

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseenähe inklusive

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 148 „Dahlienweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Endfassung

24.04.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	7
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.5	Altablagerungen	8
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
4.7	Kampfmittel	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Straßenverkehrsflächen	10
5.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	10
5.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließung	10
5.9	Erhalt von Einzelbäumen	11
5.10	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0	STÄDTEBAULICHE DATEN	12
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE	13
9.1	Rechtsgrundlagen	13
9.2	Planverfasser	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S11 „Dahlienweg“ an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und führt hierzu die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ durch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ entspricht dem des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. S11 „Dahlienweg“. Das Gebiet befindet sich in der Ortschaft „Grafschaft“ und liegt im Nordosten der Stadt Schortens. Westlich schließt der Geltungsbereich an die „Sillensteder Straße“ an.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2010 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, so dass das Planvorhaben mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmt.

Planungsziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Wohngebietes in der Stadt Schortens. Dabei soll der bestehende Charakter des Siedlungsbereichs mit aufgelockerter Ein- und Mehrfamilienhausnutzung erhalten bleiben. Dazu werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ die bestehenden Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1971 an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst. Entsprechend des Planungszieles wird daher die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beibehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hingegen neu geregelt, so dass eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Größe der baulichen Grundfläche entspricht den Anforderungen des §13 a BauGB und der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ entspricht dem des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. S11 und liegt im Nordosten der Stadt Schortens, Ortsteil „Grafschaft“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,14 ha. Südlich des Geltungsbereichs schließt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 „Peter-Grave-Straße“ an. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits baulich entwickelt und vorwiegend durch Wohnnutzung mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Damit schließt das Plangebiet an westlich und südlich angrenzende Wohngebiete an. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Übergang zur offenen Landschaft. Am südlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich an der „Sillensteder Straße“ ein Pumpwerk. Mit der L814 „Sillensteder Straße“ ist das Gebiet an das überregionale Erschließungssystem angeschlossen. Süd-westlich des Plangebietes befindet sich der Ortskern der Stadt Schortens, der über die „Accumer Straße“ erreichbar ist. Über die „Sillensteder Straße“ erreicht man die Ortschaft Sillenstede, die sich nördlich des Geltungsbereichs befindet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Grundsätzlich ist das Ziel der planungsrechtlichen Beordnung eines bereits baulich entwickelten Bereiches mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2003 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten.

Die Stadt Schortens wird darin als Grundzentrum mit besonderer zentralörtlicher Funktion für den Landkreis Friesland ausgewiesen. Zudem ist die Stadt Schortens als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gekennzeichnet. Beide regionalplanerischen Aussagen zielen darauf ab, die Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt Schortens zu konzentrieren. Die vorhandenen Siedlungsbereiche sollen baulich und strukturell zukunftsfähig entwickelt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen hierzu geeignete Siedlungsgebiete gesichert und ggf. bedarfsgerecht erweitert werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland befindet sich in der Neuaufstellung. Der 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2018 wurde im Februar 2019 in die Beteiligung gegeben. Auch hierin ist die Stadt Schortens als Grundzentrum ausgewiesen. Des Weiteren ist die Stadt

