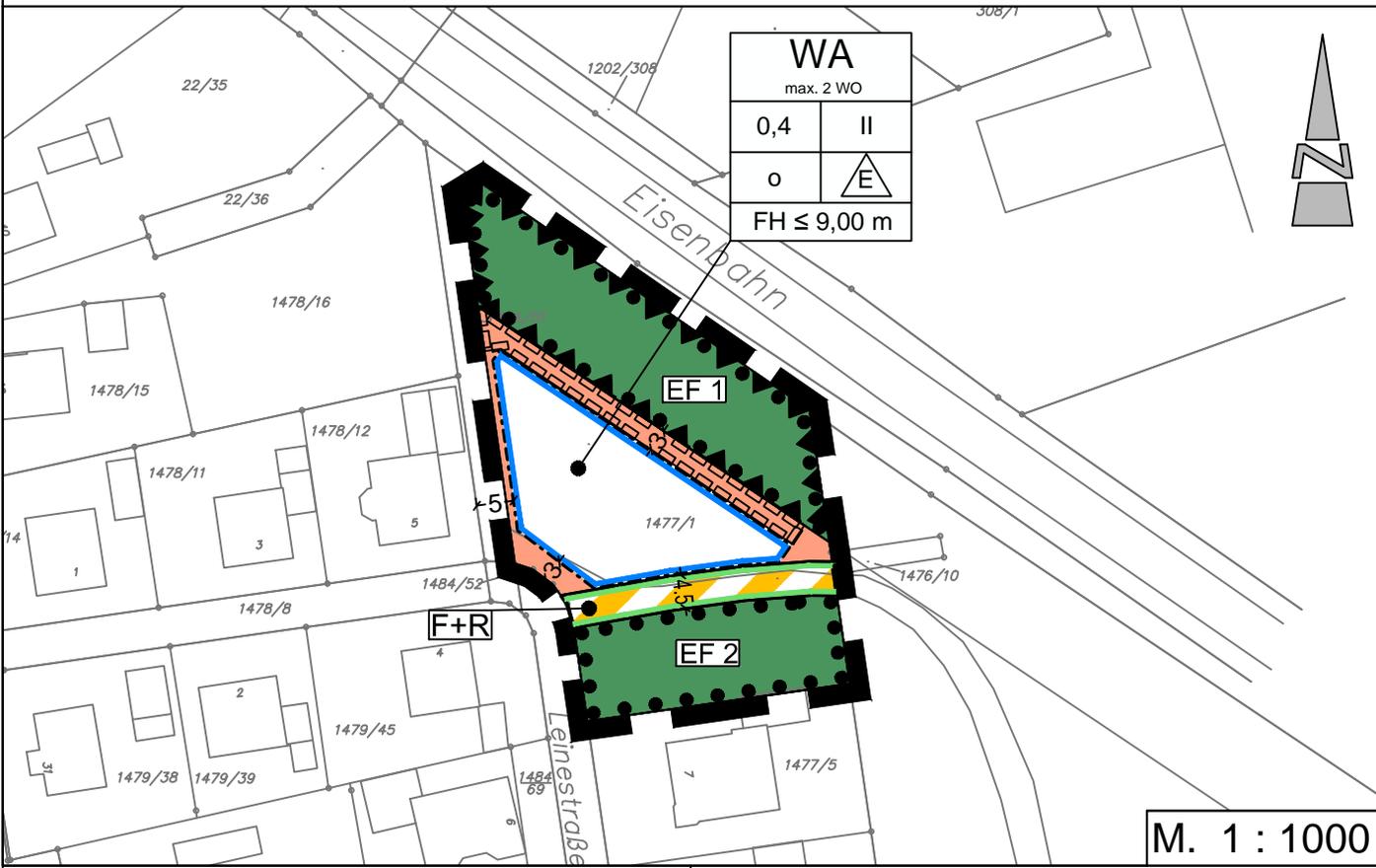


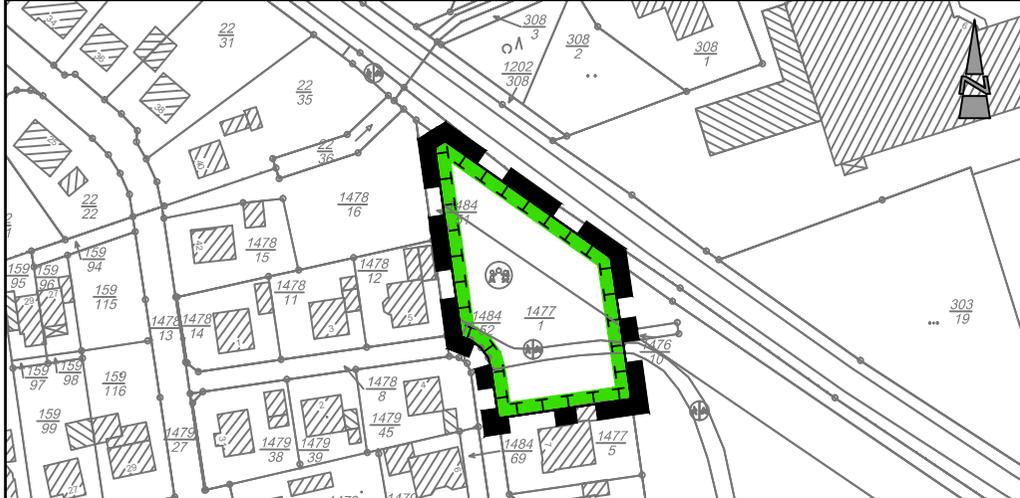
# Stadt Schortens

## 3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 41 "Hohe Gast / Nord"



**Vormalige Darstellung im Flächennutzungsplan**

1:2.000

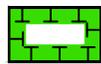


**Berichtigung des Flächennutzungsplans**

1:2.000



**Planzeichenerklärung gem. PlanzV**

-  Wohnbaufläche
-  Berichtigungsbereich
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

# Stadt Schortens

## Berichtigung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord"

**Kurzerläuterung**

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 § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall ist die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hier bisher eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet fest und weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird eine Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. links).

**Verfahrensvermerk**

**Beschluss zur Berichtigung**

Der Rat der Stadt Schortens hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zur Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.41 "Hohe Gast / Nord" am ..... diese Berichtigung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen.

Schortens,.....

.....  
Bürgermeister

**Diekmann & Mosebach**

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86    26180 Rastede    Tel. (04402) 91 16 30    Fax 91 16 40



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte

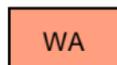
4. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF 1) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.
7. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF 2) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der innerhalb der Fläche vorhandene Graben ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist der vorhandene Lärmschutzwall zu erhalten.
9. Die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB darf weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie- unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen und Bodenverureinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zustimmen.
5. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



WA

allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 9,00 m Firsthöhe (FH) ≤ 9,00 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

## 3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg



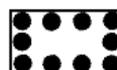
Straßenbegrenzungslinie

## 5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF)

## 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

# Stadt Schortens

## 3. vereinfachte Änderung des

## Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" gem. § 13a BauGB



# STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

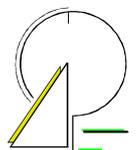


---

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hohe Gast / Nord“

gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen	4
4.4	Belange der jungen Menschen	5
4.5	Belange des Immissionsschutzes	5
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	5
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	6
5.6	Öffentliche Grünfläche	6
5.7	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	6
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
5.9	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	7
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>8</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	8
7.3	Planverfasser	9

