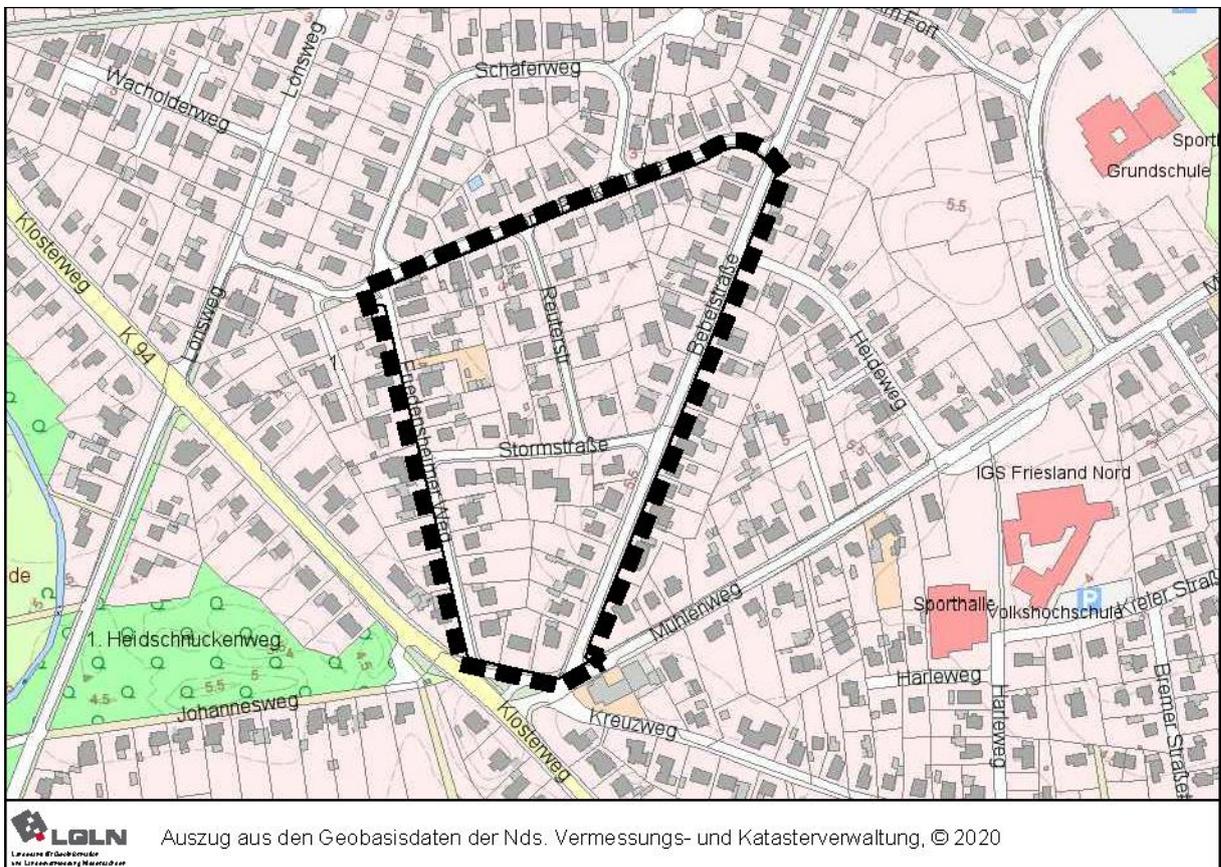


# STADT SCHORTENS

Bebauungsplan Nr. 151  
„Reuterstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



## Übersichtsplan

**plan**  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss 22.07.2022	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	---	------------------------



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Verfahren.....</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Örtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
	<b>A.4 Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>9</b>
	<b>B.2 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
	<b>B.3 Verkehr.....</b>	<b>12</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz .....</b>	<b>13</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft .....</b>	<b>16</b>
	<b>B.6 Infrastruktur.....</b>	<b>21</b>
	<b>B.7 Altlasten .....</b>	<b>21</b>
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>22</b>
<b>D</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>23</b>
	<b>D.1 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>23</b>
	<b>D.2 Verfahrensvermerke.....</b>	<b>23</b>

## A ALLGEMEINER TEIL

### A.1 Anlass und Ziel der Planung

Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbau land und dem Ziel diesen Bedarf vorrangig durch eine Innenentwicklung zu decken, prüft die Stadt Schortens die Möglichkeiten zur Nachverdichtung im baulichen Bestand an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet. In Gebieten mit älteren Bebauungsplänen bietet sich oft die Gelegenheit durch Änderung der überbaubaren Flächen und Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in bereits vorhandenen Wohngebieten Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Allerdings soll dabei der Charakter der älteren Ein- bis Zweifamilienhausgebietes nicht zu stark überformt werden und die Erscheinung der Siedlungen gewahrt bleiben.

