



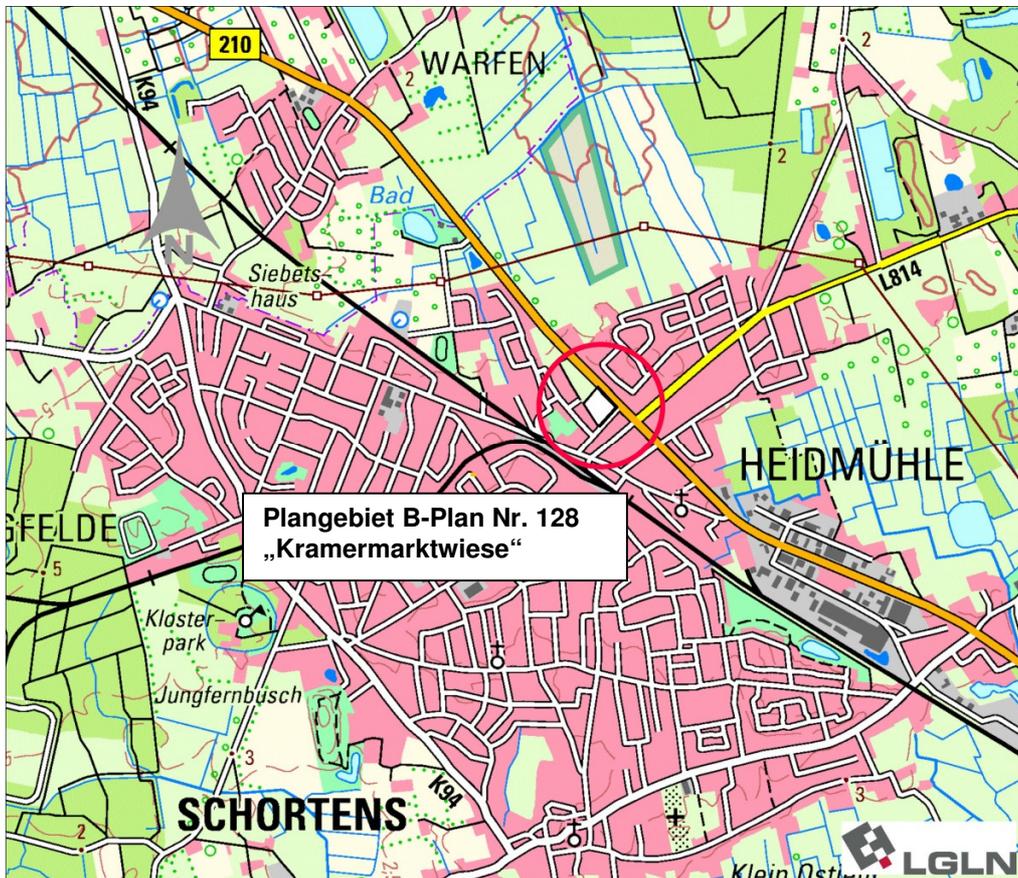
# STADT SCHORTENS

## BEGRÜNDUNG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 128 „Kramermarktwiese“**  
mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

## SATZUNG



Auszug aus der ALK, LGLN, Katasteramt Varel; Plan verkleinert

**Mai 2017**

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Gartenstraße 17  
26122 Oldenburg  
Telefon: 0441-95094-0  
E-Mail: [info-oldenburg@nlq.de](mailto:info-oldenburg@nlq.de)  
[www.nlg.de](http://www.nlg.de)



Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH



## Inhaltsverzeichnis

<b>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Planunterlage</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Lage des Geltungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Bestehende Nutzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Erforderlichkeit / Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>6 Bebauungsplan der Innenentwicklung</b> .....	<b>5</b>
<b>7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>9 Planungsziele / Inhalt</b> .....	<b>7</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
9.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	8
9.2.2 Höhe baulicher Anlagen.....	8
9.2.3 Zahl der Vollgeschosse.....	9
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.....	9
9.3.1 Bauweise .....	9
9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
9.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO .....	10
<b>10 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>10</b>
<b>11 Restriktionen /Immissionsschutz</b> .....	<b>11</b>
11.1 Landwirtschaft .....	11
11.2 Schallschutz .....	11
11.3 Flugplatz/ Bahn .....	13
<b>12 Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>13</b>
12.1 Bestandsbeschreibung .....	14
<b>13 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>
13.1 Wasserversorgung .....	15
13.2 Schmutzwasserbeseitigung .....	15
13.3 Oberflächenwasserbeseitigung .....	15
13.4 Abfallbeseitigung .....	16
13.5 Energieversorgung / Gasversorgung.....	16



13.6	Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastrukturen .....	16
13.7	Brandschutz .....	16
<b>14</b>	<b>Hinweise</b>	
14.1	Altablagerungen/ Altlasten.....	17
14.2	Trinkwasserschutzgebiet.....	17
14.3	Archäologische Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege.....	18
<b>15</b>	<b>Aussagen zum Baugrund.....</b>	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>Durchführung, Bodenordnung .....</b>	<b>19</b>
<b>17</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>19</b>
<b>18</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>19</b>

**Anlagen:**

Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten

Anlage 2: Systemschnitte Graben

Anlage 3: Baugrunduntersuchung



## **Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 24.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Dieser Beschluss ist am ..... bekannt gemacht worden.

### **2 Planunterlage**

Als Planunterlage für die Aufstellung des Bebauungsplans dient die vom LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel mit Datum vom 17.06.2016 gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschneide und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung dar.

### **3 Lage des Geltungsbereiches**

Das ca. 1,32 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Schortens. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 48/8 und 48/18 der Flur 17, Gemarkung Schortens. Es handelt sich um die ehemalige Festwiese „Kramermarktwiese“. Zur Festsetzung und Sicherung einer geeigneten Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde die Graben- und Böschungfläche ab dem Fuß- und Radweg entlang der B 210 (alt) ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet wird im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche, im Süden und Westen durch bestehende Bebauung begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die B 210 (alt), die östlich des Plangebietes liegt und den Friesenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **4 Bestehende Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Kramermarktwiese, die ehemals als Festwiese genutzt worden ist. Neben unbefestigten Flächen gibt es geschotterte Wegeflächen, die als Fahrspuren für die Fahrzeuge der Marktbesicker bzw. als Marktbesucherwege dienen.

