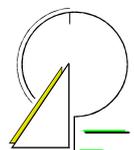




4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ Mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Endfassung



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1 Verkehrslärmimmissionen	4
4.2.2 Geruchsimmissionen	5
4.3 Belange des Denkmalschutzes	6
4.4 Altablagerungen	6
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
5.0 INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Verkehrsflächen	8
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	8
5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	8
5.5 Erhaltung von Einzelbäumen	9
5.6 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
5.8 Sichtfelder gemäß RAST	11
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	12
8.1 Rechtsgrundlagen	12
8.2 Verfahrensübersicht	12
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	12
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	13
7.2.3 Öffentliche Auslegung	13
7.2.4 Erneute öffentliche Auslegung	13

8.3 Planverfasser

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des zwischen der Plaggestraße und dem Klein-Ostierner-Weg befindlichen Wohngebietes und führt zu diesem Zweck die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ durch.

Das Planungsziel ist die Nachverdichtung bereits bebauter Wohngrundstücke. Hiermit entspricht die Stadt Schortens der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 (5) Satz 3 BauGB). Um dieses zu erreichen, werden die durch Baugrenzen definierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen der Wohngrundstücke aufgehoben und ebenfalls als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (siehe Kap. 3.4 u. 5.3). Ferner kann durch die Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen nach aktuellen Standards, eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes zukünftig einer Bebauung zugeführt werden (siehe Kap. 3.4 u. 4.2.2). Einer baulichen Entwicklung auf vorgeprägten Innenbereichsflächen wird dadurch ein größtmöglicher Spielraum eingeräumt.

Der Geltungsbereich der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich im südlichen Stadtteil Ostiem im Ortskern Schortens und umfasst eine Gesamtfläche von 6,7 ha. Das Plangebiet ist durch eine kleinteilige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Entsprechend der vorherrschenden städtebaulichen Situation wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und eine offene Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß geregelt und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, sowie einer Bauhöhe und der Vollgeschossanzahl definiert. So werden überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert.

Durch Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften treten die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ inklusive aller Änderungen außer Kraft.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Plaggestraße (K 95) sowie den von der Eisenbahnstrecke (Weißer Floh – Jever) ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich wird zur Verträglichkeit mit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung ein geruchstechnisches Gutachten erstellt.

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 ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Varel (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich im Stadtteil Ostiem und umfasst eine ca. 6,7 ha große Fläche. Begrenzt wird der Geltungsbereich Richtung Norden durch die Plaggestraße (K 95). Östlich und südlich wird das Plangebiet durch den Lübbenweg und den Klein-Ostierner-Weg, welche noch in dem Geltungsbereich liegen, umgrenzt. Westlich wird der Geltungsbereich durch das Flurstück der Grundschule begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist durch eine bereits vorhandene Wohnstruktur, die sich durch eine kleinteiligere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern auszeichnen, gekennzeichnet. An den angrenzenden Flächen im Norden und Nordwesten schließen weitere Wohngebiete an. Der südliche und südöstliche Bereich ist ländlich geprägt und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie dörflich geprägte Strukturen auf. Östlich des Plangebietes grenzt eine Grundschule einschließlich Kindergarten an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Weiterhin wurde im LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Das Planungsziel der städtebaulichen Beordnung sowie der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches für eine Wohnnutzung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2003 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 darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Die für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften genannten Planungsziele der Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein.

Die Plaggestraße, die im Norden an das Plangebiet anschließt, ist als Hauptstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Das Hauptverkehrsstraßennetz von über- und regionaler Bedeutung ist langfristig zu sichern und den Erfordernissen entsprechend zu entwickeln. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg - Radfahren.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010. Hierin wird das nördliche Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Nördlich des Klein-Ostierner-Weges ist ein Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Diese Flächen werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung der bereits vorhandenen Bebauung gegeben werden, wobei eine Bebauung von im Ursprungsplan nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zugelassen wird.

Um die überbaubaren Grundstücksflächen weiter zu vergrößern, werden zudem alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Breite von 3,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Plaggestraße (K 95) grenzen, die auf 5,00 m Breite reduziert werden.

Die Inhalte der 1. und 3. Änderung, die Teilbereiche des Plangebietes betreffen, werden nicht übernommen, um eine Anpassung an die Bestandssituation und eine einheitliche Beregelung des Plangebietes sowie um der vorgenannten Möglichkeit zur Nachverdichtung zu gewährleisten. Ferner wird im Sinne der Nachverdichtung die im Rahmen der 3. Änderung festgesetzte, südöstlich gelegene Grünfläche zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung im Rahmen der 3. Änderung aus dem Jahr 2000 des Bebauungsplanes wurde seinerzeit aufgrund der damaligen Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Gerüche vorgenommen. Die im Rahmen dieser Bauleitplanung durchgeführte Untersu-

chung der Geruchsimmissionen nach aktuellen Standards (siehe Kap. 4.2.2) hat nun ergeben, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld und der geplanten Wohnnutzung ohne Einschränkungen möglich ist.

Diese Maßnahmen der Innenentwicklung entsprechen einer städtebaulichen Entwicklung gemäß der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) und wirken einer Zersiedelung im Gebiet der Stadt Schortens entgegen.

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit örtlichen Bauvorschriften treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplanes inklusive aller Änderungen außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 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 BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Schortens hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, ist als Teil II der Begründung in den Planunterlagen enthalten.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der 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 Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung.

