

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

„Brumidik“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

April 2013



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	1
1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
3. RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1 Geltungsbereich	2
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	3
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	4
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.....	4
4.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	5
4.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	5
4.2 Zu berücksichtigende Belange.....	5
4.2.1 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang	5
4.2.2 Belange von Natur und Landschaft.....	6
4.2.3 Belange des Artenschutzes.....	7
4.2.4 Belange der Erschließung.....	8
4.2.5 Ver- und Entsorgung	8
4.2.6 ÖPNV	8
4.2.7 Belange des Klimaschutzes	9
5. INHALTE DER PLANÄNDERUNG	9
6. STÄDTEBAULICHE DATEN	11
7. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	11

0. Vorbemerkungen

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Aufgrund der rechtlichen Grundlage von § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn zusätzlich die Vorgaben nach § 13 (1) Satz 1 und 2 BauGB zum Umweltschutz nicht begründet werden. Dies ist hier der Fall. Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Schortens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der geltenden Fassung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit den Bebauungsplan Nr. 22 „Brumidik“ in einem Teilbereich zu ändern und den aktuellen Gegebenheiten und geplanten Nutzungsstrukturen anzupassen.

Der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 setzt als Art der Nutzung großräumig Allgemeine Wohngebiete fest sowie für eine Teilfläche der 1. vereinfachten Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die Zuwegung zu dieser Fläche erfolgte durch eine festgesetzte 3 m breite Wegeparzelle. Weiterhin besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im nordwestlichen Bereich der Änderungsfläche. Der Spielplatz sowie die Zuwegung wurden jedoch nie realisiert und lassen diesen rückwärtigen Bereich als „Restfläche“ ungenutzt.

In der Zwischenzeit haben sich für das Plangebiet veränderte städtebauliche Interessen und Bedingungen eingestellt, die sich mit den aktuellen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht realisieren lassen. Ein Investor möchte einen Gebäudekomplex für Seniorenwohnungen und betreutes Wohnen anbieten. Es sind 12 Wohneinheiten für Senioren geplant. Weiterhin werden Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes vorgesehen sowie einen Multifunktionsraum für die betreuenden Kräfte. Der Außenbereich wird gärtnerisch gestaltet und soll für alle Bewohner gleichermaßen nutzbar und zugänglich gestaltet werden.

Diese Einrichtungen fügen sich gut in die vorhandene Nutzungsstruktur des Wohnens ein. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die bestehende Straße Am Brumidik. Im Bereich der vorderen, der Straße zugewandten Seite, werden die Stellplätze und die Zufahrt zum Grundstück organisiert. Vorgesehen sind insgesamt 12 Stellplätze sowie ein Nebengebäude. Die planungsrechtliche Absicherung der Einrichtungen für das betreute Wohnen soll durch ein Sonstiges Sondergebiet erfolgen.

Für die bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche wurden bislang keine entsprechenden Nutzungsansprüche seitens der Anwohner oder der Stadt formuliert. Auch in naher bis mittelfristiger Zukunft ist nicht mit einer entsprechenden

Realisierung der ursprünglichen städtebaulichen Ziele (Spielplatz) zu rechnen. Die Stadt Schortens möchte daher für diesen Grundstücksbereich, entsprechend den bestehenden benachbarten Plandarstellungen, die Nutzungsmöglichkeiten dieses Grundstückes verbessern und eine wohnbauliche Nachnutzung ermöglichen.

Zur Durchführung dieser Nutzungsänderung innerhalb der bestehenden Strukturen ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan erforderlich, um die geänderten städtebaulichen Ziele realisieren zu können.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Der Ursprungsbebauungsplan beschreibt eine städtebauliche Planung für einen größeren Bereich im Zentrum der Stadt Schortens in direkter Nähe zum Bahnhof, dem Versorgungsbereich sowie einigen schulischen Einrichtungen und dem Hallenbad.

