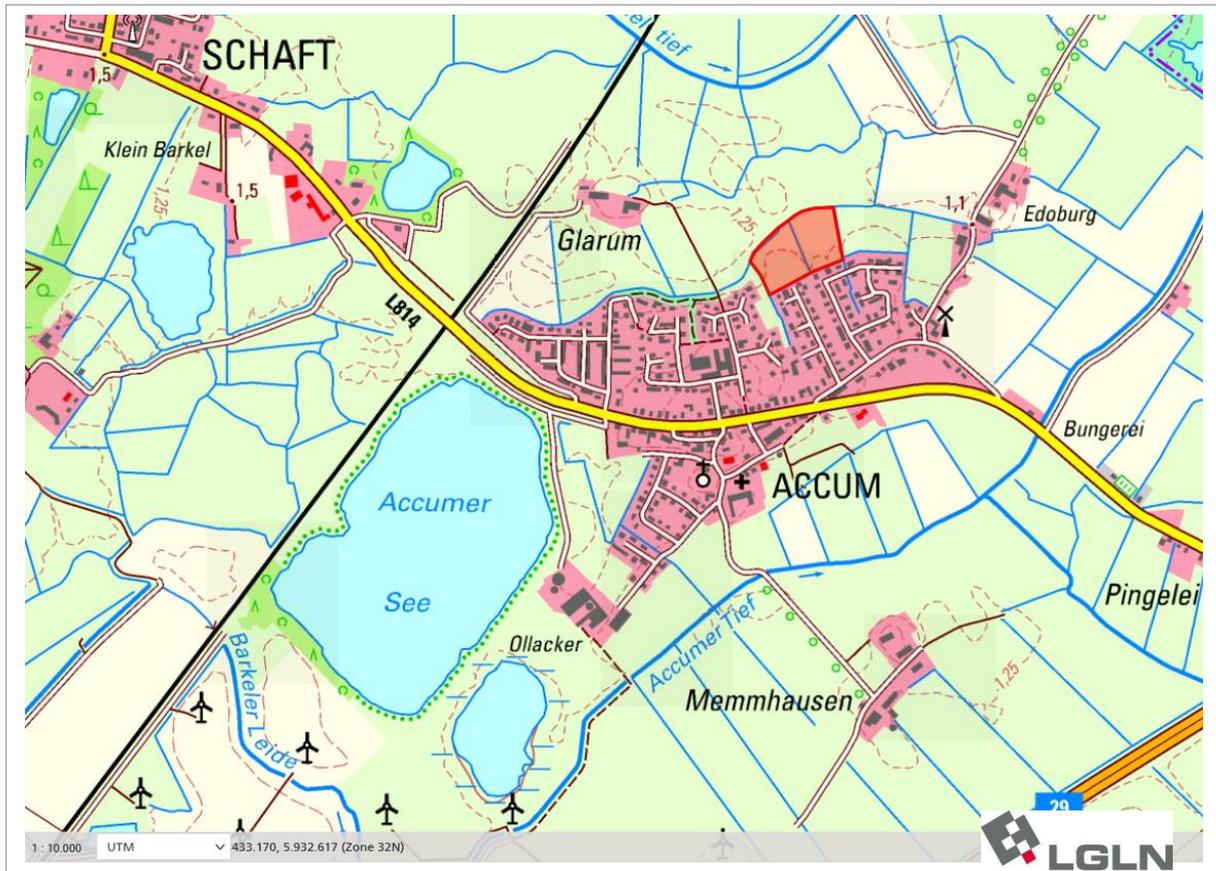




### Begründung

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB  
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)  
mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan unmaßstäblich

## SATZUNG

Stand: Mai 2023



**Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Oldenburg  
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg  
Tel.: 0441-95094-0  
E-Mail: [info-oldenburg@nlg.de](mailto:info-oldenburg@nlg.de)  
[www.nlg.de](http://www.nlg.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Demografische Entwicklung.....	4
1.3	Lage und Anbindung.....	9
1.4	Geltungsbereich .....	10
1.5	Bauleitplanverfahren gem. §13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen ins beschleunigte Verfahren“ .....	11
1.6	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Abwägung.....	11
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>14</b>
2.1	Raumordnung.....	14
2.2	Flächennutzungsplan.....	16
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>19</b>
5.1	Natur und Landschaft .....	19
5.1.1	Bestand.....	19
5.1.2	Eingriff.....	20
5.2	Artenschutz.....	21
5.2.1	Maßnahmen.....	22
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz und Restriktionen</b> .....	<b>24</b>
6.1	Landwirtschaftliche Geruchsmissionen .....	24
<b>7</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>25</b>
7.1	Wasserversorgung.....	25
7.2	Abwasserbeseitigung.....	25
7.3	Gas- und Elektro- Versorgung .....	25
7.4	Abfallentsorgung.....	25
7.5	Oberflächenentwässerung .....	25
7.6	Telekommunikation.....	27
<b>8</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>27</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
8.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	27
8.3	Baugrenzen .....	28
8.4	Straßenverkehrsflächen.....	28
8.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	29
8.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	29
8.7	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	29

---

---

<b>9</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>29</b>
9.1	Allgemeine Wohngebiete .....	29
9.2	Anzahl der Wohneinheiten .....	30
9.3	Maß der baulichen Nutzung .....	30
9.4	Garagen und Nebenanlagen.....	31
9.5	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	32
9.6	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	32
9.7	Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schortens.....	33
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) .....</b>	<b>34</b>
10.1	Geltungsbereich .....	34
10.2	Dacheindeckung .....	34
10.3	Gestaltung der Vorgartenbereiche .....	34
10.4	Ordnungswidrigkeit.....	35
<b>11</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>35</b>
11.1	Planungsgrundlagen.....	35
11.2	Bodenfunde .....	35
11.3	Ablagerungen .....	36
11.4	Kampfmittel.....	36
<b>12</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>36</b>

**Anlage 1:**

Geotechnischer Bericht, Baugrund Ammerland GmbH, Saterland  
Stand: 07.08.2020

**Anlage 2:**

Oberflächenentwässerungskonzept, IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens  
Stand: Januar 2023

---

---

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Schortens möchte eine geordnete Wohnbauentwicklung betreiben. Siedlungsdruck besteht seit Jahren und kann nicht ausschließlich im Stadtgebiet befriedigt werden. Daher wird auch in den umliegenden Ortschaften nach Flächenpotenzialen gesucht, die zu einer maßvollen Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche beitragen können.

Um die angestrebte Siedlungsentwicklung steuern zu können, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens im 24.05.2022 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von Wohnbaufläche auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche. Diese grenzt an zwei Seiten an vorhandene Wohnbebauung an und wird im Norden durch ein Gewässer auf natürliche Art und Weise begrenzt.

## 1.2 Demografische Entwicklung

In den folgenden Abschnitten wird die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt Schortens erläutert. Dabei werden zunächst die vergangenen Zeiträume von 2016 bis 2021 bzw. von 2000 bis 2020 betrachtet, um im Anschluss daran auf die Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 einzugehen. Es wurden sowohl Daten, welche den Ortsteil Accum betreffen als Daten für das gesamte Stadtgebiet verwendet, da für den Ortsteil Accum seitens des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) keine Daten zur Verfügung stehen. Abschließend wird noch kurz auf das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schortens eingegangen.

---

### Bevölkerungsentwicklung von 2016 bis 2020 (Einwohnerstatistik Stadt Schortens)

In der aktuellen Einwohnerstatistik der Stadt Schortens sind u.a. Angaben zu den Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile enthalten (vgl. Tabelle 1). Von 2016 bis 2021 hat dabei die Einwohnerzahl für die gesamte Stadt Schortens leicht zugenommen (+0,83 %). Für den Ortsteil Accum lässt sich während dieses Zeitraumes eine Stagnation feststellen.

