

## 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 Bebauungsplanes 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.

Schortens, den .....

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

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

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

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

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 154 der Stadt Schortens wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Schortens im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

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

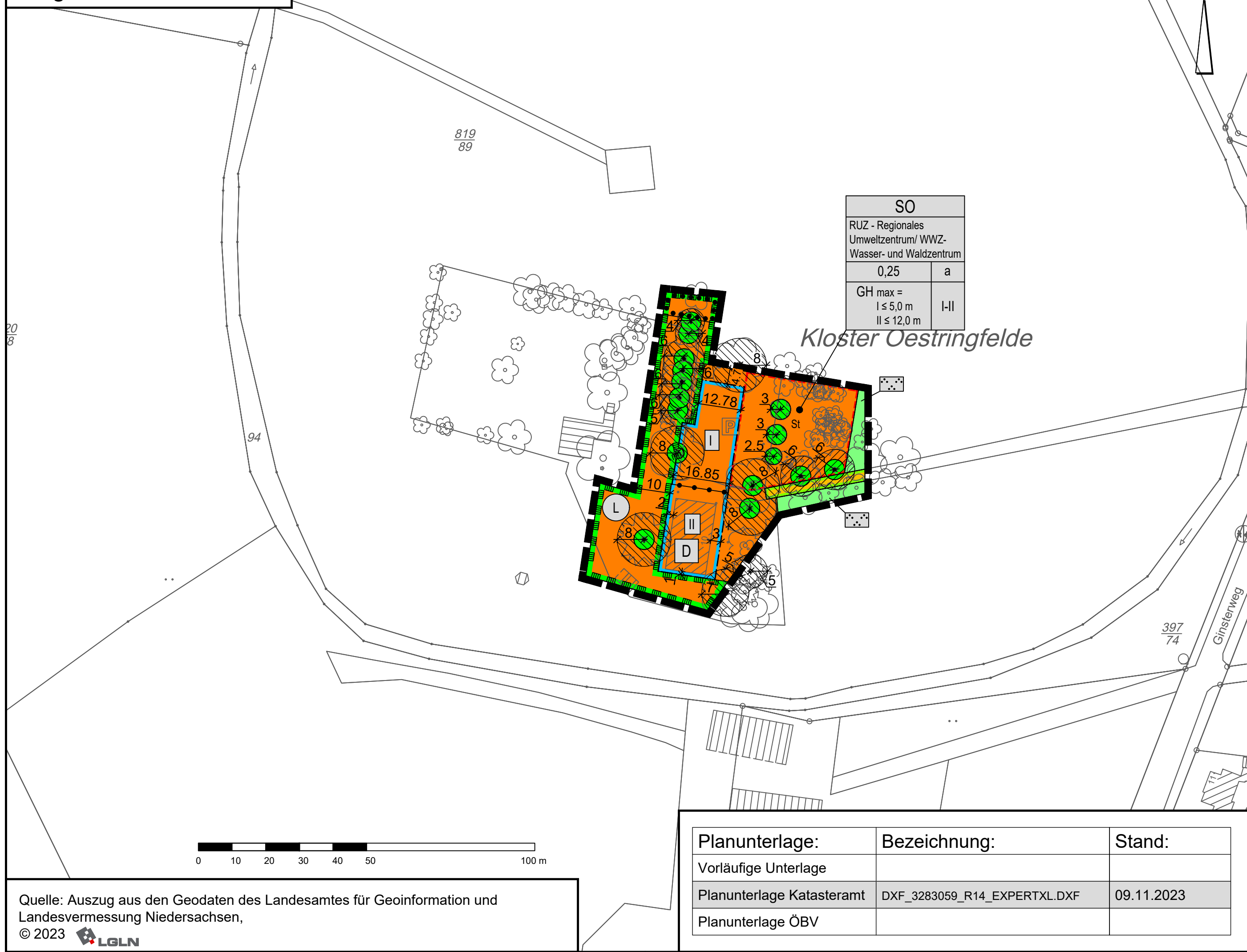
### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens, den .....

STADT SCHORTENS  
Der Bürgermeister

## Es gilt die BauNVO 2017



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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: „RUZ – Regionales Umweltzentrum/ WWZ – Wasser- und Waldzentrum“

### 2. 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

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

### 6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

### 9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Klosterpark und Baumerhalt

**13. 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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 30 BNatSchG

Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet Nr. FR1 112 "Klosterpark Oestringfelde"

### 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

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, 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 (PlanZf 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Textliche Festsetzungen

### 1. 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.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- 2 Wohneinheiten innerhalb des Regionalen Umweltzentrums (RUZ)

### 2. 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.

### 3. 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.

### 4. 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.

### 5. 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.

b) 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.

