

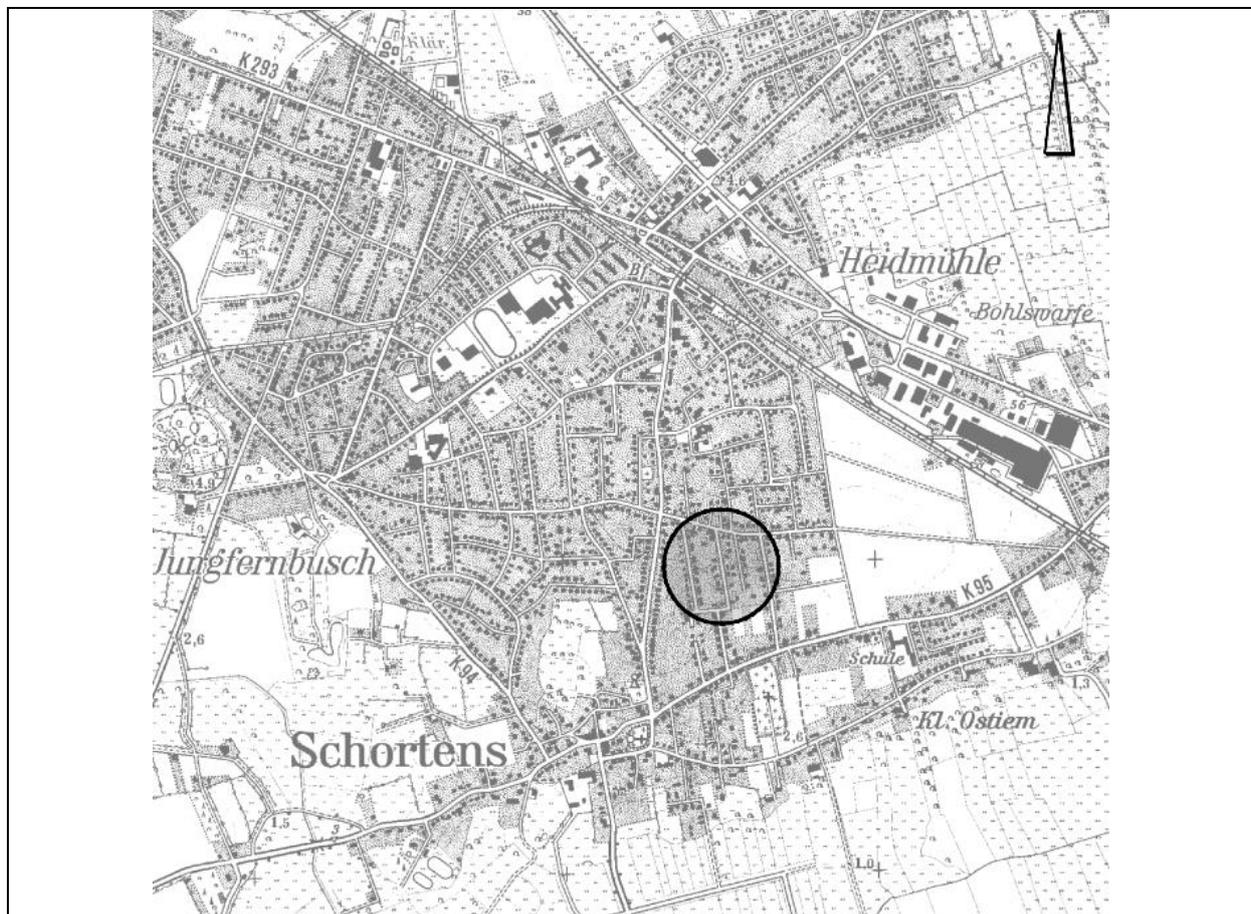
# Stadt Schortens Landkreis Friesland



## „Bebauungsplans Nr. 123 „Königsberger Straße“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

### BEGRÜNDUNG



### Urschrift



NWP

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Geltungsbereich .....	1
1.4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme.....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
<b>2. Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Grundlagen für die Abwägung</b> .....	<b>4</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	4
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	4
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	4
3.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	4
3.2 Abwägungsrelevante Belange .....	5
3.2.1 Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang .....	5
3.2.2 Belange von Natur und Landschaft .....	5
3.2.3 Belange des Artenschutzes .....	6
3.2.4 Belange der Erschließung .....	7
3.2.5 Ver- und Entsorgung .....	7
3.2.6 ÖPNV .....	7
3.2.7 Belange des Klimaschutzes .....	7
<b>4. Inhalte der Planänderung</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Daten zum Verfahrensablauf</b> .....	<b>10</b>
<b>Anhang: Berichtigung Flächennutzungsplan</b> .....	<b>11</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 123 „Königsberger Straße“ wird seitens der Stadt Schortens das Ziel einer bauplanungsrechtlichen Absicherung möglicher Bauvorhaben im bereits besiedelten Bereich verfolgt. Es handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Neben der innerstädtischen Lage der Gebiete sind auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Planverfahren erfüllt. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht begründet wird. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt in Summe 26.076 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 GauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Somit sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Königsberger Straße“ die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 123 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.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Königsberger Straße und wird von den Straßen „Kreuzweg“ im Norden, „Auf dem Flaggen“ im Osten und im Süden durch einen Abschnitt der „Königsberger Straße“ begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches wird aus der Planzeichnung ersichtlich.