als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung sowie großflächig als zentrales Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Damit werden im 1. Entwurf des RROPs ähnliche regionalplanerische Ziele ausgewiesen wie im rechtsgültigen RROP 2003. So wird der Stadt Schortens im 1. Entwurf die mittelzentrale Teilfunktion für Sportstätten / Bildung / Kultur zugewiesen. Schortens soll als Wohnstandort gefördert werden und seine Erholungsfunktion bewahren. Darüber hinaus wird mit der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und/oder Arbeitsstätten auch der Funktionsstärkung des Grundzentrums Schortens Rechnung getragen. Folglich ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A) und ist somit mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt. Da durch den Bebauungsplan Nr.148 „Dahlienweg“ keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, stimmt das Planvorhaben mit dem Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan Nr. 148 kann demnach gem. § 8 (2) BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der Bebauungsplan Nr. S11 „Dahlienweg“ aus dem Jahr 1971 vor. In diesem wird das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes S11 aus dem Jahr 1984 wurde das Südende des Dahlienwegs von vormals 8,00 m Breite auf 3,00 m Breite verkleinert. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ wird der südöstliche Teil des Plangebiets entsprechend neuer Entwicklungsvorstellungen umstrukturiert: Es wird die Erschließung vormals straßenferner Grundstücksbereiche gesichert und somit eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung entsprechend des allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) in diesem Bereich ermöglicht. Zudem werden die überbaubaren Bereiche des restlichen Geltungsbereichs an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst und vergrößert.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ wird der Ursprungsplan Nr. S11 rechtsgültig seit dem 16.12.1971, sowie die 1. Änderung rechtsgültig seit dem 31.07.1987 und die 2. Vereinfachte Änderung rechtsgültig seit dem 07.12.1984, außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 148 „Dahlienweg“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarma-

chung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Im überlagernden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. S 11 werden auch keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen, so dass auch hieraus kein Kompensationsflächendefizit entsteht.

Die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 148 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete weisen eine Gesamtfläche von 41.327 m² auf. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die hierbei zu berücksichtigende versiegelbare Fläche demnach rd. 16.530 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB entfällt.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 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 Fledermäusen ausgeschlossen.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind die möglicherweise notwendigen Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum befinden sich vorwiegend Hausgärten, in denen auch teilweise ältere Gehölzstrukturen vorkommen. Potenziell können im Plangebiet verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten der Siedlungsbereiche sowie gehölzbewohnende Arten erwartet.

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.

Eine eventuell notwendige Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Fazit

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

Trotz dessen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Landesstraße „Sillensteder Straße“ (L814). Die Betrachtung der Lärmimmissionssituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ ein Schallgutachten bei der itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet bzw. die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber um < 8 db(A) und nachts um < 9 db(A) überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß des Schallgutachtens im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis IV gemäß DIN 4109-1. 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.

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w_{res} = 30$ dB

Büroräume u. ähnliches: erf. $R'w_{res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w_{res} = 35$ dB

Büroräume u. ähnliches: erf. $R'w_{res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w_{res} = 40$ dB

Büroräume u. ähnliches: erf. $R'w_{res} = 35$ dB

Aus diesem Grund werden in dem Bebauungsplan Nr. 148 „Dahlienweg“ die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Einer der wichtigsten Belange der Raumordnung ist die Wasserversorgung, um die Bevölkerung langfristig, qualitativ einwandfrei und in ausreichendem Maße mit Trinkwasser zu versorgen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die im Kreisgebiet vorhandenen Einzugsbereiche der festgelegten Wasserschutzgebiete als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung dargestellt, um den Trinkwasserschutz vor weitreichender Beeinträchtigungen der Grundwasserentnahme im Einzugsgebiet zu gewährleisten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Feldhausen, wobei das Areal des Bebauungsplanes in einem siedlungsstrukturell bereits vorgeprägten Bereich liegt, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung vorbereitet werden. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sind die im Rahmen von der damaligen Bezirksregierung erlassenen Schutzzonenverordnung vom März 1992, die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995

sowie die weiteren Bestimmungen zu beachten. Bei der Planung von Anlagen zur Erdwärmennutzung in der festgesetzten Zone III A, ist der Wasserversorger (GEW) in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

Im Bebauungsplan wird die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Feldhausen als Hinweis nachrichtlich übernommen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Dahlienweg“ wird die Versiegelungssituation im bereits größtenteils erschlossenen Plangebiet nur geringfügig verändert. Konflikte mit Belangen der Wasserwirtschaft sind daher nicht zu erwarten.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. 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.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut dem NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) liegen im Plangebiet keine Altlasten vor.

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 wieder verwendet 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.

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.

