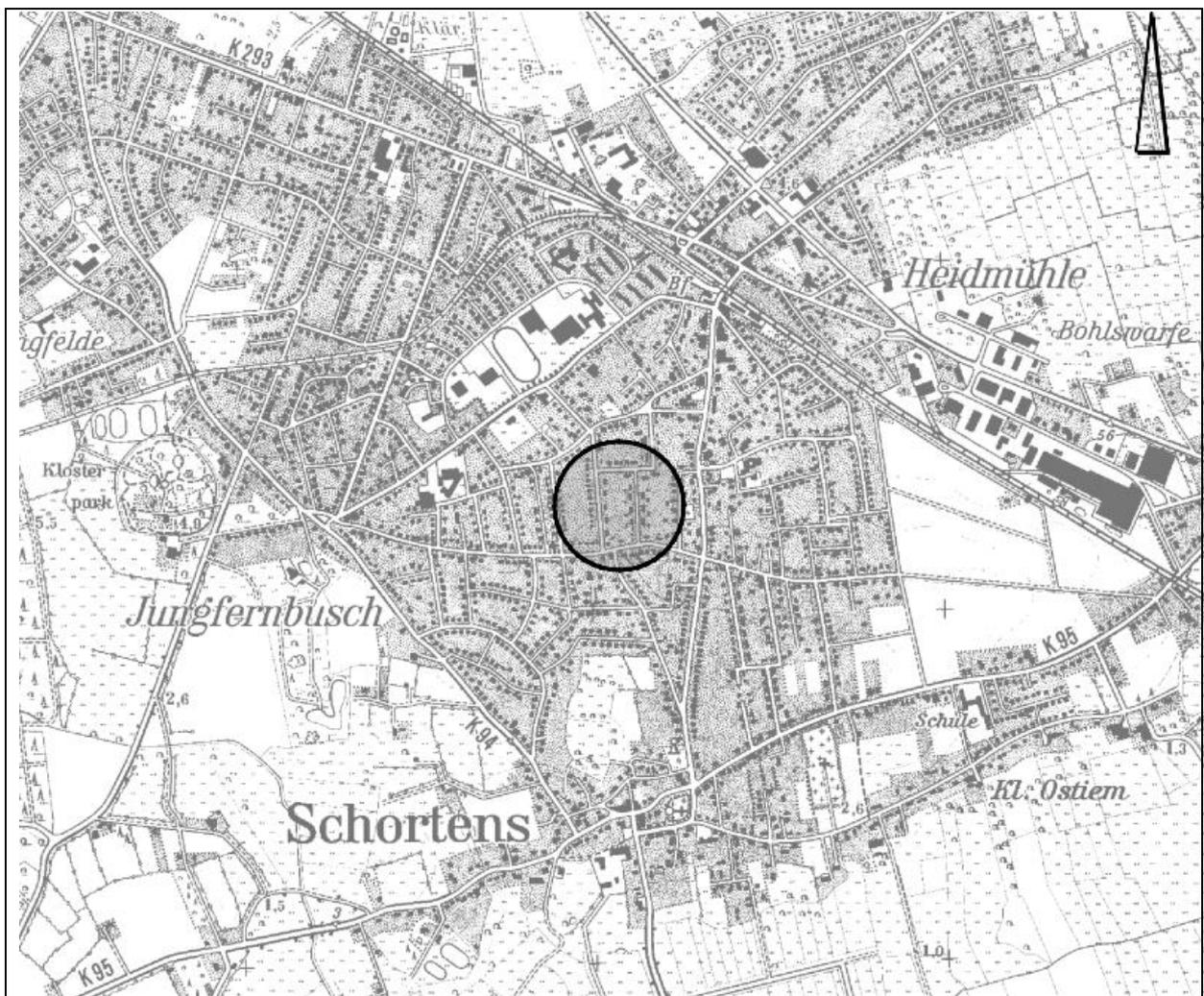


Stadt Schortens Landkreis Friesland



„Bebauungsplans Nr. 56 „Danziger Straße“, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Satzungsbeschluss

Mai 2017



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

Teil I Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Bauleitplanung	1
1. Einleitung	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich	2
1.4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
2. Ziele der Planung	4
3. Grundlagen für die Abwägung	5
3.1 Abwägungsrelevante Belange	5
3.1.1 Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang.....	5
3.1.2 Belange von Natur und Landschaft.....	5
3.1.3 Belange des Artenschutzes	6
3.1.4 Belange der Erschließung.....	7
3.1.5 Ver- und Entsorgung / Soziale Infrastruktur	7
3.1.6 ÖPNV	8
3.1.7 Belange des Klimaschutzes	8
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.2.1 Frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB	9
3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.....	10
3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	11
3.2.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	12
4. Inhalte der Planänderung	12
4.1 Art und Maß der Nutzung.....	12
4.2 Bauweise / Gebäudehöhe/ Beschränkung Wohneinheiten.....	13
4.3 Straßenverkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
4.4 Grünflächen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern	14
4.5 Örtliche Bauvorschriften.....	14
4.6 Planhinweise	15
5. Ergänzende Angaben	16
5.1 Städtebauliche Daten	16
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	16

Teil II der Begründung: Umweltbericht	17
1. Einleitung	17
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	17
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung.....	18
1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	18
1.2.2 Artenschutz.....	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1 Planungsrechtlicher Bestand	20
2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	21
2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.2.2 Boden, Wasser, Klima, Luft	21
2.2.3 Landschaft/Ortsbild.....	22
2.2.4 Mensch.....	22
2.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	22
2.2.6 Wechselwirkungen.....	22
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen.....	23
2.4.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	24
2.4.2 Eingriffsbeurteilung	24
2.4.3 Eingriffsbilanzierung	25
2.4.4 Kompensation.....	26
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
3. Zusätzliche Angaben	27
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	27
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	27
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27

Teil I Ziele. Inhalte und Auswirkungen der Bauleitplanung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Danziger Straße“ wird seitens der Stadt Schortens das Ziel einer bauplanungsrechtlichen Absicherung möglicher Bauvorhaben im bereits besiedelten Bereich unter der Zielsetzung der Innenentwicklung verfolgt. Es handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes an der Danziger Straße aus dem Jahr 1981, der für die Flächen ein Allgemeines Wohngebiet mit großen rückwärtig liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen hat. Die zum Teil großen und auch langen Siedlungsgrundstücke sind mittlerweile bebaut, zumeist mit einem Gebäude im vorderen Grundstücksbereich. Aufgrund der bestehenden Altersstruktur im Plangebiet ergeben sich vermehrt Wünsche der Anlieger zur Realisierung eines weiteren Wohngebäudes auf den Grundstücken, die nicht mit den bestehenden Festsetzungen korrespondieren.

Die Schaffung von zusätzlichen Baurechten soll über die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wie aber auch über die Umnutzung einer nicht mehr benötigten Spielplatzfläche im Nordwesten des Plangebietes erfolgen. Die Stadt Schortens sieht für diese kleine Grünfläche kein Erfordernis gegeben die planerischen Festsetzungen beizubehalten, da sich innerhalb des Plangebietes ein weitaus größerer und sehr gut gepflegter und ausgestatteter Spielplatz befindet. Zudem wird die Fläche seit längerer Zeit nicht mehr genutzt.

Auf rechtlicher Grundlage kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Planverfahren kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Neben der innerstädtischen Lage des Plangebietes wären auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Planfall erfüllt.

