

# STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS  
*... Nordseelage inklusive*

---

## Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung (Teil 1)

Endfassung

14.04.2020

---

**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

## Teil I

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	6
4.5	Altablagerungen	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.7	Kampfmittel	8
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Gewässerräumstreifen	11
5.6	Verkehrsflächen	11
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	11
5.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
5.6.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	12
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken	12
5.8	Grünflächen	12
5.8.1	Öffentliche Grünflächen	12
5.8.2	Private Grünflächen	12
5.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	13
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.11	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.12	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
5.13	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	15

---

5.14	Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
5.15	Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB	17
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>17</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>19</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE</b>	<b>20</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	20
8.2	Planverfasser	20

ANLAGE 1: ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“ der Stadt Schortens. Oldenburg, 21.06.2019

**TEIL I:****1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Schortens beabsichtigt, angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, die bauliche Lücke des Siedlungsbereiches zwischen dem Klosterweg und der Schooster Straße zu schließen und die angrenzenden Siedlungsbereiche erstmalig planungsrechtlich zu steuern. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ umfasst ein etwa 11,64 ha großes Gebiet im Südwesten des Grundzentrums Schortens-Heidmühle, das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird sowie bereits bebauten Gebiete mit einschließt. Die westliche Grenze des Bebauungsplanes bildet der am jetzigen Siedlungsrand verlaufende Graben „Jordan“. Im Norden bildet die bestehende Bebauung entlang des Dompfaffweges die Geltungsbereichsgrenze. Im Osten schließt der Geltungsbereich an der Menkestraße und dem Diekenweg ab. Die Grünfläche an der Menkestraße ist ebenso wie die Bebauung nördlich des Diekenkamps Bestandteil des Bebauungsplanes. Die bestehenden Siedlungsbereiche entlang der Straße An der Leide sowie am Steensweg Ecke Klosterweg befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich. Im Süden bildet die bestehende Bebauung entlang des Pastorenwegs die Grenze des Geltungsbereiches.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2010, wird das Plangebiet größtenteils als geplante Wohnbaufläche in Verbindung mit der Vorgabe einer landschaftsgerechten Gestaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. Die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes werden als Wohnbauflächen dargestellt. Zudem befindet sich der nordwestliche Teil des Plangebietes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, da hierdurch bestehende Wohngebiete planungsrechtlich beordnet und die Wohnbebauung eines dafür vorgesehenen Gebietes vorbereitet werden.

Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung des Siedlungsraumes in Schortens-Heidmühle, indem eine Siedlungslücke geschlossen und die bauliche Verdichtung für unterschiedliche Wohnraumbedarfe vorbereitet wird. Diese Planung wird den Grundsätzen der Innenentwicklung und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht.

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 des Bebauungsplanes Nr. 115 "Diekenkamp" mit örtlichen Bauvorschriften.

Zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 115 verbundenen zulässigen Eingriffe werden die folgenden Flächen als Kompensationsflächen in Anspruch genommen: Flächenpool "Wieder/Bösselhausen" der Stadt Schortens (25.415 Werteinheiten), Flurstücke 22 (anteilig auf 35.860 m<sup>2</sup>) und 46/1 (anteilig auf 14.140 m<sup>2</sup>) der Flur 9, Gemarkung Cleverns (55.570 Werteinheiten). Die mit dem Bebauungsplan Nr. 115 überplanten Wallhecken mit einer Länge von 555 m werden anteilig auf einer Länge von 320 m über eine vertraglich monetäre und für die Neuanlage von Wallhecken oder die Durchführung wallheckenfördernder Maßnahmen zweckgebundene Regelung mit dem Landkreis Friesland kompensiert. Die verbleibenden 235 m werden im Kompensationsflächenpool „Wiedel/Bösselhausen“ der Stadt Schortens kompensiert.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ umfasst ein etwa 11,64 ha großes Gebiet im Südwesten des Grundzentrums Schortens-Heidmühle, das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird sowie bereits bebaute Gebiete mit einschließt. Die westliche Grenze des Bebauungsplanes bildet der am jetzigen Siedlungsrand verlaufende Graben „Jordan“. Im Norden bildet die bestehende Bebauung entlang des Dompfaffweges die Geltungsbereichsgrenze. Im Osten schließt der Geltungsbereich an der Menkestraße und dem Diekenweg ab. Die Grünfläche an der Menkestraße ist ebenso wie die Bebauung nördlich des Diekenkamps Bestandteil des Bebauungsplanes. Die bestehenden Siedlungsbereiche entlang der Straße An der Leide sowie am Steensweg Ecke Klosterweg befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich. Im Süden bildet die bestehende Bebauung entlang des Pastorenwegs die Grenze des Geltungsbereiches. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet liegt inmitten eines vorwiegend durch kleinteilige und aufgelockerte Wohnnutzung geprägten Gebietes. Das Plangebiet selbst wird überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche und in Teilbereichen für Gartenbauzwecke genutzt. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer III. Ordnung „Jordan“, das eine wichtige Funktion für die Entwässerung des Stadtgebietes hat. Zudem ist das Plangebiet durchzogen von prägenden Grünstrukturen und zum Teil von Wallhecken. An der Menkestraße ist um das Kriegsgefallenen-Denkmal herum eine Parkanlage. In den bereits bebauten Siedlungsbereichen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Die direkte und nähere Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Siedlungsbereichen mit Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt. Vereinzelt gibt es Nachverdichtungen mit Mehrparteienhäusern. Entlang des nahegelegenen Klosterwegs (K 94) und der Schooster Straße (K 95) sind neben überwiegender Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe, wie das Autohaus Kirchhoff oder die Diskothek Nachtschicht, ansässig. Die Kreisstraßen selbst fungieren als Verbindungsstraße von Schortens nach Jever sowie zur Bundesstraße 210.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Gemäß § 1 des BauGB sind Bauleitpläne, wie in diesem Fall die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. 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 Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Folglich ist das Ziel der planungsrechtlichen Vorbereitung weiterer Wohnbauflächen in zentraler Lage innerhalb des Grundzentrums Schortens-Heidmühle 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 den Kernbereich Schortens-Heidmühle 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. Der nordwestliche Teil des Plangebietes befindet sich in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Trinkwassergewinnung vereinbar sein. Die im RROP 2003 dargestellte Fluglärmzone 2 wurde im Jahr 2016 aufgehoben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland befindet sich in der Neuaufstellung und liegt als 2. Entwurf (Stand Januar 2020) vor. Auch hierin ist die Stadt Schortens als Grundzentrum (mit mittelzentralen Teilfunktionen) ausgewiesen. Des Weiteren ist die Stadt als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des regionalplanerisch definierten zentralen Siedlungsgebietes auf den die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren ist. Damit werden im RROP Entwurf ähnliche regionalplanerische Ziele ausgewiesen wie im rechtsgültigen RROP 2003. Die Stadt Schortens soll als Wohnstandort gefördert werden und seine Erholungsfunktion bewahren.

Die planungsrechtliche Vorbereitung weiterer zentral in der Stadt Schortens gelegener Wohnbauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften entspricht damit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2010, wird das Plangebiet größtenteils als geplante Wohnbaufläche in Verbindung mit der Vorgabe einer landschaftsgerechten Gestaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. Der dahinter stehende Gestaltungswille ist die behutsame Einbindung der Wohnbauflächen in die bestehende Bebauung. Dazu sollen durch den Bebauungsplan eine gute Durchlässigkeit des Quartieres für den Fuß- und Radverkehr gewährleistet, die Grünstrukturen möglichst weitgehenden erhalten und damit die Naherholungsfunktion des Gebietes gesichert werden. Die bereits bebauten Bereiche innerhalb des

Plangebietes werden als Wohnbauflächen dargestellt. Zudem befindet sich der nordwestliche Teil des Plangebietes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes. Der südwestliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan von 2010 in der Fluglärmzone 2 des Militärflugplatzes Upjever abgebildet. Die Fluglärmzone wurde im Jahr 2016 aufgehoben, sodass diese Darstellung nicht weiter berücksichtigt werden muss.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ stimmt demnach mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, da hierdurch bestehende Wohngebiete planungsrechtlich beordnet und die Wohnbebauung eines dafür vorgesehenen Gebietes vorbereitet werden. Die Durchlässigkeit des Quartieres für den Fuß- und Radverkehr sowie der weitestgehende Erhalt der Grünstrukturen wird durch die Festsetzungen gesichert. Gemäß § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“ im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Großteil des Plangebietes liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Lediglich für den vom Diekenweg abzweigenden Privatweg und die dadurch erschlossenen Grundstücke besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Diekenweg“. Die Festsetzungen dieses Planes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung**

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

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp" beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Diekenkamp" den Planunterlagen beigelegt.

Zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 115 verbundenen zulässigen Eingriffe werden die folgenden Flächen als Kompensationsflächen in Anspruch genommen: Flächenpool "Wieder/Bösselhausen" der Stadt Schortens (25.415 Werteinheiten), Flurstücke 22 (anteilig auf 35.860 m<sup>2</sup>) und 46/1 (anteilig auf 14.140 m<sup>2</sup>) der Flur 9, Gemarkung Cleverns (55.570 Werteinheiten). Die externen Kompensationsflächen sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zu gestalten.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 115 überplanten Wallhecken mit einer Länge von 555 m werden anteilig auf einer Länge von 320 m über eine vertraglich monetäre und für die Neuanlage von Wallhecken oder die Durchführung wallheckenfördernder Maßnahmen

zweckgebundene Regelung mit dem Landkreis Friesland kompensiert. Die verbleibenden 235 m werden im Kompensationsflächenpool „Wiedel/Bösselhausen“ der Stadt Schortens kompensiert.

## 4.2 Belange des Denkmalschutzes

Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie liegt das Plangebiet innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich für die bisher unbebauten Bereiche folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Aufgrund des hohen archäologischen Potentials ist frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 115 "Diekenkamp" liegt ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Kulturdenkmal mit der Verzeichnisnummer 136 (Kriegerdenkmal mit Grünfläche). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

## 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH, Neuenburg ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Zur konfliktfreien Entwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen sind die Anlage mehrerer Regenrückhaltebecken sowie der Ausbau der für die Entwässerung vorgesehenen Gräben erforderlich. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4) wird aufgrund des langen Fließwegs ein eigenes Regenrückhaltebecken erstellt. Dieses wird südlich des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) errichtet.

Das Regenrückhaltebecken 1 (RRB 1) wird naturnah mit flacheren Böschungsneigungen gestaltet werden.

Die Einleitung der auf dem Abschnitt des Diekenweges, der als Privatweg zur Erschließung der Hausnummern 26 A-F dient, anfallenden Oberflächenwasser in das RRB 1 wurde geprüft und für möglich erachtet. Die Stadt Schortens wird eine entsprechende vertragliche Regelung mit den Grundstückseigentümern treffen. Das auf den versiegelten Teilflächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin auf den Grundstücken selbst verrieselt werden.

Das Regenrückhaltebecken 2 (RRB 2) dient der Entwässerung der neugeplanten Wohnbauflächen auf den bisherigen Freiflächen. Das Regenrückhaltebecken 2 ist südlich dieses Gebietes und östlich des Gewässers III. Ordnung angeordnet. Um einen Rückstau in das Gewässer III. Ordnung zu verhindern, wird der Dauerstau des Rückhaltebeckens 20 cm oberhalb der Gewässersohle angelegt.

Das Regenrückhaltebecken 3 (RRB 3) dient der Entwässerung der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Verdichtung der Bebauung westlich der Menkestraße. Das RRB 3 wird erst errichtet, wenn eine Hintergrundstücksbebauung realisiert wird.

Das Niederschlagswasser von den neuen Wohnbauflächen zwischen dem Klosterweg und dem vorhandenen Graben (Gew. III. Ordnung Nr. 51a) soll ungedrosselt in den Regenwasserkanal Klosterweg eingeleitet werden.

Für die übrigen bereits bebauten Siedlungsbereiche erfolgt die Entwässerung wie bisher über den Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation beziehungsweise über Versickerung vor Ort.

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes werden der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der durch das Bestandsgebiets „An der Leide“ verlaufende Gewässer III. Ordnung und der Grabenabschnitt zum naturnahen Regenrückhaltebecken genutzt. An den Gräben sind zur ordnungsgemäßen Entwässerung Ausbaumaßnahmen und Geländeaufhöhungen notwendig. Ausreichende Gewässerräumstreifen müssen freigehalten werden.

Nach derzeitigem Stand gehört der Gewässerabschnitt südlich der Planstraße zum Verbandsgewässer der Sielacht Rüstringen, wodurch entsprechend der Satzung der Sielacht beidseitig ein 6,00 m breiter Räumstreifen erforderlich wäre. Gemäß des von der Thalen Consult GmbH erstellten Oberflächenentwässerungsplanes, soll das Gewässer III. Ordnung über eine Rohrleitung entlang der Planstraße an das Entwässerungsnetz am Klosterweg angeschlossen werden. Nach Realisierung dieses Kanalrohres und des Anschlusses ist an diesem Grabenabschnitt kein 6,00 m breiter Gewässerräumstreifen mehr erforderlich. Der Erhalt einer schmalen Grütze ist ausreichend.

Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland gestellt. Im Nordwesten liegt ein Teil des Plangebietes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

#### **4.4 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)**

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

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des Klosterweges (K 94), der Menkestraße sowie der Kirchstraße (K95). Die Betrachtung der Lärmimmissionssituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ ein Schallgutachten<sup>1</sup> 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 im Plangebiet 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 um jeweils < 12,5 dB(A) bzw. < 15,1 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 I bis V 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 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.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“ 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 einzuhalten.

#### **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 der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Bereich der bestehenden Siedlungsgebiete um den Bodentyp mittlerer Podsol. Bei den bisherigen Freiflächen ist

---

<sup>1</sup> ITAP INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“ der Stadt Schortens. Oldenburg, 21.06.2019

überwiegend mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

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**

Zur planungsrechtlichen Sicherung weiterer Wohnbauflächen in zentraler Lage der Stadt Schortens wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Kernort Schortens-Heidmühle entsprochen und eine Siedlungslücke geschlossen. Städtebauliches Ziel ist es, ein Wohngebiet zu schaffen, das Raum für unterschiedliche Wohnbedarfe schafft und sich verträglich in das bestehende Siedlungsgebiet einfügt. Die in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-5) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen fügen sich aufgrund ihrer Größe und ihrer Emissionen nicht in die gewollte Nutzungsstruktur ein.

#### **5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden**

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) im Norden des Plangebietes wird die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB) auf maximal 2 Wohnungen (WO) begrenzt. Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohneinheit nur eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird im Norden des Plangebietes ein ruhiges Ein- bis Zweifamilienhausgebiet geschaffen, von dem ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen ausgeht.

### 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. In Anlehnung an die Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 „Steensweg-Nord“ wird in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1-5) eine GRZ von 0,4 definiert. Damit wird hinsichtlich des Versiegelungsgrades eine einheitliche Verdichtung im Neu- und Bestandsquartier erreicht.

Ergänzend dazu wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sowie über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Zur Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und zur Gerechtfertigung von verschiedenen Wohnraumsprüchen wird das Plangebiet in Teilbereiche gegliedert. Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1-5) unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse und Höhen baulicher Anlagen.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) ist das Gebiet mit der geringsten Dichte und Höhe. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist ein Vollgeschoss (I) bei einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m, einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m und einer Sockelhöhe (SH) von maximal 0,50 m zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bestandsgebiete in ihrer Höhenentwicklung erhalten werden und dass sich die neue Wohnbebauung am Rand des Plangebietes in die bestehenden Strukturen einfügt.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ist ein Verdichtungsraum innerhalb des Plangebietes. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind zwei Vollgeschosse (II) bei einer Traufhöhe (TH) von maximal 6,00 m, einer Firsthöhe (FH) von maximal 11,00 m und einer Sockelhöhe (SH) von maximal 0,50 m zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung verträglich begrenzt, zugleich aber eine verdichtete Innenentwicklung ermöglicht. Damit können Gebäudetypen entstehen, die verschiedenen Wohnbedarfen gerecht werden, z.B. Miet- und Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) ist ebenfalls ein Verdichtungsraum, in dem zusätzlich eine flexiblere Gestaltung der Gebäudetypen zulässig ist. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind zwei Vollgeschosse (II) bei einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 10,00 m und einer Sockelhöhe (SH) von maximal 0,50 m zulässig. Durch die Festsetzung des WA 3 in der Plangebietsmitte wird sichergestellt, dass sich diese Gebäudetypen in die Umgebung einfügen und zeitgleich eine qualitätsvolle Entwicklung ermöglicht wird.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) gelten ähnliche Festsetzungen wie im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1). Zulässig ist ein Vollgeschoss (I) bei einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m, einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m und einer Sockelhöhe (SH) von maximal 0,50 m. Zusätzlich ist im WA 4 die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB) auf maximal 2 Wohnungen (WO) begrenzt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines typischen Ein- bis Zweifamilienhausgebietes im Norden des Plangebietes, das sich in die anschließende Bestandsbebauung einfügt.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet 5 (WA 5) befindet sich im Nordosten des Plangebietes. Es umfasst die bestehende Bebauung entlang des Diekenweges. In Anlehnung an die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ wird die Gebäudehöhe (GH) hier auf maximal 9,50 m bei maximal zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Die auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Diekenweg“ entstandenen Gebäudetypen in der rückwärtigen Bebauung sind mit

diesen Festsetzungen weiterhin zulässig. Wie in den übrigen allgemeinen Wohngebieten (WA 1-5) im Plangebiet wird auch im allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) die zulässige Sockelhöhe (SH) auf maximal 0,50 m festgesetzt.

