

# STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS

... Nordseenähe inklusive

---

## Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung

Satzung

03.07.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Belange von Natur und Landschaft	4
3.6	Belange des Immissionsschutzes	4
3.7	Belange des Straßenverkehrs	7
3.8	Belange der Wasserwirtschaft	7
3.9	Belange des Denkmalschutzes	7
3.10	Altablagerungen und Bodenschutz	8
<b>4.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	10
4.5	Straßenverkehrsflächen	11
4.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	11
4.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	11
4.8	Öffentliche Grünflächen	11
4.9	Wasserflächen	12
4.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
4.11	Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
4.12	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
<b>5.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NBAUO</b>	<b>14</b>
<b>6.0</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>14</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>15</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	15
8.2	Satzungsbeschluss	16
8.3	Planverfasser	16

- 
- Anlage 1:** Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ der Stadt Schortens, I+B Akustik, Oldenburg, Stand: 29. August 2023.
- Anlage 2:** Schalltechnische Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie für die Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße B210 der Stadt Schortens - Emissionskontingentierung nach DIN 45691, I+B Akustik GmbH, Oldenburg, Stand: 2.Dezember 2022.
- Anlage 3:** Oberflächenentwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 137, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Schortens, Stand: März 2022.

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großräumige gewerbliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Branterei“ in Schortens-Heidmühle zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Das bestehende Gewerbegebiet „Branterei“ konnte von der Stadt schnell vermarktet werden, so dass die Stadt über keine eigenen Gewerbegrundstücke mehr verfügt, die auf dem Markt angeboten werden können.

Die Standortwahl für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Branterei“ folgte zugunsten der Weiterentwicklung von gewerblichen Flächen, welchen bei dieser Planung der Vorrang eingeräumt wurde. Der Standort an der Bundesstraße sowie die mögliche Erschließung wurde dabei als optimal angesehen.

Aufgrund der hohen Nachfrage der örtlichen Wirtschaft nach standortnahen Gewerbeflächen wurde der unbebaute Raum nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Branterei“ bereits in Teilen durch den Ende des Jahres 2017 genehmigten Bebauungsplan Nr. 118 beplant. Die anhaltend bestehende Nachfrage nach Flächen für gewerbliche Zwecke führt zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 nördlich des Bebauungsplanes Nr. 118 und westlich der Bundesstraße 210 (B 210).

Hierdurch kann in verkehrsgünstiger und gut einsehbarer Lage im städtischen Zufahrtbereich zur Bundesstraße (B 210) und unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ein attraktives Erweiterungsgebiet für gewerbliche Nutzungen entstehen, was dem regionalplanerischen Ziel „Gewerbeansiedlung entlang der Verbindungsachse B 210“ entspricht. Bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens im Jahr 2011 wurde dieses städtebauliche Ziel durch eine entsprechende Ausweisung an Gewerbeflächen vorbereitet.

Unter Einbeziehung der noch nicht entwickelten Flächenreserven in den Randbereichen des vorhandenen Gewerbegebietes Branterei wird der ca. 10,8 ha große Raum parallel zur Bundesstraße 210 (B 210) und nördlich der Branterei erschlossen. Die Erschließung erfolgt über den im Bebauungsplan Nr. 118 verzeichneten Verkehrsanbindungspunkt an die K 95, der der alleinigen Erschließung des Gewerbegebietes dient.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schortens stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 137 entsprechend des städtebaulichen Entwicklungszieles als gewerbliche Baufläche (G) dar. Zudem wird ein durch das Plangebiet verlaufenes Gewässer II. Ordnung „G II O 87 / 19“ dargestellt. Der westliche Bereich ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 19. Flächennutzungsplanänderung für den westlichen Bereich die Darstellung als gewerbliche Baufläche, Wasserflächen und von Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind.

Aufgrund der Siedlungsnähe sind beim Standort nördlich der Branterei die Belange des Immissionsschutzes in besonderem Maße zu beachten, welche im Rahmen eines Lärmgutachtens untersucht worden ist. Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Schortens-Heidmühle, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche, werden innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für Schortens 2018 ausgeschlossen.

Zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung sind im Rahmen des Planvorhabens weiterhin die naturschutzfachlichen Belange zu beachten. Es haben umfangreiche Erhebungen der Biotopstrukturen und der örtlichen Tierwelt stattgefunden. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 137 verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist der Begründung als Teil II beigefügt und somit verbindlicher Bestandteil der Planunterlagen. Zudem sind die wasserwirtschaftlichen Belange hinsichtlich der vor Ort verlaufenden Gewässer II. Ordnung (Bohlswarfer Leide und Feldhauser Leide) zu beachten. Neben der Neuorganisation des Entwässerungssystems wird eine entsprechende Rückhaltefläche zur Regelung der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen und der gewerblich genutzten Flächen geschaffen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Amtes für regionale Landesentwicklung (ArL) Weser- Ems, Oldenburg im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Flurbereinigungsverfahren der Schortens- Umgehung. Die Plangrundlage stellt daher den Stand des Flurbereinigungsverfahrens dar. Die Flurstückenteilung ist vorläufig und hat noch keine Rechtskraft erlangt. Sie ist hinsichtlich ihrer Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha. Das Plangebiet wird im Süden durch das bestehende Erweiterungsgebiet der Gewerbefläche „Branterei“ begrenzt, welche Ende 2017 mit dem Bebauungsplan Nr. 118 beschlossen wurde. Die nördlich anliegende Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In einem Abstand von ca. 200 m grenzt die Wohnbebauung im Bereich der Straße Eschenweg an. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und östlich angrenzend verläuft die Ortsumgehung B 210.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 erstreckt sich nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Branterei“ und westlich eines angrenzenden Straßenverlaufes der Ortsumgehungsstraße B 210. Der Entwicklungsraum wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist durch lineare Gewässer- und Gehölzstrukturen gegliedert. Am nördlichen Rand des Planbereichs verläuft die Feldhauser Leide (Gewässer II. Ordnung), im südwestlichen Randbereich die Bohlswarfer Leide (Gewässer II. Ordnung). Etwa 200 m nördlich des Plangebietes grenzt ein am Stadtrand der Stadt Schortens liegendes Wohngebiet an.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Ortsrandlage im Nordosten von Schortens-Heidmühle geprägt. Der Raum nördlich und östlich der Ortsumgehungsstraße ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. In südlicher Richtung grenzen Gewerbegebietsflächen an.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden für den Bereich der Stadt Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen. Ferner wird in Kapitel 1.1 Abschnitt 05 für die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes Niedersachsen festgelegt, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden sollen. Dadurch sollen bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Somit entspricht die vorliegende Planung der Stadt Schortens den landesplanerischen Zielen.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aus dem Jahr 2020 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen.

Hierin stellt das Grundzentrum Schortens eine wichtige Konzentration von Arbeitsstätten im Landkreis dar, die aber in erster Linie auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung und auf ortsansässige Betriebe ausgerichtet ist. Das Gewerbegebiet soll bedarfsgerecht, d.h. zur Deckung des gemeindlichen Bedarfs entwickelt werden (RROP Friesland 04/2020: Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten). Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung sind bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete vorrangig zu nutzen (RROP Friesland 04/2020: Gewerbeentwicklung). Die Leistungsfähigkeit dieses Standortes ist auszubauen. Regionalplanerisches Ziel ist es zudem Gewerbeansiedlungen, aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der Nähe zum benachbarten Oberzentrum Wilhelmshaven, entlang der Verbindungsachse B 210 (Autobahnkreuz Wilhelmshaven) zu konzentrieren. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A - Wasserschutzgebiet Feldhausen).