Es sind entlang des südwestlichen Geltungsbereiches Einzelbäume vorhanden. Diese liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Topographie des Plangebietes weist von Süden nach Norden fallend einen Höhenunterschied von ca. 1 Meter auf. Die Geländehöhen liegen zwischen 3,02 bis 2,09 m ü. NN. Der Fahrbahnrand der begrenzenden B 210 (alt) befindet sich mit einer Höhe zwischen 4,03 und 2,79 m ü. NN um ca. einen Meter höher als das Plangebiet. Eine Aufhöhung des Geländes ist daher vorgesehen.

### **5 Erforderlichkeit / Planungsanlass**

Das Plangebiet ist Bestandteil einer zusammenhängenden, im Flächennutzungsplan der Stadt Schortens ausgewiesenen Wohnbaufläche südwestlich der alten B 210 „An der alten Bundesstraße“. Es handelt sich um eine Fläche, die sich im Eigentum der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH befindet und ehemals als Festwiese genutzt wurde.

Städtische und kulturelle Veranstaltungen finden hier jedoch nicht mehr statt.



Der Planungsprozess wurde 2011 mit einem Ideenwettbewerb zur städtebaulichen Entwicklung der zentrumsnahen Fläche gestartet. Die Ergebnisse wurden 2014 beraten und daraufhin im Jahre 2015 ein Bieterwettbewerb zum Erwerb und zur Erschließung des Gebietes durchgeführt.

Ziel der Entwicklung der ca. 1,32 ha großen Fläche ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Dieser soll nach dem Willen der Stadt auf dieser zentrumsnah gelegenen Fläche vornehmlich im Geschosswohnungsbau vorgehalten werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 128 „Kramermarktwiese“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB aufgestellt und setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

## **6 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 liegt im zentralen Siedlungs- Bereich der Stadt Schortens. Wesentliche Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsbereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Es wird im Westen und Süden von vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Auch nordöstlich befindet sich ein Wohngebiet, lediglich getrennt durch die B 210 (alt). Die Nutzung als Festwiese stand einer Entwicklung als Wohnstandort und der Abrundung der beschriebenen Wohnsiedlungsflächen bisher entgegen. Das Plangebiet wird nun Bestandteil des großen Wohnquartiers am nordöstlichen Eingangsbereich der Stadt Schortens. Sämtliche zentralörtlichen Funktionen der Stadt, Versorgungseinrichtungen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe liegen in kurzer Entfernung und sind teils fußläufig zu erreichen. Aufgrund dieser Lage im Stadtgefüge hat die Stadt Schortens sich entschlossen, das hier vorliegende Bauleitplanverfahren in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Der Paragraph § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches sieht ein solches Verfahren vor, wenn bei der beabsichtigten Planung die Innenentwicklung der Gemeinde gestärkt wird, indem beispielsweise Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Diese Vorgabe wird hier einerseits durch die zentrale Lage im Stadtgebiet gestützt mit den zentralörtlichen Funktionen im direkten Umfeld sowie andererseits durch die geplante Umnutzung der Brachfläche zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, was einer Maßnahme der Innenentwicklung entspricht (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Gerade die Sicherung und Schaffung von Wohnraum in den Innenbereichen der Kommunen gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Des Weiteren ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches (vgl. städtebauliche Daten) und damit verbunden auch der zukünftig festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Bei einer Größe des geplanten Allgemeinen Wohngebiets von ca. 10.694 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Grundflächenzahl von max. 0,4 für eine Fläche von 7.880 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Grundflächenzahl von max. 0,3 für eine Fläche von 2.814 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Grundfläche von ca. 3.996 m<sup>2</sup>. Die Beurteilung, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann, erfolgt demnach für den hier in Rede stehenden Bauleitplan gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Es wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung vorbereitet. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 128 „Kramermarktwiese“ wird somit im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB abgesehen.



## 7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

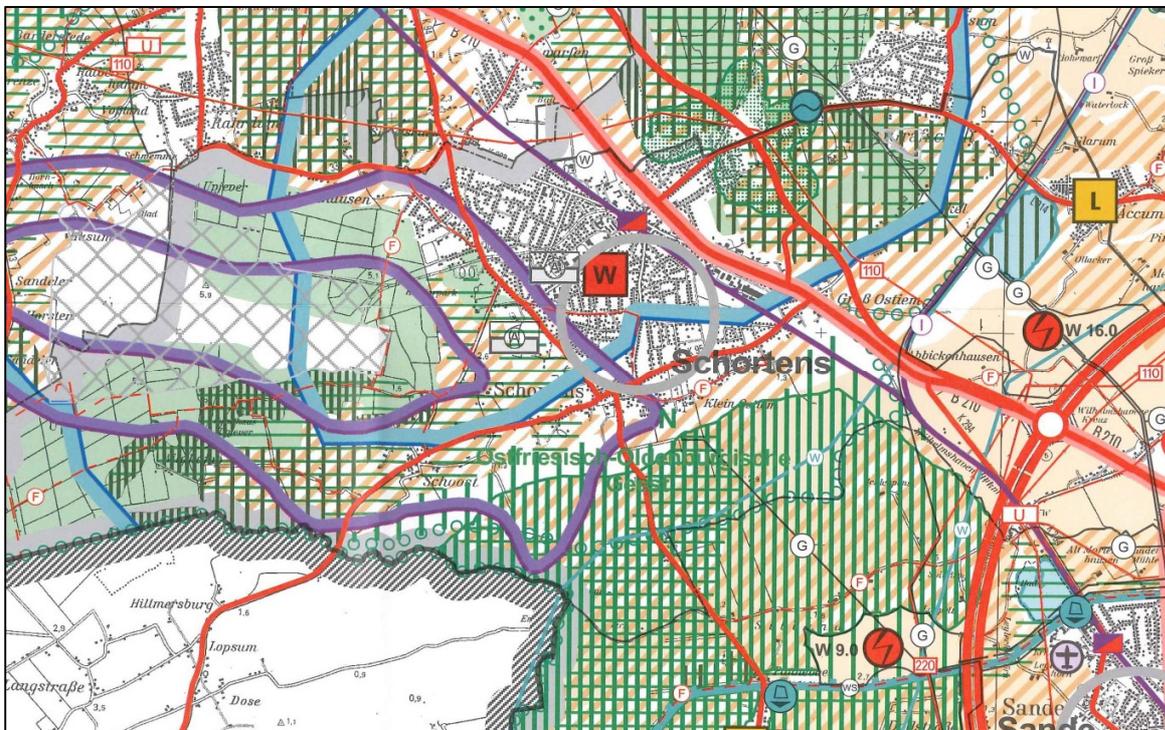
Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland -2003 stellt Schortens als Grundzentrum dar. In der kartografischen Darstellung wird Schortens als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten versehen. Laut Aussagen des RROP im Kapitel 1.5 zur **Siedlungsentwicklung** soll sich diese weitgehend auf die zentralörtlichen Standorte beschränken, um einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen.

