

Stadt Schortens

Landkreis Friesland



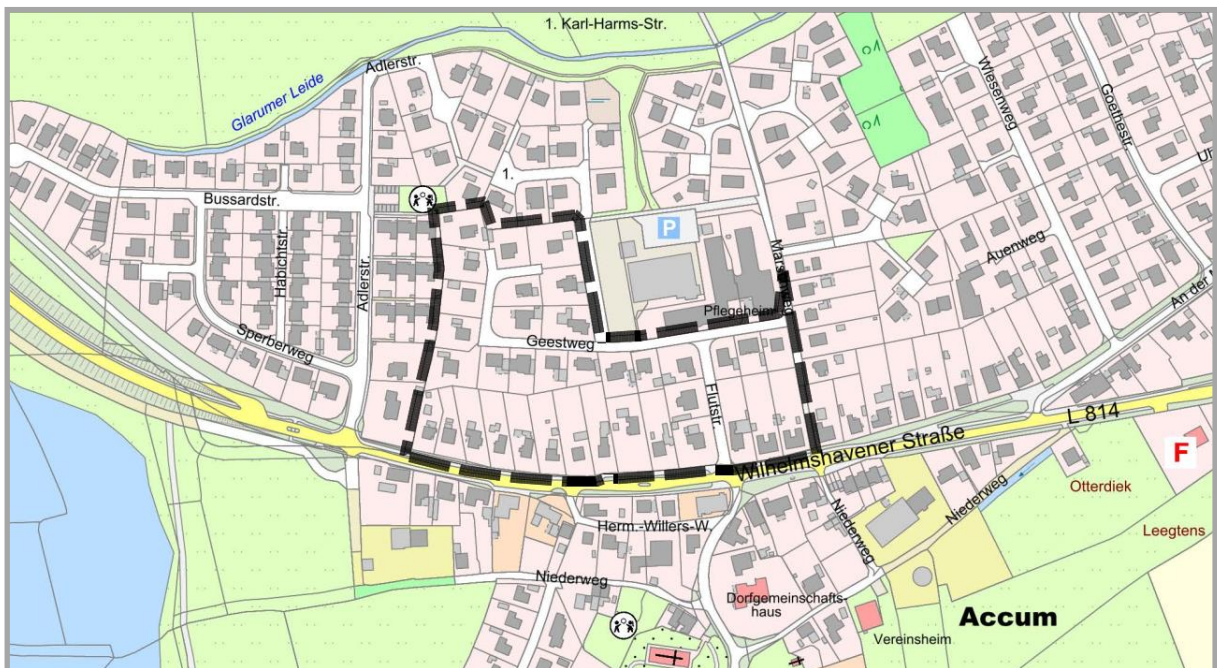
Bebauungsplan Nr. S4

"Accum / Geestweg"

1. Änderung

Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung



Übersichtskarte

Stand: 20.08.2024

Planungsbüro Weinert
Osterstraße 144 B 26505 Norden



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Bestand und gegenwärtige Nutzung	4
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Landesraumordnung.....	6
4.2	Regionale Raumordnung.....	7
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Schortens	8
5	Bestehende Baurechte	9
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3	Bauweise und Baugrenzen	12
6.4	Verkehrerschließung.....	13
6.5	Immissionsschutz	14
6.5.1	Verkehrslärm	14
6.5.2	Geruchsimmissionen	16
7	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)	17
8	Natur und Landschaft	20
9	Belange der Wasserwirtschaft	22
10	Flächenbilanz	22
11	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	23
12	Nachrichtliche Übernahme	24
13	Hinweise	25

Anlagen:

- Grundflächenermittlung (Bestand)
- Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. 094-22-a-hi, I+B Akustik GmbH, Oldenburg, 13.09.2022
- Entwässerungskonzept, Thalen Consult, Neuenburg, Projekt 12348

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 „Accum / Geestweg“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Schortens, in diesem Ortsbereich die vorhandene Siedlungsstruktur abzusichern, die sich aus einer überwiegenden aufgelockerten Einzelhausbebauung zusammensetzt.

Der Bereich ist vorwiegend geprägt durch Einfamilienhäuser auf überwiegend großen Grundstücken. In diesem Ortsbereich lässt sich beobachten, dass einzelne Baugrundstücke verdichtet mit Gebäuden bebaut werden sollen, die zwar nach Art und Maß der baulichen Nutzung den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S4 entsprechen und somit bauordnungsrechtlich zu genehmigen sind, jedoch durch eine intensive Grundstücksausnutzung Unverträglichkeiten in der Umgebung verursachen.

Städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung des Charakters der vorhandenen Siedlungsstruktur, in dem unmaßstäbliche Neubauten und die Entstehung einer Vielzahl von Wohneinheiten innerhalb von Neubauten künftig nicht mehr zulässig sind.

Daher erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Sicherung der Wohnnutzung unter Beachtung einer ortstypischen dörflichen Siedlungsstruktur.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 wird der Baulandnachfrage entsprochen, sowie der Baulandverknappung und –verteuerung entgegengewirkt.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes im zentralen Bereich des Stadtteils Accum überplant.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Accum, nördlich der Wilhelmshavener Straße (Landesstraße L 814). Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3,5 ha.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und zeichnet sich durch eine überwiegende ortstypische aufgelockerte und überwiegend eingeschossige Wohnbebauung aus.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um teilweise bebaute Grundstücksflächen, mit intensiv gepflegten Hausgärten. Im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Wilhelmshavener Straße. Mit Ausnahme eines im Nordwesten angrenzenden Seniorenpflegezentrums besteht die umliegende Siedlungsstruktur aus einer überwiegenden Wohnbebauung.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wilhelmshavener Straße (Landesstraße L 814), von der das Plangebiet über die Flutstraße und den Geestweg erschlossen wird. Daher sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.



Luftbild des Geltungsbereichs

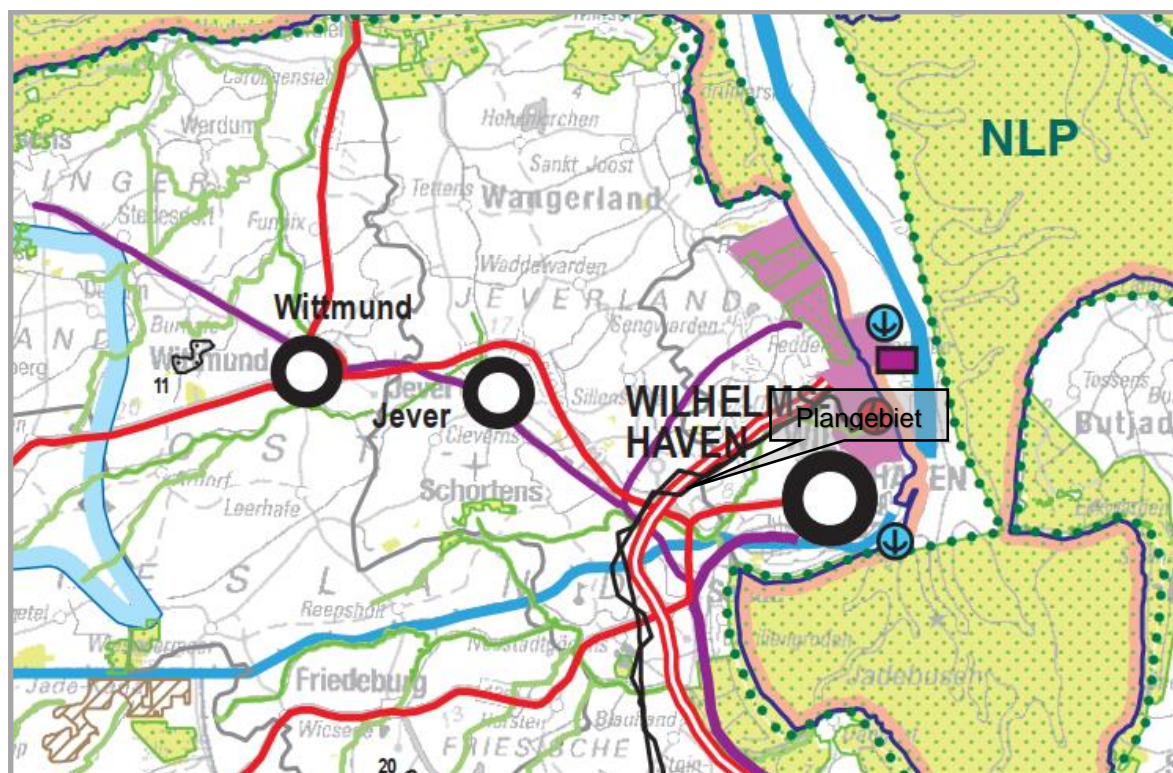
Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Friesland befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S4 keine Baudenkmäler.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist seit dem 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 76/2022 S. 521) rechtskräftig worden.

