

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS

...Nordseelage inklusive

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

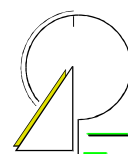
BEGRÜNDUNG (Teil I) + UMWELTBERICHT (Teil II)

Entwurf

07.11.2011

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2 Städtebauliche Situation	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2 Belange des Denkmalschutzes	4
4.3 Altablagerungen	4
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	7
5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	8
5.2.3 Zahl der Vollgeschosse – Bauhöhen	8
5.3 Bauweise	9
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5 Ausschluss von Nebenanlagen	10
5.6 Gemeinbedarfsflächen	11
5.7 Straßenverkehrsflächen	11
5.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
5.9 Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten	12
5.10 Stellplatzflächen	12
5.11 Private Grünfläche	12
5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
5.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
5.14 Erhaltung von Einzelbäumen	13
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	2

3.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	2
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	2
3.1.1	Schutzgüter / Wechselwirkungen	2
3.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	3
3.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	3
3.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	3
3.3	Vermeidung / Minimierung sowie Ausgleich / Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen	3
3.3.1	Eingriffsumfang / Eingriffsbilanzierung	4
3.4	Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange	6
3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
3.5.1	Standort / Planinhalt	8
4.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	8
4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	8
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	8
5.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	9
	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	1
	Rechtsgrundlagen	1
	Verfahrensübersicht	1
	Aufstellungsbeschluss	1
	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden	1
	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	1
	Planverfasser	2

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, die Bebauungspläne Nr. 70 „Menkestraße“ und Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ zu aktualisieren und zusammenzulegen, um eine Anpassung an die geänderten städtebaulichen Anforderungen vorzunehmen. Zu diesem Zweck wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich den innerörtlichen Bereich des Ortsteils Heidmühle südlich der Bahntrasse bis zum Bürgerhaus und zur Post, beiderseits der Menkestraße. Für den nördlichen Straßenbereich zwischen Bahntrasse, Mühlenweg und Jadestraße gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“, welcher in diesem Abschnitt durch die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 70 überplant wird. Des Weiteren werden in kleinräumigen Teilbereichen die Bebauungspläne Nr. 1 „Papenmoorland“ im Bereich der Tourist-Info und Nr. 4 „Jadestraße“ nördlich des Wendehammers Soestestraße überplant.

Das Planungsgebiet kennzeichnet sich in seiner städtebaulichen Situation und Funktion entsprechend der zentralörtlichen Lage im Grundzentrum von Schortens durch Nutzungsmischungen mit Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnstrukturen sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Im Übergang zu den angrenzenden Bereichen ist das Plangebiet durch reine Wohnnutzungen geprägt. Die städtebauliche Struktur ist im nördlichen und zentralen Bereich beidseitig entlang der Menkestraße durch eine großteilige und weitgehend geschlossene Bauweise gekennzeichnet und geht im Verlauf nach Süden und in die angrenzenden Wohngebiete in eine kleinteilige und offene Bauungsstruktur über. Die im Nordosten gelegene Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt und die im Süden gelegenen Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Bürgerhaus und Post sind durch entsprechende Gebäude geprägt. Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer Ortsentwicklung, den zentralen Geschäftsbereich der Innenstadt von Schortens in verträglicher Weise zu erneuern und städtebaulich weiterzuentwickeln, um den Anforderungen an ein attraktives und zeitgemäßes Grundzentrum gerecht zu werden. Gleichzeitig sollen auch innerhalb der reinen Wohnquartiere Möglichkeiten zur Verdichtung gegeben werden, um für die Ortsmitte ein städtisches Gesamtbild zu erreichen. Aufgrund dessen und um eine Anpassung an die Aussagen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 38 „Oldenburger Straße“ zu erreichen, werden die Bebauungspläne Nr. 70 und Nr. 70/I zusammengelegt und in ihrer Gesamtheit neu gefasst. Hiermit soll gewährleistet werden, dass für das Grundzentrum Heidmühle nördlich und südlich der Bahntrasse ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild erzeugt wird und die Gebietsnutzungen aufeinander abgestimmt sind.

Zur Stärkung des Grundzentrums Schortens sowie zur Vermeidung und Beseitigung städtebaulicher Fehlentwicklungen, ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Erweiterung und Entwicklung des Kernbereiches von Schortens durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 zu schaffen. Innerhalb des Plangebietes erfolgen daher für die einzelnen Straßenzüge differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um eine nutzungsgerechte Entwicklung der einzelnen Quartiere entsprechend ihrer vorherrschenden Funktion (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf) zu ermöglichen und gegenseitige Beeinträchtigungen zu verhindern. Als Grundlage hierfür dient unter anderem das am 30.06.2011 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg. In diesem werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten und

