

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Schortens diesen Bebauungsplan Nr. 154 "Am Umweltzentrum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Schortens, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20. März 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Aurich  
- Katasteramt Varel -  
Varel den ..... Katasteramt Varel

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schortens, den ..... Bürgermeister

## Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Schortens, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 154 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schortens, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Schortens ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 154 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Schortens, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 154 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 154 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den ..... Bürgermeister

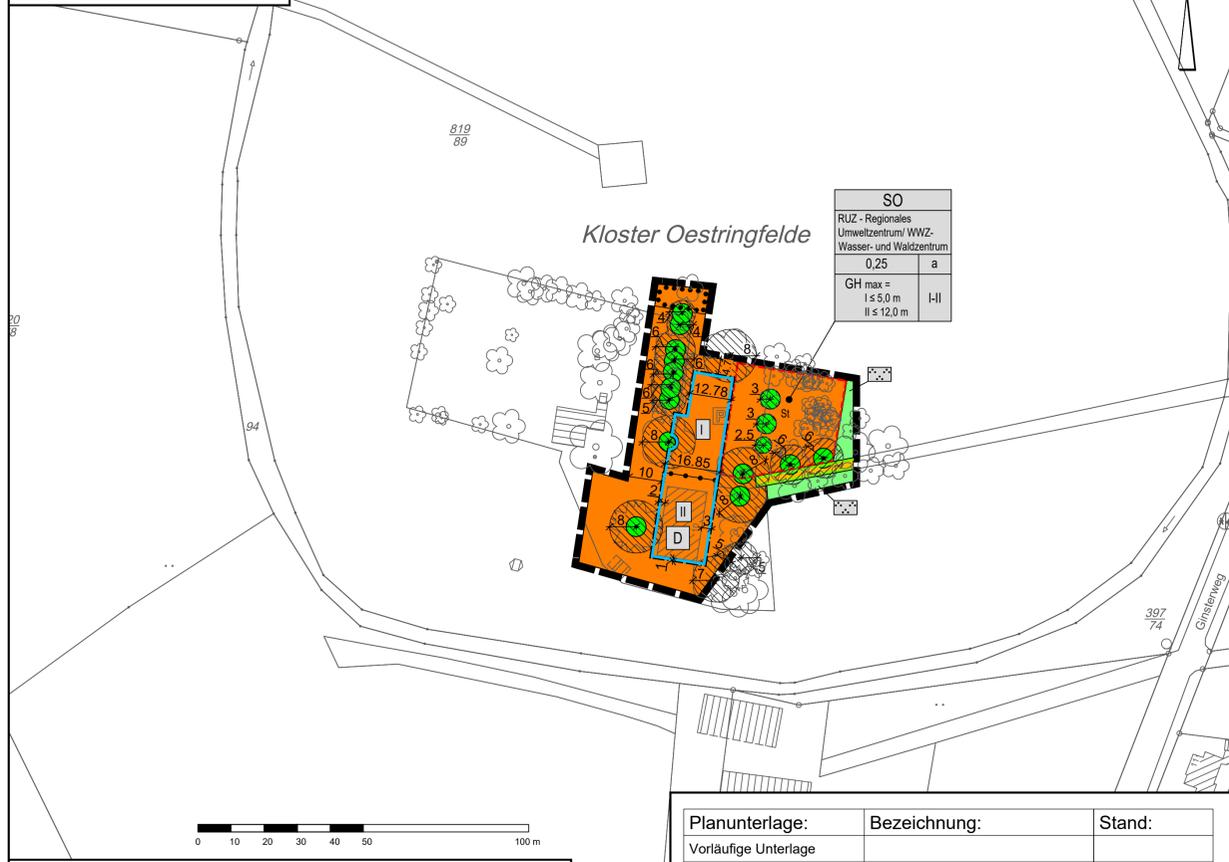
## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens, den ..... STADT SCHORTENS  
Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** 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 gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_3283059_R14_EXPERTL.DXF	20.03.2023
Planunterlage ÖBV		

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
**SO** Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: „RUZ – Regionales Umweltzentrum/ WWZ – Wasser- und Waldzentrum“
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,25 Grundflächenzahl  
I-II Zahl der Vollgeschosse  
GH max = I ≤ 5,0 m II ≤ 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Klosterpark und Baumerhalt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
zu erhaltender Baum  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

# 14. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)
- 15. Sonstige Planzeichen**  
**St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Kronentraufbereich (eingemessen)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
a) Das **Sonstige Sondergebiet SO** mit der Zweckbestimmung „**RUZ-Regionales Umweltzentrum/WWZ Wasser- und Waldzentrum**“ gem. § 11 (2) BauNVO dient der Errichtung und des Betriebes der folgenden Nutzungen.  
Allgemein zulässig sind:
  - Regionales Umweltzentrum
  - Wasser- und Waldzentrum
  - Flächen für den ruhenden Verkehr
  - Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes.
  - sowie alle Nutzungen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Sonstigen Sondergebietes erforderlich sind.