In ausreichender Entfernung werden in der zeichnerischen Darstellung des LROP ein Vorranggebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke sowie ein Vorranggebiet Autobahn und Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

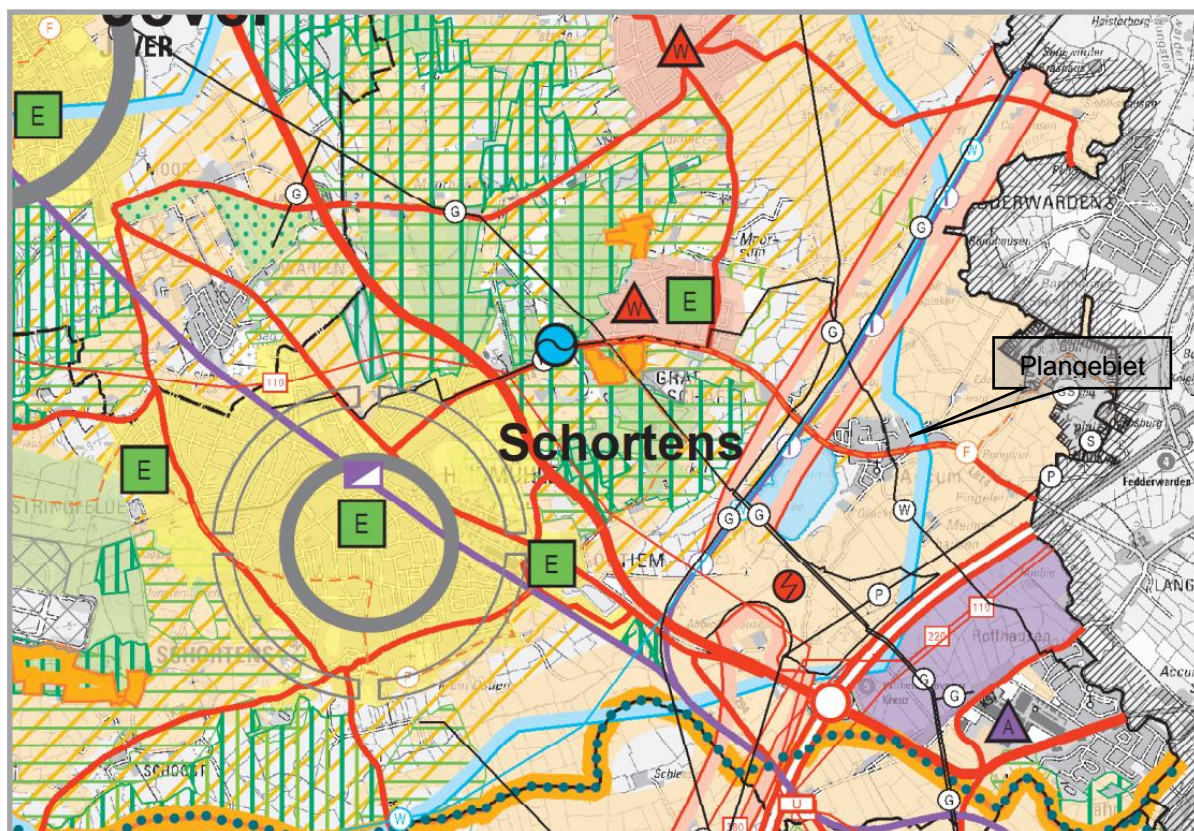


Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Die aufgeführten Ziele der Raumordnung werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Folglich besteht zwischen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. S4 und der Niedersächsischen Landesraumordnung kein Zielkonflikt.