nicht zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Schortens klar definiert. Anhand dieser Vorgaben werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 gelegenen Mischgebiete dezidierte Festsetzungen zu den zulässigen Kern- und Randsortimenten getroffen. Zusätzlich werden in den zentralen Geschäftsbereichen beiderseits entlang der Menkestraße Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den den Straßen abgewandten Seiten zugelassen, um diese Bereiche für publikumswirksame Nutzungen (z. B. Einzelhandel und Gewerbe) zur Stärkung der Zentrumsfunktion vorzuhalten. Ebenso werden über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen die Rahmenbedingungen für eine verträgliche Einbindung neuer Bauvorhaben in den gewachsenen Ortsbereich geschaffen. Durch die vorliegende Planung und die gleichzeitige Neuaufstellung einer Gestaltungssatzung für die zentralen Geschäftsbereiche der Bebauungspläne Nr. 70 „Menkestraße“ und Nr. 38 „Oldenburger Straße“ werden städtebauliche und gestalterische Maßgaben getroffen, die dazu dienen sollen, die zentralen Straßenzüge im Kernbereich durch eine anspruchsvolle Architektur herauszuheben und über eine verträgliche Nutzungsmischung der Belebung des Stadtzentrums beizutragen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ befindet sich im Zentrum des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 10,9 ha südlich der Bahntrasse bis zum Bürgerhaus und zur Post, beiderseits der Menkestraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit durch gemischte Bebauungsstrukturen aus Geschäftsnutzungen, Gewerbe, Gemeinbedarfsnutzungen (Heimathaus, Post, Tourist-Info, Bürgerhaus, Bürgerhausplatz), Wohnnutzungen sowie das Sondergebiet Lebensmittelmarkt gekennzeichnet. Dies entspricht der innerörtlichen Lage im Ortskern des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und der Funktion als Geschäftszentrum mit entsprechendem Versorgungsangebot. Während zwischen der Bahntrasse und der Elsa-Brändström-Straße beidseitig entlang der Menkestraße diese Geschäftsnutzungen dominieren, ist ein Großteil der übrigen Bereiche des Plangebietes durch Wohnnutzungen in Einzelhaus- und Doppelhausbebauung und einer offenen, ein- bis dreigeschossigen Bauweise geprägt. In den zentralen Planbereichen beidseitig entlang der Menkestraße ist eine verdichtete Bebauung in Form von Geschossbauten in geschlossener und abweichender, zwei- bis dreigeschossiger Bauweise vorzufinden. Im Norden des Plangebietes befindet sich das Sondergebiet Lebensmittelmarkt, welches nutzungsbedingt durch einen größer dimensionierten Baukörper geprägt ist. Auch die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ und „Post“ sind durch Gebäude mit größeren Kubaturen gekennzeichnet.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist in seiner Nutzungsstruktur entsprechend der zentralörtlichen Lage ebenfalls durch städtische Wohn- und Mischnutzungen in regionaltypischer, kleinteiliger und offener Bebauung geprägt. Zudem befinden sich weitere infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Kirche) mit nutzungsspezifischen Baukörpern im näheren Umkreis des Planungsgebietes.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 werden für den Bereich der Stadt Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Der Hauptort Schortens-Heidmühle wird darin als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgesetzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A). Das mit dem Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ verfolgte Planungsziel der Funktionsstärkung des Grundzentrums von Schortens ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens werden bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die im Planungsraum vorhandenen öffentlichen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und das vorhandene Sondergebiet Lebensmittelmarkt als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 70 wird folglich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit mehrere verbindliche Bauleitpläne vor, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ entweder ganz oder in Teilen überlagert und auf die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Die derzeit gültigen Bebauungspläne Nr. 70 „Menkestraße“ und Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ werden durch die vorliegende Bauleitplanung vollständig neu gefasst und zusammengelegt. Für den nördlichen Straßenbereich zwischen Bahntrasse, Mühlenweg und Jadestraße gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“. Des Weiteren werden in kleinräumigen Teilbereichen die Bebauungspläne Nr. 1 „Papenmoorland“ im Bereich der Tourist-Info und Nr. 4 „Jadestraße“ nördlich des Wendehammers Soestestraße überlagert. Innerhalb der genannten Bereiche werden die rechtsgültigen Bebauungspläne durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ erfüllt in erster Linie beordnende Aufgaben. Die zum Teil veralteten Aussagen der Ursprungspläne Nr. 70 und Nr. 70/I werden auf die aktuellen kommunalen Zielsetzungen für den bereits gewachsenen Siedlungsraum angepasst. So werden z. B. zur Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten für die innerhalb des Planungsgebietes liegenden Misch- und Wohngebiete, die überbaubaren Flächen bedarfsgerecht dimensioniert. Ein zusätzlicher Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft liegt dadurch nicht vor.

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bewertet. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

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

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei

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

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten 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 Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den eingangs formulierten Planungszielen zur Beordnung und Funktionsstärkung des Stadtkerns von Schortens werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, das Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Post und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dieses erfolgt in Übereinstimmung mit den Gebietszuweisungen der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 70 „Menkestraße“ und Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/I unter Anpassung an die örtliche Bestandssituation. Folglich werden die Bereiche beiderseits entlang der Menkestraße als Mischgebiete (MI) ausgewiesen, während die vorhandenen Wohnquartiere am Mühlenweg und an der Jadestraße als allgemeine Wohngebiete (WA) in ihrem Bestand gesichert und im Bereich des Flurstückes Nr. 13/13 erweitert werden. Die dort im Ursprungsplan Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird im Sinne der Nachverdichtung zum Wohnbaugrundstück umgewandelt. Innerhalb dieses Bereichs war eine Realisierung der Spielplatzfläche bisher nicht erforderlich, sodass diese Fläche durch die Ausweisung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) einer sinnvollen, innerstädtischen Nutzung zugeführt wird. Die Erschließung ist über den südlich gelegenen Fuß- und Radweg gesichert. Im Bereich der Soestestraße wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Jadestraße“ durch den Bebauungsplan Nr. 70 überlagert, da das hier befindliche Baufenster über den ursprünglichen Geltungsbereich hinausgeht und nunmehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 als Mischgebiet (MI) einbezogen werden soll. Das im Norden des Plangebietes gelegene Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ unverändert übernommen. Im südlichen Geltungsbereich werden die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Post und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Bürgerhaus“ aus dem Ursprungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ übernommen und auf den Bereich der „Tourist-Info“ erweitert. Hierdurch wird zum Teil der Bebauungsplan Nr. 1 „Papenmoorland“ überlagert und die Planung den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die derzeit ausgewiesene Parkplatzfläche im Bereich des Dorfplatzes wird im Zuge der Bebauungsplanneuaufstellung ebenfalls in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhausplatz“ umgewidmet. (vgl. Kap. 5.6).