**Tabelle 1: Einwohner in den Stadtteilen** (Einwohnerbestand mit Hauptwohnung)

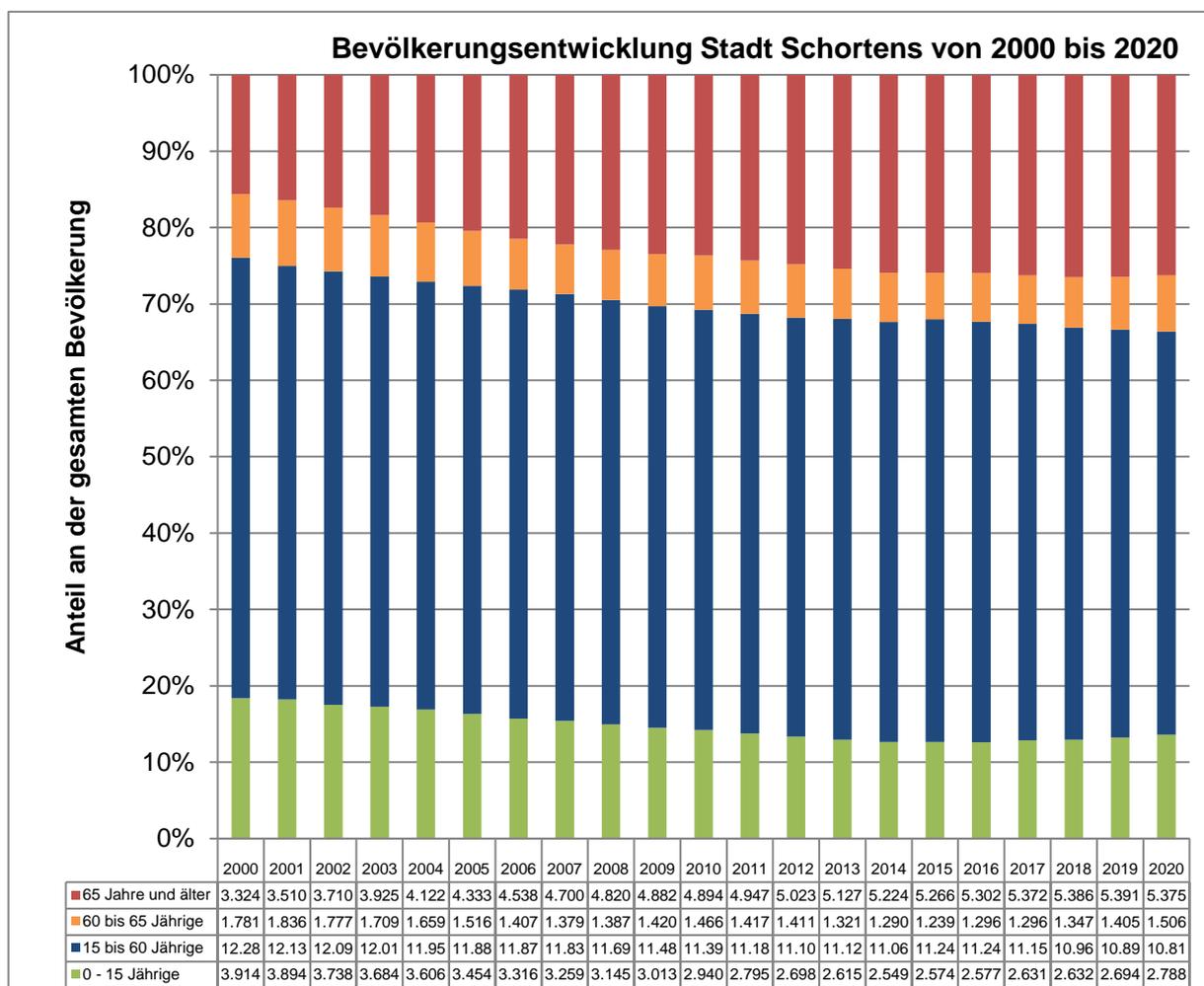
Stadtteil	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Accum	1.099	1.123	1.123	1.126	1.098	1.102
Addernhausen	241	258	276	284	319	321
Grafschaft	1.640	1.621	1.598	1.651	1.672	1.650
Heidmühle	8.465	8.480	8.422	8.392	8.398	8.556
Middelsfähr	1.277	1.272	1.262	1.273	1.247	1.234
Oestringfelde	715	704	688	676	692	688
Ostiem	1.621	1.600	1.564	1.561	1.584	1.579
Roffhausen	828	820	795	792	809	794
Schoost	162	153	151	153	150	148
Schortens	2.370	2.431	2.440	2.466	2.508	2.503
Sillenstede	2.140	2.135	2.150	2.133	2.100	2.103
Upjever	235	232	238	245	257	285
<b>Gesamt</b>	<b>20.793</b>	<b>20.829</b>	<b>20.707</b>	<b>20.752</b>	<b>20.834</b>	<b>20.963</b>

Quelle: Einwohnerstatistik Stadt Schortens 2021; S. 3

### Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2020 (LSN)

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Schortens ist seit dem Jahr 2000 von 21.299 auf 20.483 gesunken. Damit ergibt sich eine relative Bevölkerungsabnahme von -3,8 % und eine absolute Abnahme von 816 Personen. Die Bevölkerung im Landkreis Friesland hat während des gleichen Zeitraumes eine Abnahme von -1,9 % erfahren.

In den vergangenen Jahren hat sich ebenso die Bevölkerungsstruktur in der Stadt Schortens gewandelt, sodass anhand der statistischen Daten der voranschreitende demographische Wandel deutlich wird (siehe Abbildung 1). Insbesondere die Anteile der ältesten Bevölkerungsgruppe hat zugenommen (65 Jahre und älter: +61,7 % in Bezug auf das Ausgangsjahr 2000). In den übrigen Altersgruppen sind hingegen Abnahmen von -1 % bis -5 % in Bezug auf das Ausgangsjahr 2000 zu verzeichnen.



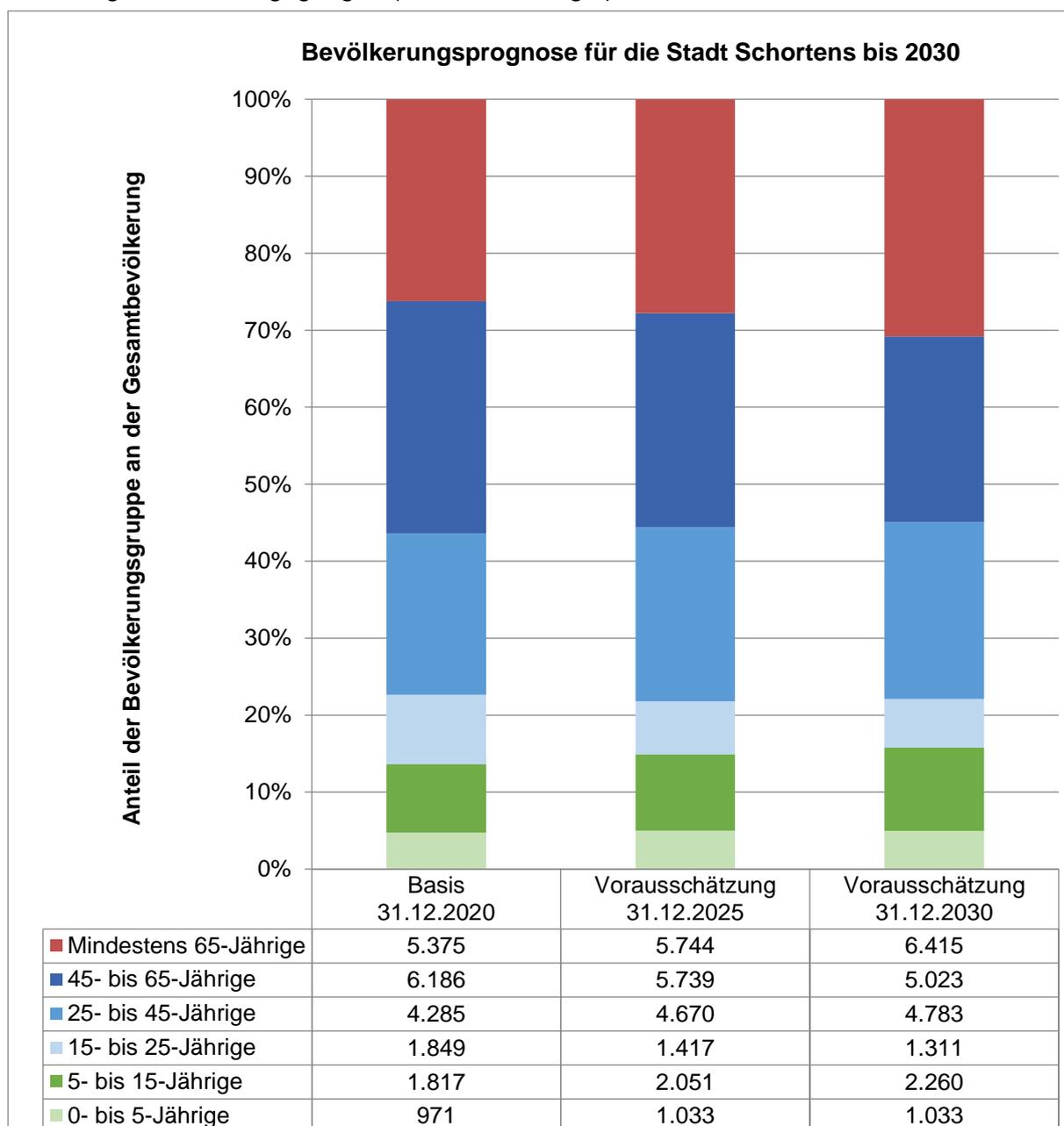
**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Schortens von 2000 bis 2022**

Quelle: Eigene Darstellung nach LSN-Online 2022, Tabellen Z100110G und Z100002G

### Bevölkerungsvorausberechnung von 2020 bis 2030 (LSN)

Da für den Ortsteil Accum seitens des LSN keine Bevölkerungsvorausberechnung vorliegt, wird auf die Entwicklung im gesamten Stadtgebiet Bezug genommen. Die getroffenen Annahmen beziehen sich auf den Bevölkerungsstand vom 31.12.2020 und stellen daher eine aktuelle Berechnungsgrundlage dar.

Grundsätzlich wird von einer leichten Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2025 von +0,83 % bzw. bis 2030 von +1,67 % ausgegangen. Diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Landkreis Friesland (2025: +1,10 % und 2030: +2,20 %) bzw. zum Land Niedersachsen weniger positiv aus (2025: +1,08 % und 2030: +2,16 %). Dabei wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen (siehe Abbildung 2).