Weiter wird ausgeführt, dass sich die Gemeinden zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung städtebaulicher Planungsinstrumente bedienen sollen, die zur „Innenentwicklung der Ortschaften durch maßvolle Verdichtung geeigneter Ortsteile“ beitragen. Maßnahmen der Innenentwicklung ist Vorrang vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einzuräumen.

Diesem Aspekt trägt die Stadt Schortens Rechnung indem sie die zentral gelegene, ehemalige Festwiese einer Wohnnutzung zuführt und damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen reagiert.

Weitere Darstellungen beziehen sich auf Aspekte der Trinkwassergewinnung. Nahezu der gesamte Siedlungsbereich der Stadt Schortens ist Bestandteil eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Entsprechend dieser Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurden Trinkwasserschutzzonen ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIa (vgl. Kapitel 14.2 dieser Begründung) des Wasserwerkes Feldhausen. Die Bestimmungen werden Bestandteil der Bauleitplanung und beachtet.

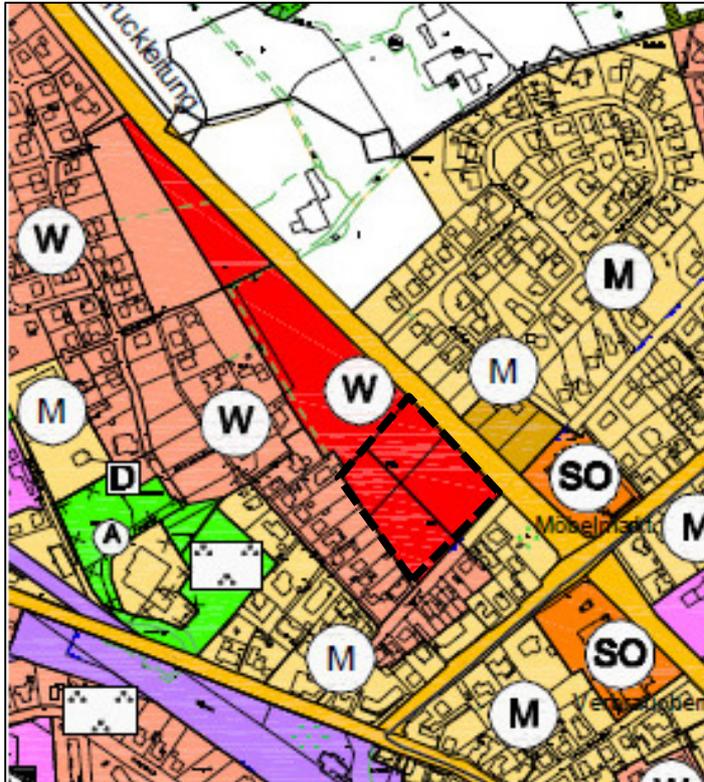


Auszug aus dem RROP, Landkreis Friesland



## 8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens ist das Plangebiet Teil einer umfangreichen Wohnbauflächendarstellung, die sich südwestlich entlang der B 210 (alt) vollzieht. Die vorliegende städtebauliche Planung entspricht demnach den Entwicklungszielen der vorbereitenden Bauleitplanung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schortens

## 9 Planungsziele / Inhalt

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geltenden Fassung sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wird für den „baulichen Teil“ des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden innerhalb des WA-Gebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig. Die vorgenannten Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie den mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und möglichem Betrieb auch in den Abend- und Nachtstunden (insb. Tankstellen) der überwiegenden Wohnnutzung zuwiderlaufen, die gemäß ausdrücklichem Planungswillen der Stadt Schortens für diese Fläche besteht.



## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die gemäß § 16 (3) BauNVO notwendige Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festlegung einer maximalen Höhe von baulichen Anlagen in Verbindung mit einer vorgegebenen maximalen Zahl an Vollgeschossen. Es ist das städtebauliche Ziel, eine ausreichende Regelung der Gebäudedimensionierung zu erwirken und gleichzeitig den Bauherren eine gestalterisch vielfältige Bebaubarkeit ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

### **9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ wird für die Teilfläche zwischen der B 210 (alt) und der Planstraße eine Grundflächenzahl von 0,4 und für den verbleibenden Teil angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 entspricht dabei dem gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstmaß. Damit wird eine Bebauung entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des städtischen Siedlungsraums vorbereitet. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die gemäß ihres Nutzungszweckes eine relativ große überbaubare Fläche beanspruchen.

Gemäß Baunutzungsverordnung ist für die Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die sich hieraus ergebende, mögliche Überschreitung der Grundfläche wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im WA 1 und 2 auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt. Es soll durch die Gewährung einer Überschreitung in dem Maß sichergestellt werden, dass ausreichend Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück vorgehalten werden können.

Westlich der Planstraße, die ausgehend vom Friesenweg in das Plangebiet hineinführt, wird ein Allgemeines Wohngebiet WA 3 festgesetzt. Im Übergang zur bestehenden Bebauung wird hier die überbaubare Grundfläche auf 0,3 begrenzt. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung unter Wahrung eines ausreichend großen Spielraums bei der Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird hier gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf max. 50 von Hundert (50 %) begrenzt.

### **9.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Das städtebauliche Konzept der Stadt Schortens sieht vor, eine Höhenstaffelung der Wohngebäude ausgehend von der Straße „An der alten Bundesstraße“ bis hin zur bestehenden Bebauung „Am Park“ vorzunehmen. Dieses Ziel wird durch eine gestaffelte Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen in den drei Allgemeinen Wohngebieten verfolgt:

Im WA 1 beträgt diese 12 Meter, im WA 2 beträgt diese 10,50 Meter und im WA 3 maximal 9,50 Meter.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe der Haupt- Gebäude im Änderungsbereich erfolgt durch die Festlegung einer maximalen Oberkante der Gebäude. Diese wird ermittelt ab Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist gemäß textlicher Festsetzung für untergeordnete Bauteile i. S. der Nds. Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine, usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile, usw.) zulässig.