Im vorliegenden Planfall bestehen seitens der Anlieger ein hohes Interesse und auch Vorbehalte gegen die Planung, daher hat sich die Stadt Schortens dazu entschlossen das „normale“ zweistufige Planverfahren gemäß § 30 BauGB durchzuführen, um die Belange der Anwohner vertiefend zu diskutieren und zu würdigen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 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), sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Danziger Straße und wird von den Straßen „Elsa-Brandström-Straße“ im Norden, „Marienburger Straße“ im Osten, im Westen durch die Bebauung entlang der Lübecker Straße und im Süden durch den „Kreuzweg“ begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie die betroffenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist geprägt durch eine ruhige überwiegend eingeschossige Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Schortens. Vereinzelt findet man ruhige dienstleistungsorientierte Nutzungen (u.a. Logopädie-Praxis) vor. Es überwiegt das eingeschossige Siedlungsgebäude mit symmetrisch geneigtem Satteldach auf größeren Grundstücken mit rückwärtigen Gartenbereichen, die in ihrer ursprünglichen Nutzung der Selbstversorgung der Grundstücksnutzer gedient haben.

Auf einzelnen Grundstücken hat bereits ein Umstrukturierungsprozess begonnen; die Altgebäude wurden bereits durch Gebäude neueren Datums ersetzt, zumeist Einzelhäuser aber auch in Form von Doppelhäusern.

Südlich des Elbinger Weges, einer Verbindungsstraße zwischen Marienburger Straße und Danziger Straße befindet sich eine große zentrale Grünfläche, die als öffentliche Spielplatzfläche genutzt wird und entsprechend planerisch gesichert ist. Eine weitere planerisch festgesetzte Grün- und Spielplatzfläche, die von der festgesetzten Nutzung her nicht ausgeübt wird, befindet sich im nordwestlichen Plangebietsrand.

Am südlichen Plangebietsrand befindet sich eine weitere öffentliche Grünfläche, die mit größeren Einzelgehölzen bestanden ist und nur durch die erforderlichen Grundstückerschließungen zu den nördlichen gelegenen Flurstücken gequert wird.

Die Siedlungsstrukturen der Planumgebung umfassen ebenfalls überwiegend eine eingeschossige Bebauung mit der für diesen Siedlungstyp typischen mittleren 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 „Elsa-Brandström-Straße“, 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 Raumordnungsprogramms (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 war.

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

Die Darstellungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 ermöglicht die Realisierung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Danziger Straße“ verbundenen Planungsziele. Eine Änderung bzw. Berichtigung ist nicht erforderlich.

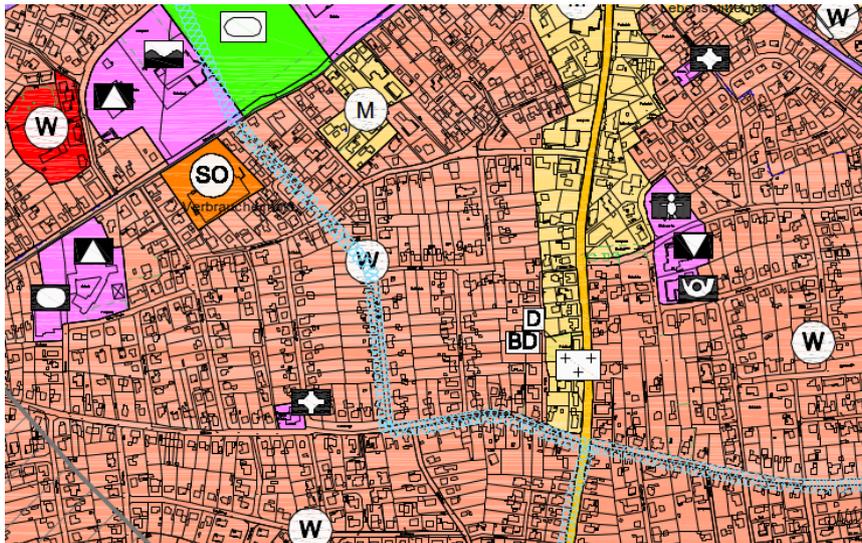


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Schortens, 2010

Bebauungsplanung

Die Flächen im Änderungsbereich werden planungsrechtlich bereits als Allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 56 „Danziger Straße“, der seit dem 30.06.1981 rechtskräftig ist, abgesichert. Es wird durchgängig eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,5 und einem Vollgeschoss in einer offenen Bauweise ermöglicht.

Die Straßenverkehrsflächen sind durchgängig in den Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen mit Sichtdreiecken von 25/25 m festgesetzt. Weiterhin werden zwei Spielplatzflächen mit Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und zwei Zonen des Wasserschutzgebietes, welche mittig durch das Plangebiet verläuft.

Im südlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Verkehrsgrün gewidmet ist und die Überwegungsrechte zu den nördlich liegenden Flurstücken sichert.

2. Ziele der Planung

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit den Bebauungsplan Nr. 56 „Danziger Straße“ zu ändern und den geäußerten Bauwünschen aus dem Gebiet heraus zu entsprechen. Die bestehenden Strukturen der Wohnnutzung sollen als gebietstypisch übernommen und als Maßstab für die neuen Baukörper herangezogen werden. Dabei soll der gesetzliche Planungsauftrag im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung berücksichtigt werden.

Im Zuge dieser Innenentwicklung soll der bauliche Bestand im Quartier insgesamt aufgewertet werden und gleichzeitig Raum für mögliche Erweiterungsvorhaben auf den Grundstücken geschaffen werden. Aufgrund der sehr offenen Bestandsfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 56 „Danziger Straße“ wurden in den letzten Jahren bereits einige Neubauvorhaben realisiert, die aufgrund der Dimensionen der Baukörper nicht dem ursprünglichen offenen Siedlungscharakter entsprechen und als bauliche Fremdkörper wirken. Um die städtebauliche Ordnung und den Siedlungscharakter des Plangebietes in Summe zu erhalten und gleichzeitig bei Entsprechung weiterer Bauwünsche weiteren überformenden Baukörpern entgegen wirken zu können, sieht die Stadt Schortens ein Planerfordernis gemäß § 1 (3) BauGB ausgelöst.

Die Stadt Schortens hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan in seiner Gesamtheit den geänderten Bedürfnissen an die Siedlungsgestalt und Gebietsgestalt her den aktuellen Bedürfnissen an Wohnraum anzupassen. Das beinhaltet sowohl den Wunsch nach Schaffung von weiterem zeitgemäßem Wohnraum in der Nähe zu erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, als auch die Beachtung und Beibehaltung vertraglicher Nachbarschaften. Grundsätzliche Gestaltungsmerkmale sollen bestehen bleiben. Die wertgebenden Grünstrukturen und der große zentrale Grünfläche/Spielplatz wie auch einige Einzelbäume fließen in diese Betrachtung mit ein.

So ist vorgesehen, die Eingeschossigkeit durchgängig beizubehalten und durch eine maximale Gebäudehöhe von maximal 9,50 m zu ergänzen. Dieses Maß ist vergleichbar mit den Bestandsstrukturen der Nachbarschaften. So ist die städtebaulich wirksame Gebäudekubatur räumlich greifbar und absehbar. Die gewünschte Nachverdichtung auf den Grundstücken erfolgt über die neue Definition der Baugrenzen, die im rückwärtigen Bereich zum Altbestand durch langgezogene Streifen formuliert werden. Mit einer Bautiefe von maximalen 14 m bzw. 20 m können ortstypische Gebäude ermöglicht werden ohne den Wunsch nach Individualität des Einzelvorhabens zu sehr einzuschränken.