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ verfolgte Planungsziel der verträglichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Branterei“ im Nahbereich der Bundesstraße ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schortens stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 137 entsprechend des städtebaulichen Entwicklungszieles größtenteils als gewerbliche Baufläche (G) dar. Zudem wird ein durch das Plangebiet verlaufenes Gewässer II. Ordnung „G II O 87 / 19“ dargestellt. Der westliche Bereich ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Fläche wie auch die nähere Umgebung werden jedoch nicht als Parkflächen genutzt, bzw. dienen sie nicht der Erholung. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 19. Flächennutzungsplanänderung für den westlichen Bereich die Darstellung als gewerbliche Baufläche, Wasserflächen und von Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind.

Im Süden schließen sich weitere gewerbliche Bauflächen (G) an, im Norden und Westen wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, bzw. im Westen zusätzlich eine Waldfläche ausgewiesen und im Osten grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) an. Der gesamte Geltungsbereich ist als Wasserschutzzone III A dargestellt und somit mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 wurde bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

Südlich des Plangebietes grenzt der Ende des Jahres 2017 beschlossene Bebauungsplan Nr. 118 an.

### **3.5 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 137.

### **3.6 Belange des Immissionsschutzes**

Der Bebauungsplan Nr. 137 sieht die Ausweisung von Gewerbegebieten in direkter Nachbarschaft zu bestehenden, lärmemittierenden Gewerbestrukturen vor. Im weiteren städtebaulichen Umfeld sind die Siedlungsstrukturen des Stadtteils Schortens-Heidmühle vorhanden, die einen Schutzanspruch gegenüber heranrückenden, lärmintensiven Gewerbebenutzungen haben. Zudem haben Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 118 südlich des Plangebiets einen Schutzanspruch, sowie nördlich angrenzende Wohngebiete aus den Bebauungsplänen Nr. 17, 28 und 30. Im Stadtteil Ostiem ist im näheren Umfeld des Plangebiets zwar noch keine Wohnbebauung vorhanden, sie befindet sich aber in der Planung, weshalb auch dieser

Randbereich Berücksichtigung findet. Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden im Zuge des Planverfahrens die mit der geplanten Gewerbeentwicklung verbundenen Emissionen gutachterlich geprüft. Auf Basis des „Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ der Stadt Schortens“ von I+B Akustik GmbH aus Oldenburg wurden für das Plangebiet Emissionskontingente für unterschiedliche Teilflächen festgesetzt. Das schalltechnische Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt. Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgte auf Grundlage der DIN 45691. Dieses Gutachten wird durch eine „Schalltechnische Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie für die Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße B210 der Stadt Schortens“ durch das I+B Akustik GmbH, Oldenburg, vom Dezember 2022 ergänzt, welche als Anlage 2 der Planung beigelegt ist.

### **Emissionskontingente**

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen wird das Plangebiet mit so genannten Flächenschallquellen bzw. Emissionskontingenten belegt. Unter Zugrundelegung der dokumentierten Teilflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 als Gewerbelärmvorbelastung, wurde für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) ein Emissionskontingent von  $L_{EK} = 61 \text{ dB(A)}$  tags und  $47 \text{ dB(A)}$  nachts bestimmt.

Zudem werden Zusatzkontingente über die Verwendung von Richtungssektoren festgesetzt. Die Emissionskontingente können demnach um den Richtungssektoren spezifisch zugeordnete Zusatzkontingente erhöht werden. Entsprechend ihrer Lage werden die Grundstücksflächen in die Sektoren A, B und C eingeteilt, für die sich folgende Zusatzkontingente ergeben:

A = tags  $3,0 \text{ dB(A)}$  / nachts  $3,0 \text{ dB(A)}$   
B = tags  $5,0 \text{ dB(A)}$  / nachts  $5,0 \text{ dB(A)}$   
C = tags  $0,0 \text{ dB(A)}$  / nachts  $0,0 \text{ dB(A)}$

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zudem zu prüfen, ob innerhalb des Geltungsbereiches unzulässige Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 18005-1 auftreten, um insbesondere angemessene Arbeitsverhältnisse in zukünftigen Büroräumen gewährleisten zu können.