**Abbildung 2: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Schortens**

Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2022, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030

Bis zum Jahr 2030 ereignen sich laut Vorausberechnung des LSN die größten Veränderungen in den Altersgruppen der 5- bis 15-Jährigen, der 15- bis 25-Jährigen, der 45- bis 65-Jährigen und der mindestens 65-Jährigen. Für die Gruppe der 15- bis 25-Jährigen ist demnach bis zum Jahr 2025 eine Abnahme von -23,36 % und bis zum Jahr 2030 von -29,10 % zu erwarten. Eine geringe Abnahme ist für die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen von -7,23 % bis zum Jahr 2025 und bis zum Jahr 2030 von -18,80 % zu erwarten. Hingegen zunehmen sollen die Altersgruppen der 5- bis 15-Jährigen (bis zum Jahr 2025 mit +12,88 % bzw. bis zum Jahr 2030 um +24,38 %), die Altersgruppen der 25- bis 45-Jährigen (bis zum Jahr 2025 mit + 8,98 % bzw. bis zum Jahr 2030 um 11,62 %) und die Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen (bis zum Jahr 2025 um +6,87 % und bis zum Jahr 2030 um 19,35 %). Die angegebenen Veränderungen innerhalb der Altersgruppe beziehen sich jeweils auf das Ausgangsjahr 2020.

Als Fazit lässt sich formulieren, dass es eine Zunahme der Bevölkerung in der Altersgruppe in der Familiengründungsphase einschließlich Kindern geben wird und dafür entsprechender Wohnraum zur Verfügung stehen sollte. Ebenso kann auch für die ältere Bevölkerungsgruppe in einem Neubaugebiet Bauland für adäquate Wohnformen vorgehalten werden.

### **Wohnraumversorgungskonzept Stadt Schortens**

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schortens aus dem Jahr 2020 enthält u.a. Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen für das „Bauland für individuellen Wohnungsbau“. Die benannten Aspekte werden im Folgenden aufgeführt (vgl. Wohnraumversorgungskonzept S. 71f.):

- *Konstant ein moderates Angebot an Bauland für individuellen Wohnungsbau verfügbar zu machen / halten.*
- *Das Baulandangebot hinsichtlich Größe / Lage auch an die Bedürfnisse älterer Haushalte angepasst werden (z. B. kleinere Grundstücke für Bungalows).*
- *Gebiete identifiziert werden, in denen eine Nachverdichtung sinnvoll und funktionsgerecht ist. Diese Nachverdichtungspotenziale sollten erfasst und hinsichtlich der Entwicklungspotenziale überprüft werden, ggf. ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich (zur Mobilisierung der Potenziale bzw. zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten).*

Vor dem Hintergrund der ersten Handlungsempfehlung möchte die Stadt Schortens dem vorherrschenden Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken mit dem hier in Rede stehenden geplanten Baugebiet begegnen.

---

### 1.3 Lage und Anbindung

Die Stadt Schortens gehört zum Landkreis Friesland. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Accum, im Nordosten des Stadtgebietes und ca. 9 km entfernt vom Kernort Schortens. Der Ortsteil wird von der L 814 durchzogen, über die Accum an Schortens angebunden ist.



**Abbildung 3: Lage in der Stadt Schortens- ohne Maßstab**

Quelle: Verändert nach LGLN 2020

Das Plangebiet liegt in Accum am nordöstlichen Siedlungsrand und grenzt im Süden sowie im Westen an bestehende Wohnsiedlungen an. Es wird eine Grünlandfläche überplant, die im Norden von dem Gewässer II. Ordnung Nr. 87/32 begrenzt wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Wiesenweg, der wiederum über die Straße „An der Mühle“ auf die Wilhelmshavener Straße ( Landesstraße L 814) aufmündet.

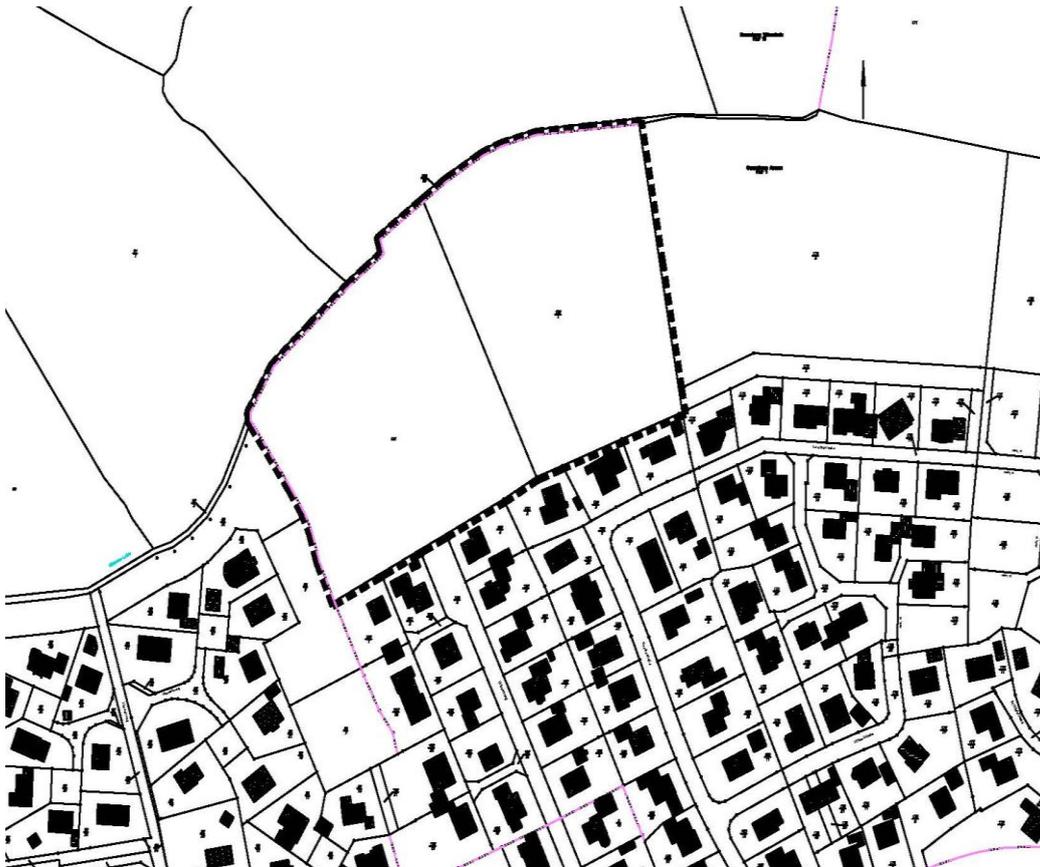


**Abbildung 4: Luftbild B-Plan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ – ohne Maßstab**

Quelle: Verändert nach LGLN 2021

## 1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ wird westlich durch das Baugebiet „Marschweg- Ost“ und im Süden durch die Baugebiete „Wiesenweg“ sowie „Goethestraße“ begrenzt (siehe Abbildung ). Im Norden liegt der Geltungsbereich unmittelbar am Gewässer II. O. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha und umfasst das Flurstück 181 und 180/1 der Flur 1 der Gemarkung Accum.



**Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ – ohne Maßstab**

Quelle: Verändert nach LGLN 2022

### **1.5 Bauleitplanverfahren gem. §13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen ins das beschleunigte Verfahren“**

Die Stadt Schortens hat sich dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg-Nord“ gemäß § 13b BauGB aufzustellen und damit ein Planungsinstrument anzuwenden, welches das BauGB mit der Änderung vom 14.06.2021 für einen begrenzten Zeitraum wieder eingeführt hat. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2022 hat die Stadt Schortens das Verfahren auf Grundlage der zu dem Zeitpunkt gültigen Fassung des BauGB eingeleitet.

Bedingung für die Anwendung des § 13b BauGB und die damit verbundene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Um den Nachweis der Anwendbarkeit des § 13b BauGB zu erbringen, wird die im Entwurf des Bebauungsplanes für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 mit der sich aus der Planung ergebenden Nettobaulandfläche (Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (nicht enthalten sind private Flächen zum Anpflanzen und Flächen für die Wasserwirtschaft) von 18.125 m<sup>2</sup> multipliziert. Es ergibt sich ein Wert von 5.437,5 m<sup>2</sup> als maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Hierbei handelt es sich nach BauNVO um den Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b BauGB ist weiterhin nur anwendbar für Bebauungspläne, welche eine Wohnnutzung vorbereiten und sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet befindet sich dabei in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die Fläche größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Zudem ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzung ebenso keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### **1.6 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Abwägung**

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg-Nord“ der Stadt Schortens im Ortsteil Accum wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung vom 09.07.2022 über die Auslegung und Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme unterrichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in dem Zeitraum vom 18.07.2022 bis einschließlich 17.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB im Rathaus der Stadt Schortens stattgefunden. Während dieses Zeitraumes ist 1 private Stellungnahme abgegeben worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.07.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB bis zum 17.08.2022 abzugeben. In diesem Zusammenhang sind 10 Stellungnahmen eingegangen.

## Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

### Anlieger 1: Einwände zum Oberflächenentwässerungskonzept

- Fehlende Berücksichtigung aller Zuflüsse zum Grabensystem im Plangebiet: Erneute Bestandserfassung nach diesem Hinweis und Umstellung des Entwässerungssystems im Plangebiet mit Anschluss aller vorgefundenen Leitungen;
- Verfüllung eines Grabens und Fließrichtungen der vorhandenen Gräben werden in Frage gestellt: Grabenverfüllung ist in dem Entwässerungssystem berücksichtigt und Fließrichtungen anhand der topographischen Vermessung nachgewiesen;

*Die Einwände wurden beachtet und führten zu einer Überarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes dahingehend, dass der südliche Graben verrohrt wird und daran alle Leitungen angeschlossen werden, auch Leitungen aus dem Bestandsgebiet. Die Änderung des Oberflächenentwässerungskonzeptes zog auch Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach sich.*

### Anlieger 1: Einwände zum Artenschutz

- Fehlende ausführliche Bestandserfassung von Vögeln, Fledermäusen, Amphibien: gem. dem beschleunigten Verfahren erfolgte Biotopkartierung mit anschließender Potenzialabschätzung der Arten. Eine Verletzung gem. § 44 und 45 BNatSchG ist nicht zu erwarten;
- Forderung nach Ausgleichsmaßnahmen: Erfordernis besteht nicht für Verfahren gem. § 13b BauGB

*Eine Planänderung erfolgte nicht.*

### Anlieger 1: Einwände zu Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Fehlender Fußweg entlang der Planstraße: keine Durchgangsstraße, Verkehrsberuhigung durch Fahrbahnverschwenkungen, Bäume usw.
- Fehlender Spielplatz: gesetzlich nicht erforderlich; Verweis auf bestehenden Spielplatz und Spielfläche auf den Grundstücken; ohne Vernetzung der Baugebiete untereinander führte ein Spielplatz im Plangebiet nicht zu einer verbesserten Situation;

*Eine Planänderung erfolgte nicht.*

### Anlieger 1: Einwände zur Öffentlichkeitsbeteiligung

- Mangelnde Beteiligung der Anlieger: gesetzlich erforderliche Beteiligung unter Einhaltung der Fristen wurde gewährleistet, Transparenz und Einsichtnahme in Planung gegeben;

*Eine Planänderung erfolgte nicht.*

---

### Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Sielacht Rüstringen: Hinweis auf Gewässerräumstreifen von 10 m zur Glarumer Leide  
*Der Hinweis findet Berücksichtigung.*
- EWE Netz GmbH: Verweis auf Netzbestand und mögliche Erweiterungsoptionen;  
*Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.*
- OOWV: Hinweise auf Leitungsbestand, Versorgungssicherheit, Löschwasserversorgung;  
*Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.*
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Fundstellen sind nicht bekannt; Hinweis auf Meldepflicht ist bereits Bestandteil der Planunterlagen;  
*Der Hinweis wird beachtet.*
- Deutsche Telekom: Hinweise zur Ausführungsplanung;  
*Die Mitteilungen werden beachtet.*
- Landkreis Friesland:  
Untere Wasserbehörde: gibt Hinweise zum erforderlichen Genehmigungsverfahren für die Wasserbaulichen Maßnahmen; Hinweis auf nötigen geotechnischen Bericht; Verweis auf 10 m breiten Räumstreifen an der Glarumer Leide; Anmerkung zum geringen Abstand der Baugrenze zur Böschungsoberkante der randlichen, aufzureinigenden Gräben; Ergänzung der Begründung um Inhalte zu den Bestandsgewässern;  
*Die Anregungen werden beachtet. Der vorliegende geotechnische Bericht wird Bestandteil der Begründung. Der Abstand der Baugrenze zu den Böschungsoberkanten wird auf 5 m vergrößert. Die Begründung wird um die Inhalte ergänzt.*  
  
Untere Abfallbehörde: Anschlusszwang an öffentliche Abfallentsorgung; Hinweise zur Gestaltung des Wendekreises;  
*Die Hinweise werden beachtet.*

Die dargelegte Abwägung zu den genannten Belangen führte zu einer Überarbeitung des Bauleitplanes und zur Anpassung wesentlicher Planinhalte, so dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden erfolgt.

---

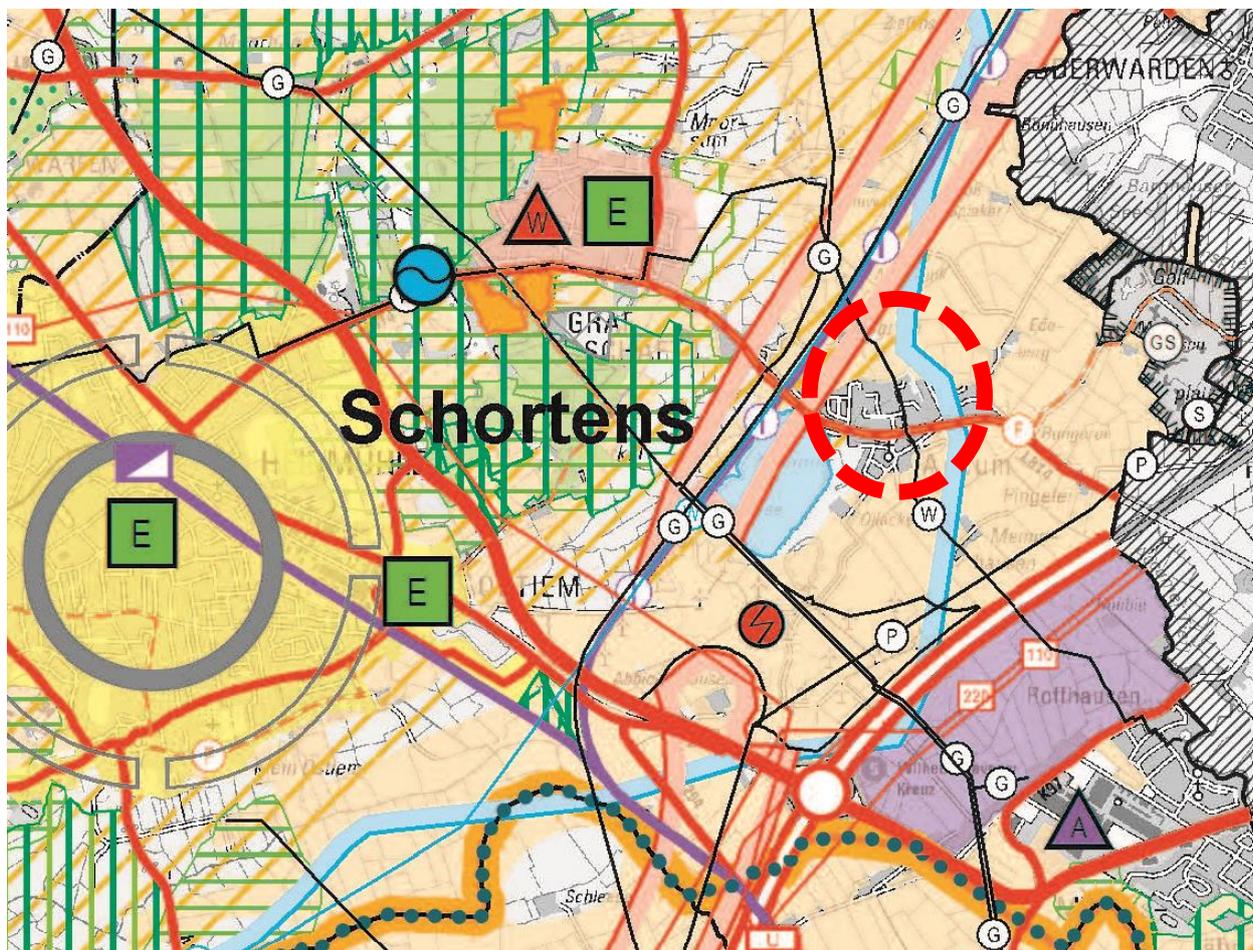
## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung

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

Es wird an dieser Stelle auf das am 29.01.2021 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsprogramm 2021 des Landkreises Friesland eingegangen. Dieses bildet die aktuellen bzw. zukünftigen Anforderungen für die Region ab. Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden.

Für den Ortsteil Accum sind unterschiedliche zeichnerische Darstellungen im RROP aus dem Jahr 2021 enthalten. In der folgenden Abbildung ist der Standort des Plangebietes und der Ortsteil Accum rot markiert. Die Stadt Schortens ist als Grundzentrum verortet.



**Abbildung 6: Auszug aus dem RROP LK Friesland (Stand: Genehmigung 2021) – ohne Maßstab**  
Quelle: Verändert nach Landkreis Friesland 2021

Der Landkreis Friesland hat in Beikarten zum RROP „Zentrale Siedlungsgebiete“ und „Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. Standorte mit Sicherungsfunktion werden lediglich den Ortsteilen Grafschaft und Sillenstede zugeordnet. Dem Ort Accum werden im RROP keine besonderen Aufgaben zugeordnet. Er ist zwar als besiedeltes Gebiet dargestellt mit angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft, aber ohne Darstellung als Vorbehalts- oder Vorranggebiet. Die Stadt Schortens möchte dennoch an der Siedlungsabrandung festhalten, die sie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt bis an das Gewässer „Glarumer Leide“ dargestellt hat. Der dringende Bedarf an Wohnbauflächen kann im Stadtgebiet und in den beschriebenen Ortsteilen als Innenentwicklungsprojekte derzeit nicht gedeckt werden, so dass jetzt die Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung in Accum weiterverfolgt werden soll. Die Flächen sind kurzfristig für eine Bauland- Entwicklung verfügbar und eine sinnvolle ackerbauliche Nutzung ist durch die umgebenden Siedlungsgebiete und die natürliche Begrenzung durch das Gewässer II. Ordnung nicht mehr gegeben.

Das RROP gesteht den Ortsteilen auch die Möglichkeit einer Eigenentwicklung zu. Ein weiterer Aspekt ist gemäß RROP eine vorhandene Anbindung an das ÖPNV- Netz. Die Linie 219 des Verkehrsverbundes Ems- Jade verkehrt regelmäßig von Jever über Schortens und Accum nach Wilhelmshaven und umgekehrt.

Mit einer Fläche von ca. 2,7 ha handelt es sich darüber hinaus um ein kleines Gebiet, welches zukünftig der Wohnnutzung dienen soll. Das Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ erstreckt sich über einen Großteil der Fläche der Stadt Schortens. Daher wird es seitens der Stadt als angemessen erachtet, wenn die hier in Rede stehende Fläche zukünftig aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wird und anstelle dessen den Bedarf an Wohnbaufläche für die Bevölkerung vor Ort bedient.