Zur planerischen Steuerung einer den jeweiligen Nutzungsräumen angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung der vorhandenen Wohngebiete und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Wohngebietscharakter und des hierdurch zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens.

Innerhalb der Mischgebiete (MI1-3) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 + Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Aufgrund der innerörtlichen Lage und hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen fügen sich Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit ihrem extensiven Flächenbedarf nicht in den gewachsenen Siedlungsraum sowie die vorherrschenden Geschäfts- und Dienstleistungsstrukturen ein. Von den bereits in der Ursprungsplanung ausgeschlossenen Vergnügungsstätten jeglicher Art werden strukturschädigende Wirkungen für die künftige innerörtliche Entwicklung erwartet. Zudem soll Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzungen hierdurch entgegengewirkt werden.

In den Mischgebieten (MI1) gem. § 6 BauNVO sind innerhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von maximal 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den den Straßen abgewandten Seiten zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 70 zur Stärkung und Attraktivierung der Schortenser Innenstadt sollen die Erdgeschossflächen beidseitig entlang der Menkestraße von der Bahnlinie im Norden bis zur Elsa-Brändström-Straße im Süden des Plangebietes für Geschäftsnutzungen und Einzelhandelsbetriebe und dergleichen vorgehalten werden, um die Entwicklung einer vielfältigen und publikumswirksamen Zentrumsstruktur zu fördern. Auf Grund dessen wird für die als Mischgebiete (MI1) bezeichneten Bereiche die o. g. Festsetzung getroffen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Gebietscharakter als Mischgebiet auch weiterhin erhalten bleibt und der vorherrschende Wohnanteil in seiner Bestandsstruktur gesichert wird. Einer Verfestigung weiterer Wohnnutzungen soll jedoch entgegengewirkt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich eine urbane Mischnutzung etablieren kann.

In dem am 30.06.2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg wurde hinsichtlich des Einzelhandels und der Betriebsstandorte eine umfangreiche Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt. Diese Daten dienten als Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten. Hieraus resultiert das vorliegende Einzelhandelskonzept, in dem die zentralen Versorgungsbereiche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Schortens klar definiert sind. Die zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich räumlich innerhalb der Innenstadt Schortens von der Bundesstraße (B 210) im Norden bis zur Höhe Elsa-Brändström-Straße im Süden entlang der Hauptgeschäftsstraßen Bahnhofstraße und Menkestraße sowie in Teilbereichen entlang der Oldenburger Straße und der Jadestraße. Grundsätzlich soll die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Innenstadt von Schortens und somit die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Hierdurch soll der Konkurrenzbildung zur Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Schortens und der benachbarten Orte entgegengewirkt und deren Stärkung erreicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ wird in großen Teilen von diesen Bereichen überlagert, sodass die im Einzel-

handelsgutachten dargestellten Empfehlungen und Maßnahmen auf die vorliegende Bebauungsplanung anzuwenden sind. Anhand dieser Vorgaben werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Mischgebiete (MI3) dezidierte Festsetzungen zu den nicht zulässigen bzw. zulässigen Kern- und Randsortimenten getroffen.

Demnach sind innerhalb der Mischgebiete (MI3) gem. § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel

Innerhalb der Mischgebiete (MI3) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm zulässig.

Durch den Ausschluss der Kernsortimente bzw. die Reglementierung der Randsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird somit räumlich in Teilen das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt.

Das im Norden des Plangebietes festgesetzte Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden Lebensmittelmarktes mit branchentypischem Sortiment. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig. Diese Festsetzung wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ übernommen und dient der Sicherung des Bestandes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit dem Inhalt des Ursprungsplanes Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ und entsprechend der Bestandssituation wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung und innerstädtischen Weiterentwicklung ausgeschöpft.

In den Mischgebieten (MI1-3) wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der städtebaulichen Situation und gemäß der gesetzlichen Regelung zur Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Mischgebieten auf einheitlich 0,6 festgesetzt.

Hierdurch werden Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen, die zur Stärkung des urbanen Charakters der Schortenser Innenstadt beitragen sollen. Zur Erhöhung der Bebauungsdichte können in den zentralen Lagen beidseitig entlang der Menkestraße für die Mischgebiete (MI1) gem. § 16 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen von den festgesetzten Grundflächenzahlen bis zu 0,7 zugelassen werden, wenn dies städtebauliche Gründe erfordern. Dies soll eine maximale Grundstücksausnutzung sicherstellen und den Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümern Möglichkeiten zur Weiterentwicklung eröffnen. Diese Festsetzung lehnt sich zudem an die in den Ursprungsplänen Nr. 70 und Nr. 70/I getroffenen Aussagen zur zulässigen Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) an und wird nach wie vor als ausreichend und städtebaulich verträglich erachtet. Von einer generellen Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 (2) BauNVO wird daher abgesehen, da dies zu einem zu hohen Versiegelungsgrad und einer ortsuntypischen und somit unverträglichen Dichte führen würde.