### Verwaltungsrechtliche Hinweise:

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 7.16, Quelle /8/) gilt bei einer internen Gliederung eines Baugebiets nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO /4/ die Voraussetzung, dass das betroffene Gebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. In einem weiteren Urteil vom 29.06.2021 (BVerwG 4 CN 8.19, Quelle /9/) wurde zudem ergänzt, dass es im Baugebiet zudem *„[...] ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionskontingenten geben (muss), die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach §8 (2) BauNVO zulässigen und nicht nach §1 (5) BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen zu verwirklichen.“*

Im Falle einer planübergreifenden Gliederung eines Baugebiets nach §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO /4/ gilt zwingend die Voraussetzung, dass neben dem zu gliedernden Baugebiet in mindestens einem Gebiet im Ergebnis alle gewerblichen Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO allgemein zulässig sind.



Mit der Festsetzung der genannten Emissionskontingente macht die Stadt Schortens von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 (4) S. 2 BauNVO Gebrauch. Im Gebiet der Stadt Schortens sind Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich hierbei um Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Ostiem“. Dieser setzt in seiner geltenden Fassung Flächen als Gewerbegebiet fest, die mit keiner Geräuschkontingentierung belegt sind. Den Belangen des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Gewerbelärm wird somit Rechnung getragen.

### Passiver Schallschutz:

Laut Empfehlung des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 137 die im Lärmgutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) sowie die empfohlenen Maßnahmen im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche sind ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von  $59 \text{ dB(A)} < L_a \leq 76 \text{ dB(A)}$  erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB.	
	Aufenthaltsräume in (Betriebsleiter-)Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40
80	50	45

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

### Büronutzungen:

In der nordöstlichen Teilfläche des Geltungsbereiches, in denen Überschreitungen der Orientierungswerte von 65 dB(A) im Tagzeitraum auftreten (maßgeblich hierfür ist die Abb. 8 auf S. 22 des Schallgutachtens), müssen zukünftige Büronutzungen auf der straßenlärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Bei Ausrichtung in Richtung der B210 dürfen Fenster schützenswerter Büroräume nur zu Reinigungszwecken offenbar sein. Die aus den maximal möglichen MALP resultierende Mindestanforderung gemäß DIN 4109-1 /13/ ergibt einen Wert von  $R'_{w,ges} = 41 \text{ dB(A)}$  für das bewertete Bau-Schalldämm-Maß.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /14/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden

kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

### **3.7 Belange des Straßenverkehrs**

Für die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes „Erweiterung Branterei“ wird die bereits bestehende Straße des Bebauungsplanes Nr. 118 als Planstraße Richtung Norden mit 8 m Breite weitergeführt. Diese, in dem Bebauungsplan Nr. 118 verlaufene Straße, ist an die Zufahrt K 95 zu der Bundesstraße B 210 angebunden. Somit ist auch das Plangebiet in der Stadt Schortens gut erschlossen und an das Oberzentrum Wilhelmshaven sowie die Kreisstadt Jever angebunden. Die Planstraße wird inmitten des Plangebietes in westliche und östliche Richtung gespalten. Die östlich und westlich weiter verlaufene Straße ist ebenso 8 m breit und endet in jeweils in einen Wendekreis mit 13 m Radius.

Das Erschließungskonzept für das geplante Gewerbegebiet sieht die Erschließung aller Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes über die Straße des Bebauungsplanes Nr. 118 und somit über die Erschließungsstraße K 95 vor.

### **3.8 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Auf Basis des vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB im März 2022 erarbeiteten Oberflächenentwässerungskonzeptes werden Festsetzungen für die geregelte Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers vorgeschlagen. Das Oberflächenentwässerungskonzept ist dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügt.

Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor, das gesamte Oberflächenwasser im künftigen Gewerbegebiet in einem zentralen Regenrückhaltebecken zu sammeln und anschließend gedrosselt abzuleiten. Hierbei werden die Grundstücks- und Verkehrsflächen gemeinsam erfasst. Eine gezielt geplante Versickerung ist aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet Feldhausen, Zone III nicht möglich.