Der Ortsteil Accum und auch das Plangebiet sind in der Beikarte „Biotopverbund“ nicht dargestellt, so dass der Ortslage keine besondere Funktion in naturräumlicher Hinsicht beigemessen wird. Eine weitere geringfügige Ausweitung des Siedlungsgebietes wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht für verträglich gehalten. Hinzu kommt, dass das Plangebiet über die im RROP als Straße von regionaler Bedeutung dargestellte L 814 und die aufmündende Straße An der Mühle und in Folge den Wiesenweg erschlossen werden kann.

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Randbereich des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Die geplante Entwicklung einer Wohnsiedlung widerspricht diesem Ziel nicht grundsätzlich. Darüber hinaus ist das RROP nicht als parzellenscharf dargestellt anzusehen. Somit entspricht die geplante Nutzung zwar nicht den Darstellungen im RROP, aber aus Sicht der Stadt Schortens besteht kein eklatanter Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

---

## 2.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Darstellung, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens wurde für die neu dargestellten Wohnbauflächen zusätzlich die Vorgabe gemacht, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine landschaftsgerechte Gestaltung dieser Baugebiete vorzusehen ist. Dem wird im Bebauungsplan unter anderem durch die Gestaltung eines breiten Grünstreifens zwischen dem Gewässer II. O. 87/38 und dem Baugebiet entsprochen. In diese Grünfläche wird außerdem die erforderliche Regenrückhaltung einbezogen.

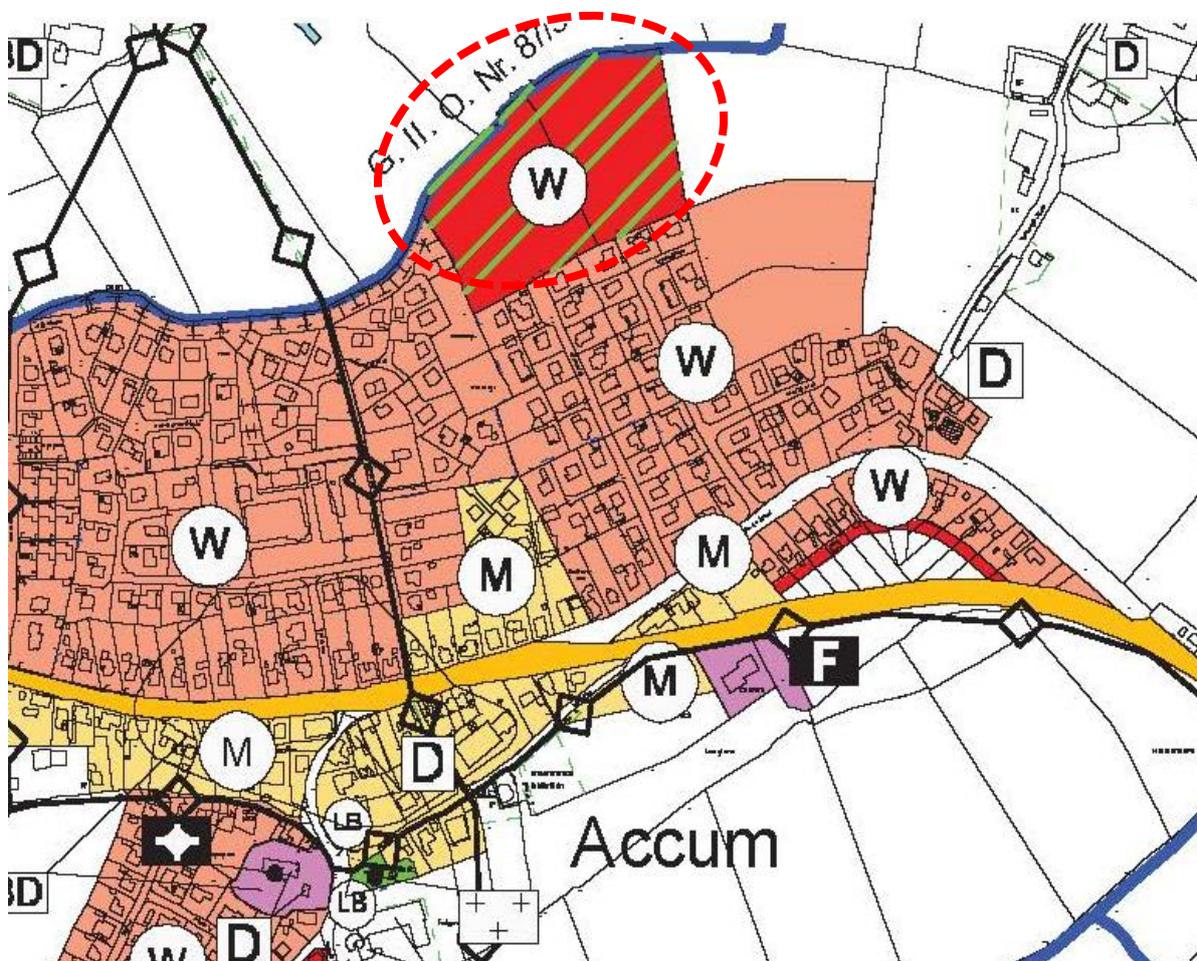


Abbildung 7: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Stadt Schortens – ohne Maßstab  
Quelle: Stadt Schortens 2010

### 3 Städtebauliches Konzept

Das geplante Wohnbaugebiet grenzt östlich an das bestehende Wohngebiet am Marschweg an. Zwischen den beiden Baugebieten erstreckt sich eine breite Grünzone, so dass das hier in Rede stehende Wohngebiet im Westen bereits eingegrünt ist. Die nach Norden in Richtung des Gewässers II. O. geplante Grünfläche übernimmt die Funktion eines Räumstreifens und auch der landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft. Dieser Grünstreifen findet sich ebenso in den westlich angrenzenden Baugebieten und hierüber findet neben der Biotopvernetzung auch eine fußläufige Anbindung der bestehenden und des geplanten Baugebietes statt. Eine verkehrliche Anbindung und Vernetzung der beschriebenen Baugebiete ins Plangebiet und untereinander ist nicht gegeben. Vielmehr wurde im Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Sillenstede im Jahr 1967 der Wiesenweg ausgehend von der Landesstraße als Haupteerschließung mit seitlichen Stichstraßen geplant, die jedoch keine Anbindung weiterer seitlich gelegener Flächen vorsahen. Im Norden in Richtung Gewässer wurde der Wiesenweg allerdings so festgesetzt, dass er bis an den Geltungsbereich heran öffentliche Verkehrsflächen vorsieht und dadurch eine Verlängerung des Wiesenweges zur Erschließung weiterer Bauflächen vorbereitet.

Das Plangebiet wird folglich an den Wiesenweg angebunden. Da bei Aufstellung des Bebauungsplanes S 10 „Goethestraße“ keine Anbindung zukünftiger Flächen in Richtung Norden vorgesehen worden ist, kann das Plangebiet ausschließlich über den Wiesenweg erschlossen werden.

Die Planstraße im hier in Rede stehenden Plangebiet mündet daher in einer Wendeanlage. Ein Großteil der geplanten Baugrundstücke wird über die Planstraße unmittelbar erschlossen. Ergänzt wird dieses Erschließungssystem um 4 m breite Stichstraßen, die Hinterliegergrundstücke anbinden. Die Planung sieht die Schaffung von locker bebauten Grundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Damit wird der Lage am Ortsrand Rechnung getragen und der Nachfrage der zukünftigen Bauherren entsprochen.

Die Grundstücke werden voraussichtliche Größen zwischen etwa 630 m<sup>2</sup> und 942 m<sup>2</sup> haben.

---



**Abbildung 8: Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ – ohne Maßstab**

Quelle: Verändert nach LGLN 2023

## 4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,66 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	Größe [m <sup>2</sup> ]
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ = 0,3	18.125
Öffentliche Straßenverkehrsfläche/ Parken	2.572
Fläche für Maßnahmen (ö)	2.355
Fläche zum Anpflanzen (p)	996
Regenrückhaltung (p)	1.260
Private Wasserflächen (p)	818
Öffentliche Wasserfläche (ö)	<u>486</u>
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>26.612</b>

## 5 Belange des Umweltschutzes

### 5.1 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> sind hierbei auch die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 4) zu erfüllen.

Für die beabsichtigte Erschließung eines Wohngebietes mit einer maximalen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> ist gem. Anlage 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten.

Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

#### 5.1.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 2,7 ha große Grünlandfläche am nördlichen Ortsrand von Accum (Biototyp GIF – Sonstiges feuchtes Intensivgrünland). Die Fläche wird aktuell als Weidefläche genutzt.

Nach Norden wird die Fläche durch den Verlauf der Glarumer Leide (Gewässer II. Ordnung; Biototyp FGR - Nährstoffreicher Graben) begrenzt.

Östlich schließen sich Grünlandflächen an, die im Zusammenhang mit dem Plangebiet ebenfalls als Weidefläche genutzt werden (Biototyp GIF – Sonstiges feuchtes Intensivgrünland).

Südlich und westlich des Geltungsbereiches beginnt die unmittelbare Ortslage von Accum (Biototyp OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet).

Entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen die für diese Region typischen Entwässerungsgräben ( Biototyp FGR – Nährstoffreicher Graben). Diese umschließen die Grünlandfläche entlang der Plangebietsgrenze. Einer dieser Gräben verläuft in Nord-Süd-Richtung im Zentrum des Plangebietes.