Für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) wird zum Zwecke des Bestandsschutzes die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 qm aus der Ursprungsplanung übernommen.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post (vgl. Kap. 5.6) wird entsprechend der Ursprungsplanung und der im Umfeld vorherrschenden Bebauungsdichte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und zur Sicherung des Bestandes wird bezüglich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgelegt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse – Bauhöhen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), der Mischgebiete (MI1-3) und der Gemeinbedarfsfläche „Post“ wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der absoluten Bauhöhen (Mindesttraufhöhen (min. TH), Maximaltraufhöhen (TH) und Maximalfirsthöhen (FH) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO definiert. Hierdurch wird eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Mischgebieten (MI2 – MI3) wird entsprechend der Ursprungsplanung und der Bestandssituation eine zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 12,00 m festgesetzt. Dies soll der stufenweisen Anpassung der Gebäudehöhen an die umliegenden Wohngebiete dienen und somit eine höhenmäßige Anbindung des Stadtkerns an die Umgebung herbeiführen.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI1) beidseitig entlang der Menkestraße wird im Bebauungsplan Nr. 70 in Anlehnung an die bisher gültige Ursprungsplanung die Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung festgelegt. Hiermit werden an den zentralen Standorten die Möglichkeiten einer höheren und verdichteteren Bebauung mit innerstädtischem Charakter und weiterer Entwicklungsspielraum gegeben. Zudem wird in diesem Zusammenhang die Mindesttraufhöhe (min. TH) mit 6,00 m und die Maximalfirsthöhe (FH) mit 15,00 m festgesetzt.

Für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) werden zum Zwecke des Bestandsschutzes die zulässige Maximaltraufhöhe (TH) mit 9,00 m und die zulässige Maximalfirsthöhe (FH) mit 13,00 m aus der Ursprungsplanung übernommen.

Des Weiteren wird die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ festgesetzte Zweigeschossigkeit innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post in die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 70 übernommen, um diesen Bereich in seinem Bestand zu schützen.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Mindesttraufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut. Für die Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante als Bezugspunkt.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.

5.3 Bauweise

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird die Bauweise gem. § 22 BauNVO innerhalb des Plangebietes differenziert als offene (o), geschlossene (g) und abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Zum einen werden die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung übernommen, zum anderen werden die Maßgaben an die tatsächliche Bestandssituation und an das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Innenentwicklung angepasst.

Folglich wird unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und im Sinne der Nachverdichtung in weiten Teilen des Plangebietes eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt. Dies gilt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der im Übergang zu den angrenzenden Stadtgebieten gelegenen Mischgebiete sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post.

Um im zentralen Bereich beidseitig entlang der Menkestraße zwischen Bahntrasse und Elsa-Brändström-Straße ein einheitliches, geschlossenes und urbanes Stadtbild zu erzeugen und die Gebäude in ihrem Bestand zu sichern, wird für diese Gebiete die geschlossene (g) und abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 3 + 4 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise (g) gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) wird ebenfalls die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zur Bestandssicherung festgesetzt und somit aus der Ursprungsplanung übernommen.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Dies erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 70 und Nr. 70/I.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden in den straßenseitigen Planbereichen beidseitig entlang der Menkestraße zwischen Bahntrasse und Elsa-Brändström-Straße Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine weitgehend durchgängige Straßenrandbebauung mit städtischem Charakter und einheitlichen Gebäudefluchten zu sichern. Die festgesetzten Baulinien orientieren sich hierbei an den vorhandenen Gebäudekanten und Baufluchten. Das Vor- und Zurücktreten eines Gebäudeteiles bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies soll einer abwechslungsreichen Gebäudegestaltung bei grundsätzlicher Einhaltung der Bauflucht innerhalb der straßenseitigen, zentralen Bereiche dienen.

In den übrigen Bereichen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und des Sondergebietes Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) werden zur Steuerung einer flexiblen Grundstücksausnutzung Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden hierbei so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum zur städtebaulichen Verdichtung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen in einem Abstand von 3,00 m bis 5,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Auf den rückwärtigen Bauflächen werden zusammenhängende Bauflächen ausgewiesen, um hier ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Im nordwestlich des Plangebietes gelegenen allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die rückwärtige Baugrenze aus der Ursprungsplanung übernommen und aus Gründen des Immissionsschutzes sowie aufgrund des dort gelegenen Regenrückhaltebeckens nicht zur Bahntrasse hin erweitert. Dennoch ist hier eine ausreichende Grundstücksausnutzung gegeben.

Innerhalb des Sondergebietes Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) wird das Bauflächenfenster ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen, da dieses auf das dort bereits umgesetzte Vorhaben zugeschnitten wurde und somit bestandsschützende Wirkung hat.