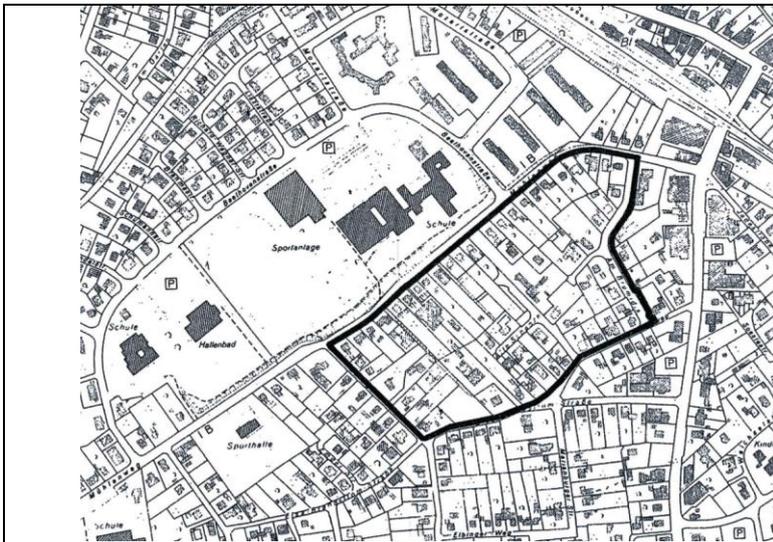


Abbildung 1:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 22

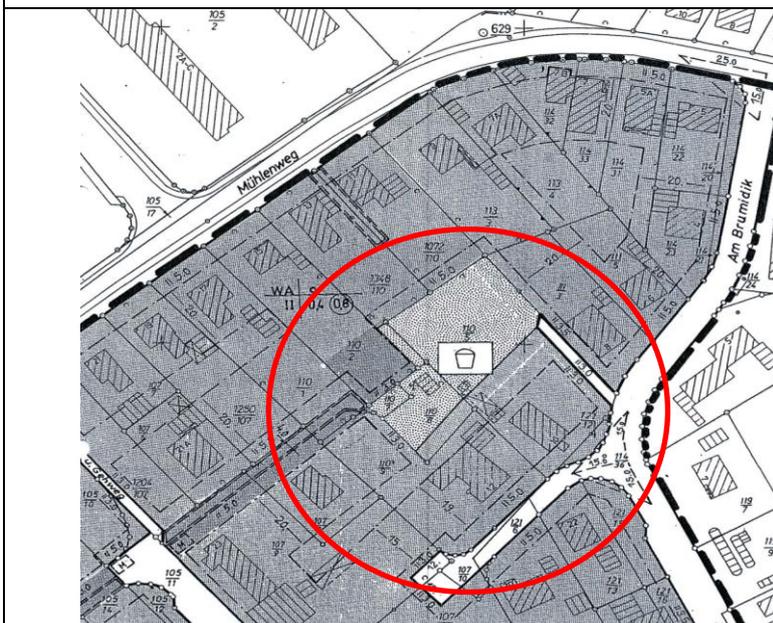


Abbildung 2:

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 22 mit dem Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, sh. Abbildung 2. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohnnutzung im vorderen Bereich sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurden nicht realisiert. Das Wohngebäude im vorderen Grundstücksbereich (Brumidik Nr. 10) ist aktuell nicht bewohnt und abgängig.

Die umgebenden Siedlungsstrukturen umfassen im Wesentlichen 1-geschossige Wohngebäude und Nebengebäude mit ortstypischen Satteldächern aber auch vereinzelt Walmdachhäusern. Das Eckgrundstück Brumidik/Mühlenstraße ist mit einer 3-geschossigen Wohnanlage bestanden, in der eine gewerbliche Nutzung (Versicherungsbüro) integriert ist.

Die Grünflächen/Gärten in der Umgebung entsprechen siedlungstypischen Gärten mit einem normalen heimischen und für Siedlungsgärten typischen Gehölzbestand. Das Grundstück 110/8 ist an den Randbereichen mit heimischen Eichen, Eschen und Birken bestanden und grenzt direkt westlich an den Geltungsbereich der Änderung an. Der ursprünglich als Wegeparzelle festgesetzte Streifen ist ebenfalls ungenutzt und mit Gehölzen bewachsen.