### **1.4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist geprägt durch eine ruhige überwiegend eingeschossige Wohnbebauung im Quartier. Im Norden prägt der auffallende Kirchenbau den Eingangsbereich zur Wohngegend. Im Eckbereich zur Straße im Flaggen befinden sich neben einigen

Stellplatzflächen noch zwei Flachdachgebäude, die neben einer Bibliothek auch kirchliche Räume beherbergen. Bis auf ein Gebäude und das Kirchgebäude überwiegt eine eingeschossige Bebauung mit Satteldächern.

Südlich des Kreuzweges befindet sich eine Rasenspielfläche, die eingezäunt ist.

Die Grundstücke sind geprägt von einfachen eingeschossigen Gebäuden, denen jeweils ein Gartenbereich mit z.T. Nutzgartenanteil zugeordnet ist. Vereinzelt finden sich größere Siedlungsgehölze und auch Obstbäume auf den Grundstücken.

Die umgebenden Siedlungsstrukturen umfassen ebenfalls überwiegend eine eingeschossige Bebauung mit mittlerer Bebauungsdichte. Der Versiegelungsgrad ist aufgrund des Gartenanteils gering und wird nur durch die Anzahl an Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen eingeschränkt.

Über die Straße „Kreuzweg“ und „Menkestraße“, ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof Schortens befindet sich noch in fußläufiger Entfernung und bindet das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr an.

## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

### **Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2003) wird die Stadt Schortens als Grundzentrum ausgewiesen und dient 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 insbesondere der Anteil der Menschen über 65 Jahre stetig an. Dies hat Folgen für die Ausweisung und innere Gestaltung von Baugebieten sowie die Vorhaltung von infrastrukturellen Einrichtungen. So ist die Bereitstellung von zentrumsnahem Wohnraum wichtig für eine gut gemischte Bevölkerungsstruktur.

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.