Die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses darf in den Wohngebieten höchstens 0,50 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig. Grenzt ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich befindet.

### **9.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit einer maximalen Fußbodenhöhe erfolgt grundsätzlich eine hinreichende Höhen- Begrenzung der Wohngebäude. Um jedoch zu vermeiden, dass angrenzend an bestehende Wohnbebauung Gebäude entstehen, die in ihrer Kubatur deutlich abweichen, indem sie beispielsweise nicht mit geneigten Dächern ausgeführt werden, erfolgt zusätzlich die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse. Dadurch soll eine Gebietsverträglichkeit gewährleistet werden.

Angrenzend an die ehemalige Bundesstraße erfolgt im WA 1 die Festsetzung von 3 Vollgeschossen. Im WA 2 wird die maximale Anzahl an Vollgeschossen mit 2 und im WA 3 mit 1 vorgegeben. Dies unterstreicht die von der Stadt Schortens gewünschte Höhenstaffelung.

## **9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

### **9.3.1 Bauweise**

Innerhalb der WA- Gebiete wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude zulässig, die mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge beträgt dabei 50 Meter. Außerdem dürfen im WA 1 und 2 ausschließlich Einzelhäuser und im WA 3 Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Die Bauteppiche des WA 1 und 2 sind 62 bzw. 40 Meter breit. Bei dem 62 m breiten Bauteppich südlich der Planstraße A (WA 1) wird über die Festsetzung der offenen Bauweise sichergestellt, dass hier mindestens zwei Wohngebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und nicht ausschließlich ein langer Gebäuderiegel entsteht. Unterstützt wird diese Vorgabe durch die Notwendigkeit, die Firstrichtung der Gebäude parallel zur Oldenburger Straße vorzusehen. Die Festsetzungen im WA 3 dienen der Entwicklung einer kleinteiligeren Bebauung. Die einschränkende Grundflächenzahl und Gebäudehöhe, sowie die Zahl der Vollgeschosse ermöglichen zusammen mit der Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Auch hier wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Der vorliegende Bebauungsplan legt die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen fest. Zur Sicherung einer flexiblen Teilung und auch Bebauung der Bauflächen werden Bauteppiche festgesetzt, die zu den begrenzenden Flächen anderer Nutzungen, wie Verkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und bestehenden Baugebieten einen Abstand von 3,00 Meter einhalten.

Lediglich auf einem Teilstück angrenzend an den bestehenden Graben und die sich verjüngende Fläche für die Wasserwirtschaft südlich der B 210 (alt) wird die Baugrenze mit einem Abstand von ca. 9 Metern festgesetzt. Der entstehende Zwischenraum kann für Stellplätze genutzt werden.



Ausgehend von der Erschließungsstraße wird als überbaubarer Bereich innerhalb der Wohnbaufläche WA 3 ein Bauteppich mit einer Tiefe von 17 Metern festgesetzt. Hierdurch wird eine geordnete, städtebauliche Entwicklung vorbereitet und es wird gewährleistet, dass gleichzeitig ein weitreichender Spielraum für die individuelle Anordnung von Wohngebäuden auf den jeweiligen Grundstücken gegeben ist. Die Grundstücksteilung kann am Bedarf orientiert erfolgen.

#### **9.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Mit der Schaffung von neuen Wohnbauflächen entlang der B 210 (alt) vollzieht sich eine Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur an dieser Straße. Diese wird bei Wohnhäusern dominiert von geneigten Dächern. Die Dachlandschaft trägt zu einer Vereinheitlichung des Straßenbildes bei, auch wenn die Wohngebäude selbst verschiedene Baustile aufweisen. Es wird daher für die erste Bauzeile entlang der ehemaligen Bundesstraße (WA 1) durch örtliche Bauvorschriften die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern vorgesehen:

- Zulässig sind nur Sattel-,Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° und 50°. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung fordern.

Eine weitere Regelung zur städtebaulichen Gestaltung des geplanten Wohngebietes betrifft ebenfalls die an die ehemalige Bundesstraße angrenzende Baufläche WA 1. Auf dieser sind gemäß zeichnerischer Festsetzung die Gebäude traufständig zu errichten. Diese Maßnahme trägt dazu bei, über eine entstehende Riegelbebauung eine Raumkante entlang der Hauptverkehrsstraße zu schaffen. Neben diesem gestalterischen Aspekt, übernimmt die zukünftige Bebauung eine schallabschirmende Wirkung für die nachfolgende Bebauung.

### **10 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortseingang von Schortens, unmittelbar südlich der alten Bundesstraße 210, die die Hauptverbindung zwischen Sande, Schortens und Jever bildete. Die überörtliche Erschließungsfunktion hat im Jahre 2012 die Ortsumgehung übernommen. Über die Straße „An der alten Bundesstraße“ wird die Stadt Schortens im Osten an Wilhelmshaven und im Westen an die Städte Jever, Wittmund und schließlich Aurich angebunden. Eine Anbindung an die Bundesautobahn BAB 29 erfolgt über das Wilhelmshavener Kreuz.

Die Alte Bundesstraße 210/ Oldenburger Straße stellt für Schortens die wichtigste Erschließungsstraße in nordsüdlicher Richtung dar. Über die querende Bahnhofstraße wird das Zentrum von Schortens mit seinen zentralen Einrichtungen erreicht.

Parallel zur Bahnhofstraße verläuft der Friesenweg. An diesen ist das vorliegende Plangebiet mit der Planstraße angebunden. Die Haupterschließung erfolgt jedoch über die B 210 (alt). In das Plangebiet wird eine Planstraße mit einer Breite von 7 Metern (Planstraße A) hineingeführt. Es ist davon auszugehen, dass diese Aufmündung vornehmlich für die Erschließung des Gebiets genutzt wird, da hierüber das überörtliche Verkehrsnetz schnell erreicht wird. Bei dem Friesenweg handelt es sich um eine untergeordnete, innerörtliche Erschließungsstraße, die für den KFZ- Verkehr ausschließlich an die Jeverische Straße angebunden ist. In Richtung der alten Bundesstraße wird eine Durchfahrt nur als Fuß- und Radweg gewährt.