Über die Straße Brumidik erreicht man den Mühlenweg und ist somit an das örtliche Straßennetz sehr gut angebunden. Die fußläufige Entfernung zum Zentrum Schortens bzw. zum Bahnhof umfasst nur wenige Gehminuten.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2003) wird die Stadt Schortens als Grundzentrum ausgewiesen, als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Demnach muss Schortens die Infrastrukturen der wohnungsnahen Grundversorgung für den alltäglichen Bedarf bereitstellen. Als benachbarte Gemeinde zum Mittelzentrum Jever sowie dem Oberzentrum Wilhelmshaven nimmt die Stadt Schortens hier eine entlastende bzw. ergänzende Funktion wahr. Gemäß den allgemeinen Bevölkerungsentwicklungen des Landes Niedersachsen steigt auch im Landkreis Friesland der Anteil der über 45-jährigen sowie der Rentner stetig an. Dies hat Folgen für die Ausweisung und innere Gestaltung von Baugebieten sowie die Vorhaltung von infrastrukturellen Einrichtungen.

Schortens verfügt über einige kreisweit bedeutsame Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kreisvolkshochschule, Kreismusikschule, Kultur- und Veranstaltungszentrum, Bürgerhaus, Umweltzentrum und Freizeitbad), die eine übergreifende Versorgungsfunktion untermauern und über das normale Versorgungsmaß eines Grundzentrums hinausreicht.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2011 wird der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 als Wohnbauflächen dargestellt. Die geplante Entwicklung einer Sondergebietsfläche für betreutes Wohnen mit dem Schwerpunkt Seniorenwohnen ist aus einer Allgemeinen Wohnbaufläche entwickelbar. Demzufolge entspricht die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 den Darstellungen der Flächennutzungsplanung und gilt ge-

mäß § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplaners ist nicht erforderlich.

Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan Nr. 22 „Brumidik“ aus dem Jahr 2000 beschreibt großflächig Allgemeine Wohngebiete in einer offenen Bauweise. Die städtebaulichen Daten wurden wie folgt festgesetzt: Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 in einer II-Geschossigkeit.

Die zentral im Bebauungsplangebiet liegende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurde nicht realisiert.

Ebenfalls festgesetzt sind die Erschließungsstraßen „Am Brumidik“ und „Alte Schanze“, einige Stichwege sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind Beteiligungsverfahren durchzuführen. Gemäß eines Beschlusses des Verwaltungsausschuss vom 14.08.2012 führte die Stadt Schortens eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durch. Diese Information wurde per Aushang am Rathaus vom 26.11.2012 bis einschl. 07.12.2012 umgesetzt.

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden hier zusammengefasst wiedergegen.

Einige Leitungsträger (Kabel Deutschland, Telekom, OOWV, EWE Netz GmbH) haben auf ihre Bestandsleitungen im und in der Umgebung des Plangebietes und auf deren Bestandssicherung hingewiesen.

Die Bahn Service Immobilien GmbH hat darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den Bahnanlagen mit Immissionen (Lärm, Erschütterungen) durch den Betrieb der Bahnanlagen zu rechnen ist und dass diesbezüglich keine Nachteile oder Forderungen für die Bahn AG entstehen dürfen auch nicht bei einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs.

Die Wehrbereichsverwaltung hat auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Bauschutzzone des militärischen Flugplatzes in Jever hingewiesen und jegliche Ersatzansprüche/Beschwerden, die hinsichtlich der Emissionen durch Fluglärm/Betrieb vorgebracht werden, abgelehnt.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, hat keine entsprechenden Funde im Plangebiet angemeldet jedoch um die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises zum Umgang mit möglichen Neufunden gegeben.

Diese vorgenannten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Planunterlagen wurden hinsichtlich der Hinweise zu den Leitungsträgern, der Bahnanlagen, des Militärflughafens sowie der archäologischen Denkmalpflege in der Entwurfsfassung ergänzt.

Während der Zeit des Aushanges wurde eine private Stellung abgegeben, die unzulässige Plan-darstellung anmerkte. Dieser Hinweis wurde seitens der Stadt widerlegt und nicht berücksichtigt.

4.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

An die freiwillige frühzeitige Beteiligung anschließend, wurde die betroffene Öffentlichkeit in einer Auslegung nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats über die Ziele und Zweck der Bauleitplanung informiert und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung vom 18.02.2013 bis 18.03.2013 wurden seitens der Bürger/innen keine Stellungnahmen zur ausgelegten Planung abgegeben.