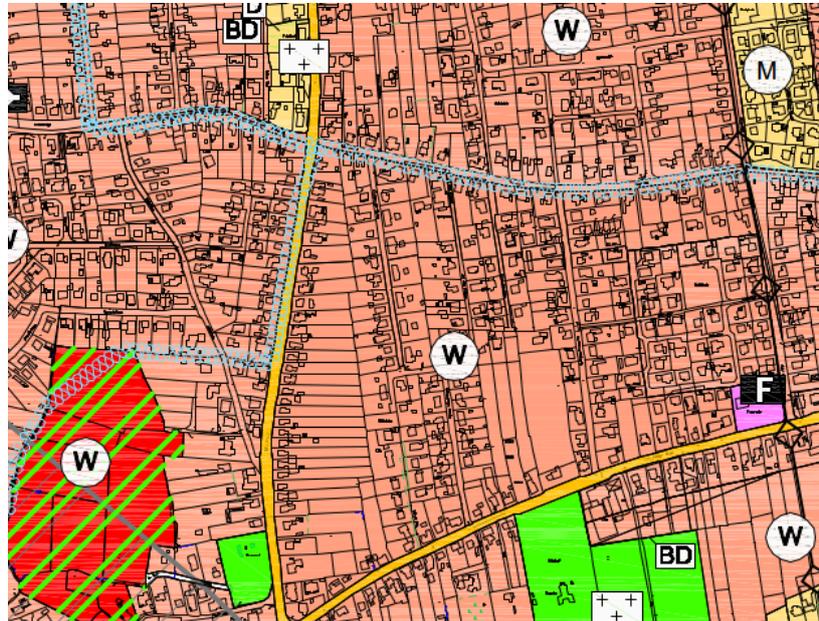
Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan Nr. 123 Königsberger Straße im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Der B-Plan setzt für den Berichtigungsbereich eine Fläche für

Gemeinbedarf fest und weicht somit von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab, der hier Wohnbaufläche darstellt. Die Darstellung der berechtigten Fassung ist dem Anhang dieser Begründung beigelegt.



**Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Schortens, 2010**

## **Bebauungsplanung**

Für den Planbereich gibt es keine rechtskräftige Bauleitplanung gemäß § 30 BauGB.

Die Flächen östlich der Straße Auf dem Flaggen sind über den Bebauungsplan Nr. 58 „Papenmoorlandweg“ aus dem Jahr 1990 als großräumiges Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich abgesichert. Die städtebaulichen Ausnutzungsziffern liegen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,5 und einer eingeschossigen Bauweise in einem üblichen Rahmen für aufgelockerte Wohnbebauung.

Ergänzend sind in diesem Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr festgesetzt worden.

## **2. Ziele der Planung**

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit den Bebauungsplan Nr. 123 „Königsberger Straße“ aufzustellen und den aktuellen Gegebenheiten und geplanten Nutzungsstrukturen anzupassen. Die bestehenden Strukturen der Wohnnutzung sollen als gebietstypisch übernommen werden.

Im Zuge der Innenentwicklung soll der bauliche Bestand im Quartier insgesamt aufgewertet werden und gleichzeitig Raum für mögliche Erweiterungsvorhaben geschaffen werden. Einige Gebäude entlang der Königsberger Straße befinden sich in städtischen Besitz und sollen durch attraktive Neubau- bzw. Erweiterungsvorhaben ersetzt werden. Neben der Option von bis zu zweigeschossigen Gebäuden auf den städtischen Grundstücken wird auch

auf den kirchlichen und weiteren privaten Grundstücken ein gewisser Erweiterungsraum für bauliche Anlagen vorgesehen.

Die baulichen Anlagen sollen festsetzungsgemäß maximal 10,50 m erreichen und ermöglichen somit ein zweigeschossiges Gebäude.

Die geplanten Wohnnutzungen auf den städtischen Grundstücken sollen zu einem überwiegenden Anteil für den Mietwohnungsbau bereitgestellt werden.

Das Plangebiet ist derzeit nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert; bauliche Vorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Aus vorgenannter Zielsetzung wird das Planerfordernis gemäß § 1 (3) BauGB abgeleitet

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. Grundlagen für die Abwägung**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB durchgeführt. Die Stadt Schortens hat ergänzend eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt, die jedoch seitens der Bürger nicht in Anspruch genommen wurde.

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde seitens des Landkreis Friesland redaktionell auf den Austausch der Übersichtskarte hingewiesen. Weitere planungsrelevante Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Planungsziele geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

##### **3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im Zuge der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden seitens der Träger öffentlicher Belange keine planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

##### **3.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Es wurden keine privaten Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

## **3.2 Abwägungsrelevante Belange**

### **3.2.1 Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang**

Ziel dieses Bebauungsplanes ist neben der Absicherung der Bestandsnutzungen mit Schwerpunkt Wohnen auch die mögliche Nachverdichtung auf den Grundstücken. Daher wird in Anlehnung an die benachbarten Siedlungsgebiete ein Allgemeines Wohngebiet mit vergleichbaren städtebaulichen Ausnutzungsziffern gewählt. Dem Ziel der Innenentwicklung verbunden mit einem gewissen Maß an Nachverdichtung wird über die Grundflächenzahl 0,4 entsprochen, die konform geht mit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Die bislang sehr großen Grundstücke eignen sich sehr gut für eine zentrumsnahe Nachverdichtung und der Bereitstellung von attraktivem Wohnraum auch im Segment des Mietwohnungsbaus.