Die einheitliche Festsetzung der zulässigen Sockelhöhe (SH) von maximal 0,50 m in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1-5) dient der Vermeidung erhöhter Sockelgeschosse. Diese sind in der Umgebung untypisch und könnten zu nachbarschaftlich konfliktreichen Geländeauffüllungen führen.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante und für die Gebäudehöhe (GH) die obere Gebäudekante. Für die Sockelhöhe (SH) ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand maßgeblich.

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

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 (WA 1-5) gilt eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO. 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 ihre Vorstellungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1-5) zu realisieren.

Innerhalb des Plangebietes ist von den Straßenverkehrsflächen einheitlich ein Abstand von 3,00 m einzuhalten. Im süd-westlichem Bereich des Plangebietes, in dem der Geltungsbereich direkt an den Klosterweg (K 94) angrenzt, ist ein Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Im Bereich des Flurstückes 33/8 orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung. 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. Ebenfalls unzulässig sind die vorgenannten Anlagen innerhalb der direkt an Wasserflächen grenzenden nicht überbaubaren Flächen.

Entlang des im Westen des Plangebietes verlaufenden Gewässers III. Ordnung ist gemäß Satzung der Sielacht Rüstringen ausgehend von der Böschungsoberkante nach Grabenausbau und Geländeaufhöhung auf 3 m NHN ein 6,00 m breiter Gewässerräumstreifen bestimmt, der von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten ist. Entlang des Grabenabschnittes vom Gewässer III. Ordnung im Westen des Plangebietes zum naturnahen Regenrückhaltebecken 1 wird im Norden ein 4,00 breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten ist.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die bestehende Bebauung am Klosterweg, ist zur Verträglichkeit der neuen Bebauung mit der niedrigeren Bestandsbebauung ein Abstand von 5,00 m zur Geltungsbereichsgrenze einzuhalten.

Angrenzend an die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird in weiten Teilen des Plangebietes überlagernd mit der nicht überbaubaren Fläche eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Von diesen Anpflanzflächen ist ein 3,00 m breiter Abstand zu halten, auf dem Flächenversiegelungen jeglicher Art zum Schutz der Gehölze und ihres Wurzelwerkes unzulässig sind. In Bereichen, die an eine 10,00 m breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern grenzen, ist diese besonders gekennzeichnete Grundstücksfläche ohne Flächenversiegelungen 1,00 m breit. Entsprechend der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Diekenweg wird der Abstand der Bebauung zum Gehölzstreifen von 1,00 m im Nordwesten des Plangebietes übernommen und mit dem Versiegelungsverbot überlagert.

## **5.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Gewässerräumstreifen**

Die gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als „Gewässerräumstreifen“ sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten, um die Unterhaltung sicherzustellen.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **5.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 (WA 1-4) erfolgt über neu herzustellende Erschließungsstraßen (Planstraße). Die Straßen schließen im Südwesten des Plangebietes an den Klosterweg (K 94) und östlich an die Menkestraße an.

Im Norden mündet die 7,00 m breite Planstraße in eine Wendeanlage (R = 10 m). Die Wendeanlage gewährleistet die Befahrbarkeit durch Pkw und Müllfahrzeuge. Es gehen vereinzelt 4,00 m breite Stichstraßen von der Planstraße ab, um rückwärtige Baufelder zu erschließen. Durch den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße wird eine beruhigte Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes erreicht. Zugleich ist durch die Planstraße die Durchlässigkeit des Quartieres für Fuß- und Radfahrer sichergestellt.

Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Gesamtbreite von 7,00 m bzw. 4,00 m festgesetzt. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden.

### **5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Süden des Geltungsbereiches wird in Verlängerung des Diekenkamps in einer Breite von 2,50 m eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (F+R) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dieser Fuß- und Radweg verbindet den Diekenkamp mit der Planstraße innerhalb des Gebietes. Damit bleibt eine bereits in der Vergangenheit genutzte Zuwegung zum Plangebiet weiterhin für den Fuß- und Radverkehr erhalten.

