



---

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum - Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Endfassung

11.05.2023

---



## INHALTSÜBERSICHT

|            |                                                                  |           |
|------------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>2.0</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>                                         | <b>1</b>  |
| 2.1        | Kartenmaterial                                                   | 1         |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich                                       | 2         |
| 2.3        | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur                    | 2         |
| <b>3.0</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>                         | <b>2</b>  |
| 3.1        | Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)                             | 2         |
| 3.2        | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)                           | 2         |
| 3.3        | Vorbereitende Bauleitplanung                                     | 3         |
| 3.4        | Verbindliche Bauleitplanung                                      | 3         |
| <b>4.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>                                       | <b>3</b>  |
| 4.1        | Belange von Natur und Landschaft                                 | 3         |
| 4.2        | Artenschutzrechtliche Belange                                    | 5         |
| 4.3        | Belange des Immissionsschutzes                                   | 5         |
| 4.4        | Belange des Denkmalschutzes                                      | 6         |
| 4.5        | Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)                        | 6         |
| 4.6        | Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes                    | 6         |
| 4.7        | Belange der Wasserwirtschaft                                     | 7         |
| <b>5.0</b> | <b>INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93</b>         | <b>7</b>  |
| 5.1        | Art der baulichen Nutzung                                        | 7         |
| 5.2        | Maß der baulichen Nutzung                                        | 8         |
| 5.3        | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen   | 8         |
| <b>6.0</b> | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NR. 1 UND 6 NBAUO)</b> | <b>9</b>  |
| <b>7.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>                 | <b>10</b> |
| <b>8.0</b> | <b>VERFAHRENSGRUND LAGEN /-VERMERKE</b>                          | <b>11</b> |
| 8.1        | Rechtsgrundlagen                                                 | 11        |
| 8.2        | Planverfasser                                                    | 11        |

**Anlage 1:**        **Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co KG: Änderung des B-Plan 93 und Erweiterung des Pflegezentrums Oberflächenentwässerungskonzept. Westerstede, März 2022.**

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Schortens beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Neustrukturierung des Friesischen Pflegezentrums Accum zu schaffen und stellt hierzu die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf.

Basierend auf einer kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Schortens für die Jahre 2024 und 2029, lassen sich steigende Zahlen der 65-jährigen und älteren Personen vermerken (Jahr 2019: 5391, Jahr 2024: 5697, Jahr 2029: 6344).<sup>1</sup> Um den genannten Entwicklungen des demographischen Wandels und einer damit verbundenen Alterung der Gesellschaft Rechnung zu tragen, ist der Anlass und das Ziel der vorliegenden Planung, dem wachsenden Bedarf in der Altenpflegeversorgung entgegenzuwirken.

Im Konkreten ist ein Erweiterungsbau entlang der Nordseite des Plangebietes vorgesehen, der an das bestehende Gebäude des Pflegezentrums anschließt und Räume für die alltägliche Versorgung vorsieht. Es ist eine Erweiterung des Pflegezentrums um ca. 40 Betten geplant. Des Weiteren werden ein Aufenthaltsraum/Speiseraum sowie von externen Mitarbeitern betreute Pflegeräume benötigt, die in einem eingeschossigen Verbindungsbau zwischen dem Bestand und dem Neubau geplant sind.

Der ca. 1,1 ha umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich im östlich gelegenen Stadtteil Accum der Stadt Schortens. Das Plangebiet wird von den Straßen Karl-Harms-Straße, Geestweg und Marschweg umschlossen.

Zur Umsetzung des dargelegten Planungsziels und zur Steuerung der zulässigen Nutzungen wird der Bereich in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegezentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt, in denen die zulässigen Nutzungen genau definiert werden. Um den geplanten Neubau verträglich in die bestehende städtebauliche Situation zu integrieren, wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der umliegenden Bestandssituation geregelt.