Das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücks- und Verkehrsflächen im Gewerbegebiet wird über Abläufe in einem entsprechend dimensionierten Regenwasserkanal gesammelt und einem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Das Wasser wird im RRB zurückgehalten und anschließend gedrosselt in das weiterführende Grabensystem (Bohlswarfer Leide) abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird südlich der Gewerbegrundstücke parallel zur Bohlswarfer Leide angeordnet. Die entsprechende Fläche wird im B-Plan hierfür vorgesehen.

### **3.9 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (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

(1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege (0441/205766-15) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.“

### **3.10 Altablagerungen und Bodenschutz**

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).

## **4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel, der Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung im Grundzentrum Schortens-Heidmühle, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 137 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Gewerbegebietes am vorgeprägten Standort „Branterei“ geschaffen. Folglich wird innerhalb des Plangebietes als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer verträglichen und geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Zur Ansiedlung von reinen Gewerbebetrieben und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) die zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO (Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie als Freiflächenanlagen jeglicher Art oder Windenergie als Gewerbebetriebe aller Art) gem. 1 (5) BauNVO, nicht zulässig.

Darüber hinaus sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauGB, wie Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um den Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen den zentralen Versorgungsbereichen in Schortens-Heidmühle sicherzustellen, bedarf es der Regelung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Erweiterung des Gewerbegebietes Branterei. Daher sollen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen

mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für Schortens 2018 im Regelfall ausgeschlossen werden. Demzufolge sind innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 (5) & (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

(Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekenwaren, Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Tabakwaren, Reformwaren, Papier-/ Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel- Tiernahrung und Tierpflegemittel

Zentrenrelevante Sortimente:

Baby-/Kinderartikel, Bekleidung, Wäsche, Bücher, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Computer / Zubehör, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Optik, Akustik, Sanitätswaren, Schuh, Lederwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportartikel, Telekommunikation, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Zooartikel – Tiermöbel und lebende Tiere

Ein vollständiger Einzelhandelsausschluss wird Seitens der Stadt Schortens nicht verfolgt. Zwar soll das Gewerbegebiet überwiegend gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein, jedoch soll im Plangebiet produzierenden Gewerbe oder Handwerksbetrieben die Option gegeben werden ihre Produkte vor Ort zum Verkauf anzubieten. Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit dieses „Annexhandels“ sind, dass der Einzelhandel im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem vor Ort produzierenden Betrieb steht und die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. So wird in der textlichen Festsetzung festgelegt:

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Annex für im Plangebiet ansässige produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, solange diese in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang zum Betrieb stehen und die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerkes.

Diese Festsetzungen widersprechen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens vom 18.01.2018, in dem es heißt, dass auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen ist. Im Fall der vorliegenden Planung wird sich jedoch bewusst gegen diese Abwägungsdirektive entschieden. Grund dafür ist, dass das Gewerbegebiet für das produzierende Gewerbe attraktiv gestaltet werden soll. Ein Beitrag wird dazu durch die verkehrsgünstige Lage und verbesserte Anbindung des Gewerbegebietes an den überörtlichen Verkehr geleistet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordnetem Annexhandel, soll einen weiteren Beitrag zur Attraktivität des Standorts leisten. Auf diesem Wege sollen sowohl die im Zentrum von Schortens gelegenen kleinen vorhandenen Einzelhandelsnutzungen geschützt, als auch neue Nutzungen in geringem Umfang im Plangebiet ermöglicht werden. Es ist explizit zu erwähnen, dass der Shop- Abverkauf aus im Gewerbegebiet angesiedelten Lagerhallen (wie. z.B. im Online- oder Versandhandel üblich) innerhalb des Plangebietes nicht zulässig ist.

Neben diesen Regelungen zur Art der Nutzung werden zur Koordinierung der Immissionsschutzrechtlichen Belange, gemäß des Gutachtens und der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme, die als Anlagen 1 und 2 der Begründung beigefügt sind, für die Gewerbegebiete Emissionskontingente festgesetzt. So sind innerhalb der festgesetzten

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten. Innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren (s. Kapitel 3.6) können die LEKs ggf. erhöht werden.