Im südlichen Abschnitt dieses Grabens befindet sich eine Gehölzreihe von rd. 40m Länge (Biototyp HFM - Strauch-Baumhecke) . Diese besteht aus einer freistehenden Esche (*Fraxinus excelsior*, mehrstämmig, Ø 10-15cm) und einer Reihe Weißdorn- (*Crataegus monogyna*) und Brombeersträucher (*Rubus fruticosus*).



**Abbildung 9: Biototypenplan „Wiesenweg- Nord“ – ohne Maßstab**

Quelle: Verändert nach LGLN 2022

### 5.1.2 Eingriff

Durch die geplante Bebauung der Flächen gehen die festgestellten Biotope nahezu vollständig verloren.

Standorte für die vorkommende Grünland- und Ruderalvegetation stehen im zukünftig intensiv genutzten Siedlungsbereich nur eingeschränkt zur Verfügung.

Bei den aktuell vorkommenden Tieren handelt es sich um Arten der Siedlungen und halboffenen Kulturlandschaft. Auch wenn sich der Lebensraum deutlich verändern wird, ist davon auszugehen, dass das locker bebaute Einfamilienhausgebiet weiterhin als Lebensraum für diese Arten geeignet ist.

Durch die geplante Versiegelung von rd. 0,8 ha bisher un bebauter Flächen und die zur Erschließung erforderlichen Bodenarbeiten (Umlagerung, Verdichtung etc.) werden wichtige Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. gehen vollständig verloren. Dies hat auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es hier zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung sowie einem erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser kommen wird.

Die geplante Bebauung erfolgt in ortstypischer Form und orientiert sich am umgebenden Bestand. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder von Freizeit- und Erholungsfunktionen sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe gelten gem. §13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5.2 Artenschutz

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auch artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Diese ergeben sich aus den Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Für europarechtlich geschützte Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten ist zu prüfen, ob im Rahmen der vorliegenden Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zu erwarten sind. Sind solche Verbotstatbestände zu erwarten, wird weiterhin geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 45 BNatSchG gegeben sind.

Bestimmte Tätigkeiten und Vorhaben hat der Gesetzgeber in den Absätzen 4 und 5, § 44 BNatSchG, von diesen Verboten ausgenommen, so dass dort nur mehr der Schutz der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (das sind die europäischen Vogelarten und die Arten des Anhangs IV a+b der FFH- Richtlinie 92/43/EWG) verlangt ist. Dies gilt unter anderem auch für gem. § 14 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht).

Voraussetzung hierfür ist, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Falls erforderlich, können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Zu den oben genannten Arten zählen Säugetiere (insb. Fledermäuse), Vögel, Reptilien, Amphibien sowie besonders geschützte Pflanzenarten.

Aufgrund der Habitatausstattung und der Verbreitung dieser Arten können im Planbereich Fledermäuse, Vögel, Amphibien und besonders geschützte Pflanzenarten auftreten.

Der Geltungsbereich ist sehr wahrscheinlich Lebensraum von Fledermäusen. Die Grünlandflächen sind als Nahrungshabitat geeignet. Die umgebenden Gehölze dienen als Leitstrukturen und Quartiere. Am 02.02.2022 wurden die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden

Gehölze auf mögliche Höhlungen oder andere als Fledermausquartier geeignete Strukturen untersucht. Diese konnten nicht festgestellt werden.

Der Geltungsbereich ist sehr wahrscheinlich Lebensraum der für diesen siedlungsnahen Lebensraum typischen Vögel. Hierzu gehören insbesondere ubiquitäre Brutvögel der Siedlungen und halboffenen Kulturlandschaft wie Grünfink, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Amsel, Gimpel, Blaumeise, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp und Buchfink. Aufgrund der Gehölze in der Umgebung ist davon auszugehen, dass auch Arten der Wälder wie Spechte und Eichelhäher im Geltungsbereich vorkommen. Beide Artengruppen nutzen den Geltungsbereich zur Nahrungssuche und brüten sehr wahrscheinlich auch in den Gehölzen des Geltungsbereiches und der umgebenden Siedlung.

Als Lebensraum für die in der Umgebung vorkommenden Wiesenvögel ist der Geltungsbereich durch intensive Nutzung, die Nähe zu großen Gehölzen und der nahen Wohnbebauung nur eingeschränkt geeignet.

Durch die im Umfeld vorkommenden Gewässer ist der Geltungsbereich zumindest als Teillebensraum für Amphibien geeignet. Diese nutzen Gewässerläufe und Stillgewässer als Wanderkorridore, Laichgewässer und Winterquartiere. Es ist davon auszugehen, dass die Gräben des Geltungsbereiches aufgrund ihrer Größe und der geringen Fließgeschwindigkeit, zumindest stellenweise, auch als Laichgewässer genutzt werden. Durch die offene Anbindung an das übergeordnete Fließgewässernetz ( Glarumer Leide, Kirchspieltief, Maade), ist auch eine Nutzung als Wanderkorridor möglich. Als Winterquartiere nutzen Amphibien frostsichere Verstecke an Land (Erdhöhlen, Laubhaufen etc.) und teilweise, z.B. Grasfrösche und Molche, auch frostfreie Gewässer, an deren Grund Sie überwintern. Geeignete Strukturen für Winterquartiere sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Besonders geschützte Pflanzenarten, aufgrund der Standorteigenschaften wären bspw. Vorkommen der Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) möglich, wurden im Rahmen der Ortsbegehung am 02.02.2022 nicht festgestellt.

### **5.2.1 Maßnahmen**

Die zu erwartenden Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Konflikte mit den Regelungen des § 44 BNatschG können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) auszuschließen und im Falle von unvermeidbaren Eingriffen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gem. §45 herzustellen, sind daher weitere Maßnahmen erforderlich.

In den Gehölzstrukturen des Geltungsbereiches sind Standorte von Vogelnestern zu erwarten. Diese sind zudem wichtiger Bestandteil des Lebensraumes von Fledermäusen

Es sind daher folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Gehölze.
- Vorschlag für eine Festsetzung im Bebauungsplan:

„Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein geschlossener, mindestens 5 m breiter, mehrreihig angelegter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Der Anteil der Laubbäume beträgt 30 %. Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.“

<b>Bäume (Anteil 30%)</b>	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
<b>Sträucher (Anteil 70%)</b>	
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

- Zum Schutz der erhaltenswerten Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen.
- Reduzierung der Eingriffe in vorhandene Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß;
- Baumfällarbeiten außerhalb der Brutzeit der vorkommenden Vögel (01.März bis 30.September);

## 6 Immissionsschutz und Restriktionen

### 6.1 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Im Umfeld des Plangebietes im Ortsteil Accum der Stadt Schortens befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung. So liegen zwei Betriebe östlich des Plangebietes an der Edoburger Straße und ein weiterer südlich des Plangebietes an der Wilhelmshavener Straße.

Die Stadt Schortens hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Accum/ Edoburger Straße“ im Jahre 2019 einen immissionstechnischen Bericht zur geruchstechnischen Untersuchung der Immissionen<sup>1</sup> auf das damalige Plangebiet vorgelegt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.136 lediglich ca. 150 m östlich des hier in Rede stehenden Plangebietes liegt, werden die Ergebnisse übertragen. Es wurde seinerzeit für die drei Betriebe eine Abschätzung der Tierzahlen anhand der vorhandenen Stallgebäude vorgenommen, die wiederum um 25 % erhöht worden ist. Laut Gutachten wurden damit auch Erweiterungsabsichten der Betriebe berücksichtigt. Im Ergebnis führten die Ausbreitungsrechnungen der Gesamtbelastung der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen im damaligen Plangebiet zu Werten von maximal 7 % Überschreitung der Jahresgeruchsstunden. Gemäß GIRL ist eine relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden mit 10% der Jahresstunden als Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet zugrunde zu legen. Dieser Wert wurde nachweislich eingehalten.

In Richtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ nimmt die Belastung auf Werte zwischen 3- 5 % der Jahresstunden ab. Es kann also begründet davon ausgegangen werden, dass das Ergebnis auf das jetzige Planverfahren zu übertragen ist. Der in der Geruchsmissions- Richtlinie angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % er Jahresstunden wird eingehalten und deutlich unterschritten.

Mit Schreiben vom 15.08.2022 hat die Landwirtschaftskammer bestätigt, dass sich die Ergebnisse auf diesen Bebauungsplan übertragen lassen und macht keine Bedenken gegen die Planung geltend.

---

<sup>1</sup> Immissionstechnischer Bericht Nr. LG13806.2/01 über die geruchstechnische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Accum/ Edoburger Straße“ in 26419 Schortens, Zech Umweltanalytik, Lingen, 18.02.2019

---

## **7 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Der Verband hat lediglich eine eingeschränkte Verpflichtung zu einer Bereitstellung von Löschwasser bezogen auf die geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405).

In dem Plangebiet muss eine Löschwassermenge von 800 l/min für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind abzustimmen.

### **7.2 Abwasserbeseitigung**

Der Ortsteil Accum ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Schortens angeschlossen.

### **7.3 Gas- und Elektro- Versorgung**

Die Gas- und Elektro- Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 in der Planstraße vorgesehen.

### **7.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird zentral durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland durchgeführt und erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Regelungen zur Abfallentsorgung im Landkreises Friesland. Die Wendeanlage der Planstraße weist einen Durchmesser von 22 m auf. Ein Nachweis der Schleppkurven zur Befahrbarkeit wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

### **7.5 Oberflächenentwässerung**

Als Planungsgrundlage wurde im Jahre 2020 ein Geotechnischer Bericht von der Baugrund Ammerland GmbH erstellt, der unter anderem die bodenmechanischen Eigenschaften der überplanten Fläche untersucht hat. Der Bericht wird als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung. Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die natürliche Bodenschichtung im Plangebiet keine Versickerung von Oberflächenwasser zulässt. Unterhalb des Mutterbodens steht eine sperrende Kleischicht an.