Mit der Festlegung einer maximalen Gesamthöhe der Gebäude ohne Vorgabe einer Geschossigkeit ermöglicht die Stadt Schortens ein großes Maß an Flexibilität in der späteren Baugestaltung zu.

Die Straße im Umgebungsbereich sind für das vorgesehene Maß der Siedlungsverdichtung ausreichend leistungsfähig und müssen nicht erweitert werden.

Städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange stehen dieser Bauleitplanung somit nicht entgegen.

### **3.2.2 Belange von Natur und Landschaft**

In beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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.

Gesetzlich geschützte Biotop- oder Schutzgebiete sind im Plangebiet und der Umgebung nicht ausgeprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Bereich, der planungsrechtlich auch als innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB einzustufen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung und Ordnung dieses Bereiches. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche, kirchliche Anlagen) sowie einer öffentlichen (Königsberger Straße) und privaten Straßenverkehrsfläche.

Die bestehende Bebauung umfasst die Kirche und kirchliche Nebenanlagen einschließlich Nebengebäuden mit der Bücherei etc. am Kreuzweg. Zur Straße vorgelagerte Flächen sind als Parkplätze und Zuwegungen befestigt. Die sonstigen Freiflächen werden entweder gärtnerische als Scherrasen mit einzelnen Gehölzen und Heckeneinfriedungen (überwiegend Thuja) gestaltet oder werden als Sportplatz (Fußball) genutzt. An der Königsberger Straße sind Einzel- und Doppelhäuser mit umgebenden Gärten ausgeprägt. Die straßenseitige Einfriedung wird durch Liguster-Schnitthecken bestimmt. Darüber hinaus kommen in den individuell gestalteten Gärten auch Gehölze wie Birken, Ahorn, Buchen und Obstbäume vor.

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.

Aufgrund der Bestandssituation mit Einzel- und Doppelhausbebauung sowie versiegelter Nebenanlagen ist mit der Ausweisung eines Wohngebietes einschließlich der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nur in geringem Umfang eine zusätzliche Versiegelung der rückwärtigen Bereiche zu erwarten. Im Bereich der kirchlichen Liegenschaften ist aufgrund des höheren Freiflächenanteils einerseits und der zulässigen höheren Versiegelungsrate entsprechend der GRZ von 0,6 andererseits von einer zusätzlichen Neuversiegelung auszugehen.

Insgesamt ist mit der Versiegelung von Grundflächen ein Eingriff verbunden, der auf erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie aufgrund der Lebensraum- und Biotopverluste zurückzuführen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist aufgrund der Bestandssituation und der Höhenbeschränkungen der Gebäude auf 10,5 m nicht abzuleiten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (2) BauGB gelten jedoch Eingriffe, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### 3.2.3 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 Verfahren nach § 13 a BauGB 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.<sup>1</sup>

An Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen im Plangebiet sind aufgrund der Biotopausstattung dieses innerörtlichen Bereiches mit umfangreichem Gebäudebestand und umgebenden Gärten und Freiflächen mit Heckenstrukturen, Rasen und Gehölzbeständen vor allem heimische, störungsunempfindliche Brutvögel des Siedlungsbereiches zu erwarten. Fledermausquartiere sind in Höhlen und Spalten der Gebäude nicht auszuschließen und auch eine Nutzung der Freiflächen als Jagdrevier ist möglich. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten anderer Tiergruppen wie Amphibien, Libellen etc. sind aufgrund der ausgeprägten Habitatausstattung und der Lebensraumsansprüche der Arten nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wie *Tötung* von Individuen sind durch die Beachtung von Vermeidungsgrundsätzen wie Erhalt von Gehölzbeständen bzw. Festlegung notwendiger Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Quartierszeiten auszuschließen.