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles im bestehenden Wohngebiet eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, wird das bereits im Ursprungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO planungsrechtlich übernommen.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) S. 1 BauNVO), da Betriebe dieser Art sich nicht in die bestehende Struktur des Gebietes eingliedern. Dies schließt Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit ein. Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im umliegenden Bereich des Geltungsbereichs. Der Standort ist zudem eher ungeeignet für in § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauGB aufgeführten Nutzungen, die mit unverträglichen Störfwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Trotz der Ermöglichung einer Nachverdichtung im Plangebiet soll eine ortsverträgliche Bebauungsdichte sichergestellt werden. Daher wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere Gebäude als Hausgruppe aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Das bedeutet, dass je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die GRZ wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt. Durch diese geringfügige Erhöhung der GRZ gegenüber der Festsetzung im Ursprungsplan (damals 0,3), wird das Planungsziel einer behutsamen und nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung verfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauGB über die Festsetzung der Gebäude- (GH) und Sockelhöhen (SH) im allgemeinen Wohngebiet (WA) gesteuert, um auf die städtebauliche Höhenentwicklung Einfluss zu nehmen. Bestandsgebäude im Plangebiet, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, unterliegen dem Bestandsschutz.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Gebäudehöhe (GH) / Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht den Bauherren die Umsetzung moderner und derzeit auf dem Markt nachgefragter Bauformen und lässt dennoch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen. Die Gebäudehöhe entspricht den Höhenregelungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr.36 und schafft damit langfristig eine harmonische Höhenentwicklung entlang der Silenstedter Straße. Zudem gilt, dass die Sockelhöhe (SH) der Gebäude maximal 0,50 m betragen darf. Überhohe Sockelgeschosse sind in der Umgebung und im Plangebiet eher untypisch und könnten zu nachbarschaftlich konfliktreichen Geländeauffüllungen führen.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) / Firsthöhe (FH) zählt die obere Firstkante. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über der Oberkante des bestehenden Geländes maßgeblich.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das bedeutet, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,00 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, der durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt wird. Den Bauherren wird damit ein angemessener Gestaltungsspielraum gegeben. Die Festsetzung entspricht der des Ursprungsplans und der des angrenzenden Bebauungsplanes.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von einheitlich 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, zur Straßenverkehrsfläche sowie zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

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

5.5 Verkehrsflächen

5.6 Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die innerhalb des Plangebietes verlaufenden, öffentlichen Bestandstraßen im Bebauungsplan Nr. 148 „Dahlienweg“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Um den Anschluss an das südlich angrenzende Gebiet für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten, werden die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen des Bebauungsplanes Nr. 148 „Dahlienweg“ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert.

5.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließung

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „pE“ (private Erschließung), die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert wird.

5.9 Erhalt von Einzelbäumen

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

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage werden im Zuge des Bebauungsplanes einzelne Bäume mit besonderer Schutzwürdigkeit als zu Erhalten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Ihr Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die zu erhaltenen Einzelbäume werden durch eine nicht überbaubare Fläche im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte geschützt. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Fläche sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während Erschließungsarbeiten sind dort Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 11 wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern sind nur rot bis rotbraune, schwarz-anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001,

2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

Zudem sind Vorgartenbereiche, d.h. die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden, unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig sowie Beeteinfassungen ebenso. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	37.026 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.490 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	129 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	682 m ²
gesamt	41.327 m ²

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung**
 Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Bestandsstraße „Sillenstedter Straße“. Die innere Erschließung erfolgt ebenfalls über Bestandsstraßen: den „Krokusweg“, „Begonienweg“ und „Dahlienweg“.
- ÖPNV**
 Nördlich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Grafschaft (Friesland)“, die von den Buslinien 214, 215, 219 und 220 angefahren wird.
- Gas- und Stromversorgung**
 Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- Schmutz- und Abwasserentsorgung**
 Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- Wasserversorgung**
 Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- Abfallbeseitigung**
 Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.
 Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

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

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

9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 148 "Dahlienweg" 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