4.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland ist seit dem 29.01.2021 rechtskräftig.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

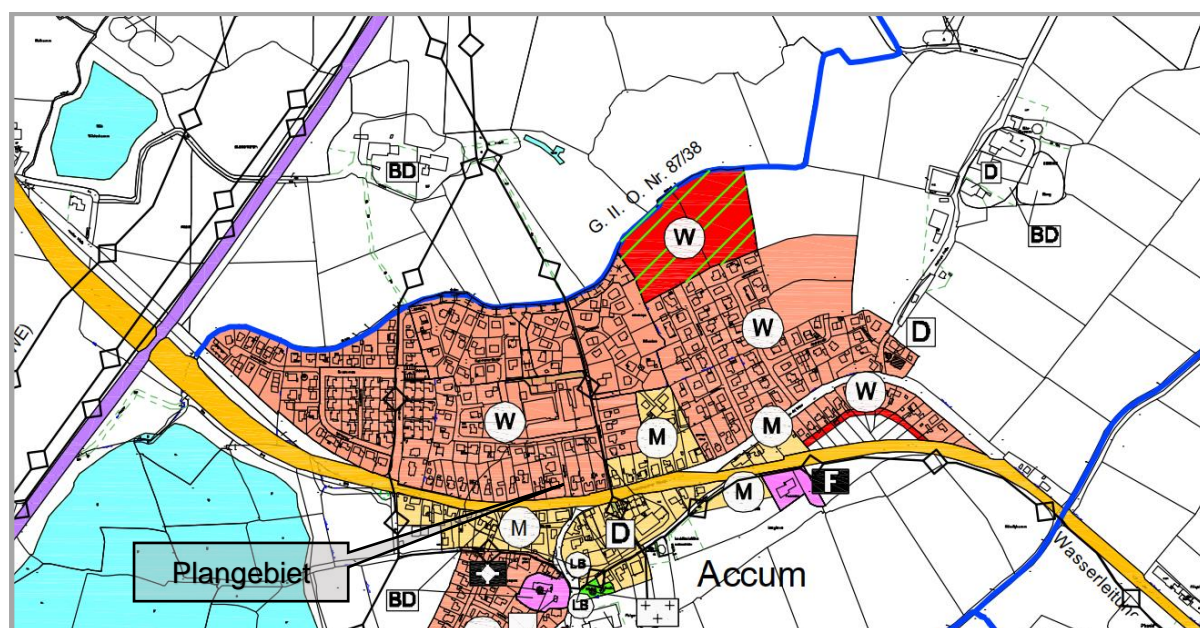
Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Diese Bauleitplanung beschränkt sich auf die Überplanung der Bestandssituation im zentralen Ortsbereich.

Die aufgeführten Ziele der Raumordnung werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Folglich besteht zwischen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. S4 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm kein Zielkonflikt.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Schortens

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schortens stellt das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche werden als Wohnbauflächen (W) und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Direkt südlich angrenzend verläuft eine Fläche für den überörtlichen Verkehr, der Landesstraße L 814.