4.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.02.2013 über die Ziele und Zweck der Bauleitplanung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Zuge dieses Beteiligungsschrittes eingegangenen Stellungnahmen werden mit dem Abwägungsergebnis hier wiedergegeben.

Der Landkreis Friesland weist als untere Abfallbehörde darauf hin, dass Straßen ohne eine ausreichende Wendemöglichkeit oder sonstige Durchfahrtsbeschränkungen nicht von der Abfallsorgung angefahren werden. Dieser Hinweis wird an die Investoren und späteren Grundstückseigentümer weitergegeben.

Einige Leitungsträger (Kabel Deutschland, OOWV, EWE Netz GmbH) halten ihre im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen weiterhin aufrecht. Es wurde auf die jeweiligen Bestandsleitungen im und in der Umgebung des Plangebietes und auf deren Bestandssicherung hingewiesen. Diese Hinweise werden im Zuge der weiterführenden Realisierung beachtet.

Die DB Service Immobilien GmbH sowie die Wehrbereichsverwaltung halten ihre bereits abgegebenen Stellungnahmen weiterhin aufrecht und haben keine Ergänzungen vorgebracht. Diese Hinweise werden im Zuge der weiterführenden Realisierung beachtet.

Diese vorgenannten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und führen nicht zu einer Veränderung der vorliegenden Entwurfsfassung.

4.2 Zu berücksichtigende Belange

4.2.1 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang

Im Zuge dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die Art der zulässigen Nutzung geändert. Anstelle des Allgemeinen Wohngebietes sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird ein Sonstiges Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ mit einem entsprechend angepassten Katalog der zulässigen Nutzungen festgesetzt. Das ursprüngliche städtebauliche Ziel der Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes wurde nicht realisiert und es besteht auch weiterhin kein entsprechender Nutzungsdruck für diese Fläche. Daher wird die bestehende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in Ergänzung der bestehenden wohnbaulichen Nutzung dieser angepasst.

Aufgrund einer sich verändernden Altersstruktur und der allgemeinen Zunahme der älteren Bevölkerung wird der Bedarf an zentral gelegenen, gut erschlossenen Flächen für diese Nutzergruppen erforderlich. Gleichzeitig steigt der Bedarf an selbstbestimmten Wohnformen für Senio-

ren, die selbständig wohnen und noch selbstbestimmt leben möchten aber gleichzeitig ein seniorengerechtes Betreuungsangebot sowie eine medizinische Versorgung nachfragen.

Die Umnutzung der rechtskräftigen Nutzung in eine Sondergebietsnutzung vollzieht sich flächenmäßig auf festgesetzten Allgemeinen Wohnbauflächen und einer Grünfläche wobei die bestehenden städtebaulichen Daten durch diese 1. Änderung nicht verändert werden. Es verbleibt bei einer 2-Geschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Das Baufenster für die baulichen Anlagen verbleibt in ähnlicher Ausdehnung und wurde nach Norden in die Mitte des Grundstückes verlagert.

Die Änderung der Gebietsart vom Allgemeinen Wohnen in ein Sondergebiet wird durch den Zusatz des betreuten Wohnens bedingt. In Allgemeinen Wohngebieten, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind allgemein auch andere Nutzungen wie Läden, Gastronomie- und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten wird i.d.R. eine Ergänzung der Wohnnutzung durch die o.g. allgemein zulässigen Nutzungen zur Belebung des Quartiers angestrebt. Dieses ist hier planerisch nicht gewollt und nicht erforderlich, da sich die o.g. Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes am Mühlenweg sowie dem Zentrum an der Menkestraße befinden. Im Änderungsbereich ist ausschließlich die Nutzung durch betreute Seniorenwohnungen vorgesehen.

Die geplante Wohnnutzung in Verbindung mit einem Betreuungsangebot unterscheidet sich als eigenständige Nutzung wesentlich von den ein Allgemeines Wohngebiet charakterisierenden Nutzungen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes kommt daher nicht in Frage.

Bei Realisierung dieses Bauvorhabens innerhalb der Sondergebietsfläche - 12 Seniorenwohnungen bzw. -einheiten ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Dies ist in der täglichen An- und Abfahrt der Beschäftigten sowie der eigentlichen Bewohner der 12 Wohnungen begründet. Diese Zunahme kann jedoch über das bestehende Straßennetz problemlos abgewickelt werden; kann aber entsprechende Geräuschbelastungen während der An- und Abfahrtszeiten mit sich bringt.