### 6. 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

### 1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie liegt das Plangebiet innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekannten 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 denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich für die bisher unbebauten Bereiche folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

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

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

### 2. 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.

### 3. Telekommunikation, gem. § 77k Abs. 4 TKG

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollten, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit den netztauglichen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

### 4. Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen 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.

### 5. 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 Verträglichkeit der Planung entbindet 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 Altbäumen 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. Ökologische Baubegleitung

Da die Baumaßnahme innerhalb des Landschaftsschutzgebietes stattfindet, ist gemäß des Landkreises Friesland eine ökologische Baubegleitung für die gesamte Baumaßnahme durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und dem Landkreis vorzulegen.

### 9. 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.

### 10. Baudenkmale

Im Gebiet befindet sich ein Baudenkmal: Flurstück 819/89: Wohnhaus

In der Umgebung des bestehenden Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

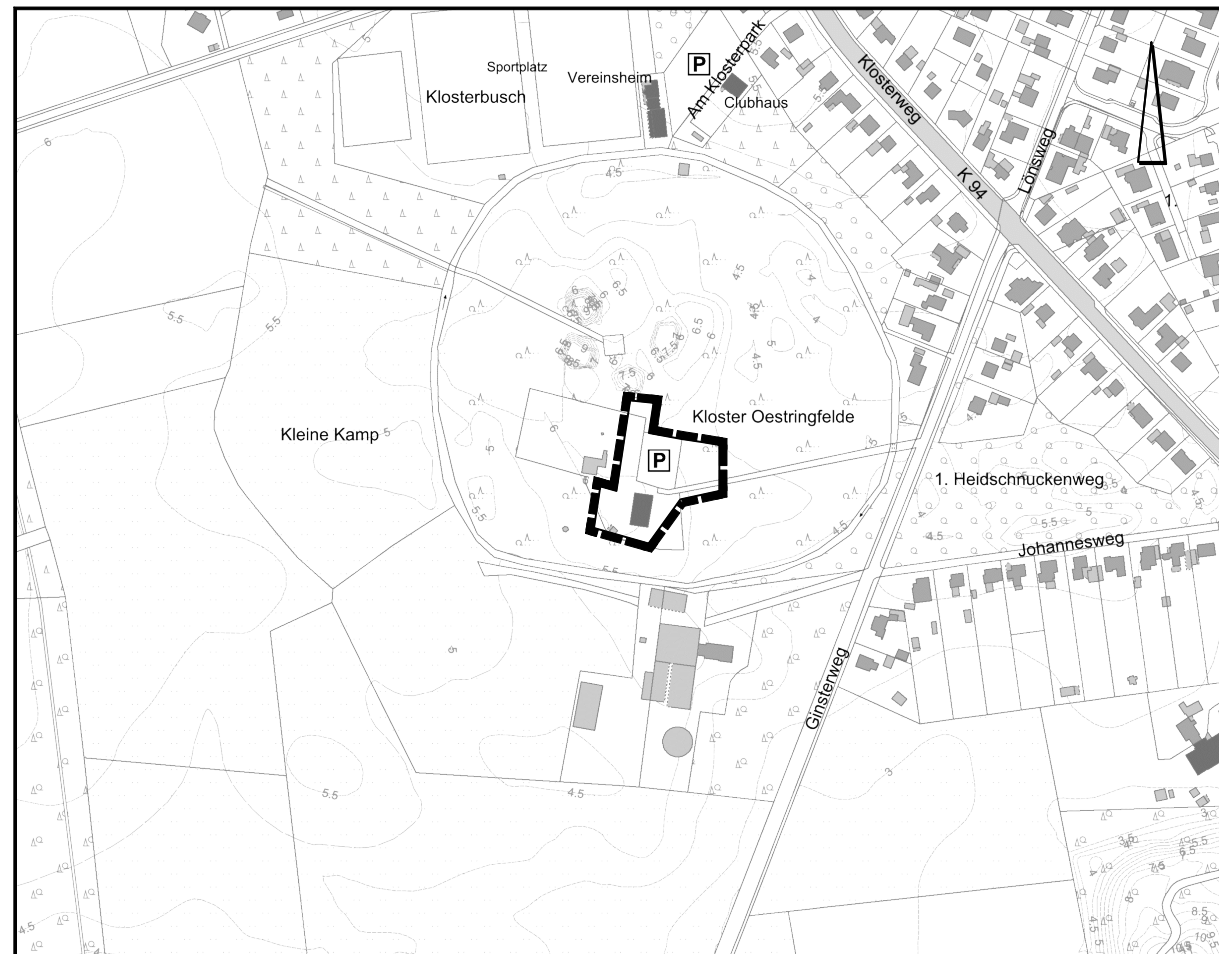
Einer Genehmigung (gem. § 10 i.V.m. § 13 NDSchG) der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

### 11. Insektenfreundliche Beleuchtung

Eine Beleuchtung ist zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern (ggf. nächtliche Reduzierung), sodass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird. Zum anderen sind die Leuchten so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel, an neuanzulegenden Anpflanzungen sowie die umgebene Landschaft vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten; waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind insektenfreundliche und insektendichte Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin.

## Stadt Schortens Landkreis Friesland

## Bebauungsplan Nr. 154 "Am Umweltzentrum"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2024

ENDFASSUNG

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