Unter Beachtung der zum Teil sehr schmalen Grundstückszuschnitte wird bestandsorientiert das Einzelhaus als zulässige Gebäudeform festgesetzt. Im Eckbereich der Straßen Elsa-Brandström-Straße und Marienburger Straße werden zudem Doppelhäuser zugelassen. Die Stadt Schortens sieht diesen Bereich als geeignet an, eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

3. Grundlagen für die Abwägung

3.1 Abwägungsrelevante Belange

3.1.1 Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang

Ziel dieses Bebauungsplanes ist neben der Absicherung der Bestandsnutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen auch die mögliche Nachverdichtung auf den einzelnen Grundstücken. Daher wird konform mit dem Ursprungsbebauungsplan der Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebietes beibehalten. Dem Ziel der Innenentwicklung entsprechend verbunden mit einem gewissen Maß an Nachverdichtung wird für die Bestandsgrundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 und für die nachverdichteten Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,3 gewählt. Beide Verdichtungsraten gehen konform mit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete.

Mit der Festlegung einer maximalen Gesamthöhe der Gebäude mit Vorgabe der Eingeschossigkeit ermöglicht die Stadt Schortens die Realisierung von Baukörpern, die dem Siedlungsbild entsprechen. Für die Fassung von mehrgeschossigen Baukörpern sieht die Stadt Schortens im Plangebiet kein Potenzial und eine hohe nachbarschaftliche Unverträglichkeit gegeben.

Die Straße im Umgebungsbereich sind für das vorgesehene Maß der Siedlungsverdichtung ausreichend leistungsfähig und müssen nicht erweitert werden. Lärmschutzproblematiken werden durch die Nachverdichtung nicht ausgelöst. Die Art der (Wohn-)Nutzung bleibt unverändert. Eine verdichtete Bauweise impliziert weitere Anwohnerverkehre, die aber als gebietsverträglich einzustufen sind und als hinnehmbar angesehen werden.

Städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange stehen dieser Bauleitplanung somit nicht entgegen.

3.1.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen umweltrelevanten Belange, im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) im Detail dargelegt. Nachfolgend werden die wichtigsten Belange kurz zusammengefasst:

Belange der Eingriffsregelung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Bereich, der planungsrechtlich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 „Danziger Straße“ abgesichert ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung und Neuordnung dieses Bereiches. Vorgesehen ist die Erweiterung des Baurechtes auf die rückwärtigen Bereiche (Gärten) bei gleichzeitiger Reduzierung in den vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksbereichen. Ergänzend werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus dem Ursprungsplan übernommen. Von den zuvor festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz wird nur der Spielplatz am Elbinger Weg übernommen, der Spielplatz im Nordwesten wird als Wohngebiet ausgewiesen. Gegenüber dem Ursprungsplan werden mit der 1. Änderung auch markante und prägende Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht werden im Bereich der Wohnbebauung mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Der maximale Grad der Versiegelung auf Grundlage des

Ursprungsplanes vor dem Hintergrund des damaligen Planrechts und der zur Aufstellung des Ursprungsplanes geltenden BauNVO 1977 wird mit der 1. Änderung nicht erhöht.

Für die rückwärtigen Gartenbereiche, die im Ursprungsplan als nicht überbaubare Flächen festgesetzt waren, wird mit der Reduzierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Erweiterung des Baufeldes eine großflächige Nachverdichtung mit Hauptgebäuden und Nebenanlagen ermöglicht. Auf diesen umfangreichen, individuell genutzten Gärten auf rd. 23.300 m² werden Bauflächen ausgewiesen, auf denen gemäß der GRZ Bebauung und Versiegelungen zu Nachverdichtung ermöglicht werden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ortsbild einzustufen sind.

Auch erfolgt mit der Ausweitung des Wohngebietes auf der öffentlichen Grünfläche (Verlust eines Spielplatzes mit Gehölzsaum, Reduzierung der Verkehrsgrünfläche im Süden) eine eingriffsrelevante Erhöhung der Bauflächen, die ebenfalls als Eingriff zu werten sind.

Der Nachweis der externen Kompensation, des durch den Eingriff hervorgerufenen Flächendefizits erfolgt im stadt eigenen Kompensationsflächenpool Wiedel-Bösselhausen, in dem noch Flächen zur Verfügung stehen. Gemäß des aktuellen Stands des Kompensationsflächenkatasters bestehen noch 513.482 Werteinheiten innerhalb des Pools, so dass auch nach Umsetzung bzw. Zuordnung des Kompensationserfordernis von 11.402 Werteinheiten aus dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung „Danziger Straße“ noch weitere Kompensationsflächen (Restflächen 502.080 WE) verbleiben.

FFH-Verträglichkeit:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete weisen mindestens 1,6 Kilometer Abstand zum Plangebiet auf und sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt.

Schutzgebiete und Schutzobjekten:

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Die Vorgaben zur Wasserschutzverordnung sind einzuhalten.

Belange des Bodenschutzes:

Mit der Planung werden nur kleinflächig zusätzliche Bodenversiegelungen vorbereitet.

3.1.3 Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Bei Maßnahmen an Gebäuden oder bei Gehölzfällungen ist sicherzustellen, dass bei Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen diese nicht getötet und gefährdet werden. Auch gilt bei Hinweisen auf Vorkommen von Fledermausquartieren oder dauerhaft genutzten Niststätten an zu erweiternden Gebäuden, in Altbaumbeständen oder an Abrissgebäuden allgemein, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiers- oder Bruthilfen (z.B. an dem verbleibenden Gebäude) sichergestellt werden kann.

Es sind bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der vorliegenden Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

3.1.4 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 bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Elsa-Brandström-Straße, der Marienburger Straße, der Danziger Straße, der Lübecker Straße sowie vom Kreuzweg aus. Die Erreichbarkeit der rückwärtigen neuen Baugrundstücke erfolgt über das jeweils vorgelagerte Grundstück und wird privatrechtlich geregelt.

Bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Grundstücksererschließung entlang des Kreuzweges bleiben bestehen. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke werden nicht übernommen, da sie aus planerischer Sicht nicht erforderlich sind.

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

Die Entsorgung durch die Abfallentsorgung ist auf den bestehenden Wegen sichergestellt. Die geplante rückwärtige Bebauung bedingt, dass die Abfallbehälter am Entsorgungstag an die entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.

Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Erschließungsbelange sind nicht zu erwarten.

3.1.5 Ver- und Entsorgung / Soziale Infrastruktur

Das vorhandene Erschließungssystem wird beibehalten. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die baulichen Erweiterungsflächen können ebenfalls an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Seitens der Stadt Schortens wird das Erfordernis für die Bereitstellung von Spielplatzflächen in der gegebenen Dichte sowohl im Stadtgebiet als auch im Plangebiet selbst nicht mehr für erforderlich gehalten. Das Erfordernis der Bereitstellung von Wohnraum innerhalb der Siedlungslagen im Vergleich zu der Inanspruchnahme von noch freien Landschaftsflächen ist ein vordringlich zu berücksichtigendes städtebauliches Ziel.

Für die Beurteilung der Frage, ob ein Spielplatz nicht mehr erforderlich ist, ist nicht allein die aktuelle Nutzung maßgeblich, sondern im Besonderen ist auch die städtebauliche Einbindung in die Umgebung zu betrachten. Neben der Lage und der Entfernung zu weiteren und Spielflächen sind die umgebende Wohnnutzung sowie die eigentliche Nutzungsfrequenz der Fläche ebenfalls entscheidend. Bei dem in Rede stehenden Flurstück im Nordwesten des Plangebietes handelt es sich um eine kleine Grundstücksfläche im gemeindlichen Besitz, für die im Ursprungsbebauungsplan eine Flächenfestsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gewählt wurde. Diese Nutzung wird auch aufgrund der räumlichen Nähe zu einem größeren und sehr gut ausgestatteten Spielplatz am Elbinger Weg seit längerer Zeit nicht mehr ausgeübt, die Spielgeräte wurden abgebaut.