Zusätzlich wird die von Osten ins Plangebiet führende Planstraße durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,00 m verlängert, um für den nicht motorisierten Verkehr eine Abkürzung zur Durchquerung des Gebietes zu schaffen.

### **5.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der von Osten ins Plangebiet führenden Planstraße wird nördlich der bestehenden Bebauung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Erschließung der Grundstücke wie bisher lediglich über den Diekenkamp geplant. Eine Unterbrechung dieses Ein- und Ausfahrtverbotes wird auf einer Länge von 3,00 m westlich des Denkmalbereiches gemacht, um auf dem Flurstück 516/108 die Erschließung eines zweiten Wohnhauses zu ermöglichen.

## **5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken**

Die für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes notwendigen Regenrückhaltebecken (RRB 1-3) werden als Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Fläche für die Regenrückhaltung, gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken 1 wird als naturnahes Becken mit geschwungene Uferlinie und extensiver Pflege angelegt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Diekenweg“ festgesetzte Stellfläche für Abfallbehälter wird in die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ übernommen, um weiterhin eine geordnete Aufstellfläche für die wöchentliche Leerung der Mülltonnen zu sichern.

## **5.8 Grünflächen**

### **5.8.1 Öffentliche Grünflächen**

Die Fläche westlich der Menkestraße und nördlich des Pastorenweges, auf der sich das Kriegsgefallenen-Denkmal befindet, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Westlich des Denkmals wird angrenzend zur Planstraße eine 3,00 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Nördlich der von der Menkestraße abgehenden Planstraße wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wall festgesetzt. Die Fläche dient der Errichtung eines Sichtschutzwalles der bestehenden Bebauung gegenüber der neu herzustellenden Planstraße. Die Fläche zwischen dem Gewässer „Jordan“ und der Planstraße im Westen des Plangebietes wird entsprechend Planausschnitt A (siehe Kapitel 5.15) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten, um den Anforderungen der Sielacht Rüstringen zu entsprechen. Sobald die in Kapitel 5.15 beschriebenen Voraussetzungen der bedingten Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB vorliegen gelten die Festsetzungen der Planzeichnung und der Grünfläche wird die Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün zugeordnet.

### **5.8.2 Private Grünflächen**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Grün- und Wallheckenstrukturen geprägt. Die vorhandenen Bäume und Gräben sollen durch die vorliegende Planung weitestgehend erhalten werden, um ein durchgrüntes Wohnquartier mit Erholungswert zu schaffen.

Dazu werden die Flächen, auf denen sich prägende Grünstrukturen befinden, als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dies sind die das Plangebiet durchziehenden Baum- und Wallhecken sowie die flächenhaften Gehölze nördlich des Regenrückhaltebeckens 2 (RRB 2).

Überlagernd mit den festgesetzten privaten Grünflächen erfolgt die Festsetzung der Grünstrukturen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB.

## **5.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes werden der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie durch das Bestandsgebiets „An der Leide“ verlaufende Gewässer III. Ordnung und der Grabenabschnitt zum naturnahen Regenrückhaltebecken als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. An den Gräben sind zur ordnungsgemäßen Entwässerung Ausbaumaßnahmen notwendig. Daher wird die Böschungsoberkante des Gewässers nach Grabenausbau und Geländeaufhöhung auf 3 m NHN entsprechend des Entwässerungsplanes festgesetzt. In einer Breite von 6,00 m beidseitig der von Norden nach Süden verlaufenden Wasserfläche wird ein Räumstreifen festgesetzt, der gemäß Satzung der Sielacht Rüstringen von Anpflanzungen von Gehölzen (u.a. Büsche, Hecken, Bäume), baulichen Anlagen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen usw.) freigehalten werden muss. Bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen in der Räumuferzone sind auf Anordnung des Verbandes zu entfernen, sofern hierfür keine Ausnahmegenehmigung erteilt wurde. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 5.15.

Der vom Gewässer III. Ordnung im Westen zum naturnahen Regenrückhaltebecken 1 verlaufende Graben erfüllt ebenfalls eine wichtige Funktion zur Entwässerung des Plangebietes. Nördlich des Grabens wird ein 4,00 m breiter Räumstreifen festgesetzt, der zugunsten der Räumung seitens der Stadt von Anpflanzungen von Gehölzen (u.a. Büsche, Hecken, Bäume), baulichen Anlagen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen usw.) freigehalten werden muss.