## **4.2 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. Zur Ermöglichung einer intensiven, gewerblich orientierten Flächennutzung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß der in Gewerbegebieten geltenden Obergrenze gem. § 17 BauNVO definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Festlegung der Bauhöhe gemäß § 18 BauNVO bestimmt. Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) einheitlich auf maximal 12,00 m festgesetzt, um einem dem örtlich vorhandenen Gewerbegebiet angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (hier die Planstraße). Als oberer Bezugspunkt zählt die Oberkante des Gebäudes.

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.

## **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur wird innerhalb des Gewerbegebietes (GE) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des geplanten Gewerbegebietes durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die künftigen Gewerbenutzungen geschaffen wird. Folglich werden die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße) festgesetzt. Zu den innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gewässern werden Baugrenzabstände so festgesetzt, dass die erforderlichen Gewässerräumstreifen von 10,00 m freigehalten werden.

## **4.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Waldgebiet. Um einen ausreichenden Schutzabstand zwischen Wald und Bebauung zu gewährleisten wird ausgehend von der

westlichen Geltungsbereichsgrenze in 20,00 m Tiefe eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus sind die als "Gewässerräumstreifen" gekennzeichneten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und Bodenabgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten. Der Gewässerräumstreifen ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Mahd der Fläche soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter, i. d. R. 1-mal pro Jahr, nicht vor September, durchgeführt werden. Eine Düngung oder Pestizidanwendung ist nicht zulässig.

#### **4.5 Straßenverkehrsflächen**

Das Erschließungskonzept für das geplante Gewerbegebiet „Erweiterung Branterei“ sieht die Anlage einer Erschließungsstraße vor, die ausgehend von der Straße des Bebauungsplanes Nr. 118 in Nord-Süd-Richtung in das Plangebiet geführt wird. Im Bebauungsplan Nr. 137 wird diese Erschließungsstraße als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Gesamtbreite von 8,0 m festgesetzt, innerhalb derer sich die Verkehrsanlage bedarfsgerecht realisieren lässt. Zwei Abzweigungen dieser Erschließungsstraße führen in den östlichen und westlichen Teil des Plangebietes. Im beiden Abschnitt endet die Planstraße in einer Wendeanlage mit einem Kreisradius von 13,00 m. Für die Erschließungszwecke von größeren Nutzfahrzeugen ist das Erschließungssystem des Gewerbegebietes somit ausreichend dimensioniert.

#### **4.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Innerhalb der südlich gelegenen gem. 9 (1) Nr. 16 a) festgesetzten Wasserfläche ist eine Verrohrung des Gewässers von 5 m Breite gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB zulässig. Diese Festsetzung soll adäquate die Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens ermöglichen.

#### **4.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zur konfliktfreien Ableitung auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Das Regenrückhaltebecken wird im südöstlichen 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. Die näheren Anforderungen sind in dem Oberflächenentwässerungskonzept (Anlage 3) definiert.

#### **4.8 Öffentliche Grünflächen**

Zwischen der Erschließungsstraße und der im Süden gelegenen Wasserfläche wird zur planungsrechtlichen Absicherung eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

**4.9 Wasserflächen**

An der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes hin zur nördlich liegenden landwirtschaftlichen Fläche und mittig des Geltungsbereiches, verläuft die Feldhauser Leide (Gewässer II. Ordnung). Im südlichen Randbereich verläuft die Bohlswarfer Leide (Gewässer II. Ordnung). Beide Gewässer werden, entsprechend einer Nutzbarkeit der Grundstücke, in ihrem Bestand in Teilen gesichert, z.T. aufgehoben oder umverlegt. Sie werden gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB als Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert. Für einen geregelten Wasserabfluss ist ein Oberflächenentwässerungskonzept vom erarbeitet worden und liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 3 bei. Zum Schutz der Gewässer vor Einträgen durch Abschwemmungen werden Gewässerräumstreifen in angemessener Breite von 10 m festgesetzt.