Die Stadt Schortens sieht somit das Erfordernis der Beibehaltung dieser Flächenfestsetzung nicht mehr gegeben und führt das Grundstück einer wohnbaulichen Nachnutzung zu.

3.1.6 ÖPNV

In fußläufiger 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.

3.1.7 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Danziger Straße“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die mögliche Neuversiegelung der rückwärtigen Gartenbereiche erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beachtung großräumiger Zusammenhänge. Es werden neue Baurechte geschaffen und dabei auf bestehende bereits vorbelastete Siedlungsbereiche zurückgegriffen. Unter Beachtung der Grundsätze zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden keine unverträglichen Versiegelungen ermöglicht. Das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage bleibt bestehen.

3.2 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 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB durchgeführt.

3.2.1 Frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen einer ergänzenden, vor dem Hauptverfahren durchgeführten, Bürgerbeteiligung wurden seitens der Bürger/Bürgerinnen Bedenken gegen eine zu starke Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche geäußert. Die Stadt Schortens berücksichtigt diese Bedenken und definiert den überbaubaren Grundstücksbereich in Ergänzung maximaler Gebäudelängen, so dass sich die neuen Baukörper maßstäblich in die Nachbarschaften einfügen werden. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften die äußere Gestalt der Baukörper derart regeln, dass nur symmetrisch geneigte Dächer mit nicht glänzenden Pfannen zulässig sein werden.

Im Zuge des frühzeitigen Planverfahrens gemäß § 3 (1) BauGB wurden seitens der Bürger mehrere Stellungnahmen abgegeben, die sich gegen eine rückwärtige Bebauung wenden. Es wird die Belastung durch Verschattung, Zunahme des Verkehrs und Stellplatzbedarf sowie den Verlust von Gartenbereichen befürchtet.

Die Stadt Schortens hat die überbaubaren Grenzen im Allgemeinen Wohngebiet mit einer geringstmöglichen Einschränkung gefasst und darauf geachtet, dass auf jedem Flurstück die Option einer Nachverdichtung und damit verbundenen sinnvollen Grundstücksabteilung ermöglicht wurde. Ob diese vom jeweiligen Grundstückseigentümer ausgenutzt wird, bleibt den Eigentümern überlassen. Die vorliegende Bauleitplanung wird als Angebotsbebauungsplan durchgeführt, d.h. die Umsetzung kann erfolgen, obliegt aber dem Willen des jeweiligen Grundstückseigentümers. Sofern auf benachbarten Grundstücken die Baurechte umgesetzt werden, sind die Bestimmungen der Landesbauordnung einzuhalten, so dass nicht grundsätzlich von einer Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Grundstücke ausgegangen werden kann. Festsetzungen entsprechen denen des Ursprungsbebauungsplanes. Ergänzend werden EH mit maximal 2 und DHH mit maximal 1 Wohneinheiten vorgeschrieben. Die Gebäudehöhe mit 9,50 entspricht denen vergleichbarer Gebiete (z.B. Königsberger Straße).

Eine Baurealisierung gemäß der NBauO impliziert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Schattenwurf kann bei Einhaltung der Grenzabstände ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist der Stellplatznachweis der privaten Grundstücke auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dieser Grundsatz gilt für die Bestandsgrundstücke, wie auch für die neu erschlossenen Grundstücke bereits heute. Die Stadt Schortens sieht dieses Problem und hat entsprechend die Anzahl der maximalen Wohneinheiten pro Gebäude auf 2 begrenzt. Entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten ist der Stellplatznachweis auf dem Grundstück zu führen, eine Verlagerung in den öffentlichen Straßenverkehrsraum ist nicht genehmigungsfähig.

3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Landkreis Friesland hat aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken geäußert, verweist auf den Nachweis der externen Kompensation, des durch den Eingriff hervorgerufenen Flächendefizits. Zur vollständigen Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Nachverdichtung stehen im stadt eigenen Kompensationsflächenpool Wiedel-Bösselhausen noch Flächen zur Verfügung. Gemäß des aktuellen Stands des Kompensationsflächenkatasters bestehen noch 513.482 Werteinheiten innerhalb des Pools, so dass auch nach Umsetzung bzw. Zuordnung des Kompensationserfordernis von 11.402 Werteinheiten aus dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung „Danziger Straße“ noch weitere Kompensationsflächen (Restflächen 502.080 WE) verbleiben.

Aus Sicht der Unteren Abfallbehörde wird auf den Anschlusszwang neuer Grundstücke und die baulichen Voraussetzungen der Erschließungswege hingewiesen. Eingeschränkt befahrbare Straßen und Wege werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren. Die Stadt Schortens berücksichtigt diesen Hinweis. Durch die Planung werden keine neuen Verkehrswege geplant, die bestehenden Straßen sind ausreichend breit, eine entsprechende Entsorgung durchzuführen. Die Siedlungsstruktur wird durch eine ergänzende rückwärtige, zumeist einzeilige Bebauung ergänzt. Die Zufahrt erfolgt über das vorgelagerte Grundstück und nicht über neu geschaffene Privatwege.

Weitere Stellungnahmen wurden seitens des Landkreises nicht vorgebracht.

Die Niedersächsische Straßenbehörde für Straßenbau und Verkehr bittet um die Beteiligung sofern die externen Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen liegen. Die Stadt Schortens berücksichtigt diesen Hinweis.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen begrüßt aus landwirtschaftlicher Sicht diese Innenentwicklung.

Die Deutsche Bahn AG weist auf mögliche Immissionen durch den Bahnbetrieb hin, der aber aufgrund der Entfernungen von mehr als 400 m nicht relevant ist.

Die Leitungsträger OOWV, Deutsche Telekom Technik, weisen auf die Bestandsleitungen im Plangebiet hin und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen. Diesem Hinweis kommt die Stadt Schortens frühzeitig nach.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat auf mögliche vom Betrieb des NATO-Flugplatzes in Jever ausgehenden Emissionen hingewiesen. Die Stadt Schortens nimmt den Hinweis zur Kenntnis, weist aber darauf hin, dass dieser Flugplatz bereits entwidmet wurde.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass archäologische Funde nie ganz ausgeschlossen werden können. Die Planunterlagen enthalten bereits einen Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden.

3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden seitens der Bürger zwei Stellungnahmen abgegeben, die sich gegen die rückwärtige Bebauung wenden. Es wird die Beeinträchtigung eines Grundstückes durch die mögliche Grenzbebauung von 6 angrenzenden Grundstücken und die Nichtbeachtung des Brandschutzes befürchtet.

Weiterhin wird seitens eines Einwenders um die Wiederaufnahme der planerischen Gehölzfestsetzung auf einem Grundstück gebeten.

Die Planung erfolgt gerade unter der Maßgabe einer Nachverdichtung und Innenentwicklung. Der Bauleitplanung folgend werden im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum Grenzabstand sowie den Nachweisen der privaten Stellplätze auf dem Grundstück geprüft.

Insbesondere unter der Maßgabe des Angebotes an kleineren Grundstücke sowie dem vielfach formulierten Wunsch nach Grundstücken, die für einen Generationswechsel geeignet sind, wird nicht mit wesentlichen Problemen hinsichtlich der Stellplatzsituation gerechnet.