Eine wesentliche Verkehrszunahme ist bei Realisierung der Allgemeinen Wohngebietsfläche mit maximal 1 Bauplatz zudem nicht zu erwarten.

Städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange stehen dieser Änderungsplanung damit nicht entgegen.

4.2.2 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits planungsrechtlich überplanten Bereich, der in der Vergangenheit teilweise baulich genutzt wurde (Wohngebäude Brumidik Nr. 10). Für den Geltungsbereich bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 setzt für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ sowie auf ca. 460 m² ein Allgemeines Wohngebiet fest. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die Art der Nutzung abgeändert und den Planerfordernissen und geänderten städtebaulichen Ziele angepasst.

Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Gebäude im Sondergebiet wird mit ca. 450 m² in einer dem Ursprungsbebauungsplan ähnlichen Ausdehnung festgesetzt. Der Bestandsbebauungsplan setzt bislang für den vorderen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes

eine überbaubare Grundstücksfläche von knapp 500 m² fest. Ergänzend hierzu vergrößert sich die mögliche versiegelte Fläche im geplanten WA bei einer GRZ von 0,4 um ungefähr 190 m².

Die Stadt Schortens kommt mit dieser Planergänzung dem Ziel einer sinnvollen Innenentwicklung der kommunalen Grundstücksflächen nach. Der Flächendruck auf freie, unbelastete Räume wird somit verringert.

Da die städtebaulichen Versiegelungsraten der Grundflächen- und Geschossflächenzahl im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan beibehalten werden, ist nicht mit wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Ergänzend hierzu hat sich die Bestimmung zur Grundflächenzahl gemäß BauNVO (§ 19) zum Bestandsbebauungsplan nicht verändert. Die städtebaulichen Verdichtungsraten bleiben im bisherigen Umfang erhalten. Belange von Natur und Landschaft stehen der 1. vereinfachten Änderung demnach nicht entgegen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4.2.3 Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zu diesem § 13 BauGB Verfahren ergänzend geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG gelten für Vorhaben (im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, (Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind), pauschalisierte Freistellungen und Vereinfachungen. Demnach sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.¹

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen im Plangebiet

Aufgrund des Fehlens von Gewässern bzw. aquatischen Lebensräumen im Geltungsbereich sind in diesem Zusammenhang nur die möglichen Vorkommen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und der europäischen Vogelarten relevant.

Von den potentiell vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten sind demnach nur Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet zu erwarten.

An Brutvögeln sind überwiegend Gehölzbrüter in den umgebenden Gehölzbeständen zu erwarten. Fledermausquartiere sind in alten Baumbeständen und ggf. im alten Gebäudeteil nicht auszuschließen sowie die Nutzung der Freiflächen als Jagdrevier.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wie *Tötung* von Individuen, *Zerstörung von Fortpflanzung und Ruhestätten* oder erhebliche *Störungen* sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet nicht zu erwarten. Für die Realisierung der baulichen Anlagen werden keine Gehölzfällungen größeren Ausmaßes erforderlich werden. In vereinzelt Fällen müssen Sukzessionsgehöl-

¹ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

ze gefällt werden. Seitens des Investors sind jedoch im rückwärtigen Grundstücksbereich ergänzende Gehölzanpflanzungen zur Gartengestaltung geplant.

Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden, sind diese möglichst gemäß der Bestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes durchzuführen.

Auch der Lebensraumverlust einzelner Gehölzentnahmen (vor allem im rückwärtigen Bereich der durch Auflassung der Nutzung entstandenen Sukzessionsgehölze) liegt für die zu erwartenden Brutvogelpopulationen kein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, wovon hier auszugehen ist.

Aufgrund der Bestandssituation ist auch nicht von einer erheblichen Störung auszugehen, so dass insgesamt bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht zu erwarten ist.

4.2.4 Belange der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht verändert und bleibt im vorhandenen Umfang bestehen. Die Erschließung der Sondergebietsflächen erfolgt wie bislang auch über die Straße Am Brumidik mit einer Zufahrt zum Grundstück. Ergänzend hierzu wird im vorderen Grundstücksbereich die erforderliche Stellplatzanzahl vorgesehen.