Die weitergehende, innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt ergänzend zu der benannten Planstraße A durch deren Weiterführung in nördliche Richtung bis an den Geltungsbereich heran. Für die Planstraße B wird der Straßenquerschnitt allerdings auf 6 Meter Breite verringert.

Falls es zu einer weiteren Baugebietsentwicklung in nördlicher Richtung entlang der B 210 (alt) kommt, wie dies im Flächennutzungsplan der Stadt Schortens vorgesehen ist, wäre über diese Stichstraße eine Vernetzung der beiden Baugebiete gewährleistet.

Für den Aufmündungsbereich der Planstraße auf die B 210 (alt) erfolgte gem. RAST 06 eine Überprüfung des notwendigen, freizuhaltenden Sichtfeldes auf die bevorrechtigte Straße.

Es wurde die Anfahrtsicht eines Kraftfahrers im Abstand von 3 m auf die Mitte des Fuß- und Radweges entlang der ehemaligen Bundesstraße sowie in einem Abstand von 5m bis zum deren Fahrbahnrand konstruiert. Die Schenkellänge beträgt jeweils 70 m und entspricht der Festlegung für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der B 210 (alt). Eine Beeinträchtigung der Baufläche ergibt sich dabei nicht.

Die Planstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemein als Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 7,00 und 6,00 Meter festgesetzt. Diese Breite ermöglicht einen geeigneten Ausbau für ein gleichberechtigtes Nebeneinander von KFZ-Verkehr sowie von Fußgänger- und Fahrradbereich.

Das Plangebiet kann von einem Müllfahrzeug auf der Planstraße A durchfahren werden. Bis auf die beiden letzten Baugrundstücke am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann eine grundstücksbezogene Müllentsorgung erfolgen. Die Tonnen müssen daher bis zur Planstraße A gebracht werden. Der 7 Meter breite Straßenraum bietet ausreichend Fläche, um am Abfuhrtag den notwendigen Abstellplatz vorzuhalten. Im Bebauungsplan wird entsprechend ein Mülltonnenstandplatz festgesetzt.

Um eine geeignete Anbindung an die bestehende B 210 (alt) und auch die umgebenden Grundstücke zu erhalten, ist für das Plangebiet eine Geländeaufhöhung auf ca. 3,00 m über NN vorgesehen.

Diese Aufhöhung führt dazu, dass der südlich der alten Bundesstraße verlaufende und zu erweiternde Graben eine an die Erfordernisse der Oberflächenentwässerung angepasste Böschung erhält. Der Graben und die Nebenflächen bis an den vorhandenen Radweg entlang der Oldenburger Straße heran sind Bestandteil des Bebauungsplanes und in den Geltungsbereich einbezogen worden. Die Durchführung der Gewässerräumarbeiten wird über die alte Bundesstraße durch die Stadt Schortens vorgenommen.

## **11 Restriktionen /Immissionsschutz**

### **11.1 Landwirtschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht durch landwirtschaftliche Immissionen beeinträchtigt. Insofern kann auf die nähere Betrachtung dieses Aspektes im vorliegenden Bauleitplanverfahren verzichtet werden.

### **11.2 Schallschutz**

Das Plangebiet liegt unter Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen von der ehemaligen Bundesstraße, die nordöstlich am Plangebiet vorbeiführt. Es wurde ein schalltechnisches



Gutachten zur möglichen Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der geplanten Fläche verfasst, dessen Ergebnisse in die Abwägung und somit in die Bauleitplanung einfließen.

Aus städtebaulicher Sicht soll auf den Bau eines Lärmschutzwalles oder einer Wand als aktive Schallschutz- Maßnahme verzichtet werden. Vielmehr wird durch die Festsetzung von passiven Schallschutz- Maßnahmen Einfluss auf die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen genommen.

Grundlage für die Bewertung der Situation im Plangebiet bildet eine Verkehrszählung aus dem Jahre 2008 für die alte Bundesstraße, sowie eine Zählung aus dem Jahre 2010 für die Bahnhofstraße. Aus den Zahlen wurden Prognosewerte für das Jahr **2031** hochgerechnet, die sich an die Verkehrsprognose 2030 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur anlehnen.

Auf der Grundlage dieser Daten wurden Beurteilungspegelverläufe für die Tags- und Nachtzeit ermittelt, die für das 2. Obergeschoss in einer Höhe von 7,6 m über Geländeoberkante gelten. Diese Werte wurden in einem Immissionsraster, einmal für den Tag und einmal für die Nacht zeichnerisch dargestellt.

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) führt getrennt nach Geräuscharten Orientierungswerte auf, die wiederum mit den jeweils ermittelten Pegeln abgeglichen werden. Die Orientierungswerte bilden hierbei lediglich einen Anhaltspunkt für eine Bewertung der Lärmsituation. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 wird bezogen auf ein Allgemeines Wohngebiet als Wert für den tags- Zeitraum (6:00 Uhr- 22:00 Uhr) 55 dB(A) und als Wert für den nachts- Zeitraum (22:00 Uhr- 6:00 Uhr) 45 dB(A) in Ansatz gebracht.

Unter Zugrundelegung der Prognosedaten wird in ca. einem Drittel des Plangebiets, angrenzend an die alte Bundesstraße der Beurteilungspegel für die Tagzeit überschritten. Im Nachtzeitraum fällt die Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) noch weitreichender aus. Laut Gutachten wird es tagsüber zu einer maximalen Überschreitung von 6 dB(A) und nachts von 9 dB(A) kommen.

Als Grundlage für die planerische Berücksichtigung im Bebauungsplan dient der Verlauf der Lärmpegelbereiche im Tagzeitraum. Es werden im Gutachten die Lärmpegelbereiche I, II und III ermittelt und in die Bauleitplanung durch zeichnerische Festsetzung übernommen. Gemäß DIN 4109 werden für die vorliegenden Lärmpegelbereiche Mindestanforderungen an die Außenbauteile der zu errichtenden Gebäude gestellt und als textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan formuliert.