Nach wie vor sind die privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. In § 47 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden 1-2 Stellplätze / Wohnung eingefordert.

Die NBauO regelt in § 5 die Grenzabstände von baulichen Anlagen untereinander und sichert durch die Vorgaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß den geltenden Rechtsnormen ab. Nebenanlagen, wie z.B. Garagen dürfen bis zu einer Höhe von 3 m auf einer Länge von 9 m an einer Seite des Grundstücks angebaut werden. Dieses Recht ergibt sich auch für den Einwender, der ebenfalls die Option einer Nachverdichtung durch diese Bauleitplanung erhält.

Der Landkreis Friesland als Untere Aufsichtsbehörde wurde am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Seitens der Fachämter Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz und Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Die Wohnbauflächen sind alle über öffentliche Straßen erreichbar; die privaten Grundstücksflächen müssen gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung eine ausreichend dimensionierte Zufahrt aufweisen. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden die Belange des Brandschutzes im Einzelfall betrachtet und geregelt.

Die Stadt Schortens sieht die gewünschte „Wieder-Festsetzung“ von zwei Kastanien im nördlichen Planteil als nicht fachgerecht an. Es handelt sich um zwei Problemstandorte von Bäumen in der direkten Nähe von baulichen Anlagen mit einer gegenseitigen negativen Beeinflussung durch Wurzeldruck, Beschattung und somit Schwächung des Standortes insgesamt. Daher wurde der planerische Schutz entfernt, um einer späteren sachgerechten Rodung im Bedarfsfall nicht entgegenzustehen. Die Anwendung des Planzeichens zum Einzelbaumschutz bedingt im Bedarfsfall ein erhebliches Maß an baumsichernden Maßnahmen, die in diesem konkreten Fall nicht gerechtfertigt sind. Solange die räumliche Situation in diesem Bereich unverändert bleibt, können diese beiden Bäume noch einige Jahre stehen bleiben.

3.2.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Landkreis Friesland hat aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken geäußert, verweist erneut auf den Nachweis der externen Kompensation, des durch den Eingriff hervorgerufenen Flächendefizits.

Die Stadt Schortens stellt zur vollständigen Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Nachverdichtung im städteigenen Kompensationsflächenpool Wiedel-Bösselhausen Flächen zur Verfügung. Die Zuordnung der Maßnahmen erfolgt über die Anrechnung der Werteinheiten. Die Maßnahmen werden gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan zum Kompensationsflächenpool realisiert bzw. sind bereits in der Umsetzung.

Es wurden seitens der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden keine weiteren Hinweise und Anregungen abgegeben. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, so dass die Planung unverändert bleibt.

4. Inhalte der Planänderung

4.1 Art und Maß der Nutzung

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

Mit der Wahl eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO werden die Absicherung der Bestandsnutzung sowie die Erweiterung einer schwerpunktmäßigen Wohnbaunutzung erreicht. Das entspricht den Zielen und Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und der Gebietstypik, die seitens der Stadt Schortens für diesen Teil des Stadtgebietes beabsichtigt ist. Ergänzend bleiben nicht störende kleingewerbliche Nutzungen weiterhin zulässig.

Zur Wahrung des ruhigen Wohngebietscharakters sind störende Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig bleiben die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da sich diese Nutzungen verträglich mit einer allgemeinen Wohngebietsnutzung realisieren lassen können, sofern die Erschließung und Erreichbarkeit für die Allgemeinheit gesichert ist.

Die Grundflächenzahl wird bestandsorientiert auf den bereits bebauten Grundstücken mit 0,4 und auf den neuen rückwärtigen Bauflächen mit 0,3 festgesetzt. Das ermöglicht ein verträgliches Maß der Nachverdichtung bei gleichzeitiger Sicherung von Freiflächen auf dem Grundstück. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 wird dem Ziel der Nachverdichtung im möglichen Rahmen der Baunutzungsverordnung entsprochen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in der 1. Änderung verzichtet, da die Stadt Schortens die Fassung des städtebaulichen Rahmens durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl als ausreichend gefasst ansieht.

Die Baugrenzen werden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bestandsorientiert mit 4 m festgesetzt. Aufgrund des stellenweise sehr engen Straßenverkehrsraumes ist die Realisierung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Tiefe begrenzt, ermöglichen dennoch ortsübliche Baukörper und Gebäudekubaturen für die Hauptgebäude. Mögliche Nebengebäude sind aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit bleibt eine gute Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf den nachverdichteten Grundstücken erhalten.

4.2 Bauweise / Gebäudehöhe/ Beschränkung Wohneinheiten

Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Das umfasst zwei Bauflächen entlang der Elsa-Brandström-Straße, die bereits vollständig bebaut sind und entsprechend keine wesentlichen baulichen Veränderungen zu erwarten sind. Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet die Bauweise abweichend festgesetzt mit der Maßgabe folgender maximaler Gebäudelängen: a 1 = 14 m, a 2 = 20 m. Diese Einschränkung der Baulängen für neue Gebäude betrifft vor allem die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die nicht über eine mögliche Riegelbebauung von 50 m überformt werden sollen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 9,50 m im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen der Höhenentwicklung bestehender Gebäude im Quartier und seiner Nachbarschaften, so dass es mit den Regelungen durch mögliche neue Baukörper nicht zu baulichen Überformungen im Gebiet kommen wird.

In Anlehnung an die Bestandssituation und gemäß den zuvor formulierten städtebaulichen Zielsetzungen sind Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht gewünscht und werden entsprechend durch eine Regelung zur Beschränkung der Wohneinheiten pro Haus ausgeschlossen. So werden aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal zwei pro Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Die Stadt Schortens sieht die Regelung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude als zwingend an, um eine unzumutbare Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden. Zudem lässt die Ausprägung der umgebenden Erschließungsstraßen eine über diese Verdichtung hinausgehende Erhöhung der Straßenverkehre nicht zu und würde zu einer unzumutbaren Belastung aller Anwohner durch Suchverkehre führen, was letztendlich zu einer Wertminderung des gesamten Umgebungsbereiches führen würde. In Kombination mit der Festsetzung von Einzelgebäuden sieht die Stadt Schortens daher eine sinnvolle städtebauliche Strukturierung der Verdichtungsraten für dieses Plangebiet gegeben.

4.3 Straßenverkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden öffentlichen Straßen gesichert. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nördlich des Kreuzweges bleiben zur Erschließung der nördlich angrenzenden Flurstücke erhalten.

4.4 Grünflächen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet befindet sich ein großer Spielplatz der als öffentliche Grünfläche weiterhin festgesetzt bleibt. Die randlichen Gehölzstrukturen werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt mit der Maßgabe eines dauerhaften Erhalts und Nachpflanzgebotes bei etwaigem Gehölzverlust. Es handelt sich um eine ortsbildprägende Grünfläche, die zudem eine wichtige Naherholungsfunktion für alle Altersstufen im Plangebiet erfüllt.

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes wird als Verkehrsgrün planerisch gesichert und es verbleibt somit bei der ursprünglichen Festsetzung.

Die Bestandsaufnahme im Jahr 2016 hat zudem weitere erhaltenswerte Gehölzbestände ergeben, die bei dieser Änderungsplanung aus Gründen der Sicherung der Ortsgestaltung berücksichtigt und als zu erhalten festgesetzt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt die Zulässigkeiten von Arbeiten und Maßnahmen im Kronentraufbereich der festgesetzten Einzelgehölze und sichert somit ihren dauerhaften Erhalt planerisch ab.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 NBauO können die Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan. Die Stadt Schortens möchte in diesem Siedlungsgebiet, welches durch ziegelfarbene Dacheindeckungen geprägt ist, entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen:

Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu errichten. Die Neigung der Dachflächen der Hauptkörper darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45° betragen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO.