---

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

Eine erhebliche *Störung* ist aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang für das Plangebiet nicht abzuleiten.

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Freiflächen ist zwar eine *Zerstörung von Fortpflanzung und Ruhestätten* gegeben, aber gemäß § 44 (5) liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hiervon ist auszugehen, da es sich um einen Bereich handelt, der von vergleichbaren Fortpflanzungs- und Ruhestätten umgeben ist und auch der Charakter der Fläche nach Umsetzung der Planung als Wohngebiet aufrechterhalten wird.

### **3.2.4 Belange der Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch diese Planaufstellung nicht verändert und bleibt im vorhandenen Umfang bestehen. Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt wie bislang auch über die Menkestraße, davon abgehend den Kreuzweg und die Königsberger Straße. Die östlichen Grundstücke werden über den bisher nicht ausgebauten Weg Auf dem Flaggen erschlossen, der ausschließlich aus Richtung Norden erreichbar ist. Im Süden dieses Weges besteht eine Durchfahrtsbeschränkung, die auf Wunsch der Anwohner bestehen bleiben soll.

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

### **3.2.5 Ver- und Entsorgung**

Das vorhandene Erschließungssystem wird beibehalten. Das Plangebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

### **3.2.6 ÖPNV**

In einer fußläufigen Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Menkestraße, die über Buslinien an das ÖPNV Netz angeschlossen ist.

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.

### **3.2.7 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 Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 123 widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Neue, über das bestehende Maß hinausgehende, Versiegelungen werden auf Grundlage dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage wird beibehalten.

#### **4. Inhalte der Planänderung**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der städtebaulichen Zielsetzung trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen.

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

- a.) Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die folgenden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

Mit der Wahl eines Allgemeinen Wohngebietes wird die Realisierung und Absicherung einer schwerpunktmäßigen Wohnbaunutzung erreicht. Das entspricht der Gebietstypik, die seitens der Stadt Schortens für diesen Teil des Stadtgebietes beabsichtigt ist. Ergänzend sind kleingewerbliche Nutzungen weiterhin zulässig.

Zur Wahrung einer ruhigen Wohnbebauung sind störende Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

##### **Fläche für den Gemeinbedarf „Kirche/ kirchliche Anlagen“**

- a.) In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche/ kirchliche Anlagen“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen und Gebäude für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke,
  - Betriebsbezogenes Wohnen.

Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen werden die Gebäude der Kirche sowie mögliche bauliche Erweiterungen auf den benachbarten Grundstücken ermöglicht.

##### **Überbaubare Fläche / Bauweise / Gebäudehöhe**

- a.) Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b.) Die Gebäudehöhe ist als Maximalmaß anzunehmen. Bezugspunkt ist die Firsthöhe des Gebäudes mittig gemessen zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Die

Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Aufgrund der großzügig vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche ist die Realisierung von Nebenanlagen in direkter Straßen- bzw. Wegnähe nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 10,50 m im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Gemeinbedarfsflächen entsprechen der Höhenentwicklung bestehender Gebäude im Quartier und seiner Nachbarschaft, so dass es nicht zu baulichen Überformungen im Gebiet kommen wird.

Ergänzend wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 sowie auf den Gemeinbedarfsflächen von 0,5 bzw. 0,6 dem Ziel der Nachverdichtung im gesetzlichen Rahmen entsprochen.

Die Bauweise wird als offen festgesetzt und ermöglicht somit Baukörper bis zu 50 m Länge. Die Baugrenzen von 3 bzw. 5 m orientieren sich an den Gegebenheiten des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 58 und ermöglichen somit gleichberechtigte Bedingungen für alle Siedlungsflächen in diesem Quartier.

### **Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Königsberger Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche planerisch gesichert. Ein rückwärtiges Grundstück südlich der Kirche wird über einen privaten Stichweg erschlossen, so dass auch hier die Erreichbarkeit der Fläche gegeben ist.