5.5 Ausschluss von Nebenanlagen

Um im Plangebiet eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, die der zentralörtlichen Lage Rechnung trägt, sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI1) sind des Weiteren innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche aus städtebaulichen Gründen Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von ≥ 150 qm, die einem Vorhaben dienen, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Selbständige Stellplatzanlagen und Garagen sind grundsätzlich in diesem Bereich ausgeschlossen. Die besonders gekennzeichneten Bereiche umfassen den Bereich zwischen Bahntrasse im Norden und Elsa-

Brändström-Straße im Süden beidseitig entlang der Menkestraße in einer Tiefe von 20,00 m ausgehend von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 70 eingetragenen Bezugspunkte.

Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist es, innerhalb des zentralen Geschäfts- und Versorgungsbereiches von Schortens auf den o. g. straßenseitigen Grundstücksbereichen großflächige Stellplatzanlagen zu vermeiden. Einzelne Stellplätze unterhalb der o. g. Flächengröße (max. 6 Stellplätze) bleiben weiterhin auch im straßenseitigen Bereich zulässig, womit hier noch ausreichend Spielraum und Ausnutzungsmöglichkeiten vorhanden sind und eine rückwärtige Erstellung von Parkplätzen nur sehr bedingt notwendig wird. Die betreffenden Grundstücksbereiche entlang der Menkestraße sollen vorrangig einer raumbildenden Bebauung zugeführt werden bzw. vorhandene Raumkanten erhalten, um somit die städtebaulichen Strukturen stärken und weiterentwickeln zu können. Zur weiteren Umsetzung dieses Zieles werden im Bebauungsplan Nr. 70 bezüglich der Mischgebiete (MI1) Baulinien und eine Mindestanzahl der Vollgeschosse (II) in Verbindung mit einer Mindesttraufhöhe (min. TH) von 6,00 m festgesetzt (vgl. Kap. 5.2.3 ff). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere großflächige, öffentliche Parkplätze sowie zahlreiche Abschnitte mit Parkbuchten im öffentlichen Verkehrsraum beidseitig entlang der Menkestraße, die bisher die Parkplatznachfrage decken konnten und auch weiterhin durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 in ihrem Bestand gesichert werden. Aus den genannten Gründen ist eine ausreichende Stellplatzverfügbarkeit für das Plangebiet auch zukünftig gegeben und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten.

5.6 Gemeinbedarfsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen werden im Bebauungsplan Nr. 70 übernommen und als Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der jeweils entsprechenden Zweckbestimmung gemäß ihrer Bestandssituation festgesetzt. Hierbei handelt es sich um das Bürgerhaus und den ehemaligen Poststandort östlich der Weserstraße. Hinzu kommt der „Bürgerhausplatz“ und das Grundstück der „Tourist-Info“ südlich der Rheinstraße sowie das „Heimathaus“ südlich der Jadestraße. Der „Bürgerhausplatz“ wird entgegen der ursprünglichen Festsetzung als Parkplatzfläche im alten Bebauungsplan Nr. 70 zur Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet. Die Flurstücke Nr. 141/28 und 141/25 („Tourist-Info“) werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 übernommen und mit der Zweckbestimmung zu kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Somit wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ entsprechend der aktuellen Gegebenheiten überplant.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Menkestraße, den Mühlenweg und den Kreuzweg.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 werden die im Plangebiet gelegenen Straßen entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion gesichert und als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Bereich der Menkestraße, Jadestraße, Elsa-Brändström-Straße und Rheinstraße gelegenen, öffentlichen Parkplatzflächen werden in ihrer Funktion übernommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbe-

stimmung festgesetzt, um auch zukünftig eine ausreichende Stellplatzverfügbarkeit für die Schortenster Innenstadt zu gewährleisten.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wegebeziehungen zwischen Moselstraße und dem Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt), zwischen Jadestraße und öffentlicher Parkplatzfläche sowie der Weichselstraße und öffentlicher Parkplatzfläche sollen dauerhaft erhalten bleiben und werden daher, wie bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 70 erfolgt, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Zusätzlich wird durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges auf dem bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesenen Flurstück Nr. 13/13 eine Verbindung zu dem entlang der Bahntrasse geplanten Weg geschaffen. Innerhalb dieses Bereichs war eine Realisierung der Spielplatzfläche bisher nicht möglich. Außerdem soll der vorliegende Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 23.09.1997 zur Schaffung einer fuß- und radläufigen Anbindung in diesem Bereich nunmehr verwirklicht werden.

5.9 Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unter anderem von Norden über die Menkestraße. Um im nördlichen Bereich die links- und rechtsseitig der Menkestraße gelegenen Grundstücke zwischen Bahntrasse und Jadestraße/Mühlenweg in ihrer Nutzung zu sichern und Beeinträchtigungen vorzubeugen, wird hier ein Bereich ohne Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt.

Im Bereich der Soestestraße erfolgt entsprechend der Ursprungsplanung die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, um zu gewährleisten, dass der westlich gelegene Gemeinschaftsparkplatz nicht über die Soestestraße sondern nur von der Menkestraße kommend befahren wird. Dies dient dem Schutz der benachbarten Anwohner und soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermeiden.

5.10 Stellplatzflächen

Im Bereich der Soestestraße werden aus Gründen des Bestandsschutzes die Gemeinschaftsstellplätze als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt und somit aus der Ursprungsplanung übernommen.