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

Im nördlichen Planungsraum wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen ist das, für die Oberflächenentwässerung geplante, Regenrückhaltebecken (RRB 1) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion erhalten.

Zudem sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung 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.

### **5.11 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Kulturdenkmal mit der Verzeichnisnummer 136 (Kriegerdenkmal mit Grünfläche). Zur Erhaltung eines würdigen Rahmens für das Denkmal trotz der angrenzenden baulichen Entwicklung werden entlang der Straßenverkehrsflächen 3,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist durchzogen von prägenden linearen Grünstrukturen. Diese werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weitestgehend erhalten. Angrenzend an Gehölzstrukturen, die gemäß Biotoptypenkartierung als Wallhecken einzustufen sind oder einen großen Kronentraufbereich aufweisen, wird beidseitig eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind halbruderale Gras- und Staudenfluren oder Blühstreifen mit gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei der Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist spätestens nach dem 1. März 2020 ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden.

### **5.12 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Überlagernd mit den festgesetzten privaten Grünflächen werden die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Wallhecken sowie Gräben weitestgehend als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Teile der Gehölzstrukturen sind gemäß Biotoptypenkartierung als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG (Strauch-Baum-Wallhecke, Baum-Wallhecke, Wallhecke mit standortfremden Gehölzen) einzustufen. Der ökologische Wert der Wallhecken in Angrenzung an Wohnbebauung wird erfahrungsgemäß durch Vergärtnerungen abgewertet. Daher erfolgt gemäß § 67 BNatSchG die Aufhebung des gesetzlichen Schutzstatus der Wallhecken und die Festsetzung der Gehölzstrukturen als zu erhaltende Grünzüge sowie die Kompensation der Wallhecken an anderer Stelle.

Bereiche, die als Wallhecken eingestuft sind oder einen großen Kronentraufbereich aufweisen, werden je nach Lage im Plangebiet und Ausmaß der Gehölzstrukturen überwiegend als 5,00 bis 7,00 m breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzt. Beidseitig daran grenzen ein 2,00 m breiter Anpflanzstreifen sowie eine 3,00 m breite nicht zu versiegelnde nicht überbaubare Fläche zum Schutz der Gehölzstrukturen.

In Bereichen, die laut Biotoptypenkartierung keine historischen Wallheckenstandorte sind sowie geringe Kronentraufbereiche aufweisen, werden die Gehölzstrukturen durch eine 10,00 m breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB erhalten. Beidseitig daran grenzt zusätzlich eine 1,00 m breite Fläche, auf der Versiegelungen unzulässig sind.

Zudem wird die Fläche zwischen Regenrückhaltebecken 2 (RRB 2) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzt.

Zwischen südlicher Geltungsbereichsgrenze und dem Fuß- und Radweg in Verlängerung des Diekenkamps wird ebenfalls eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzt, um den dort vorhandenen Gehölzbestand zu schützen.

### **5.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Die rückwärtige Bebauung des allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) wird weiterhin über den Privatweg erschlossen, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL 1) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und der Leitungsträger belastet ist.

Die durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitete Bebauung auf den Hintergrundstücken westlich der Menkestraße wird durch eine von der Planstraße abgehenden Stichstraße erschlossen werden. Diese Stichstraße wird ebenfalls ein privater Erschließungsweg sein und entsprechend als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL 1) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und der Leitungsträger belastet ist.

Zusätzlich wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB nördlich des naturnahen Regenrückhaltebeckens (RRB 1) festgesetzt. Das 4,00 m breite Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zugunsten des Unterhaltungspflichtigen sowie der Anlieger festgesetzt, um die Zuwegung und Pflege des Regenrückhaltebeckens zu gewährleisten.

Überlagernd mit den Gewässerräumstreifen wird zwischen den Grabenabschnitten ein 4,00 m breites Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zugunsten des Unterhaltungspflichtigen sowie der Anlieger festgesetzt, da hier Regenwasserkanäle zur Entwässerung notwendig sind.