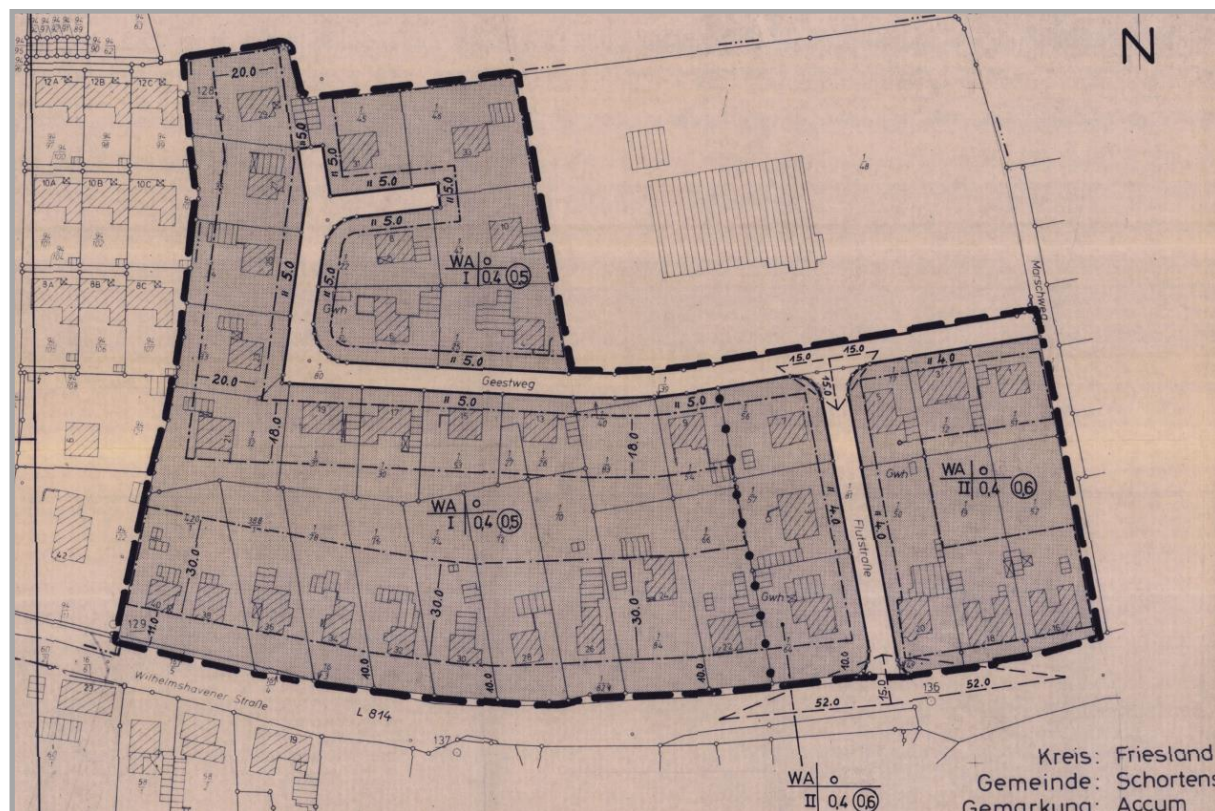


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schortens (ohne Maßstab),

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird damit aus den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

5 BESTEHENDE BAURECHTE

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. S4, der mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 04.01.1991 rechtswirksam wurde.



Der Bebauungsplan Nr. S4 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde für das überwiegende Plangebiet auf I Vollgeschoss und östlich der Flutstraße auf II Vollgeschosse begrenzt. Es wurde eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl mit 0,5 und östlich der Flutstraße auf 0,6 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der Flutstraße und des Geestweges sind die Baugrenzen in einem Abstand von 4 m und 5 m festgesetzt. Kennzeichnend für diesen Bereich ist eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche der rückwärtigen Grundstücke zwischen dem Geestweg und der Wilhelmshavener Straße.

Mit der Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit dieser 1. Änderung wird der Ursprungsplan vom 04.01.1991 außer Kraft gesetzt.

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Ortscharakters. Hierbei soll entsprechend der Gebietsprägung die aufgelockerte Siedlungsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Entsprechend dieser Zielsetzung und der ursprünglichen Planfassung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Hierbei erfolgt entsprechend der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. S4 eine Gliederung des Plangebietes in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 im überwiegenden westlichen Teilbereich und im Bereich beidseitig der Flutstraße das Allgemeine Wohngebiet WA 2. Entsprechend der bestehenden Festsetzungen hat sich innerhalb des WA 2 eine erhöhte städtebauliche Dichte herausgebildet, da hier eine höheren Geschossfläche ermöglicht wird.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr.1, Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Weiterhin handelt es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungsarten um flächenintensive Anlagen, die der städtebaulichen Zielsetzung, der Bereitstellung von Wohnraum, durch ihren Flächenentzug widersprechen.

Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Zur Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO sind bei einer Einzelhausbebauung je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und bei einer Doppelhausbebauung je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise sind bei einer Einzelhausbebauung mit einer Grundfläche bis 200 m² max. 4 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung mit einer Grundfläche bis 100 m² je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen ortstypischen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die Bestandssituation, unterstützt werden. Jedoch werden grundsätzlich zwei Wohnungen je Gebäude zugelassen, um entsprechend der zentralen Ortslage eine Wohnraumbereitstellung zu unterstützen. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Wohnanlagen ausgeschlossen, da diese der ortstypischen dörflichen Siedlungsstruktur durch unmaßstäbliche Gebäudeabmessungen, widersprechen. Mehrparteienhäuser mit den erforderlichen Stellplatzanlagen führen häufig zu Lärmbelästigungen durch parkende Fahrzeuge, da die Stellplätze an Grundstücksgrenzen zur benachbarten Wohnbebauung untergebracht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In der ursprünglichen Planfassung werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung erfolgt eine Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,3. Im Rahmen einer Bestandsermittlung (siehe Anlage) der aktuell umgesetzten Grundflächenzahlen durch die vorhandenen Wohngebäude ist festzustellen, dass die Möglichkeit der Grundstücksausnutzung erheblich unterschritten wird. Eine Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,4 würde die Entstehung von nicht ortsbildtypischen und unmaßstäblichen Gebäuden nach sich ziehen.