In älteren Baugebieten bietet sich auf großen Grundstücken zudem häufig die Gelegenheit, eine Bebauung in zweiter Reihe zu verwirklichen. Auch in dem Wohngebiet zwischen dem Friedensheimer Weg und der Bebelstraße bietet sich diese Möglichkeit, da die vorhandene Bebauung entlang der Straßen entstanden ist und die rückwärtigen Grundstücksbereiche bislang überwiegend nur gärtnerisch genutzt wurden und nicht bebaut sind. Hier gilt seit 1963 der Bebauungsplan Nr. 8 „Friedensheimer Weg“, dessen Festsetzungen der beschriebenen Nachverdichtung bislang entgegenstehen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen nun im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Darüber hinaus können auch einige Festsetzungen bereinigt werden, die dem örtlichen Bestand nicht mehr entsprechen.

### A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 151 dient der Innenentwicklung von Schortens in einem bebauten, innerörtlichen Bereich zwischen dem Friedensheimer Weg und der Bebelstraße als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

#### §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt des Bebauungsplans Nr. 151	Festgesetzte Grundfläche WA 42.321 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 16.928 m <sup>2</sup>  Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche < 20.000 m <sup>2</sup>

**§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt des Bebauungsplans Nr. 151	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

**§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)  Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt des Bebauungsplans Nr. 151	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.  Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

**A.3 Örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Schortens nordöstlich des Klosterweges zwischen dem Friedensheimer Weg und der Bebelstraße, südlich der Gorch-Fock-Straße.

Das Plangebiet ist Teil eines großflächigen Ein- und Zweifamilienhausgebietes, das von einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung auf großen Grundstücken geprägt ist. Die Gebäude sind entlang der Straßen mehrheitlich giebelständig in einem Abstand von etwa 5 -10 m zu den Verkehrsflächen angeordnet, sodass die rückwärtigen Grundstücksbereiche bislang, bis auf wenige Ausnahmen, von einer Bebauung freigehalten wurden und als Garten genutzt werden. Während sich in den Gartenbereichen südlich der Stormstraße auch größere Laubgehölze befinden, sind diese nördlich der Stormstraße kaum zu finden.

Beim Klosterweg (Kreisstraße 94), der westlich des Plangebietes verläuft und der südlich des Plangebietes eine größere Kreuzungssituation mit der Mühlenstraße bildet, sowie bei der Bebelstraße handelt es sich um Verbindungsstraßen. Die übrigen Straßen liegen in einer sog. 30er-Zone und sind verkehrsberuhigt ausgebaut. Dies unterstützen den Wohncharakter des Plangebietes noch zusätzlich.

Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls überwiegend durch eine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Lediglich im Kreuzungsbereich südlich des Plangebietes befindet sich am Mühlenweg eine Physiotherapie, die auch Wellnessangebote bietet.