Begründung:

Für diesen Siedlungsbereich im Bereich der Danziger Straße wird die Beibehaltung grundsätzlicher Gestaltungsregeln begrüßt, hier im Speziellen die Formulierung der Dachform als prägendstes Element der Gebäudestruktur und zur Vermeidung inhomogener Siedlungsbauten. Die bestehende Dachlandschaft im Stadtbereich wird durch das symmetrisch geneigte Dach geprägt. Wesentliche, das Erscheinungsbild störende Dächer, wie z.B. Flachdächer oder extrem steil geneigte Hauptdächer sind im Plangebiet sowie den Umgebungsbereichen kaum vorhanden.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton oder Ziegel zulässig. Glasierte (engobierte) Ziegel sind unzulässig.

Begründung:

Ergänzend werden Vorgaben zur Materialverwendung für die Dacheindeckung gegeben. Auf vielfachen Wunsch aus der Nachbarschaft heraus wird die Verwendung von glasierten (engobierten) Dachpfannen und –ziegeln ausgeschlossen. Diese Materialien verursachen insbesondere bei Schönwetterlagen eine starke Blendwirkung, die durch diese Vorgaben verhindert werden kann.

4.6 Planhinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäß-scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation). Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen; die erforderlichen Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen III A und III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Wilhelmshaven – Stadtwerke – in Feldhausen sind zu beachten.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	79.040 m ²
Öffentliches Grün ZB Spielplatz	2.220 m ²
Öffentliches Grün ZB Verkehrsgrün	904 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.942 m ²
Gesamtgröße	87.106 m²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Planungsausschuss
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
	Frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Schortens

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Schortens beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rückwärtige Erschließung der Grundstücks- und Gartenbereiche für eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich im Bestand um ein Allgemeines Wohngebiet, welches bereits straßenseitig vollständig bebaut ist. Im Ursprungsplan ist überwiegend eine Bautiefe von rd. 25 m vorgesehen, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. Nebenanlagen, die gemäß der Baunutzungsverordnung 1977 innerhalb der nicht überbaubaren Flächen umgesetzt werden können.

Mit der 1. Änderung werden die Bautiefen im Bestand überwiegend auf 20 m reduziert, so dass rückwärtig noch weitere Baumöglichkeiten von mindestens 20 m Bautiefe entstehen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 87.106 m². Neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen noch Festsetzungen zur Verkehrserschließung (Übernahme der Straßen), einschließlich Verkehrsgrünfläche mit Erhalt der markanten Laubbäume, und die Übernahme des zentralen, von Laubbäumen umschlossenen Spielplatzes als öffentliche Grünfläche.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Planung berücksichtigt diese Ziele insofern, als dass es sich um ein randlich nahezu vollständig bebauten Gebiet im Siedlungsraum der Stadt Schortens handelt. Mit der Planung werden jedoch neben der Übernahme der bestehenden Baufelder rückwärtige Baugrenzen verschoben bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen aufgehoben oder zurückgenommen, so dass weitere Bauflächen für die Nachverdichtung der Gartenbereiche ermöglicht werden.</p> <p>Mit der Möglichkeit weiterer Baufelder werden somit zusätzliche Baumöglichkeiten für Hauptgebäude und Nebenanlagen ermöglicht, so dass infolge der zusätzlichen Versiegelung auf Grundlage der GRZ erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft anzusetzen sind.</p> <p>Auch kommt es im Bereich der Überplanung von öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz, einschließlich der Gehölze zu einem Verlust an Biotopstrukturen des Siedlungsraumes. Auch die Rücknahme der Verkehrsgrünfläche im Süden zur Erweiterung der Wohngebietsfläche führt zu einem Flächenverlust.</p> <p>Diese sind als Eingriffe in die Kompensationsbilanz einzustellen.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass mit der Änderung ein bestehendes Wohngebiet beansprucht wird. Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird entsprechend der GRZ in die Eingriffsbilanz eingestellt.</p>

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>Mit der bestandsorientierten Festsetzung und der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gebietes ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung wird mit der Bestandsübernahme und Ergänzung nicht über das bisherige Maß hinaus verändert.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.</p>	<p>Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.</p>
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
<p>Das Wasserschutzgebiet der Zone IIIA und IIIB wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung sind zu beachten. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind nicht vorhanden.</p> <p>Die FFH-Gebiete „Upjever und Sumpfmooedose“ und „Teichfledermaushabitate im Raum Wilhelmshaven“ am Upjever Tief liegen in Entfernungen von über 1,6 km westlich und südlich des Plangebietes.</p>	

1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹

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. Auch Fledermausquartiere sind in Höhlen und Spalten der Gebäude und der Altbaumbestände nicht auszuschließen und auch eine Nutzung der Freiflächen und Gärten als Jagdrevier ist möglich. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten anderer Tiergruppen wie Amphibien, Libellen etc. sind aufgrund der ausgeprägten Habitatausstattung und der Lebensraumsprüche der Arten nicht zu erwarten.

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wie *Tötung* und *Gefährdungen* von Individuen und von Gelegen sind zu vermeiden. Bei Hinweisen auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen ist durch Erhalt der Strukturen oder durch Bauzeitenregelungen (mit Gebäudeabriss nach vorheriger Kontrolle oder Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Quartierszeiten) der Verbotstatbestand vermeidbar.

Auch bei baulichen Maßnahmen an Gebäuden (Umbau, Abriss) ist sicherzustellen, dass bei Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen diese nicht getötet und gefährdet werden (z.B. durch Bauzeitenregelung).

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, in dem Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Freiflächen ist zwar eine Beanspruchung von potentiellen Lebensräumen 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 mit Gartennutzung aufrechterhalten wird.

Bei Hinweisen auf Vorkommen von Fledermausquartieren oder dauerhaft genutzten Niststätten im Gebiet bzw. an zu entfernenden oder umzubauenden Gebäuden oder Altbaumbeständen gilt allgemein, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten werden muss. Dies kann durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiers- oder Bruthilfen (z.B. an verbleibenden Gebäudeteilen oder an verbleibenden Laubbäumen im Umfeld) im Plangebiet sichergestellt werden.

Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten. Ggf. sind Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (wie z.B. Prüfung von Quartieren bei Gebäudeumbauten, Bauzeitenregelung, Quartiers- und Nisthilfen etc.) zu beachten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Planungsrechtlicher Bestand

Planungsrechtlich unterliegt der gesamte Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 von 1982, der für das vorliegende Bebauungsplangebiet ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 festgelegt, gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977, die zur Planaufstellung galt, sind die Nebenanlagen nicht beschränkt, so dass von einer bis zu 100 % igen Versiegelung ausgegangen werden kann.

Zudem sind Verkehrsflächen festgesetzt, einschließlich der Verkehrsgrünfläche im Süden. Am Elbinger Weg und im Kreuzungsbereich von der Elsa-Brandström-Straße und der Danziger Straße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Eingerahmt werden die Spielplätze von als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzten Gehölzbeständen.

2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen, vorliegender Fachdaten und der Erfassung der Realnutzungen (Stand 2016).

2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Nutzungen und Biotoptypen kartiert.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit umgebenden Gärten ausgeprägt. Die straßenseitige Einfriedung wird vielfach durch Liguster-Schnitthecken bestimmt. Darüber hinaus kommen in den individuell gestalteten Gärten auch größere Gehölze wie Birken, Ahorn, Buchen und Obstbäume vor.