5.11 Private Grünfläche

Zur Bestandssicherung der zwischen Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) und allgemeinem Wohngebiet (WA) an der Jadestraße gelegenen privaten Grünfläche wird diese aus der Ursprungsplanung übernommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Erschließungsfunktion und der Anbindung der rückwärtigen Wohnbebauung werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 unverändert die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB übernommen und festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke Nr. 116/16 und 119/11 abgehend von der Menkestraße, 139/19 im südlichen Bereich des Plangebietes sowie 16/27 im Bereich

kestraße, 139/19 im südlichen Bereich des Plangebietes sowie 16/27 im Bereich des Sondergebietes Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt).

5.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherstellung des Bestandes und der Durchführung der festgesetzten Anpflanzmaßnahmen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes werden entsprechend der Ursprungsplanung die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 übernommen.

Demnach sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI1-3) Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen nach folgenden Maßgaben zu gliedern:

- Auf Grundstücken mit 5 und mehr Stellplätzen ist je angefangener 5 Einstellplätze ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16,0 bis 18,0 cm zu pflanzen.
- Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, d. h. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Pflanzbeet in der Größe eines Stellplatzes anzulegen.

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) sind innerhalb der Stellplatzanlage mindestens 12 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16,0 bis 18,0 cm anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der in den Mischgebieten (MI1-3) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind heimische und standortgerechte Laubbaum- und Strauchgehölze anzupflanzen. Die festgesetzte Fläche entlang der Soestestraße darf für 2 Zufahrten bis zu einer Breite von jeweils 2,50 m unterbrochen werden.

Innerhalb der im Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Pflanzbeet anzulegen und mit niedrigen Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen bzw. als Rasen anzulegen. Je 12,00 m Pflanzbeetlänge ist durchschnittlich eine Eiche zu pflanzen bzw. die vorhandene Eiche zu erhalten. Das Pflanzbeet darf für eine Grundstückszufahrt von bis zu 12,00 m Breite unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5.14 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders Ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage ist im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 seitens des Fachbereiches Bauen der ortsbildprägende Baumbestand, der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 70 erfasst wurde, überprüft. Darüber hinaus wurde der gesamte Baumbestand durch ein Vermessungsbüro neu eingemessen und in die Planunterlagen übernommen. Zusätzlich werden im Bereich des Mühlenweges, Flurstück Nr. 116/12, zwei weitere ortsbildprägende Bäume aufgenommen. Die zu erhaltenden Bäume werden im Bebauungsplan Nr. 70 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die jeweils festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an die Bäume zu verhindern. Im Bereich von Baumgruppen werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend großzügiger gefasst, um das Erscheinungsbild der prägenden Baumen-semble zu sichern.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der innerörtliche Bereich des Schortenser Ortskerns ist durch eine verdichtete, gewachsene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Wohn- und Geschäftshäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Insgesamt weist der Ortsbereich einen überschaubaren kleinstädtischen Charakter auf, den es bei künftigen Baumaßnahmen zu erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln gilt. In diesem Sinne soll der innerstädtische Bereich weiterentwickelt und aufgewertet werden. Aus diesem Grunde wird derzeit eine Gestaltungssatzung für die zentralen Bereiche entlang der Hauptgeschäftsstraßen der Innenstadt von Schortens aufgestellt. Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ (siehe Übersichtskarte Zeichenteil Bebauungsplan). Demnach ist der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für einen "Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 "Oldenburger Straße" und Nr. 70 "Menkestraße" der Stadt Schortens vom Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 70 ausgenommen. Ansonsten ist der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" identisch.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Gebäudeteile sowie für Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

Für die Dacheindeckungen sind unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit/dunkelgrau zu verwenden.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rot- blau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Fassaden wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und übermäßige Einschränkungen nicht getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau von Einzelhandelsimmobilien ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Zusammenlegung und Neufassung der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 70 und Nr. 70/I in der vorliegenden Planung und auch im Pendant zum im Jahr 2010 neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“ ist eine Angleichung und Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften aus stadtgestalterischen Gründen sinnvoll und notwendig. Zudem galten für den alten Bebauungsplan Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ restriktivere Einschränkungen hinsichtlich der Fassadengestaltung, die nunmehr gelockert werden. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches innerstädtisches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten innerstädtischen Bereich eine Attraktivierung vorgenommen. Dies kommt nicht nur den Gebäuden und dem Stadtbild an sich, sondern auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität für die rückwärtig gelegenen Wohn- und Mischgebiete erzielt wird. Der vorgeschlagene Ausschluss von Materialien und Farben birgt die Gefahr, dass hierbei Materialien und Farben vergessen und somit nicht gewünschte, ortstypische Gestaltungsmittel verwendet und Fehlentwicklungen generiert werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Menkestraße, den Mühlenweg und den Kreuzweg.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Aufgrund der vorhandenen Sied-