Ausnahme sind folgende Nutzungen zulässig:

  - 2 Wohneinheiten innerhalb des Regionalen Umweltzentrums (RUZ)
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 21a BauNVO**  
a) Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage von Stellplätzen, Nebenflächen und Zufahrten bis zu einer Ausnutzung auf eine GRZ II von insgesamt 0,5 überschritten werden.  
b) Die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplatzbereiche sind ausnahmslos in einer waserdurchlässigen und wurzelschonenden Bauweise zu errichten.
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**  
a) Gemäß § 22 (4) BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist definiert, wie die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch sind Gebäudelängen länger als 50 m zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen**  
a) In dem Sonstigen Sondergebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,0 m für die zweigeschossige Bauweise sowie maximal 5,0 m für die eingeschossige Bauweise (§ 9 (2) BauGB und §§ 16, 18 BauNVO).  
b) Als oberster Bezugspunkt für diese Höhenangaben gilt der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des Regionalen Umweltzentrums (RUZ) mit + 6,30 m NHN.  
c) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts und technische Anlagen des Immissionsschutzes sowie Anlagen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
a) Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Klosterpark/Baumerhalt“ sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.  
a) Die innerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Einzelbäume sowie die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei Beseitigung sind heimische, klimaangepasste Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Klimaschutz**  
a) Zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass für Neubauten und wesentlichen Umbauten, die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

# Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**  
Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie liegt das Plangebiet innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich für die bisher unbebauten Bereiche folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:
  - Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
  - Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
  - Die Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
  - Aufgrund des hohen archäologischen Potentials ist frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Versorgungsleitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Telekommunikation, gem. § 77k Abs. 4 TKG**  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen, sollen bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Altlagerungen / Altlasten**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.
- Kampfmittel**  
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand (05/2023) keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

# 6. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verantwortlichkeit der Planung erbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.  
Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), ist im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September).  
Zwingend notwendig werdende Gehölzbeseitigungen sollten generell auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt werden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutlege betroffen sind.  
In Bezug auf die Fledermäuse kann ein Abriss von Gebäuden oder eine Beseitigung von Altbaumern erst erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Tötung von Individuen dabei ausgeschlossen ist (gerade bei Zwergfledermäusen kommt es zu einem häufigeren Wechsel der Quartiere). Gegebenenfalls sind Ausweichquartiere in Form von Fledermauskästen im Umfeld bereitzustellen.

# 7. Hinweise zum Baumschutz

Erhaltenswerte Gehölzbestände sind während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes zu schützen. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.

# 8. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

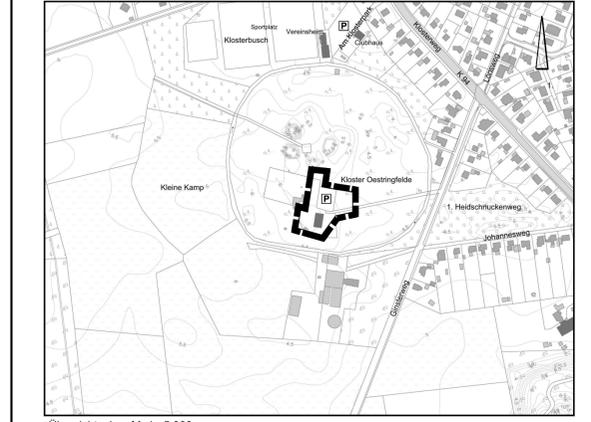
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Schortens während der üblichen Öffnungszeiten aus.

# 9. Baudenkmal

Im Gebiet befindet sich ein Baudenkmal: Flurstück 819/89; Wohnhaus  
In der Umgebung des bestehenden Baudenkmal dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmal sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.  
Einer Genehmigung (gem. § 10 i.V.m. § 13 NDSchG) der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

# Stadt Schortens Landkreis Friesland

# Bebauungsplan Nr. 154 "Am Umweltzentrum"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2023 ENTWURF M. 1 : 1.000