Im Zuge der Planung zur Erschließung eines Baugebietes nördlich des Wiesenweges in Accum wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro IST erarbeitet, welches als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung wird.

---

Hierin wurden alle bestehenden Entwässerungsverhältnisse erfasst und berücksichtigt. Grundsätzlich dient die „Glarumer Leide“ als Gewässer II. Ordnung der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem bestehenden Baugebiet und auch aus der Grünfläche, die zu einem Baugebiet entwickelt werden soll.

Das geplante Entwässerungssystem ist unabhängig von dem bestehenden Entwässerungssystem. Über ein Regenwasserkanalnetz in der Planstraße werden die Abflüsse der Grundstücks- und Verkehrsflächen gesammelt und in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die Glarumer Leide.

Im Konzept wird eine Bemessung des Rückhaltebeckens vorgenommen und der Nachweis erbracht, dass eine ausreichende Dimensionierung auf der Fläche umzusetzen ist. Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurden ein 5-jähriges Regenereignis sowie eine mittlere Drosselabflussspende von  $1,25 \text{ l/(s*ha)}$  [ $Q_{\max} 2,5 \text{ l/(s*ha)}$ ] angesetzt. Zudem wurden die Auswirkungen für ein 10-jähriges Regenereignis geprüft. Der geplante Freibord des Regenrückhaltebeckens kann die zusätzlichen Niederschlagsmengen im Falle des Starkregenereignisses aufnehmen.

Das Rückhaltebecken wird möglichst naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen 1:1,5 - 1:3 angelegt. Die Einleitung in das nördliche Verbandsgewässer erfolgt über ein Drosselbauwerk. Das Rückhaltebecken wird mit einem Dauerstau von 50 cm geplant.

Die westlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Bestandsgräben werden grundgereinigt und nachprofilert. Die Geländeauffüllung des Plangebietes erfordert eine Anpassung der Böschungen. Diese werden mit einer Neigung von 1:1,5 ausgeführt. Die innerhalb der Grünfläche verlaufenden Gruppen und ein untergeordneter Graben dienen ausschließlich der Entwässerung des Weidelandes. Sie werden im Zuge der Erschließung verfüllt.

Ursprünglich war angedacht, den am südlichen Rand des Plangebietes oberhalb der Grundstücke 182/1, 182/2, 182/4 und 180/2 verlaufenden Bestandsgraben zu erhalten. Ein bestehender Regenwasserkanal aus dem Wiesenweg endet jedoch mittig, oberhalb des Flurstücks 180/2. Die Kanalsole und die Grabensole weisen hier jedoch einen Höhenunterschied von 50 cm auf, so dass bisher kein geregelter Abfluss möglich war. Eine notwendige Grabenvertiefung von 50 cm kommt aufgrund der Dimensionierung des dann entstehenden Grabens nicht in Betracht. Daher wurde gemeinsam mit der Verwaltung der Stadt Schortens die Planung dahingehend umgestellt, dass der benannte Graben verrohrt wird. Die Verrohrung berücksichtigt die Hausanschlussleitungen des Grundstücks 180/2, den bestehenden Regenwasserkanal zwischen den Grundstücken 182/4 und 180/2, sowie den Regenwasserkanal vom Wiesenweg. Die geplante Verrohrung leitet am Grundstück 182/1 in den vorhandenen Graben ein. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Leitung festgesetzt.

Zur Aufnahme des Oberflächenwassers der Bestandsgrundstücke entlang des südlichen Geltungsbereiches des Plangebietes wird eine 1,50 m breite Entwässerungs- Mulde im Plangebiet vorgesehen.

Die Verkehrsflächen der umliegenden Wohngebiete liegen bei 1,68 mNN (Wiesenweg) und 1,80 mNN (Goethestraße /Lessingstraße). Das Plangebiet weist eine durchschnittliche Geländehöhe von ca. 1,30 mNN auf. Zur Anpassung an die Bestandsbebauung und zur Gewährleistung der nötigen Überdeckung von Entwässerungskanälen, ist eine Geländeauffüllung der Bauflächen auf i.M. 1,75 mNN vorgesehen.

## **7.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

# **8 Inhalt des Bebauungsplanes**

Die zulässigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ der Stadt Schortens ergeben sich aus den folgenden Kapiteln und den textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung. Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung werden für das Allgemeine Wohngebiet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. In Anlehnung an das östlich angrenzende Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf den Wert von 0,3 und die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Mit dieser Maßgabe wird zu einer lockeren Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, beigetragen und es entstehen große Gartengrundstücke.

## **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ setzt für alle dargestellten Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest und bereitet so Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern vor.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

In dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl von 0,3 und die Höhenlagen der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahl von 0,3 gewährleistet eine flexible Bebauung der Grundstücke. Sie gibt den Anteil des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen (Wohngebäude und Terrassen) überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß Baunutzungsverordnung ebenfalls Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen. Durch diese versiegelten Flächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis 50 % überschritten werden.

---

Es wird im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen demnach mit einem Grenzabstand gemäß Niedersächsischer Bauordnung zu den Nachbargrenzen errichtet werden.

Die Erweiterung der ländlichen Siedlungsfläche in Accum hat unter der Maßgabe zu erfolgen, dass sich die geplanten Vorhaben in den Siedlungscharakter der umgebenden Bebauung einfügen. Daher wird die Gebäudehöhe sowohl für geneigte als auch Flach- Dächer über den Bezug auf eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Gleichzeitig wird die Errichtung von maximal 2 Vollgeschossen für die Gebäude als zulässig gestattet.

### **8.3 Baugrenzen**

Der überbaubare Bereich auf den Baugrundstücken wird durch Baugrenzen festgelegt. Aufgrund der Erschließungssituation über lediglich eine Planstraße wird die Parzellierung des Allgemeinen Wohngebietes so vorgenommen, dass beidseits der Planstraße Baugrundstücke entstehen, die unmittelbar über diese erschlossen werden. Es ist das Ziel der Stadt Schortens eine definierte Bauzone angrenzend an die öffentlichen Flächen zu schaffen und rückwertig umfangreiche, von Bebauung freizuhaltenen Gartenflächen vorzusehen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand der Baugrenzen von 3,0 m festgesetzt. Dort wo die Bauflächen an bestehende Baugebiete angrenzen oder im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche wird ein Bereich von 5 m bis zur angepassten Grabenoberkante als nicht bebaubarer Grundstücksteil festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur in der überbaubaren Zone der Grundstücke zulässig.

Als Tiefe der Bauteppiche werden Maße zwischen ca. 13 und 23 m dargestellt. Diese Bauzone schafft für die Bauherren eine ausreichend große Flexibilität, ohne auf eine gewisse städtebauliche Ordnung im Gesamtplangebiet zu verzichten.

### **8.4 Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 7 m ausgehend von der Straße Wiesenweg als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche mündet in einem Wendehammer mit 20 m Durchmesser zuzüglich eines randlichen Überhangstreifens von umlaufend 1 m. Zur Schaffung von 4 weiteren Parkplätzen im öffentlichen Raum erfährt die Straßenverkehrsfläche eine Aufweitung. Die öffentlichen Stichstraßen weisen eine Breite von 4 m auf.

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich um ein in sich abgeschlossenes Quartier. Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten. Vielmehr besteht die Überlegung einen gemeinsam genutzten, möglichst wenig versiegelten Verkehrsraum zu schaffen, den alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen nutzen. Durch den Einbau von Parkbuchten, Baumbeeten und Fahrbahneinengungen wird es zu einer Verkehrsberuhigung kommen.

---

## **8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Entlang der Glarumer Leide als Gewässer II. Ordnung wird wie bereits in den westlich gelegenen Baugebieten eine Zone für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

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

In Ergänzung der vorbeschriebenen Fläche wird auf den angrenzenden Grundstücken eine Anpflanzfläche festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung und der Schaffung einer vernetzten Grünstruktur dient.

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

Als Bestandteil der Gartengrundstücke wird als jeweilige Begrenzung der Baugrundstücke dort eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, wo bereits im Bestand ein Anliegergraben vorhanden ist. Es handelt sich hierbei im Westen und Osten des Plangebietes um bestehende Grabenstrukturen, die generell zur Ableitung des Oberflächenwassers dienen. Gegenüber dem Bestand wird es allerdings gemäß dem Oberflächenentwässerungskonzept teilweise zur Ausbildung von neuen Böschungsoberkanten kommen. Die erforderlichen Flächen stehen auf den Baugrundstücken außerhalb des überbaubaren Bereiches zur Verfügung. Die Grabenräumung und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Anliegern.

Darüber hinaus wird entlang des südlichen Geltungsbereiches eine Entwässerungsmulde festgesetzt. Es wird auf Anlage 1 der Begründung verwiesen.

# **9 Textliche Festsetzungen**

## **9.1 Allgemeine Wohngebiete**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

---

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**Erläuterung:**

In dem Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches vom Gebietscharakter gemäß Baunutzungsverordnung her vorwiegend dem Wohnen dient. Neben Wohngebäuden werden weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen.

Es besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und die Stadt Schortens möchte über die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen eine Handhabe zur Lenkung der Grundstücksnutzungen erwirken und die Flächen vornehmlich als Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 13b BauGB, wonach eine Maßgabe für dessen Anwendung die Zulassung von Wohnnutzungen ist. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese Betriebe würden der geplanten Nutzungsstruktur in dem als Wohngebiet konzipierten Bereich nicht entsprechen und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen beitragen.