4.2.1 Verkehrslärmimmissionen

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Plaggestraße (K 95) sowie der Eisenbahnstrecke (Weißer Floh – Jever). Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein

schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrslärms von itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Das schalltechnische Gutachten¹ für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/ tags und von 45 dB(A)/ nachts in Bezug auf Verkehrsgeräusche im Bereich der am stärksten betroffenen Grundstücksgrenzen um maximal 13 dB(A) nachts und tagsüber überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis V (gem. DIN 4109-1, 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 resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_w, res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.6). Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

4.2.2 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für das Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit örtlichen Bauvorschriften durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH ein Gutachten über die derzeitige Immissionssituation auf der Grundlage der Geruchsmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) erstellt². Das Gutachten berücksichtigt die landwirtschaftlichen Betriebe Dirksen, Rastede und Otten mit ihren geplanten Erweiterungsabsichten. Für die im Plangebiet liegenden Rasterflächen bzw. Beurteilungsflächen wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von 1 % – 9 % der Jahresstunden festgestellt. Nach der GIRL sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) BImSchG für ein allgemeines Wohngebiet (WA) als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn

¹ ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR AUSWEISUNG EINES WOHNGBIETES IM GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 33 „LÜBBENWEG“ UND NR. 131 „SÜDLICHE PLAGGESTRAßE“ DER STADT SCHORTENS, VOM 30. JANUAR 2017

² ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH: GERUCHSTECHNISCHER BERICHT. NR. LG11985.1/02, LINGEN, 25.01.2017

die Geruchsstundenhäufigkeit 10% der Jahresstunden übersteigt. Ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld und der geplanten Wohnnutzung ist damit ohne Einschränkungen möglich.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Es wird nachrichtlich auf die generelle Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.“

4.4 Altablagerungen

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

4.5 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).

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 Ab-

wehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflicht gem. § 4 BBodSchG).

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 DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften zur Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Stadtteil Ostiem der Stadt Schortens werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 1 (6) Nr. 3 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung und Nachverdichtung der vorhandenen Wohngebiete.

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

5.2 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. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen und an den Ursprungsplan wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen.

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 (WA) wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um eine stadtverträgliche Baugestaltung und Höhenentwicklung zu steuern.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Höhen werden in der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 „Lübbenweg“ zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) gem. § 16 (2) BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) angegeben. Entsprechend der ortsüblichen Gebäudehöhen wird eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante

der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). 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.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die bereits im Ursprungsplan festgesetzte offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO weiterhin festgesetzt, innerhalb derer Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser 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.

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. Hierbei wird auf den rückwärtigen Grundstücksflächen durch die Aufhebung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben. Dies geschieht aufgrund der Innenentwicklungsnovelle 2013 (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) nach der die städtebauliche Entwicklung bevorzugt durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Zudem werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Breite von 3,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Diese Verringerung gegenüber der im Ursprungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO ist damit zu begründen, dass im gesamten Plangebiet die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben wird. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Plaggestraße (K 95) grenzen, diese werden auf eine Breite von 5,00 m festgelegt.

Zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen und zur Wahrung der vorhandenen Straßenflucht sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fuß- und Radweg" sowie "Private Erschließungsstraße".

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich des Plangebietes gelegene Plaggestraße (K 95). Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen (Tannostraße, Lübbenweg, Klein-Ostierner-Weg), die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung innerhalb des zentralen Bereiches des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Plaggestraße über die Tannostraße über bereits bestehende Privatstra-

ßen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert werden.

Ferner werden die bestehenden Fuß- und Radwege innerhalb des Plangebietes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert.

5.5 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage werden im Zuge der Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die ortsbildprägenden Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gem. den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an die Bäume zu verhindern.

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

Aufgrund der von der Plaggestraße (K 95) sowie der Eisenbahnstrecke (Weißer Floh – Jever) ausgehenden Verkehrslärmentwicklung werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 entsprechend den Empfehlungen der zu dieser Bauleitplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der in der Verkehrslärberechnung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden hierzu Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB II - V) gem. DIN 4109-1. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w, res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

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

Lärmpegelbereich III:

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

Lärmpegelbereich IV:

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

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich ist innerhalb des Beurteilungspegelbereiches III (BPB III) die zukünftige Ausrichtung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen nach Möglichkeit zu vermeiden. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Die Schlafräume sind dabei so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird (s. textl. Festsetzungen Nr. 7). Darüber hinaus sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) schutzbedürftige Räume entweder zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind Außenwohnbereiche zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Aus-

führungsplanung festzulegen und zu detaillieren (s. textl. Festsetzungen Nr. 8). Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches III (BPB III) sind Außenwohnbereiche zu vermeiden. Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

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

Um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, wird auf den Flurstücken 249/36, 245/33 und 246/25 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

5.8 Sichtfelder gemäß RASt

Das Plangebiet wird über die bestehende Tannostraße, die im Norden an die Plaggestraße angebunden ist, erschlossen.

In dem Einmündungsbereich der Plaggestraße werden Sichtfelder gem. der RASt gekennzeichnet, um hier eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Anfahrtsicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, sind Sichtfelder freizuhalten, deren Schenkellängen, 70,00 m auf der Plaggestraße und 5,00 m auf der Tannostraße, gemessen von der Fahrbahnkante, betragen. Die Bereiche der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen 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. Folgend sind die Dacheindeckung der geneigten Hauptdachflächen ist aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, rot-bunt, braun oder anthrazit auszuführen. Als Dacheindeckungen sind unglasierte oder engobierte Materialien zulässig. Sonstige reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Plaggestraße (K 95).
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird auf Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Plangebietes verzichtet.
- **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

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtli-

chen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegen.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.2.4 Erneute öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lübbenweg“ erneut öffentlich ausgelegen.

Schortens,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 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