**4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur planungsrechtlichen Absicherung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Wasserflächen. werden die Flächen für den Gewässerräumstreifen überlagert mit einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 mit folgendem Leitungsrecht festgesetzt:

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schortens in einer Breite von 10 m von der zentralen nördlichen und östlichen Wasserfläche aus. Innerhalb des Ltr 1 ist jegliche Bebauung sowie die Pflanzung von Bäumen sowie Bebauung ausgeschlossen. Die Lagerung von Bodenaushub aus der Leide ist zulässig.

**4.11 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der südlich verlaufenden Oldenburger Straße, der in der Nähe verlaufenden K95 und der B210 ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 137 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des Schallgutachtens 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.

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Da gemäß vorliegenden Planungsunterlagen in den textlichen Festsetzungen keine zu Wohnzwecken genutzten Gebäude zulässig sein werden, entfallen an dieser Stelle die Vorschläge für textliche Festsetzungen für Außenwohnbereiche und Aufenthaltsräume von Wohnungen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von  $59 \text{ dB(A)} < L_a \leq 76 \text{ dB(A)}$  erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB.	
	Aufenthaltsräume in (Betriebsleiter-) Wohnungen	Büroräume

55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40
80	50	45

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

#### **Büronutzungen:**

In der nordöstlichen Teilfläche des Geltungsbereiches, in denen Überschreitungen der Orientierungswerte von 65 dB(A) im Tagzeitraum auftreten (maßgeblich hierfür ist die Abb. 8 in diesem Bericht auf S. 22 des Schallgutachtens), müssen zukünftige Büronutzungen auf der straßenlärmbegünstigten Gebäudeseite angeordnet werden. Bei Ausrichtung in Richtung der B210 dürfen Fenster schützenswerter Büroräume nur zu Reinigungszwecken offenbar sein. Die aus den maximal möglichen MALP resultierende Mindestanforderung gemäß DIN 4109-1 /13/ ergibt einen Wert von  $R'_{w,ges} = 41$  dB(A) für das bewertete Bau-Schalldämm-Maß.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /14/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

#### **4.12 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung eines Abstandes und zum Schutze der Gewässer vor Einträgen und der geplanten Gewässerräumstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes wird vor diesem Streifen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zudem dient der Grünstreifen als visuelle Abgrenzung des Gewerbegebietes und zur Begrünung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortheimische Gehölzanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.



Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Feldahorn, Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle  
 Sträucher: Hasel, Faulbaum, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen

Zu verwendende Gehölzqualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 – 150cm  
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 80 cm

**5.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NBAUO**

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.

Zur Steuerung eines auch in gestalterischer Hinsicht attraktiven Gewerbegebietes, das sich in exponierte Siedlungsrandlage im zentralen Zufahrtsbereich zum Ort Schortens-Heidmühle befindet, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 137 örtliche Bauvorschriften für das Gewerbegebiet festgelegt. Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 137 identisch.

Als Material für die Wand- und Dachbaustoffe sind Metall oder metallisch wirkende Oberflächen nur zulässig, wenn sie nicht dauerhaft glänzen.

Des Weiteren erfolgt eine Regelung bezüglich der im Gewerbegebiet zulässigen Gestaltung der Werbeanlagen: Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Je Betrieb sind höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. den Ortgang nicht überragen. Im Gewerbegebiet dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 4,0 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m Höhe und 3,70 m Breite (Euronorm) nicht überschreiten.

Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

**6.0 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Plangebiet	Flächengröße
Gewerbegebiet (GE)	90.744 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	3.945 m <sup>2</sup>

Wasserfläche	4.586 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	9.373 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße	109.084 m <sup>2</sup>

(digital ermittelt, auf qm gerundet)

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die südlich in das Plangebiet verlaufene Straße. Diese schließt an die östlich verlaufende K 95 an.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE Netz GmbH).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene bzw. neu zu schaffende Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene bzw. zu erweiternde 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 Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt über ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller 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)

## 8.2 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Schortens, .....

.....  
Bürgermeister

## 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ 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: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)