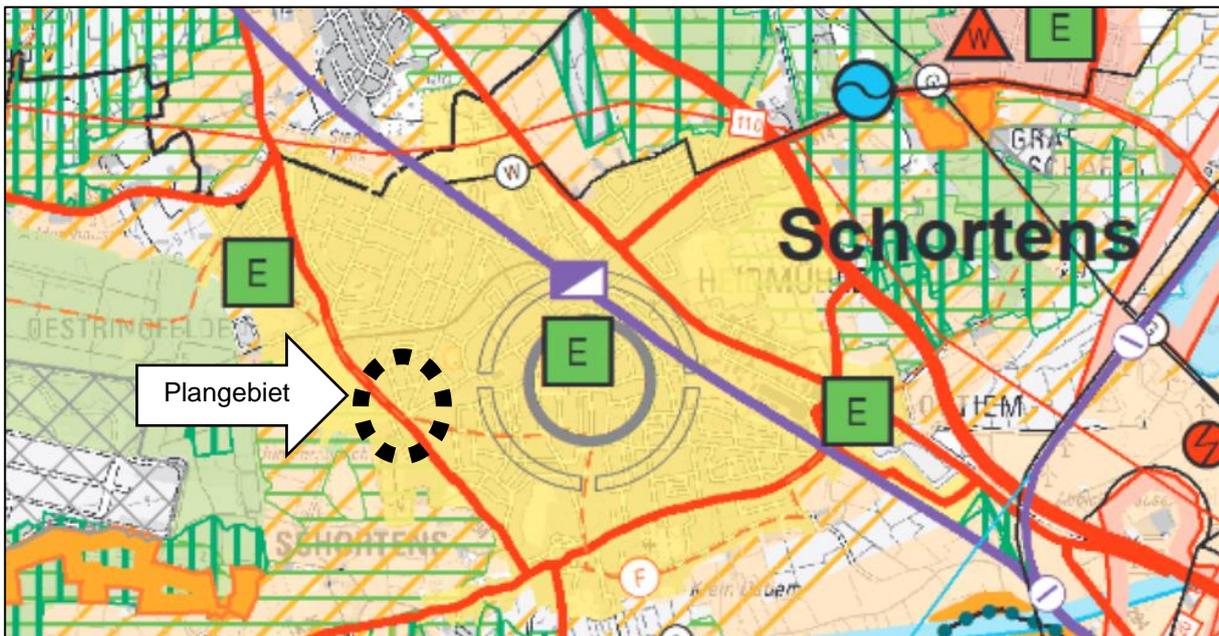
## A.4 Planungsvorgaben

### A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat die Stadt Schortens ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Im neu aufgestellten RROP (2020) des Landkreises Friesland ist die Stadt Schortens als Grundzentrum mit der mittelzentralen Teilfunktion Sportstätten/ Bildung/ Kultur als zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Das Plangebiet gehört laut dem RROP zu einem Bereich „Zentralen Siedlungsgebiet“ (gelbe Fläche). Die Siedlungsstruktur im Landkreis Friesland soll funktions- und bedarfsgerecht im Sinne einer nachhaltigen und umweltschonenden Raumentwicklung weiterentwickelt werden. Ergänzungen und Entwicklungen des Siedlungsbestands sollen der jeweiligen Eigenart angepasst werden, regionaltypische Siedlungs- und Bauweisen aufgreifen sowie im Einklang mit der friesischen Kulturlandschaft stehen. In diesen Bereichen sind zur Verringerung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Maßnahmen die Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu nutzen.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt und Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.



**Abb. 1: Auszug aus dem RROP 2020 (ohne Maßstab)**

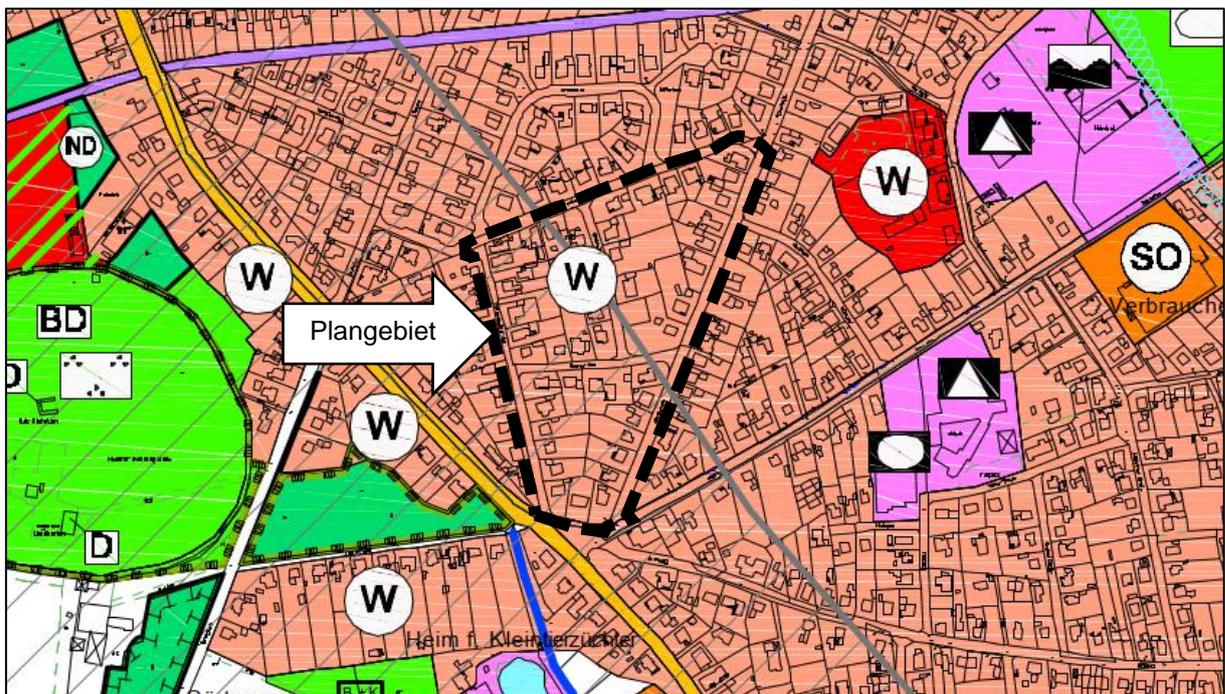
### A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schortens ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung der Wohnbauflächen setzt sich in der Umgebung des Plangebietes fort.