Demnach werden an die schutzbedürftigen Räume wie Wohn-, Schlaf- und Büroräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes gestellt. Diese Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden werden tabellarisch dargestellt und als Mindestmaß festgesetzt:

Tabelle: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen-Lärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
I	< 55	30	-



II	56- 60	30	30
III	61- 65	35	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämm- Maße hat im Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 [4] zu erfolgen.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquelleabgewandten Seite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Damit sind Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite im Lärmpegelbereich II ohne zusätzlichen Schallschutz (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme) zulässig.

Im Lärmpegelbereich III muss die Be- und Entlüftung von Aufenthaltsräumen auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme) oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die in der Tabelle aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind im Lärmpegelbereich III auf der lärmabgewandten Gebäudeseite einzurichten. Aus planerischer Sicht kommt es hierdurch nicht zu einer Einschränkung, da es sich bei der lärmabgewandten Seite um die Süd-West- Fassade der zukünftigen Baukörper handelt, auf der ohnehin in der Regel die Außenwohnbereiche platziert werden.

Bei Planung einer Riegelbebauung entlang der B 210 (alt) führt die schallabschirmende Wirkung der Gebäude zu geringeren Beurteilungspegeln an dahinter liegender Wohnbebauung. Die genauen Werte sind bei Vorlage eines Konzeptes detailliert zu berechnen.

### **11.3 Flugplatz/ Bahn**

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 1.500 Meter zum Flugplatz Jever. Es wird auf eine mögliche Belastung durch beispielsweise Fluglärm hingewiesen. Dieser ist zu tolerieren und Beschwerden und Ersatzansprüche werden von Seiten des zuständigen Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ausgeschlossen.

Ebenso verhält es sich mit den Auswirkungen der in ca. 190 m entfernt verlaufenden Eisenbahnlinie der Deutschen Bahn. Das Unternehmen weist auf die möglichen Emissionen, die durch den Betrieb und auch die Erhaltung der Bahnanlagen in Form von beispielsweise Luft- und Körperschall entstehen können, hin.

## **12 Belange von Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Umweltberichtes besteht daher nicht. Ein Eingriff in Natur und Landschaft, der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, gilt in dem vorliegenden Fall als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



Die Zulässige Grundfläche im Plangebiet umfasst eine Größe von 3.996 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb der im § 13a Abs.1 Satz 1 genannten Bedingung einer Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 6 der Begründung).

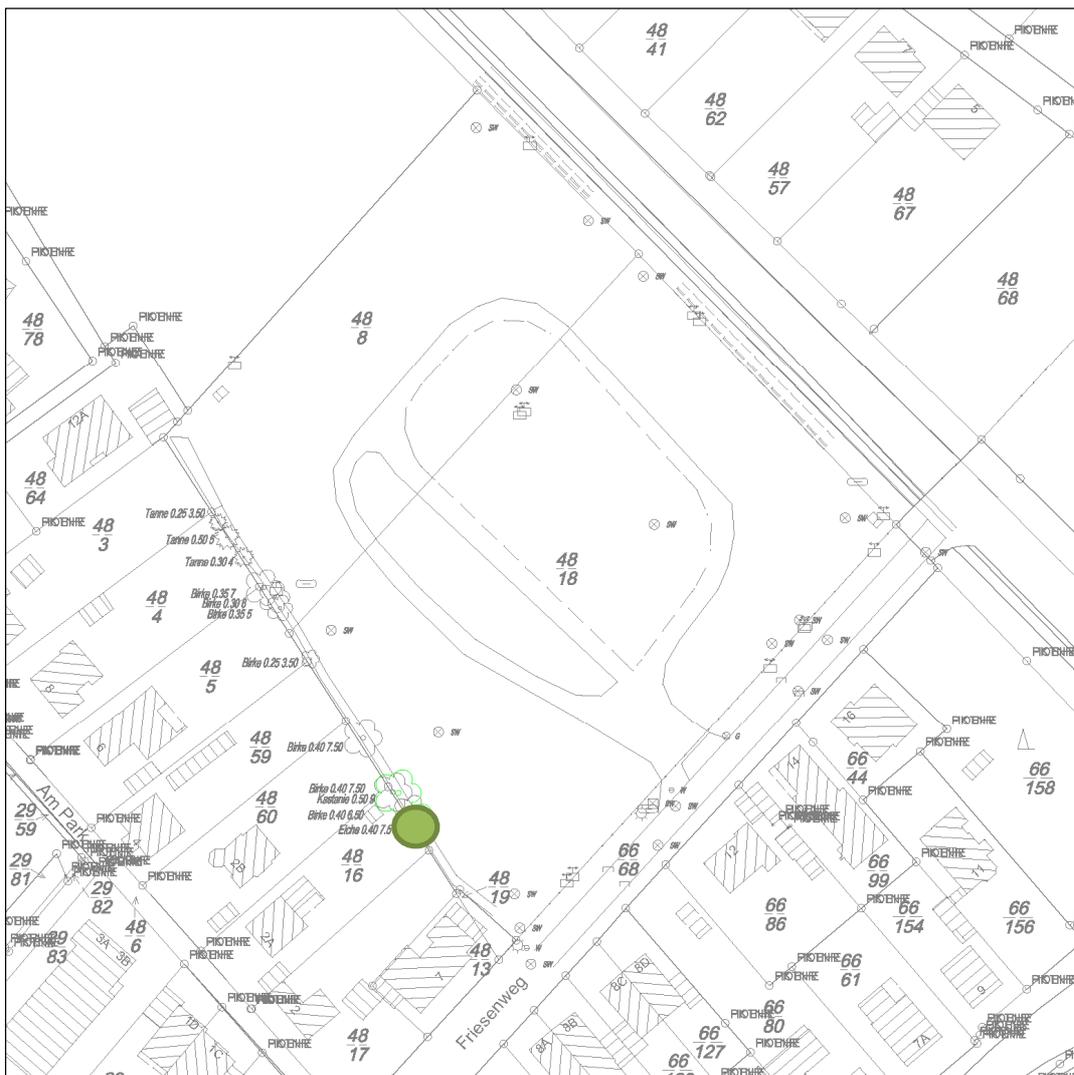
Um die Belange von Natur und Landschaft dennoch zu dokumentieren, erfolgt eine Bestandsbeschreibung.

## 12.1 Bestandsbeschreibung

Bei der Kramermarktwiese handelt es sich um eine städtische Brachfläche mit teilversiegelten Fahrspuren.

