als solches in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Fläche wird daher als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

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

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den vom Klosterweg (K 94) ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 150 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts³ werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III, IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf.

³ ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 150 „Huntsteerter Weg“ der Stadt Schortens. Oldenburg, 08.05.2020

Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind Außenwohnbereiche auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.

Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Zur Nachtzeit liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV des Plangebietes ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor (BPB III und IV). Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches III (BPB III) sind die schutzbedürftigen Räume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffnbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches IV (BPB IV) sind die schutzbedürftigen Räume zu vermeiden oder mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffnbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Die Dimensionierung von Lüftungssystemen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

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

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1) zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zulaufend vom allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) auf das Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das 6,00 m breite Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zugunsten des Leitungsbetreibers festgesetzt, um die Zuwegung und Pflege des Regenrückhaltebeckens zu gewährleisten. Die Fläche von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten.

In einem Abstand von 2,00 m zu den festgesetzten Leitungen wird ebenfalls eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche ist als Leitungsschutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 150 wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude nur rot bis rotbraune, schwarz-anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

Eine harmonische Gestaltung der Straßenraumsituation soll zusätzlich durch Vorschriften zum Vorgarten gesichert werden. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Klosterweg (K 94).
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 und 3 (WA1, WA3) erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene bzw. auszubauende Abwassernetz. Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) erfolgt nach Ablauf der Genehmigung der Kleinkläranlagen über Anschluss an das neu zu erstellende Kanalnetz.
- **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 ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken. Die über den Klosterweg erschlossenen Grundstücke können an den Bestandskanal im Klosterweg angeschlossen werden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 150 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*