Das städtebauliche Hauptgewicht liegt eindeutig auf der Schaffung von ruhig gelegenen, kostengünstigen Wohnbauflächen, die die Eigenentwicklung der Ortschaft Accum fördern und der drohenden Abwanderung und Überalterung der hiesigen Bevölkerung mit all ihren Auswirkungen begegnen soll.

**9.2 Anzahl der Wohneinheiten**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

**Erläuterung:**

In diesem am Ortsrand gelegenen Baugebiet, soll ein lockeres Siedlungsgebiet mit an die Lage angepasster Gebäudekubatur entstehen. Es erfolgt daher eine Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude.

**9.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

---

Bei Gebäuden, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite diejenige, welche am nächsten zum Haupteingang liegt.

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen. Bei geneigten Dächern gilt als Traufpunkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut und als Firsthöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Für Gebäude mit einem Flachdach gilt als Gebäudehöhe die Oberkante der Dachkonstruktion. Die festgesetzten Maße beziehen sich jeweils auf den Unteren Bezugspunkt.

#### **Erläuterung:**

Die Stadt Schortens verfolgt das städtebauliche Ziel, eine einheitliche Siedlung im ländlichen Raum zu schaffen, die sich in erster Linie an dem Bestand orientiert. Ein Aspekt, der zu einer homogenen Gestaltung beiträgt, ist die Höhe baulicher Anlagen. Dabei bildet die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss die Bezugshöhe.

Im Plangebiet wird für Gebäude mit geneigtem Dach die maximale Firsthöhe auf 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Zusammen mit dem Maß von 4,50 m maximaler Traufhöhe und einer Zahl von maximal 2 Vollgeschossen soll der traditionellen Bauform für Einfamilienwohnhäuser entsprochen werden. Die mögliche Zweigeschossigkeit bezieht sich dabei auf eine maximale Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses.

Außerdem werden auch Gebäude mit Flachdächern zugelassen. Hier wird die Gebäudehöhe bezogen auf den Unteren Bezugspunkt auf das Maß von 7,00 m begrenzt.

Die Festsetzungen dienen als Gestaltungsrichtlinie und bieten den Bauherren neben vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten auch die Sicherheit, dass keine überdimensionierten Baukörper in der Nachbarschaft entstehen.

### **9.4 Garagen und Nebenanlagen**

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur im überbaubaren Teil des Grundstücks zulässig.

Zuwegungen und Zufahrten sowie Ladestationen für Fahrzeuge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### **Erläuterung:**

In dem kleinen Baugebiet werden großzügig zugeschnittene Grundstücke entstehen, die über umfangreiche Bauteppiche verfügen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass die im Bebauungsplan rot dargestellten Flächen außerhalb der Baugrenzen (Vorgartenzonen und auch die von der Straße abgewandten Gartenanteile) mit baulichen Anlagen versiegelt werden. Der Verzicht auf bauliche Anlagen im Vorgarten soll dazu beitragen, beim Ausparken vom Privatgrundstück ein sichereres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu ermöglichen.

---

Im rückwärtigen Grundstücksteil der randlich am Geltungsbereich des Bebauungsplan gelegenen Grundstücke befinden sich Flächen für die Wasserwirtschaft, Anpflanzflächen und auch benachbarte, bereits bebaute Grundstücke. Zum Schutz dieser Nutzungen soll auf bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen im Plangebiet verzichtet werden. In dem Bauwisch zwischen Bauflächen und Anliegergräben kann es außerdem im Zuge der Aufreinigung und Bebauung zu einer notwendigen Böschungsprofilierung kommen, welche die Fläche erforderlich macht.

Von dieser Regelung unbenommen sind die sich seitlich, zwischen den Grundstücken ergebenden Abstandsflächen. Hier ist eine Nutzung auf der Grundlage der Vorschriften der NBauO zulässig.

### **9.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Gewässerräumstreifen für den Graben „Glarumer Leide“. Der Bereich ist von Aufwuchs freizuhalten und durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Eine Teilbefestigung als wassergebundene Decke ist möglich.

#### **Erläuterung:**

Es handelt sich bei der festgesetzten Fläche um den unmittelbar an die derzeitige Böschungsoberkante angrenzenden Bereich. Diese 10 m breite, öffentliche Fläche übernimmt verschiedene Funktionen. Sie bildet als Grünfläche den Übergang zum Gewässer und damit in die freie Landschaft. Darüber hinaus kann über einen Weg mit wassergebundener Decke der Zugang zum Gewässer zwecks Räumung sichergestellt werden und gleichzeitig ein Fußweg installiert werden. Da in den westlich angrenzenden Baugebieten parallel zur Glarumer Leide ähnliche Festsetzungen getroffen wurden, kann sich ein Biotopverbund entwickeln und dem Ansatz, eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes vorzusehen, Rechnung getragen werden. Es entsteht außerdem eine Verlängerung des bereits vorhandenen Wegenetzes.

### **9.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein geschlossener, mindestens 5 m breiter, mehrreihig angelegter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Der Anteil der Laubbäume beträgt 30 %.

---

Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

<b>Bäume (Anteil 30%)</b>	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
<b>Sträucher (Anteil 70%)</b>	
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Qualität: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

#### **Erläuterung:**

Mit der Pflanzmaßnahme erfolgt eine Ergänzung des öffentlichen Grünstreifens entlang der Glarumer Leide. Es wird ein dichter Strauchgürtel entstehen, der das Plangebiet zur freien Landschaft begrenzt und einen geeigneten Übergang darstellt. Die gewählten Gehölze tragen zu einer ökologischen Ausrichtung dieser linearen Gehölzstruktur bei und dienen daher dem Biotopverbund.

### **9.7 Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schortens**

Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Schortens belastete Fläche dient der Unterbringung einer Rohrleitung. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung, sonstigen Gegenständen und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

#### **Erläuterung:**

Innerhalb dieser 3 m breiten Fläche wird eine Verrohrung des bestehenden Entwässerungsgrabens untergebracht, an den auch die Regenwasserkanäle aus dem Altgebiet anschließen. Eine Zugänglichkeit zu dieser Verrohrung muss jederzeit gewährleistet werden. Entsprechende Formulierungen sind auch in die Kaufverträge der betroffenen Grundstückseigentümer aufzunehmen.

## **10 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

Damit sich die geplanten Wohngebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, werden unterschiedliche örtliche Bauvorschriften erlassen, welche die Gestaltung des Daches sowie die Vorgartenbereiche betreffen. Diese orientieren sich an den im Umfeld bereits geltenden Vorschriften und gewährleisten somit auch zukünftig eine homogene städtebauliche Gestaltung des Ortsteils Accum.

### **10.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 Accum/ „Wiesenweg- Nord“ identisch.

### **10.2 Dacheindeckung**

Innerhalb des Satzungsgebietes sind für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) nur Ton- und Betonsteine zulässig. Die Dacheindeckungen sind in rot, rotbraunen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012) und schwarz- anthrazit Farben (RAL 7009- 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011 und 9017) gemäß dem Farbregeister RAL 840-HR auszuführen.

Glasierte und sonstige reflektierenden Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

#### **Erläuterung:**

Das vorgegebene Farbspektrum deckt die meist verbreiteten Farben für die Dachgestaltung ab. Die Dachflächengestaltung trägt insbesondere zu einer ruhigen, homogenen Dachlandschaft in einem Plangebiet bei. Mit der Festlegung soll daher verhindert werden, dass durch exotische Farbgebung und Glanz eine Störung der homogenen Dachstruktur entsteht.

### **10.3 Gestaltung der Vorgartenbereiche**

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. Bsp. Kiesschicht) ist definiert zulässig.

Zulässig sind: eine Beeteinfassung und ein sogenannter Traufstreifen in einer Breite von 30-50 cm OKG (Oberkante Gelände) entlang des Sockelmauerwerkes.

Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

---

**Erläuterung:**

Diese Örtliche Bauvorschrift wird in Anlehnung an die NBauO erlassen, nach der nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Es entspricht dem Planungswillen der Kommune, den Grad der Versiegelung auf den Baugrundstücken zurückzunehmen und Fläche für die Versickerung von Oberflächenwasser und den Erhalt der Artenvielfalt bei Insekten und Vögeln vorzuhalten.

Der Trend, in die Vorgartengestaltung die Verwendung von Gesteinen und Kies einzubinden, soll mit dieser örtlichen Bauvorschrift unterbunden werden. Lediglich Beeteinfassungen und der Traufstreifen unmittelbar entlang der baulichen Anlage werden als Ausnahme zugelassen.

**10.4 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

**11 Hinweise****11.1 Planungsgrundlagen**

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsvorordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) zugrunde.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6), anzuwenden.

**11.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

### **11.3 Ablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

### **11.4 Kampfmittel**

Es wurde beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. Mit Antwortschreiben vom 16.10.2020 wurde mitgeteilt, dass nach durchgeführter Auswertung keine Kampfmittelbelastung des Plangebietes vermutet wird. Es besteht laut Mitteilung kein Handlungsbedarf. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich die Auswertung der Luftbilder lediglich auf Schäden durch Abwurfkampfmittel beziehen. Der nachfolgende Hinweis wird daher Bestandteil des Bebauungsplanes: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen o.ä. ) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

## **12 Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.07.2022 bis einschließlich 17.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 17.08.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

---

**Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 21.04.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Schortens hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ und die Begründung in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Schortens, den .....

.....

Der Bürgermeister