Sie hat über Jahrzehnte als Festwiese für Kirmes- Veranstaltungen gedient. Dadurch ist es zu einer Verdichtung des Bodens gekommen und die belebte Bodenzone ist stark beeinträchtigt.

Lediglich am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung eine lockere Reihe aus einzelnen Großgehölzen, die teils auf den benachbarten Grundstücken und teils innerhalb des Plangebietes stehen. Es handelt sich überwiegend um Tannen und Birken, die keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen. Eine Festsetzung in Bezug auf diese vorhandenen Gehölze wird nicht getroffen.



Bestandsplan des Plangebietes



Der im Bestandsplan grün dargestellte Baum wird im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt. Es handelt sich um eine Eiche, die als heimischer, standortgerechter Baum einzustufen ist.

### **13 Ver- und Entsorgung**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ erfolgt die Erarbeitung der Erschließungsplanung für den Geltungsbereich. Diese wurde mit der Stadt Schortens und den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern bereits vorabgestimmt.

Die Festwiese ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen werden allerdings im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebietes aufgehoben bzw. erweitert und zur Versorgung der Bauflächen innerhalb der Planstraße verlegt.

Auch Telekommunikationsleitungen von der Telekom und Kabel Deutschland sind im Plangebiet vorhanden. Über die Versorgung werden noch entsprechende vertragliche Regelungen herbeigeführt.

Im Westen des Geltungsbereiches, parallel zur bestehenden Bebauung „Am Park“, verläuft eine Starkstromleitung die in einen Transformator mündet, der sich auf dem Gelände der Festwiese befindet. Ein weiteres Starkstromkabel verläuft entlang des Friesenweges ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches. Die EWE Netz GmbH hat in Vorgesprächen einer Verlegung der Leitungen zugestimmt. Diese wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### **13.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das ausreichend groß bemessene, zentrale Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV.

#### **13.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers über geplante Freigefällekanäle, die zu einer geplanten Pumpstation an der Planstraße im Norden des Plangebietes führen. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung zum Friesenweg geführt und erhält einen Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Friesenweg.

#### **13.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit der Verwaltung und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland eine Konzeption für den schadlosen Umgang mit dem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet erarbeitet.

Statt der üblichen Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens wird der bestehende Graben südlich der alten Bundesstraße im Zuge der Bebauung ausgebaut und an die geplante Geländehöhe angepasst. Er wird entsprechend als öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Bebauungsplan festgesetzt. Bestandteil dieser Festsetzung ist ebenfalls ein Bereich, in dem ein Regenwasserkanal und die Bermen- Flächen von der Oldenburger Straße liegen. Durch diesen Kanal wird bereits das Oberflächenwasser aus dem vorgeschalteten Einzugsbereich „Friesenweg“ und „Am Park“ in den Graben geleitet.

Grundsätzlich dürfen zusätzliche Abflüsse aus Starkregenereignisse externe Vorfluter oder vorhandene Regenwasserkanalnetze nicht zusätzlich belasten.



In der Regel wird hierfür das Regenwasser des neuen Baugebietes in Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet. Im vorliegenden Fall wurden die Abflüsse aus dem geplanten Regenwasserkanalnetz des Plangebietes in einem hydraulischen Modell realitätsnah in einer hydrodynamischen Simulation nachgebildet.

Im Rahmen der Simulation wurde nachgewiesen, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser in einer Grabenaufweitung aufgefangen und die Abflüsse gedämpft werden können. Der vorhandene Graben im Abschnitt des Bebauungsplanes wird demnach auf einen Abflussquerschnitt von rd. 3 m<sup>2</sup> aufgeweitet (siehe hierzu Anlage 2 der Begründung. Durch die Grabenaufweitung senkt sich der Wasserspiegel in Höhe des Plangebietes leicht ab (i. M. 5 cm). Das vorhandene Kanalnetz wird hierdurch nicht zusätzlich belastet. Die Planung wurde mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Schortens bereits vorabgestimmt.

Die Räumung des Grabens erfolgt durch die Stadt Schortens von Seiten der B 210 (alt).

#### **13.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Friesland als öffentlich- rechtlichem Entsorgungsträger. Die Planstraßen sind für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Stichstraße mit einer Breite von 6 m wird von Müllfahrzeugen voraussichtlich nicht befahren. Um dennoch eine gesicherte Abfuhr des Mülls zu gewährleisten, wurde im Kreuzungsbereich der Planstraßen eine Fläche markiert, die den entsprechenden Anwohnern am Abfuhrtag als Sammelstelle für die Mülltonnen Verfügung steht.

#### **13.5 Energieversorgung / Gasversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Gas wird durch die EWE sichergestellt.

Darüber hinaus wird auf § 14 (2) BauNVO hingewiesen. Danach können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

#### **13.6 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastrukturen**

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch die Deutsche Telekom AG betrieben. Die Verkehrsflächen weisen die notwendige Größe zur Unterbringung der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen auf.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den entsprechenden Versorgungsträgern frühzeitig mitzuteilen.

#### **13.7 Brandschutz**

Die Stadt Schortens gewährleistet gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012, dass die laut § 41 NBauO für die Erstellung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird. Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSVO vom 31.03.1970 und dem DVGW Arbeitsplatz 405 vom Februar 2008 bemessen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt. Zusätzliche Löschwassermengen sowie Löschwasserentnahmestellen und andere Brandschutzmaßnahmen für den Objektschutz einzelner besonders gefährdeter baulicher Anlagen sind von der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzulegen und dem Bauherrn bzw. Betreiber mitzuteilen.



Die Planung von Löschwasserentnahmestellen ist in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr durchzuführen. Im Übrigen wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

## **14 Hinweise**

### **14.1 Altablagerungen/ Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ liegen beim Landkreis Friesland Eintragungen im Altlastenkataster im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

Sollten bei den Baggerarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund entdeckt werden, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung hindeuten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

### **14.2 Trinkwasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Feldhausen und hier in der Schutzzone IIIa. Die Schutzonenverordnung ist zu beachten. In der Schutzzone IIIa gibt es einige Nutzungsbeschränkungen. So ist die Errichtung von Wohnsiedlungen ohne zentrale Abwasserbeseitigung nicht zulässig und der Bau von Kleinkläranlagen nur ausnahmsweise. Das Errichten von Wohngebäuden ist dagegen zulässig. Der Anschluss an einen Schmutzwasserkanal wird im Plangebiet gewährleistet.