Mit der Reduzierung einer Grundflächenzahl auf 0,3 werden die bestehenden Baurechte nicht berührt und eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird die ursprüngliche Festsetzung einer nur eingeschossigen Bebauung aufgegeben und im gesamten Plangebiet eine Bebauung mit max. II Vollgeschossen festgesetzt. Mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen wird eine ortstypische Bebauung gewährleistet, wodurch mit der erhöhten Geschossigkeit eine Nachverdichtung ermöglicht wird, ohne jedoch unmaßstäbliche Gebäude zu ermöglichen.

Weiterhin erfolgt eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, bei der gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 10,0 m über Oberkante der Straßenverkehrsfläche (nächstliegender Punkt zum Gebäude) festgesetzt wird.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

- Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH); Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut,
- Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand
- Firsthöhe (FH): Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine) ist zulässig.
- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform (siehe örtliche Bauvorschriften) soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzte Höhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird eine Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a1) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m in jede Richtung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a2) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 22 m in jede Richtung.

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grund wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der Bestandssituation entspricht.

Weiterhin sind entsprechend der Bestandssituation nur Einzel- und Doppelhäuser (E/D) zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt und entspricht der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplans Nr. S4.

Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel verlaufenden Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücksbereiche erfolgt über die Wilhelmshavener Straße, der Flutstraße und dem Geestweg. Mit Ausnahme der Wilhelmshavener Straße (außerhalb des Plangebietes) erfolgt für diese Flächen die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten bei der I+B Akustik GmbH (Oldenburg) beauftragt wird die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nahbereich der Landesstraße L 814 nachgewiesen.

Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergibt, je nach geplanter Gebietsausweisung, zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1.

Für den Verkehrslärm werden folgende Orientierungswerte herangezogen:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr):	55 dB(A)
Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr):	45 dB(A)

Im Falle der Flächen mit geplanter Ausweisung von einem Allgemeinem Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 10 dB sowie nachts um bis zu 13 dB zu erwarten.

Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Abschließend wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 deklariert sowie textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, zur Absicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Passiver Schallschutz

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von $52 \text{ dB(A)} < L_a < 70 \text{ dB(A)}$ 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 $d_{f,wig}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35

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

Außenwohnbereiche

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen $60 \text{ dB(A)} > L_{r,Tag} > 55 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{rjag} > 60 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Schlafräume

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von $< 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $i_{r,Nacht} > 50 \text{ dB(A)}$ sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $50 \text{ dB(A)} > i_{r,Nacht} > 45 \text{ dB(A)}$ sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /9/, 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.

6.5.2 Geruchsimmissionen

Die zum Plangebiet nächst gelegene relevante landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Tierhaltung befindet sich an der Wilhelmshavener Str. 3a bzw. 3 (ca. 75m vom Plangebiet). Allerdings ist die Landwirtschaft in den letzten zwei Jahren zurückgefahren worden. Dennoch besteht für diese landwirtschaftlichen Anlagen ein Bestandsschutz.

Da es sich bei dieser 1. Änderung im Wesentlichen um eine Nachverdichtung handelt, wird es nicht zu einem neuen Heranrücken der Wohnbebauung an den Betriebsstandort kommen und der Gebietscharakter wird sich nicht verändern, wonach ein Immissions-Gutachten nicht erforderlich ist.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl das geneigte Satteldach, als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u. a. zu diesen. Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind darüber hinaus als Flachdach oder Pultdach bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

2. Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-braun (Nr. 2001,2002,3000,3002,3003,3013,3016,8004,8012), braun (Nr. 8002 bis 8007, 8012 und 8015) oder schwarz- anthrazit (Nr. 7009-7016,7021,7024,9005,9007,9011,9017) Farben des

Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Außerdem zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern bleibt davon unberührt.

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese von gebranntem Ton herrührende Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ost- Friesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben vielfach überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich "Doppel-S") in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen bis zu schwarzen unglasierten Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z. T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regel abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind.