## **5. Städtebauliche Daten**

Allgemeines Wohngebiet	19.708 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Kirche	4.246 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2.122 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>26.076 m<sup>2</sup></b>

## 6. Daten zum Verfahrensablauf

29.10.2014	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Planungsausschuss
13.06.2015	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
24.06.2015	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
22.06.2015 – 21.07.2015	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
29.09.2015	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
17.10.2015	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
26.10.2015 – 25.11.2015	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
28.04.2016	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Schortens

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 123



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

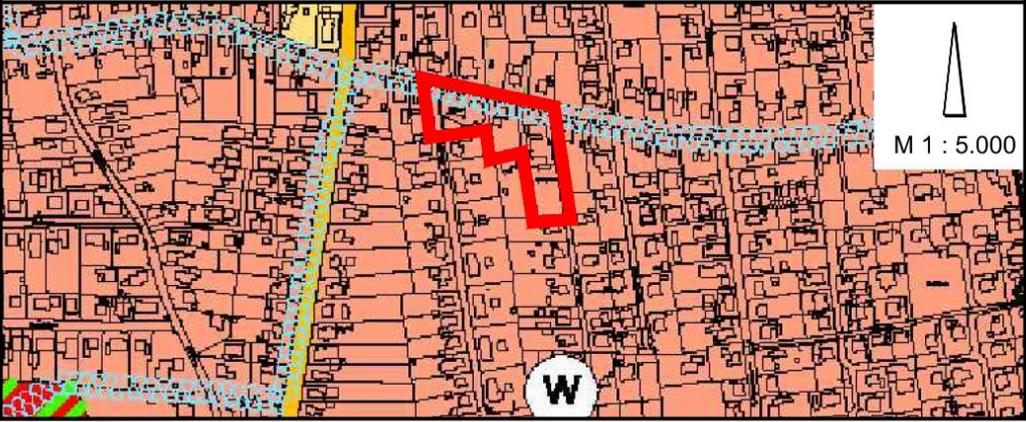
Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 123 als Anlage beigelegt.

Stadt Schortens, den

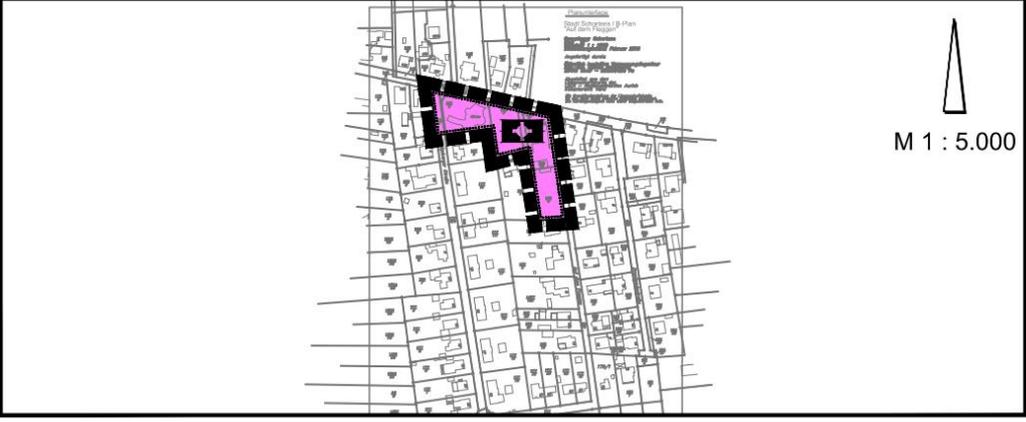
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Berichtigung Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Stadt Schortens



2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



**Planzeichenerklärung**

	<p>Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kirche</p>
	<p>Geltungsbereich der FNP-Berichtigung</p>

**2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens**

Die Stadt Schortens hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 123 im Rahmen der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 123 ist am 31.05.2016 rechtsverbindlich geworden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2, letzter Halbsatz BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens im Wege der Berichtigung angepasst.

Schortens, den

-----  
Der Bürgermeister