Bis vor einigen Jahren lag der westliche Teil des Plangebietes in der Fluglärmmzone 2 des militärischen Flugplatzes Upjever (graue Schraffur). Jedoch wurde die Nutzung dieses Flugplatzes inzwischen aufgegeben, sodass von diesem Flugplatz keine Emissionen mehr ausgehen.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zur Wohnnutzung mit Erschließungsanlagen entsprechen also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 151 kann aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schortens in seinen Darstellungen entwickelt werden.



**Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schortens (ohne Maßstab)**

#### A.4.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt seit 1963 der Bebauungsplan Nr. 8 „Friedensheimer Weg“ (BauNVO 1962). Der Bebauungsplan Nr. 151 wird für denselben räumlichen Geltungsbereich neu aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 151 damit insgesamt außer Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 8 trifft bisher folgende Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- offene Bauweise
- max. zweigeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse  
ein Vollgeschoss → GFZ 0,3  
zwei Vollgeschosse → GFZ 0,4
- Grundfläche für Ställe und Nebengelasse in freistehenden Gebäuden max. 30 m<sup>2</sup>

Zudem gilt eine Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung.

Diese trifft bisher folgende Festsetzungen:

- Satteldächer mit mindestens 35° Neigung  
Ausnahme: an Eckgrundstücken sind Walm- und Flachdächer zulässig
- Baulinien entlang der Straßen
- Baugrenzen in den seitlichen und den rückwärtigen Grundstücksbereichen
- Firstrichtungen
- Sockelhöhe: 0,60 m
- Traufhöhe: 3,75 m
- Material: Ziegelrohbau- und Putzweise
- Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten
- Behelfsbauten, Schuppen sowie Wellblechgaragen sind nicht zulässig
- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig
- Höhe von Einfriedungen max. 80 cm
- Schornsteine müssen massiv mind. 10 cm über Firsthöhe gemauert sein
- Gemeinschaftsantennen in Mehrfamilienhäusern (> 2 Familien)

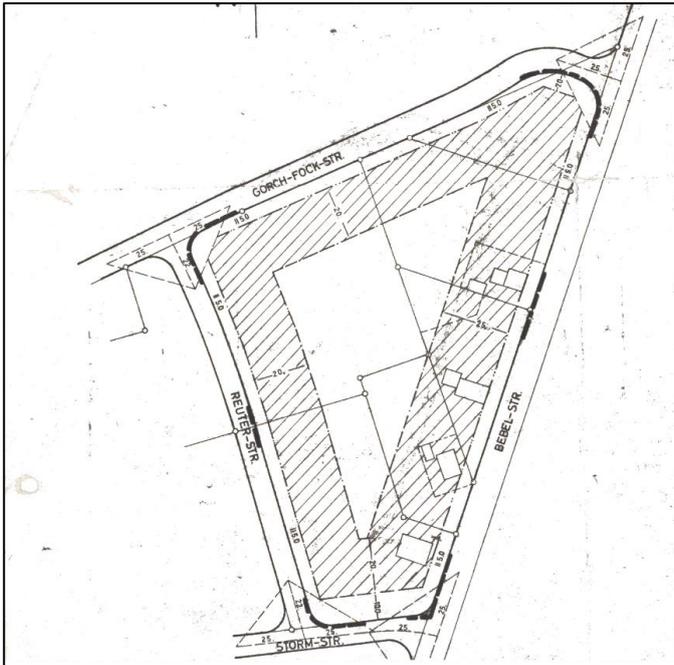
Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde im Jahr 1974 geändert. In diesem Bereich gilt somit die BauNVO 1968.