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

3. Gestaltung der Vorgartenbereiche

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. Kiesschicht) ist definiert zulässig. Zulässig sind:

- eine Beeteinfassung und ein sogenannter Traufstreifen in einer Breite von 30 - 50 cm OKG (Oberkante Gelände) entlang des Sockel-Mauerwerks, Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden

Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufuchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes zur Wahrung der ortstypischen Siedlungsstruktur. Dementsprechend werden keine zusätzlichen Baurechte bereitgestellt.

Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Vorbereitung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgte bereits mit der Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Darüber hinausgehende Eingriffe werden im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden die folgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste Bäume

Feldahorn	Vogelkirsche
Spitzahorn	Stieleiche
Bergahorn	Silberweide
Silberahorn	Salweide
Sandbirke	Vogelbeere
Hainbuche	Winterlinde
Baumhasel	Sommerlinde
Gemeine Esche	Hochstamm-Obstgehölze

Begrünung der Grundstücksgrenzen

Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzen, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metalldraht- oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 13.09.2022 wurde innerhalb des Plangebietes der ortsbildprägende Baumbestand erfasst. Hierbei wurde insgesamt eine eingeschränkte Ein- und Durchgrünung des Plangebietes festgestellt.

Zum Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes werden lediglich im nordwestlichen Bereich zwei Einzelbäume zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

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

Tierarten des Anhanges IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

9 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Baurechte bereitgestellt, sondern entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eingeschränkt. Da keine zusätzliche Flächenversiegelung über das bestehende Maß möglich ist, kann eine Zunahme des anfallenden Oberflächenwassers ausgeschlossen werden. Folglich werden keine Eingriffe in den Wasserhaushalt vorbereitet, wonach auf einen Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerung verzichtet wird.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (siehe Anlage), wobei die Möglichkeiten der Versickerung, der Rückhaltung und der Ableitung über das bestehende Kanalnetz untersucht wurden.

Hierbei wurde eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, aufgrund der Bodenverhältnisse, grundsätzlich ausgeschlossen.

Für eine Regenrückhaltung wurde bei einem zugrunde gelegtem 12-stündigen Regenereignis ein maximal erforderliches Volumen von $V_{\text{erf}} = 1012 \text{ m}^3$ berechnet, welches einem Flächenbedarf von rd. 3.400 m^2 entspricht. Folglich wären ca. 15% des Plangebietes vorzuhalten, wodurch diese Vorgehensweise, aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit ausgeschlossen wird.

Weiterhin scheidet aktuell eine Abführung des anfallenden Oberflächenwassers über den bestehenden Regenwasserkanal aus, da dieser bereits im Bestand an seiner Leistungsgrenze betrieben wird. Eine überschlägige Bemessung ergab, dass die Rohrquerschnitte teils deutlich vergrößert werden müssen.

Bei einer Umsetzung einer Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes wird aufgrund des hydraulischen Zustandes der Entwässerungsanlagen die Erschließung als nicht gesichert angesehen. Entsprechend erfolgt im Rahmen dieser 1. Änderung keine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4. Auf die ursprünglich angestrebte Möglichkeit einer Nachverdichtung verzichtet.

10 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	31.933 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.078 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	35.011 m²

11 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzwasserkanalsystem gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Grabensystem sowie über das kommunale Leitungsnetz.

Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/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).

Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle, etc.) müssen gem. Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In dem bereits bebauten Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte Dorfwurt (Accum, FStNr. 1), deren Ursprünge bis in das 1. Jh. vor Chr. zurückreichen. Geschützt ist nicht nur der gut erhaltene Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§8 und § 10 NDSchG). Bei Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen hier einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.

13 HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauherr und/oder die bauausführende Firma. Die durch die Beseitigung der Bodenkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

Kampfmittel

Die vorliegenden Luftbilder wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Umwelt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover (Tel.: 0511/106-3000) zu benachrichtigen.

Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet,

sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland zuständig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

DIN Normen

Die in den Festsetzungen zitierten DIN Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Schortens eingesehen werden.

Versiegelungsflächen

Die Arbeitshilfe des Landkreises Friesland im Umgang mit der Versiegelung (Informationsblatt der unteren Bauaufsichtsbehörde Landkreis Friesland Versiegelungsflächen) findet in diesem Bebauungsplan keine Anwendung.

Schortens, den

.....
Der Bürgermeister
G. Böhling