Da es sich bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfanges (Gebietsgröße ca. 11.047 m<sup>2</sup>) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2021.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich im östlich gelegenen Stadtteil Accum der Stadt Schortens und umfasst eine ca. 1,1 ha große Fläche. Das Plangebiet wird von den Straßen Karl-Harms-Straße, Geestweg und Marschweg umschlossen.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein (Klinik-)Gebäude, in dem sich das Friesische Pflegezentrum Accum befindet sowie ein Bunker, der derzeit nicht genutzt wird. Auf dem Bunker wurde eine Grün- bzw. Parkanlage für die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegezentrums angelegt. Diese Außenanlage ist vor circa vier Jahren errichtet worden und soll auch weiter als Park genutzt werden.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Siedlungsstrukturen, die vorrangig durch eine Einfamilienhausbebauung charakterisiert sind.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden für den Bereich des Plangebiets ebenfalls keine gesonderten Darstellungen getroffen. Die Stadt Schortens ist 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.

Das mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgte Planungsziel, planungsrechtliche Grundlagen für eine behutsame Erweiterung einer vorhandenen medizinischen Einrichtung zu schaffen, ist mit den landesplanerischen Zielvorgaben vereinbar.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aus dem Jahr 2020 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß dem RROP des Landkreises Friesland wird die Stadt Schortens als Grundzentrum und darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgte Entwicklungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden baulichen Strukturen steht somit insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Darüber hinaus befindet sich der Stadtteil Accum, der zeichnerischen Darstellung zufolge, vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft und grenzt an ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Hinblick auf das geplante sonstige Sondergebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahr 2000 vor. Darin ist eine Grünfläche dargestellt, die als Jugendtreff genutzt wurde. Aktuell befindet sich auf der Fläche ein Parkplatz.

Um dem vorliegenden Planungsziel gerecht zu werden, welches die Erweiterung des Pflegezentrums vorsieht, wird die Fläche mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften überplant.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften wird aufgrund des geringen Planumfanges und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum

– Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.050 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist im sonstigen Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist folglich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, sodass eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht notwendig sind.

### Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Ursprungsplanung setzt für den vorliegenden Geltungsbereich neben einem allgemeinen Wohngebiet auch eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz (Jugendtreff) und Parkanlage fest.



**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 93 "Accum, Marschweg West" mit örtlichen Bauvorschriften mit überlagernder Darstellung des Geltungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung (rot gestrichelte Linie).**

Gemäß der zugehörigen textlichen Festsetzung sind mindestens 20% der rd. 510 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Grünfläche wurde jedoch in der Eingriffsbilanzierung der Ursprungsplanung vollumfänglich die Wertstufe 2 gem. Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetags (1993) zugeordnet. Ausgehend von einem Bestandswert von 1 (unbebaute Fläche, Wertstufe 1) ergab sich eine kompensatorisch nutzbare Aufwertung von rd. 510 Werteinheiten.

Wenngleich im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ebenfalls Gehölzanpflanzungen vorgesehen wurden, wurde dieser Fläche der Planungswert 1 zugeordnet. Zwischen dem angenommenen Bestand (unbebaute Fläche, Wertstufe 1) und dem Planungszustand ergab sich folglich keine Aufwertung.

Demnach resultiert aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 mit örtlichen Bauvorschriften ein Kompensationsdefizit in Höhe von **rd. 510 Werteinheiten**.

Darüber hinaus werden in der zugrundeliegenden Ursprungsplanung zwei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich um eine Eiche (Stammdurchmesser gem. Ursprungsplanung 0,4 m) und um einen Ahorn (Stammdurchmesser gem. Ursprungsplanung 0,4 m). Auch diese werden nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93

mit örtlichen Bauvorschriften übernommen. Gemäß dem Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags (2013) wird den Einzelbäumen bei einer angenommenen Grundfläche von rd. 20 m<sup>2</sup> die Wertstufe 3 zugeordnet werden. Es ergibt sich durch die Überplanung der Einzelbäume folglich ein weiteres Kompensationsdefizit in Höhe von **rd. 120 Werteinheiten** (20 m<sup>2</sup> x Wst. 3 x 2 Bäume).

Zusammengefasst ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **insgesamt 630 Werteinheiten**.