Diese Änderung betrifft die Bereiche zwischen der Reuterstraße, Gorch-Fock-Straße und der Bebelstraße. Mit dieser Änderung wurde der Verlauf der Gorch-Fock-Straße neu geordnet und entlang der Straßen in einem Abstand von 5 – 10 m zur den Verkehrsflächen ein durchgängiger 20 – 25 m tiefer überbaubarer Bereich festgesetzt. Die rückwertigen Grundstücksbereiche sind somit von einer Bebauung freizuhalten. Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan sind entlang der Straße Baulinien festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Zurücktreten der Gebäude von dieser Linie ist somit nicht vorgesehen.

Darüber hinaus wurde die Festsetzung, wonach die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten sind, für diesen Bereich aufgehoben.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Friedensheimer Weg“



**Abb. 4: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Friedensheimer Weg“**

#### A.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB

Aufgrund der zukünftigen klimatischen Entwicklungen, die sich voraussichtlich durch eine Temperaturerhöhung sowie zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen- und winde auszeichnen werden, sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und die Vorbeugung negativer Auswirkungen wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Schortens erfordert in dem Plangebiet eine Bebauung mit entsprechend fachgerechter Erschließung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird hierbei nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Dazu gehört eine möglichst geringe zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche.

Die Sicherung eines kühlen Kleinklimas in Grün- und Freiräumen, in dem günstige lufthygienische und klimatische Verhältnisse vorliegen, schützt die Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Wärme). In diesem Zusammenhang werden im Plangebiet die vorhandenen Großgehölze als zu erhalten festgesetzt. Die Nachverdichtung im Bestand verhindert, dass zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs Flächen an den Rändern des Siedlungsbereiches in Anspruch genommen werden. Die Nähe zum Stadtzentrum bietet zudem kurze Wege für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zu zentralen Nutzungen im Stadtgebiet.

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird entsprechend der Zielsetzung die Wohnnutzung im Plangebiet weiterhin gesichert. Die vorhandenen Nutzungen haben gezeigt, dass bezüglich der Art der Nutzung an dieser Stelle in der Stadtentwicklung kein grundsätzliches Änderungserfordernis besteht. Seit Aufstellung des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 8 wurde jedoch die Baunutzungsverordnung mehrfach überarbeitet. Die Festsetzungen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 daher nun an die aktuelle Rechtslage angepasst.

Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben der Wohnnutzung auch Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Von diesem Nutzungskatalog werden die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen im Plangebiet sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine bauliche Nutzung erfolgen, um das Ziel der weiteren Innenentwicklung durch Nachverdichtung umzusetzen. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in das Planungskonzept mit den überwiegend schmalen und verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnstraßen im Plangebiet passt. Im Kreuzungsbereich zum Klosterweg, wäre eine solche Nutzung zwar theoretisch denkbar, aber auch hier entspricht diese Nutzung nicht dem Konzept des Straßenausbaus und den vorhandenen Nutzungen.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 soll eine Nachverdichtung im Plangebiet durch eine Bebauung von noch freien Grundstücksteilen oder Erweiterung/Ersatz von Bestandsgebäuden ermöglicht werden. Dazu wird im gesamten Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,3 auf 0,4 erhöht.

Im Plangebiet werden eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m und eine maximale Traufhöhe von ~~6,5 m~~ 4,5 m festgesetzt. Zudem wird auch zukünftig eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Diese Festsetzungen orientieren sich am überwiegenden Bestand im Plangebiet. Zudem werden über eine textliche Festsetzung die Bezugspunkte für die Gebäude- und Traufhöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzungen ist dabei die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße der jeweiligen Grundstückszufahrt. In die Planung wird darüber hinaus eine Festsetzung zur Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss aufgenommen, um eine „erhöhte“ Bebauung und die damit verbundenen Schwierigkeiten z.B. bei der Oberflächenentwässerung zu vermeiden. Bezugspunkt ist hierfür ebenfalls die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße.

Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder zweite Stellplätze und nun auch ggfs. längere Zufahrten bei Bauten auf dem hinteren Teil des Grundstückes hergestellt werden.

### B.1.3 Bauweise/ Anzahl der Wohnungen

Entsprechend der vorhandenen Bebauung im Pangebiet und der Umgebung dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

Um den bestehenden Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur zwei Wohnungen untergebracht werden können. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand im Plangebiet.