In der Stellungnahme des Wassergewinnungswerkes, GEW Wilhelmshaven, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung werden weitreichende Angaben gemacht, die im Rahmen der Erschließungsplanung und bei Baumaßnahmen im Sinne des Grundwasserschutzes zu beachten sind. Diese Aspekte werden im Folgenden in die Begründung eingestellt und finden ebenfalls in den Kaufverträgen Berücksichtigung. Es folgt ein umfangreiches Zitat aus der hydrogeologischen Stellungnahme der GEW Wilhelmshaven vom 01.05.2017:

*„Im Folgenden werden einzelne wichtige Aspekte hinsichtlich der Trinkwassergewinnung angeführt.*

- Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet sind für die Wegeerschließung und deren Entwässerung „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) heranzuziehen. Entsprechende Nachweise müssen in den Genehmigungsunterlagen geführt werden.*
- Aufgrund der im Vergleich zum Straßenniveau niedrigen Geländehöhen ist eine Aufhöhung des Plangebietes vorgesehen. Grundsätzlich dürfen im Einzugsgebiet der Trinkwasserbrunnen für die Bau- und Gründungsarbeiten nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe und Baumaterialien (inkl. Recyclingmaterial verwendet werden, so dass aufgrund ihrer Eigenschaft und ihres Einsatzes keine Boden- und Grundwasserverunreinigungen zu besorgen sind. Bauabfälle sollten nicht im Wasserschutzgebiet verbleiben und unverzüglich nach dem Anfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden.*



- Während der Baumaßnahmen bei der Flächenerschließung wie auch des Gewässerausbaus (Aufweitung des Grabens) ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch potenzielle Stoffeinträge verhindert wird. Dies umfasst u.a. den Betrieb von Baumaschinen. Die Betankung von Maschinen und der offene Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sollte außerhalb der Schutzzone erfolgen.
- Bodeneingriffe dürfen keine dauerhafte Verringerung der das Grundwasser schützenden Decksicht zur Folge haben. Entsprechende Baumaßnahmen sind bei der Genehmigungsbehörde anzumelden und ggf. fachgutachterlich zu begleiten.
- Laut Bebauungsplan liegen für den Geltungsbereich Eintragungen im Altlastenkaster vor. Dies hat in den Planunterlagen bereits Berücksichtigung gefunden und entsprechende Maßnahmen bei ggf. anzutreffenden Auffälligkeiten beim Bodenaushub sind beschrieben (Pkt. 14.1 des B-Plans) und einzuhalten.
- Eine bekannte Untergrundverunreinigung besteht mit der rd. 200 m westlich gelegenen Altablagerung „Brauerweg“. Von hier geht eine erkundete Schadstofffahne (LHKW) im Grundwasser aus, die sich in nordöstlicher Richtung ausgebreitet hat. Hierbei ist dringend zu beachten, dass bei umfangreichen oder längeren Grundwasserhaltungsmaßnahmen eine Verlagerung der Schadstofffahne in Richtung des geplanten Bauplatzes nicht auszuschließen ist.
- Die Errichtung von Behältern mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 3 Punkt 16 der Schutzgebietsverordnung bei oberirdischer Lagerung ab 100 m<sup>3</sup> und bei unterirdischer Lagerung ab 40 m<sup>3</sup> verboten.
- Die Nutzung von Erdwärme, die bei der Neuansiedlung von Wohn- und Gewerbebetrieben zum Einsatz kommen kann, ist in der aktuell gültigen Verordnung noch nicht berücksichtigt. Diesbezüglich gilt die allgemeine Schutzverordnung für Wasserschutzgebiete (SchuVO). Demnach ist beispielsweise der Bau und der Betrieb von Erdwärmesonden in jedem Fall genehmigungspflichtig (Einzelfallprüfung).
- Die auf dem Gelände befindliche Grundwassermessstelle (GK-Koordinaten: 3430389; 5935306) ist Bestandteil des Messnetzes des Wasserwerks Feldhausen (Beweissicherung) und daher möglichst zu sichern und zu erhalten. Sollte dies im Zuge der Bauarbeiten nicht möglich sein, ist die Errichtung einer Ersatzmessstelle vorzusehen.“

Die Stadt Schortens ist bemüht, die angesprochene, mögliche Verschiebung der Grundwasserfahne der Altablagerung „Brauerweg“ zu dokumentieren und wird hierzu eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der GEW herbeiführen.

### **14.3 Archäologische Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege**

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Schortens 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.



## 15 Aussagen zum Baugrund

Es wurde im Juni 2016 ein geotechnischer Bericht zum Baugrund durch das Ingenieurbüro IPS, Wiefelstede erarbeitet. Hierfür wurden 5 Rammkernsondierungen sowie 3 Rammsondierungen niedergebracht und repräsentative Bodenproben entnommen mit dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet Feinsande bis zu einer Tiefe von 5 Metern anstehen.

Der Gutachter stuft die Böden als durchlässig ein. Da jedoch der Grundwasserstand im Mittel bei 0,5 Meter unter Gelände angetroffen wurde, ist ein ausreichender Flurabstand im Falle einer Versickerung von Oberflächenwasser nicht sicherzustellen.

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 3 an.

## 16 Durchführung, Bodenordnung

Die Flächen des Bebauungsplanes sind per notariellem Kaufvertrag mit dem bisherigen Eigentümer, der Stadt Schortens, gesichert. Die NLG wird die Bauflächen erschließen und die baureifen, parzellierten Grundstücke in Zusammenarbeit mit der örtlichen OLB zum Verkauf anbieten. Näheres regelt ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schortens und der Niedersächsischen Landgesellschaft.

Die öffentlichen Flächen gehen später in das Eigentum der Stadt Schortens über.

## 17 Städtebauliche Daten

Allgemeine Wohngebiete	10.694 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.392 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltegraben)	1.090 m <sup>2</sup>
Pumpstation	26 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>13.202 m<sup>2</sup></b>

## 18 Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.  
Geschäftsstelle Oldenburg  
Telefon: 0 441-950 94-0  
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de  
www.nlg.de

Oldenburg, Mai 2017

---

Planverfasserin