Die Deckung des Kompensationsdefizits erfolgt im stadteigenen Kompensationsflächenpool „Wiedel/Bösselhausen“. Das Kompensationsdefizit ist damit gedeckt.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

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

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## 4.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Planvorhaben sieht die Erweiterung eines bestehenden Alten- und Pflegezentrums vor. Aus diesem Grund ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Erweiterung der Anlage sich gegenüber der Bestandssituation nachteilige Auswirkungen für die Nachbarschaft mit Hinblick auf die Geräuschemissionssituation ergeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Gemäß des Denkmalatlas Niedersachsen (denkmal.viewer) gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmalen im Plangebiet. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht für ur- und frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.“

#### **4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

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 sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp tiefe Kleimarschen ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher 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).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig)



bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten ab dem 01.08.2023 die Anforderungen der neuen Ersatzbaustoffverordnung“.

#### **4.7 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen. Durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und ist der Planung als Anlage 1 beigelegt.

Die Oberflächenentwässerungsplanung bezieht sich auf den Anschluss der befestigten Grundstücksfläche. Das Oberflächenwasser soll in einem Regenwassernetz gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt in den Regenwasserkanal der Karl-Harms-Straße eingeleitet werden. Die Zwischenspeicherung geschieht in Form eines Stauraumkanals. Der Regenrückhalteraum wurde nach der DWA-A 117 dimensioniert. Die Lage der Anschlussleitungen der Regenfallrohre und Straßeneinläufe an das Regenwassernetz sind im weiteren Planungsverlauf zu detaillieren. Aus dem Drosselschacht fließt das gespeicherte Regenwasser entsprechend gedrosselt in den Regenwasser-Hausanschluss und weiter in den Regenwasserkanal der Karl-Harms-Straße. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge sind rechtzeitig bei der zuständigen Behörde zu stellen.

### **5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, das Friesische Pflegezentrum zu erweitern, wird innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegezentrum“ festgesetzt.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es weiterer Regelungen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Räume zur Unterbringung von Bewohnern und Bewohnergruppen (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Küchen, Bäder, seniorengerechte Wohneinheiten etc.)
- Räume zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager etc.)

- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
- Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume, Seminarräume etc.)
- Räume für die Verwaltung und zum technisch/logistischen Betrieb der Einrichtung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der gesamten Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke (z.B. Kapelle, Meditationsraum etc.)
- Stellplätze und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO
- Sonstige der Zweckbestimmung "Alten- und Pflegezentrum" dienende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig, sofern sie mit dem Seniorenzentrum in einem unmittelbaren, funktionalen Zusammenhang stehen oder der Versorgung dienen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundfläche (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die vorherrschenden Strukturen wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Zur gebietsverträglichen Steuerung der Höhen baulicher Anlagen wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das sonstige Sondergebiet (SO) mit einer dreigeschossigen Bebauung (III) gem. § 20 (1) BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den dem Planvorhaben zu Grunde liegenden Entwurf für den Erweiterungsbau des Pflegezentrums.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhen wird in dem sonstigen Sondergebiet (SO) eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m definiert. Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge für das sonstige Sondergebiet (SO) die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Mit diesen Festsetzungen wird für die vorgesehene Erweiterung des Friesischen Pflegezentrums ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Eingliederung in das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt.

## 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO für das sonstige Sondergebiet (SO) festgesetzt. Das bedeutet, dass Gebäude zulässig sind wie in der offenen Bauweise, jedoch mit der Abweichung, dass bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem sonstigen Sondergebiet (SO) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die Entwicklung des Pflegezentrums, unter gleichzeitiger Bewahrung der bestehenden baulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes, geschaffen wird. Folglich halten die Baugrenzen einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu der Geltungsbereichsgrenze ein und bieten auf diese Weise einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung.

Zusätzlich sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NR. 1 UND 6 NBAUO**

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 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ festgelegten örtlichen Bauvorschriften wird bestimmt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten, Garagen und sonstige Nebengebäude) nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig sind. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.

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.

### Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

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

## 7.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Wilhelmshavener Straße / Accumer Straße, die südlich des Geltungsbereiches verlaufen.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE Netz GmbH).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwässer werden durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallentsorgung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Nds. 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**

Gemäß dem Oberflächenentwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Börjes GmbH soll anfallendes Oberflächenwasser in einem Regenwasserkanalnetz gesammelt, zwischen-gespeichert und gedrosselt in den Regenwasserkanal der Karl-Harms-Straße eingeleitet werden.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUND LAGEN /-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Accum – Marschweg West“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens durch das Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
  
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9779 30 - 0  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)