lungsstrukturen wird auf Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Plangebietes verzichtet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Der Planungsraum umfasst den innerörtlichen Bereich des Ortsteils Heidmühle südlich der Bahntrasse bis zum Bürgerhaus und zur Post, beiderseits der Menkestraße. Für den nördlichen Straßenbereich zwischen Bahntrasse, Mühlenweg und Jadestraße gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“, welcher in diesem Abschnitt durch die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 70 überplant wird. Des Weiteren erfasst das Plangebiet in kleinräumigen Teilbereichen die Bebauungspläne Nr. 1 „Papenmoorland“ und Nr. 4 „Jadestraße“. Mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches von Schortens-Heidmühle zu schaffen. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“, Kap. 2.1 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.2 „Städtebauliche Situation“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 umfasst eine Flächengröße von etwa 10,9 ha. In Übereinstimmung mit den Gebietszuweisungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 70 und des Bebauungsplanes Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ inkl. 2. Änderung werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO und ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Post und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise zur Schaffung einer durchgängigen Straßenrandbebauung angepasst. Folglich werden die Bereiche beiderseits entlang der Menkestraße als Mischgebiete (MI) ausgewiesen, während die vorhandenen Wohnquartiere am Mühlenweg und an der Jadestraße als allgemeine Wohngebiete (WA) in ihrem Bestand gesichert und im Bereich des Flurstückes Nr. 13/13 erweitert werden. Die dort im Ursprungsplan Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird im Sinne der Nachverdichtung zum Wohnbaugrundstück umgewandelt. Um eine maximale Grundstücksausnutzung sicherzustellen, wird zur städtebaulichen Verdichtung die Grundflächenzahl (GRZ) der Mischgebiete auf 0,6 erhöht. Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 Bäume zum Erhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Insgesamt betrachtet erhöht sich der Bedarf an Grund und Boden gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes (auch in anbetracht der Größe des Geltungsbereiches) nur unwesentlich. Unter Berücksichtigung des städtebaulich vorgeprägten Raumes sowie des kleinflächigen Eingriffsumfanges, der durch eine bauliche Erweite-

rung bzw. Verdichtungsmöglichkeit entsteht, wird es als unverhältnismäßig angesehen, eine Ersatzfläche für einen externen Ausgleich heranzuziehen. Dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung wird somit Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt. Es ist ein Kompensationsverzicht angezeigt (vgl. Kap. 3.3.1).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der vorangegangenen Begründung dargestellt. Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen der unter Kap. 3.3.1 erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbeurteilung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 70 berücksichtigt.

2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Aufgrund der innerstädtischen Lage und Vorprägung befinden sich im Plangebiet keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Feldhausen. Weitere festgestellte oder geplante Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme sind nicht ausgewiesen.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die detaillierte Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die einzelnen, relevanten Schutzgüter (s. Kap. 3.1). Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten bzw. gegenwärtigen Zustand sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

3.1.1 Schutzgüter / Wechselwirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 sind gegenwärtig aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und Nutzungen keine besonderen Wertigkeiten der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft vorhanden. Wie bereits oben beschrieben, befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Feldhausen. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Insgesamt betrachtet erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes lediglich teilweise eine Veränderung des bereits in den Ursprungsplänen festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) und der Baugrenzen. Erhebliche

Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter sind durch diese Änderungen nicht zu erwarten.

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass deren Wechselwirkungen untereinander an dieser Stelle betrachtet werden. Da es durch den geringen Änderungsumfang zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 keine sich verstärkenden Wechselwirkungen absehbar.

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird in verschiedenen Teilbereichen im Bereich der Mischgebiete und eines allgemeinen Wohngebietes das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) angehoben, um mehr Spielraum bei der baulichen Ausgestaltung zu gewähren. Weiterhin werden teilweise Baugrenzen angepasst. Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist entsprechend den oben getroffenen Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern bzw. zu deren Wechselwirkungen untereinander mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine bauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen der Ursprungspläne Nr. 70 und der Bebauungspläne Nr. 70/I sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/I zulässig. Das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die dadurch festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten würden bestehen bleiben. Änderungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht ergeben.

3.3 Vermeidung / Minimierung sowie Ausgleich / Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG). Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Der Eingriff erfolgt in wertarmen und bereits stark vorgeprägten Biotopen und städtebaulichen Strukturen. Durch die ermöglichte Verdichtung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und eine Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.
- Die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund

einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18290 vorzusehen.

- Ggf. erforderliche Entfernung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = 01. März bis 15. Juni).
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, auf der Fläche zu belassen (zu versickern – sofern möglich -).
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden nicht festgelegt, da aufgrund der innerstädtischen Lage und der Vorprägung der Flächen eine Zuweisung von Kompensationsmaßnahmen als unverhältnismäßig angesehen wird. Bei einer Abwägung der Belange kann also festgestellt werden, dass den städtebaulichen Zielsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 vor den Belangen des Naturschutzes Priorität einzuräumen ist. Hier ist ein Kompensationsverzicht angezeigt.

3.3.1 Eingriffsumfang / Eingriffsbilanzierung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird das städtebauliche Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches von Schortens-Heidmühle zu schaffen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern. Entsprechend den Festsetzungen der Ursprungspläne (Bebauungspläne Nr. 70, 70/I inkl. 2. Änderung und Nr. 38, Nr. 1 sowie Nr. 4) und der gegenwärtigen Nutzung erfolgen die Gebietszuweisungen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 (WA und MI). In diesem Zusammenhang werden teilweise die überbaubaren Grundstücksflächen zur Schaffung einer Raumkante bzw. für eine durchgängige Straßenrandbebauung angepasst. Weiterhin wird zur Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten und zur Erhöhung der Bebauungsdichte in den zentralen Lagen die Grundflächenzahl (GRZ) der Mischgebiete und im Wohngebiet im nordöstlichen Plangebiet angepasst bzw. erhöht, um eine maximale Grundstücksausnutzung sicherzustellen.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine rechnerische bzw. flächenmäßige Gegenüberstellung der mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten zusätzlichen Flächenversiegelungen. Dabei werden die Ausweisung der Ursprungspläne mit den Festsetzungen der Neuaufstellung verglichen.