Das ergänzte Wohnbaugrundstück ist nach bestehendem Planungsrecht über ein bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an das Straßennetz angebunden.

Die planerische Konzeption ist darauf ausgerichtet, zur Vermeidung der Versiegelung und mit Rücksicht auf die Umgebung die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet vollständig zu ermöglichen.

Für die angrenzenden Wohnbebauungen ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Der Ziel- und Quellverkehr kann über das leistungsfähige Straßen- und Wegenetz abgewickelt werden. Ein Stellplatznachweis für die Wohnanlage im Sondergebiet ist auf Ebene der Baugenehmigung durchzuführen und kann innerhalb des Grundstückes geführt werden, ohne dass zusätzliche Belastungen der angrenzenden Grundstücke zu erwarten sind. Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Erschließungsbelange sind nicht zu erwarten.

4.2.5 Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Erschließungssystem wird beibehalten. Das Plangebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Das ergänzte Wohnbaugrundstück wird aufgrund der rückwärtigen Lage und des 3m breiten Zuwegung ohne Wendeanlage nicht direkt von den Entsorgungsunternehmen angefahren, sodass die Abfallbehälter bis an die nächstgelegene Straße transportiert werden müssen. Dies entspricht aber der Bestandssituation für die direkt benachbarten Wohngrundstücke in vergleichbarer Art, so dass hier seitens der Stadt kein Anlass zu Planung gesehen wird.

4.2.6 ÖPNV

In einer fußläufigen Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof Heidmühle, der die Stadt Schortens mit einer Linie der Nord-West-Bahn an die Städte Wilhelmshaven, Sande und Esens anbindet.

Die Stadt Schortens wird als Teil des Landkreises Friesland der Verkehrsregion-Nahverkehr Ems-Jade (VEJ) zugeordnet und betreibt mehrere Buslinien, die die Stadt Schortens mit der näheren Umgebung verbindet: 420, 214, 217, 218, 220, 215 und 242. Mit diesen Linien werden Ziele innerhalb der Stadt aber auch u.a. Aurich, Jever, Sande, Sillenstede und Wilhelmshaven erreicht.

4.2.7 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 trifft keine Festsetzungen, die den Grundsätzen des Klimaschutzes widersprechen. Neue, über das bestehende Maß hinausgehende, Versiegelungen werden auf Grundlage dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage wird beibehalten.

5. Inhalte der Planänderung

Bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

§ 1 Sondergebiet „Betreutes Wohnen“

(1) Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ sind bauliche Anlagen für die Unterbringung von Altenwohnungen und Altenpflegeplätzen sowie von Einrichtungen zur Betreuung von Senioren zulässig.

(2) Zulässig sind:

- seniorengerechte Wohnungen,
- Wohnen für betreutes Wohnen,
- Pflegestationen und Pflegeräume,
- Aufenthalts- und Mehrzweckräume,
- Sanitärräume,
- Sporträume,
- Sozialräume und Räume für Versorgungseinheiten,
- Personalräume,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.

(3) Auf den als nicht überbaubare Grundstücksflächen sind Stellplätze für Besucher, Pflegepersonal, Ärzte und Versorgungsdienstleister sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen zulässig.

§ 2 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich ist die Zulässigkeit von Garagen, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO eingeschränkt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese Anlagen entlang allen öffentlichen Straßen in einem Abstand von 3,00 m, gemessen von den Straßenbegrenzungslinien, nicht zulässig.

§ 3 Rechtskraft

Mit Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Brumidik“ treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 außer Kraft und werden durch die textlichen Festsetzungen dieser 1. vereinfachten Änderung ersetzt.

6. Städtebauliche Daten

Sonstiges Sondergebiet „Betreutes Wohnen“	2.074 m ²
Allgemeines Wohngebiet	466 m ²
Gesamtgröße	2.540 m²

7. Daten zum Verfahrensablauf

14.08.2012	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den VA
26.11.2012 bis 07.12.2012	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
05.02.2013	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
18.02.2013 bis 18.03.2013	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 22, 1. Änderung



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den2013

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 als Anlage beigelegt.

Stadt Schortens, den2013

Bürgermeister