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

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der östlich verlaufenden Menkestraße, der südlich verlaufenden Kirchstraße (K95) und dem

westlich gelegenen Klosterweg (K94) ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 115 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts<sup>2</sup> werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV, V (LPB II, III, IV, V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

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, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >55-60 dB(A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) nicht zulässig.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >50-55 dB(A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten und zusätzlich 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 Rauminneren nicht überschritten wird. Darüber hinaus sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >45-50 dB(A) bei Nacht schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) entweder zur

<sup>2</sup> ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“ der Stadt Schortens. Oldenburg, 29.03.2019

geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >55-60 dB(A) bei Tag sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder alternativ durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen. Zukünftig geplante Außenwohnbereiche innerhalb der Beurteilungspegelbereiche von >60-65 dB(A) und >65-70 dB(A) bei Tag sind zu vermeiden oder ebenfalls durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile aus den Einzelbauteilen (Wände, Dächer, Fenster, Türen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **5.15 Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß § 9 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB wird bestimmt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) zwischen Planstraße, Klosterweg, Hoppetun und RRB 2 nur solange ein Gewässerräumstreifen von 6,00 m (Planausschnitt A) erforderlich ist, bis die Abführung des Gewässers III. Ordnung über eine Rohrleitung entlang der Planstraße mit Anschluss an das Entwässerungsnetz am Klosterweg realisiert wurde. Anschließend gelten die Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung.

Nach derzeitigem Stand gehört auch der Gewässerabschnitt südlich der Planstraße zum Verbandsgewässer der Sielacht Rüstringen, wodurch entsprechend der Satzung der Sielacht beidseitig ein 6,00 m breiter Räumstreifen erforderlich ist. Gemäß des von der Thalen Consult GmbH erstellten Oberflächenentwässerungsplanes, soll das Gewässer III. Ordnung über eine Rohrleitung entlang der Planstraße an das Entwässerungsnetz am Klosterweg angeschlossen werden. Nach Realisierung dieses Kanalrohres und des Anschlusses ist an diesem Grabenabschnitt kein 6,00 m breiter Gewässerräumstreifen mehr erforderlich. Der Erhalt einer schmalen Grütze ist ausreichend. Langfristig wird daher das Flurstück 33/4 als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt und die überbaubare Fläche in einem Abstand von 3,00 m zu diesem Graben. Bis zur Realisierung des Kanalrohres und des Anschlusses gelten die im Planausschnitt A getroffenen Festsetzungen.

## **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. Die Wohngebiete in der Umgebung sind geprägt von einer überwiegend aufgelockerten Bebauung. Wohnhäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine Siedlungslücke im zentralen Bereich des Stadtgebietes zu schließen. Dabei sollen Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen gegenüber der Bestandsbebauung vermieden werden und die neue Bebauung sich in die bestehenden Strukturen einfügen. 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 städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Damit sich die neuen Gebäude zukünftig in das bestehende Ortsbild einfügen, wird ihre Gestaltung daher nicht nur über die Festsetzung von Höhe und Geschossigkeit, sondern auch über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gesteuert.

Die geneigten Dächer im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen sind vornehmlich mit rot-, braun- bis anthrazitfarbenen Tondachziegeln oder Betondachsteinen eingedeckt. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden die zulässigen Farben und die zu verwendenden Materialien für Dächer vorgeben, um eine dem ortstypischen Gesamteindruck entsprechende Bebauung zu sichern. Es 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. 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 Farbbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig, da diese oftmals von weitem sichtbar sind und eine störende Außenwirkung haben.

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßensbildes betonen. Die Bestandsbebauung an den Rändern des Plangebietes macht durch die aufgelockerte Bebauung und die dazwischen liegenden Gärten und Vorgärten einen durchgrünten Eindruck. Folglich sind 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. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Dächer wird den Eigentümern und Bauherren genügend Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau der Gebäude ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll eine den bestehenden Strukturen angepasste Siedlungsentwicklung ermöglicht und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

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

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Menkestraße und westlich über den Klosterweg. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über neu herzustellende Planstraßen.
  
- **ÖPNV**  
Etwa 220m von der westlich in das Plangebiet führenden Planstraße entfernt befindet sich an der Schooster Straße die Haltestelle „Pastorenweg“, die von der Buslinie 219 angefahren wird. Etwa 340m von der östlich in das Plangebiet führenden Planstraße befindet sich an der Menkestraße die Haltestelle „Kreuzweg/Menkestraße“.
  
- **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 wie im Kapitel 4.3 „Belange der Wasserwirtschaft“ beschrieben.
  
- **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 /-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **ROG** (Raumordnungsgesetz)

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)