Der Spielplatz am Elbinger Weg wird als Scherrasen gepflegt, an Spielgeräten sind ein Spielhaus mit Rutsche und Schaukel, Wippe, Tischtennisplatte und Spielhäuschen angelegt, der Spielplatz wird von einem dichten Saum aus unterschiedlichen Gehölzen (Buche, Hartriegel, Linde, Birke, Stechpalme, Weißdorn, Hasel, etc.) bestimmt. Auch der 2. Spielplatz wird von Scherrasen bestimmt, zur Straße ist eine Schnitthecke angelegt. Rückwärtig bestimmt eine Birkenreihe den Bestand.

Entsprechend der gewachsenen Siedlungsstruktur mit den umgebenden, im rückwärtigen Bereich ineinander greifenden Gärten sind Brutvögel des Siedlungsbereiches zu erwarten. Auch sind im Plangebiet sowohl Gebäude- als auch Baumbewohnende Fledermausarten wie Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus oder Abendsegler nicht auszuschließen, die die zusammenhängenden Gärten als Jagdhabitat nutzen können.

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

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich mit mittlerem Versiegelungsgrad, Freiflächen mit hohem Vegetationsanteil und hoher Pflegeintensität“ dargestellt.

2.2.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Grundlage der Bodenbildung sind Flugsande über glazifluviatilen Sanden. Gemäß der Bodenkarte² haben sich Podsolböden ausgebildet.

Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 151 bis 200 mm im Jahr im mittleren Bereich. Es liegt ein geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckenden Bodenschichten vor, da eine hohe Durchlässigkeit der sandigen Bodenschichten gegeben ist.

² Geodatenzentrum Hannover NIBIS Kartenserver des LBEG

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse sind für das Kleinklima die vorhandenen Gebäude von Bedeutung, die zur Einstufung als Siedlungsklima führen.

2.2.3 Landschaft/Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhanges der Stadt Schortens. So bestehen im Plangebiet und der Umgebung vor allem Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit einer weitgehend einheitlichen Straßenfront-Ausrichtung. Straßenseitig begrenzen vielfach Liguster-Schnitthecken die Vorgärten. Die rückwärtigen Bereiche unterliegen einer individuelleren Gartengestaltung – die vielfach nicht einsehbar sind.

An der Elsa-Brandström-Straße ist ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude mit umgebendem Altbaumbestand ausgeprägt. Weitere umfangreichere Gehölzbestände sind im Umfeld der Spielplätze und der südlichen Verkehrsfläche am Kreuzweg als ortsbildprägend herauszustellen.

2.2.4 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.³

Im Plangebiet wie auch im Umfeld überwiegt die Wohnnutzung. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Nordosten an der Menkestraße, dort befinden sich auch Dienstleistungseinrichtungen.

2.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder andere denkmalrechtlich relevanten Aspekte bekannt. Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

An Sachgütern materieller Bedeutung sind die bestehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen vorhanden.

2.2.6 Wechselwirkungen

Aus der vorstehenden Bestandsaufnahme sind die allgemeinen zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen abzuleiten.

In Bezug auf die Lebensraumbedeutung ist die bestehende Bebauung und Nutzung des Wohngebietes ausschlaggebend, so dass insgesamt nur eine geringe Bedeutung vorliegt.

³ Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt darstellen. Doch ist aufgrund des geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes eine kompakte und massive Bebauung innerhalb des 25 m tiefen Baufeldes möglich, zzgl. von Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die zu einer großflächigen Flächeninanspruchnahme der Grundstücke für Nebenanlagen führen kann.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes prognostiziert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits im Bestand um ein straßenseitig vollständig bebautes Wohngebiet gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1982.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die straßenseitigen Bauflächen auf eine Tiefe von etwa 20 m reduziert, bei gleichzeitiger Ausweisung von zusätzlichen Baufeldern im rückwärtigen Bereich. Mit der Ausweisung von Bauflächen können entgegen des Ursprungsplanes Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich errichtet werden. Die bestehende Bebauung entlang der Straßen wird bestandsorientiert übernommen, es liegt hier kein Eingriff vor.

Doch ergeben sich innerhalb der bereits als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen zusätzliche Baumöglichkeiten für Hauptgebäude und Nebenanlagen durch Rücknahme von Baugrenzen bzw. Aufhebung und Reduzierung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Somit werden Baumöglichkeiten geschaffen, die als relevante Änderungen – vor allem der zusätzlichen Versiegelung - gegenüber dem bestehenden Planungsrecht in Hinblick auf die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Klima/Luft und auch für das Landschaftsbild einzustufen sind und als Eingriffe zu beurteilen sind.

Auch werden zusätzlich Wohngebietsflächen auf einer ehemals als Spielplatz und als Verkehrsgrün ausgewiesenen, öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Gegenüber dem Planungsrecht liegt hier eine eingriffsrelevante Erhöhung von Bauflächen vor, die erhebliche versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Bodens, des Bodenwasserhaushaltes und von Arten und Lebensgemeinschaften bewirken.

Unter dem Vermeidungsaspekt werden zur Berücksichtigung der prägenden Einzelgehölze einzelne Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

Auswirkungen bezüglich der Belange des Menschen in Hinblick auf Auswirkungen auf die schalltechnische Situation werden nicht prognostiziert.

2.4.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Stadt Schortens kommt mit dieser Planänderung dem Ziel einer sinnvollen Innenentwicklung der Grundstücksflächen nach. Der Flächendruck auf freie, unbelastete Räume wird somit verringert. Aufgrund der Bestandssituation mit Einzel- und Doppelhausbebauung sowie versiegelten Nebenanlagen wird mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und der neuen Fassung der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 eine zusätzliche Baumöglichkeit der rückwärtigen Bereiche ermöglicht. Gleichzeitig bestehen auf den Bestandsgrundstücken – in reduzierter Bautiefe - noch Erweiterungsmöglichkeiten im Zuge der Eigenentwicklung.

Gegenüber dem Ursprungsplan werden einige Laubbäume, die als markante Einzelbäume den Bestand und das Gebiet prägen, als zu erhalten festgesetzt.

Zudem werden die Laubbäume innerhalb des festgesetzten Spielplatzes am Elbinger Weg und die Bäume an der Verkehrsgrünfläche an der Kreuzstraße erhalten, mit entsprechenden Festsetzungen als zu erhaltende Gehölze.