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Vor dem Hintergrund des Rückgangs der Nutzung von Spielplätzen aufgrund des demographischen Wandels sowie des geänderten Freizeitverhaltens zum einem sowie stetig steigender Kosten für die Instandhaltung von Spielplätzen zum anderen, beabsichtigt die Stadt Schortens eine Reduzierung der Spielplätze bei gleichzeitiger qualitativer Aufwertung der verbleibenden Spielplätze. Zu diesem Zweck wurde durch die Stadt eine Elternbefragung durchgeführt. Auf Grundlage des Ergebnisses der Umfrage wurden die zu schließenden bzw. zu erhaltenden Spielplätze ausgewählt. Die zu schließenden Spielplätze werden entsprechend der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 (5) Satz 3 BauGB), zukünftig als überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Stadt Schortens beabsichtigt daher, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 für einen ca. 2271 m<sup>2</sup> großen Bereich nordöstlich der Leinestraße zum Zweck der Siedlungsentwicklung zu modifizieren und führt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten die Inhalte des Ursprungsplanes. In diesem wurde die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Schortens ist die Schließung von Baulücken im zentralen Siedlungsbereich. Im Sinne der Nachverdichtung sollen auf zentral gelegenen, derzeit ungenutzten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Anlässlich dessen bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41. Zur Realisierung des Vorhabens sind neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie von überbaubaren Grundstücksflächen weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise erforderlich. Diese werden in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan und damit in Anlehnung an die umgebende Bebauung getroffen (GRZ von 0,4 / zweigeschossige Bebauung / Firsthöhe ≤ 9,00 m / offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig). Des Weiteren wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die anschließende Leinestraße. Darüber hinaus werden im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes überlagernd öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Verdichtung und Beordnung eines vormals als Spielplatz genutzten Geländes. Aufgrund des Rückgangs der Nutzung einiger Spielplätze, werden diese Flächen zur Nachverdichtung der Wohnstrukturen innerhalb der Stadt herangezogen. Hierdurch wird die Wohnfunktion des Grundzentrums Schortens nachhaltig gestärkt. Durch die Inanspruchnahme und Nachnutzung des ungenutzten Geländes innerhalb der Stadt kann insbesondere dem nachhaltigen Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 2271 m<sup>2</sup>) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hohe Gast / Nord“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Jannes Vredenburg, Jever im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 befindet sich in der Stadt Schortens im Ortsteil Heidmühle und umfasst eine ca. 2271 m<sup>2</sup> große Fläche nordöstlich der Leinestraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz, der im Rahmen der 1. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes errichtet wurde. Ferner kennzeichnet sich der Bereich durch das Vorhandensein verschiedener Gehölzstrukturen. Das städtebauliche Umfeld ist in seiner Struktur entsprechend der Lage im Ortsteil Heidmühle durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hohe Gast / Nord“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 ist der Planbereich in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Weiterhin wurde im LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Das Planungsziel der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches für eine Wohnnutzung, ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme auszulösen, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt Schortens wird darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Die für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hohe Gast / Nord“ genannten Planungsziele der Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein. Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert

die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt Schortens wird darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Die für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hohe Gast / Nord“ genannten Planungsziele der Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der vorliegende Änderungsbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst. Es erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 2271 m<sup>2</sup>) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### **4.1.1 Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung 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 mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen Fledermäusen ausgeschlossen.

Da der Grünanteil insgesamt nur geringfügig abnimmt, ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Fledermäuse zu erwarten. Durch die Entfernung von Gehölzen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar kann eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen vermieden werden, so dass die Verbotstatbestände insgesamt nicht konstatiert werden können.

### **Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzwohnende Arten 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.

Sollte die Entfernung von Gehölzen notwendig sein, so darf eine Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

### **Fazit**

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

## **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

## **4.3 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) 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 des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

#### **4.4 Belange der jungen Menschen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines typischen Einfamilienhausgebietes des ländlichen Raumes. Diese Wohngebiete bieten bereits durch ihre aufgelockerte Struktur mit großen Grünbereichen ausreichende Spiel- und Freizeitmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken. Im Nahbereich des Geltungsbereiches befinden sich im Umkreis von 155 m bis 570 m Entfernung insgesamt sechs Spielplätze. Somit werden die in § 1 (6) Nr. 3 BauGB genannten Belange der jungen Menschen in ausreichendem Maße gewürdigt.

#### **4.5 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Aus diesem Grund wird der im Plangebiet bereits vorhandene Lärmschutzwall durch eine entsprechende Festsetzung erhalten (siehe Kap. 5.9).

### **5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem unter Kap. 1.0 erläuterten Planungsziel zur Nachverdichtung des Siedlungsbereiches wird in Übereinstimmung mit den Inhalten des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 41, die Baufläche innerhalb des Änderungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zudem sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes.

#### **5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist, in Anlehnung an den Ursprungsplan, ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

In der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 werden die maßgebenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossigkeit unverändert übernommen. Folglich werden für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO fest-

gesetzt. Hierdurch wird eine ortsverträgliche Verdichtung sichergestellt. Ferner ist innerhalb des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO im Hinblick auf die ortstypische Bauhöhe zulässig. In Anlehnung an die Ursprungsplanung wird eine Firsthöhe von maximal 9,00 m festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO folgende Höhenbezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt: Obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird entsprechend dem Inhalt des Ursprungsplanes eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an den Ursprungsplan sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gem. § 22 (2) S. 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die westliche Baugrenze wird in 5,00 m Abstand zur der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1478/12 bzw. 1478/16 sowie dem Flurstück 1484/51 festgesetzt. Zur Geltungsbereichsgrenze, die an die Leinestraße angrenzt, wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ erfolgt unmittelbar entlang dieser.

Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### **5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“**

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird die fußläufige Verbindung zu der östlich des Plangebietes angrenzenden Grünfläche mit verschiedenen Freizeiteinrichtungen durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,50 m gesichert.

#### **5.6 Öffentliche Grünfläche**

Der im nördlichen Bereich vorhandene Lärmschutzwall sowie die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Grünfläche einschließlich eines Grabens werden als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

#### **5.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden überlagert als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF 1) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF 2) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der innerhalb der Fläche vorhandene Graben ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

### **5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird ein 3,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, um die Anfahrt zu dem nördlich des allgemeinen Wohngebietes befindlichen Lärmschutzwalls zu sichern. Die Fläche darf weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

### **5.9 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Zum Schutz vor den von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke ausgehenden Lärmimmissionen wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB der vorhandene Lärmschutzwall zu erhalten ist.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die südwestlich anschließende Leinestraße.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die örtlich vorhandene Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

- **Abfallwirtschaft**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
  
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 29.10.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hohe Gast / Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

#### 7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom ..... nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schortens, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hohe Gast / Nord“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