festgesetzte Baufläche	zu versie- gelnde Fläche durch Ur- sprungsplan B-Plan Nr. 70, 70/I	zu versie- gelnde Fläche durch die Neuaufstel- lung des B-Plan Nr. 70	Differenz der zu versie- gelnden Flä- che
495 m² im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 70/I) öffentliche Grünfläche Zweckbestim- mung Spielplatz - Neuaufstellung B-Plan Nr. 70 allge- meines Wohngebiet (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung auf 60 % Versiege- lung)	- m ²	295 m ²	295 m ²
100 m² im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 70/I) öffentliche Grünfläche Zweckbestim- mung Spielplatz - Neuaufstellung B-Plan Nr. 70 Ver- kehrsfläche besonderer Zweckbe- stimmung „Fuß- und Radweg“ (100 % Versiegelung)	- m ²	100 m ²	100 m ²
555 m² im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 70/I) Mischgebiet MI (GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO auf 75 % Versiegelung) - Neuaufstellung B-Plan Nr. 70 Misch- gebiet MI ₂ (GRZ 0,6 + Überschreitung auf 80 % Versiegelung)	415 m ²	445 m ²	30 m ²
5.735 m² im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 70/I) Mischgebiet MI (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO auf 60 % Versiegelung) - Neuaufstellung B-Plan Nr. 70 Misch- gebiet MI ₂ (GRZ 0,6 + Überschreitung auf 80 % Versiegelung)	3.440 m ²	4.590 m ²	1.150 m ²
8.315 m² im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 70) Mischgebiet MI (GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung auf 75 % Versiege- lung) - Neuaufstellung B-Plan Nr. 70 Misch- gebiet MI ₂ und MI ₃ (GRZ 0,6 + Über- schreitung auf 80 % Versiegelung)	6.235 m ²	6.650 m ²	415 m ²
2.910 m² im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 70) Mischgebiet MI (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO auf 60 % Versiegelung) - Neuaufstellung B-Plan Nr. 70 Misch- gebiet MI ₃ (GRZ 0,6 + Überschreitung auf 80 % Versiegelung)	1.745 m ²	2.330 m ²	585 m ²
SUMME			ca. 2.575 m²

Im Vergleich zum Ursprungsplan erhöht sich der Anteil der zulässigen Flächenversie-
gelungen um ca. 2.575 m². Bezogen auf die Größe des Geltungsbereiches von

10,9 ha vergrößert sich der Anteil der zulässigen Versiegelungen nur unbedeutend um ca. 2,5 %. In Anlehnung an das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) erleidet diese Fläche einen Wertverlust um eine Wertstufe (heutiger Bestand: Scherrasen und vorgeprägte Siedlungsstruktur mit Wertfaktor 1 wird zu versiegelter Fläche mit Wertfaktor 0). Um diesen Wertverlust auszugleichen, wäre z. B. auf einer 2.575 m² großen Fläche eine Aufwertung um eine Wertstufe erforderlich. Zumeist besteht je nach der Bestandssituation der Kompensationsfläche ein Aufwertungspotential um zwei Wertstufen. Folglich wären ca. 1.285 m² zur Kompensation erforderlich.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Vorprägung der Flächen wird jedoch eine Zuweisung von Ersatzmaßnahmen als unverhältnismäßig angesehen. Bei einer Abwägung der Belange kann somit festgestellt werden, dass den städtebaulichen Zielsetzungen bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 vor den Belangen des Naturschutzes Priorität einzuräumen ist. Eine Verdichtung innerstädtischer Strukturen ist Vorrang vor einem neuen Flächenverbrauch zu geben. Es ist ein Kompensationsverzicht angezeigt.

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Entsprechend werden in Übereinstimmung mit den Ursprungsplänen vorwiegend die prägenden Einzelbäume auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Zusätzlich werden im Bereich des Mühlenweges, Flurstück 116/12, zwei weitere ortsbildprägende Bäume aufgenommen (vgl. Kap. 5.14 der Begründung).

3.4 Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Stadt/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.

Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumannsprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen (Hausgärten, umgebende befestigte Flächen, Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Gehölzbrüter am wahrscheinlichsten. Sollte im Rahmen der Planumsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitate, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der Wohnnutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Indivi-

duen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.5.1 Standort / Planinhalt

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen bereits durch die Bebauungspläne Nr. 70 und Nr. 70/I (Ursprungspläne) planungsrechtlich erfassten Ortsbereich, für den entsprechend aktueller Gestaltungsabsichten eine Modifikation der Festsetzungen angestrebt wird. Insofern sind Alternativen zu Planungsstandort und -inhalt nicht gegeben.

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es stand grundsätzlich umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umwelteinwirkungen festgestellt, die einer Umweltüberwachung bedürfen.

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Angebotsplanung für eine Verdichtung der innerstädtischen Bereiche der Stadt Schortens vorbereitet. Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zu schaffen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 nicht vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Kap. 3.3.1 des Umweltberichtes dargestellt. Unter Berücksichtigung des städtebaulich vorgeprägten Charakters sowie des auch bezogen auf die Plangebietsgröße geringfügigen Eingriffsumfangs wird dem städtebaulichen Belang Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt (Kompensationsverzicht). Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 zurück bleiben.

VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum

Schortens,

Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:



Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)