

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS

... Nordseenähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung (Teil 1)

Vorentwurf

10.07.2019

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

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

5.13	Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE	15
8.1	Rechtsgrundlagen	15
8.2	Planverfasser	15

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.

Mit dieser Planung wird die Weiterentwicklung des Siedlungsraumes in Schortens-Heidmühle vorbereitet, 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.

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 Raumansprüche 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 Vorentwurf (Stand Juni 2018) vor. Auch hierin ist die Stadt Schortens als Grundzentrum 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 Vorentwurf 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.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

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

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung befindet sich durch das Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH, Neuenburg ein Oberflächenentwässerungskonzept in Aufstellung. Die Inhalte werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

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 Schallgutachten¹ 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 einzusehen.

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

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

Siedlungsgebiete um den Bodentyp mittlerer Podsol. Bei den bisherigen Freiflächen ist 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 einfügen.

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 5,50 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.

Entlang des im Westen des Plangebietes verlaufenden Gewässers III. Ordnung ist gemäß Satzung der Sielacht Rüstringen ein 6,00 m breiter Gewässerräumstreifen bestimmt, der von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgraben 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.

Von den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist ein Abstand der Bebauung von 3,00 m einzuhalten. Entsprechend der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Diekenweg wird der Abstand der Bebauung zum Gehölzstreifen von 1,00 m übernommen. Innerhalb dieser besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Flächenversiegelungen jeglicher Art zum Schutz der Gehölze und ihres Wurzelwerkes unzulässig.

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 den Anforderungen der Sielacht Rüstringen zu entsprechen.

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.

Von der östlich ins Gebiet führenden Erschließungsstraße führt eine Planstraße nördlich in das bestehende Siedlungsgebiet, um dort langfristig die Bebauung und Erschließung der Hintergrundstücke zu sichern.

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

Entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes, westlich der Straße Diekenkamp, wird 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.

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.

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. Nördlicher 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 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 Rüstingen zu entsprechen.

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

5.9.1 Wasserflächen

Das an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie durch das Bestandsgebiets „An der Leide“ verlaufende Gewässer III. Ordnung 51 A „Jordan“ der Sielacht Rüstingen wird als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt und damit in seinem Bestand gesichert. In einer Breite von 6,00 m beidseitig der festgesetzten Wasserfläche wird ein Räumstreifen festgesetzt, der gemäß Satzung der Sielacht Rüstingen 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.

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 zu 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 Baufelddräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

5.11 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 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 in einer Breite von 5,00 bis 7,00 m festgesetzt.

Zudem wird die Fläche zwischen Regenrückhaltebecken 2 (RRB 2) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) flächenhaft 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.

Zum Schutz der in diesen Flächen vorhandenen Gehölze sind auf den angrenzenden nicht bebaubaren Grundstücksflächen in einer Breite von 3,00 m Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.12 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.

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

5.13 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 Berichts² 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

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

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 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.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 115 wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern nur rot bis rotbraune, schwarz-anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig sind. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

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

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
mail: info@diekmann-mosebach.de*