2.4.2 Eingriffsbeurteilung

Zur Beurteilung, ob mit der 1. Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, werden im Folgenden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes denen der ersten Änderung gegenübergestellt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 56, Stand 1981	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, Stand 2016	Eingriffsbeurteilung
<p>Allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,3</p> <p>Gemäß BauNVO von 1977 keine Beschränkung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen.</p> <p>Jedoch Festlegung von Baugrenzen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich.</p>	<p>Allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,3 und 0,4</p> <p>Mit der GRZ von 0,3 bzw. 0,4, ist gem. BauNVO von 1990 zzgl. der Überschreitung eine max. Versiegelung von 45 % bis 60 % auch im rückwärtigen Bereich durch Verschiebung bzw. Herausnahme von nicht überbaubaren Bereichen.</p>	<p>Übernahme der Art der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Anpassung der Baugrenze im straßenparallelen Bereich = Reduzierung der Bautiefen und Rücknahme der Baumöglichkeiten gegenüber Ursprungsplan (von 25 m auf überwiegend 20 m) <p>=> kein Eingriff</p> <ul style="list-style-type: none"> Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im rückwärtigen Bereich. = Erweiterung von Baufeldern mit Baumöglichkeiten <p>Gegenüber dem Ursprungsplan mit hohen Ausnutzungsziffern ist auf bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine zusätzliche Bebauung mit Hauptgebäuden etc. zulässig.</p> <p>=> Eingriff</p>
<p>Keine Gehölzfestsetzung</p>	<p>Erhalt von Einzelbäumen</p>	<p>Sicherung von markanten Einzelbäumen für Natur und Landschaft</p> <p>=>Vermeidung</p>
<p>Zwei Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz mit Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz-objekten im Sinne des Naturschutzrechts</p>	<p>Öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot und als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen.</p>	<p>Übernahme der Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, mit Anpassung der Planzeichnung als Erhaltungsfestsetzung von Bäumen und Sträuchern</p>

		=> kein Eingriff
	Allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,3	Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Verlust eines Spielplatzes einschl. Gehölzsaum, sowie Bodenversiegelung => Eingriff
Verkehrsr Grünfläche mit Erhalt eines Laubbaumes	Verkehrsr Grünfläche mit Erhalt des gesamten Baumbestandes	Reduzierung der Verkehrsr Grünfläche, jedoch Sicherung des markanten Gehölzbestandes => Eingriff (Flächenreduzierung))
Wasserschutzgebiet IIIA, IIIB	Wasserschutzgebiet IIIA, IIIB	Nachrichtliche Übernahme => kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, sind mit der Veränderung der Baumöglichkeiten durch Ausweisung von Baufeldern rückwärtiger Gärten innerhalb des bereits als Wohngebiet ausgewiesenen Bereiches auch Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen mit Hauptgebäuden verbunden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu bewerten sind.

Auch kommt es im Zuge von Neuausweisungen von bisher als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen zu einer eingriffsrelevanten Erhöhung von Bauflächen. So ergeben sich infolge von Versiegelungen Bodenbeeinträchtigungen einschließlich des Boden-Wasserhaushaltes und von Biotopstrukturen.

Die Gärten als Vegetationsstandort und Lebensraum siedlungstoleranter Tierarten werden in der Flächenausdehnung verringert, doch werden entgegen der Ursprungsfestsetzungen markante Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist aufgrund der Bestandssituation und der Höhenbeschränkungen der Gebäude auf 9,5 m nicht abzuleiten. Somit verbleiben als erhebliche Beeinträchtigungen die versiegelungsbedingten Auswirkungen im Naturhaushalt.

2.4.3 Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff die rechnerische Größe der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt. Die Bewertung beruht auf dem Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013), wobei auch für die Bewertung des Bestandes die Festsetzung des Ursprungsplanes herangezogen wird und die Bestandswertigkeiten hierzu angenommen werden, da dem Ursprungsplan keine Bilanzierung zugrunde liegt.

Berücksichtigt werden in der nachfolgenden Bilanzierung nur die Flächen, die gemäß der o.g. Auflistung als Eingriff eingestuft wurden.

Bestand (Planungsrecht gemäß B-Plan Nr. 56)	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert
Rückwärtige Gartenbereiche, bisher nicht überbaubare Flächen, jedoch Zulässigkeit von Nebenanlagen	23.300	1	23.300
Spielplatzfestsetzung mit Scherrasenflächen	470		
randlichem Birkenbestand (festgesetzt als 3 m breites Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts)	365	1	365
	105	3	315
Verkehrsgrünfläche (Bäume bleiben erhalten)	420	1	420
Summe	24.190		24.400

Neufestsetzung gem. 1. Änderung	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3	22.170		
Davon versiegelt (max. 45%, gerundet)	9.980	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Garten	12.190	1	12.190
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4	2.020		
Davon versiegelt (max. 60%)	1.212	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Garten	808	1	808
Summe	24.190		12.998

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 11.402 Werteinheiten, eine entsprechende externe Kompensation wird erforderlich.

2.4.4 Kompensation

Zur vollständigen Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Nachverdichtung stehen im stadt eigenen Kompensationsflächenpool Wiedel-Bösselhausen noch Flächen zur Verfügung. Gemäß des aktuellen Stands des Kompensationsflächenkatasters bestehen noch 513.482 Werteinheiten innerhalb des Pools, so dass auch nach Umsetzung bzw. Zuordnung des Kompensationserfordernis von 11.402 Werteinheiten aus dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung „Danziger Straße“ noch weitere Kompensationsflächen (Restflächen 502.080 WE) verbleiben.

Dem Kompensationsflächenpool Wiedel-Bösselhausen liegt ein Pflege- und Entwicklungsplan zugrunde, der in der Gesamtheit eine durchschnittliche Aufwertung von 1,5 Werteinheiten pro m² ermöglicht.

Entsprechend der durchschnittlichen Aufwertung um 1,5 Werteinheiten ist für das o.g. Kompensationsdefizit von 11.402 Werteinheiten eine Fläche von 7.601,3 m² erforderlich.

Nach Abzug des Kompensationserfordernisses von 11.402 Werteinheiten verbleibt im Pool noch ein Flächenwert von 502.080 Werteinheiten für weitere Kompensationserfordernisse.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um auf rückwärtigen Grundstücksflächen zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierzu wird zum einen das straßenparallele Baufeld reduziert, um somit Möglichkeiten für ein rückwärtiges, zusätzliches Baufeld zu schaffen.

Mit der Bestandsbebauung und den umgebenden Straßen ist eine anderweitige Ausweisung als Wohngebiet und eine alternative Erschließung als über private Zufahrten nicht möglich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Grundlagen wurden gängiges Kartenmaterial und der Landschaftsrahmenplan (Landkreis Friesland, 1996) ausgewertet. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Frühjahr 2016.

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu ermitteln, überwachen die Kommunen gemäß § 4c BauGB die Umweltauswirkungen ihrer Planung.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schortens beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes planungsrechtlich abzusichern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits randlich bebauten Bereich, der planungsrechtlich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 „Danziger Straße“ abgesichert ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung und Neuordnung dieses Bereiches. Vorgesehen ist die Erweiterung des Baurechtes auf rückwärtige Bereiche (Gärten) bei gleichzeitiger Reduzierung in den vorderen, den Straßen zugewandten Grundstücksbereichen. Ergänzend werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus dem Ursprungsplan übernommen. Von den zuvor festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz, wird nur der Spielplatz am Elbinger

Weg übernommen, der Spielplatz im Nordwesten wird als Wohngebiet ausgewiesen. Gegenüber dem Ursprungsplan werden mit der 1. Änderung auch markante und prägende Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

Während mit der Änderung des Bebauungsplanes innerhalb der bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen kein Eingriff vorbereitet wird, werden mit der Erweiterung von Baumöglichkeiten auf rückwärtigen Gartengrundstücken und durch Änderung der öffentlichen Grünflächen in ein allgemeines Wohngebiet Neuausweisungen über das Planungsrecht hinaus festgesetzt, so dass für diese Bereiche ein Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und Biotopverluste angenommen wird. Ein externer Ausgleich wird erforderlich. Die Übernahme der Verkehrsflächen und sonstigen Grünflächen führt nicht zu einer relevanten Änderung, ein Eingriff liegt nicht vor.

Bei Änderungen im Bestand mit Um- bzw. Neubauten sowie bei notwendig werdenden Gehölzfällungen sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

Für den Menschen bzw. Wohnnutzungen im Umfeld werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Kultur und Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand nicht betroffen, so dass für die Umweltschutzgüter keine weiteren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Stadt Schortens, den

Bürgermeister