### B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

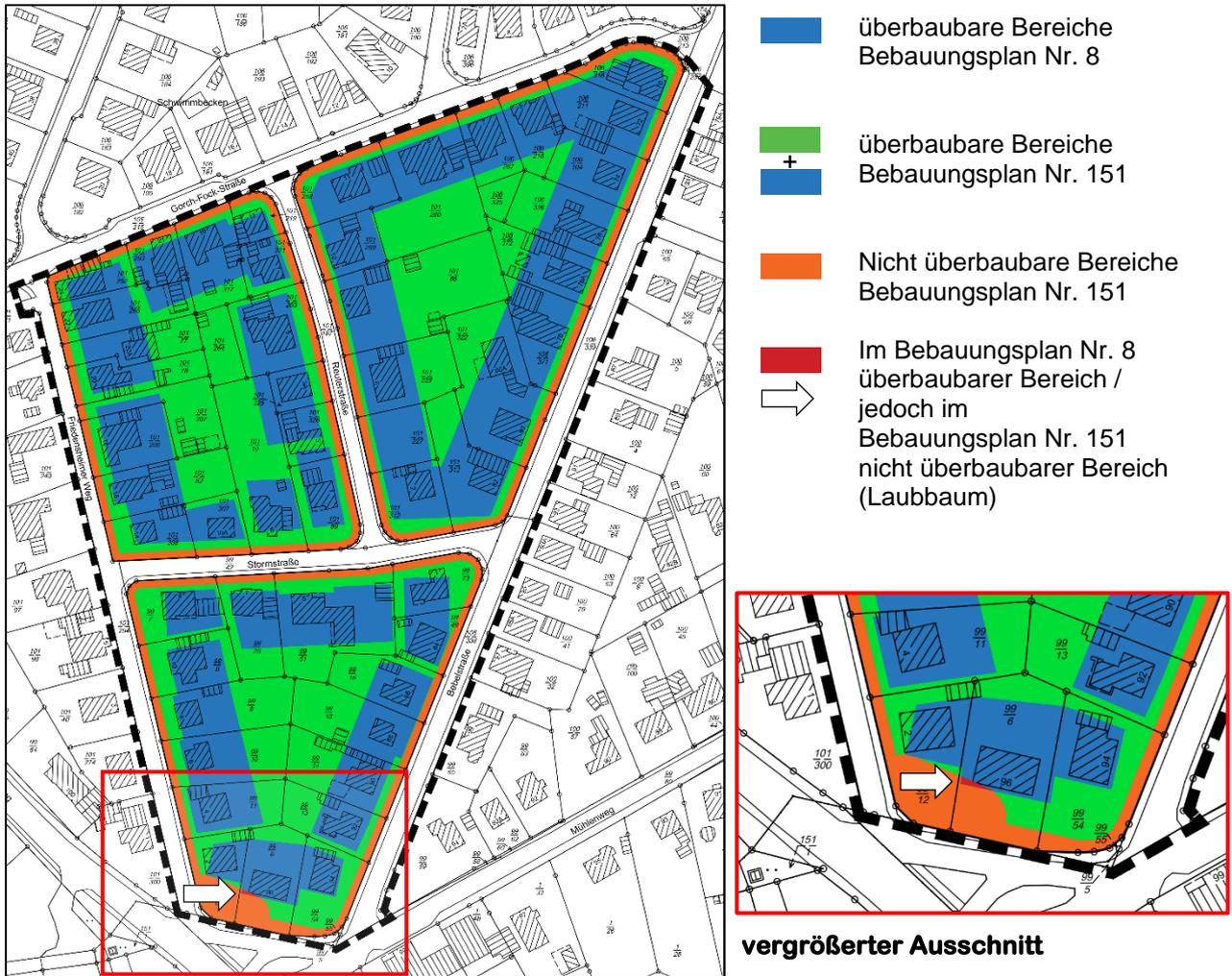
Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt in den Allgemeinen Wohngebieten einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dies findet für einen Großteil des Plangebietes seinen Ausdruck in dem 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen und benachbarten Grenzen.

Lediglich zum südlich des Plangebietes gelegenen Kreuzungsbereich wird auch zukünftig ein etwas größerer Abstand festgesetzt. Die Bebauung im Plangebiet und der Umgebung weicht großzügig von den Kreuzungsbereichen zurück. Da an dieser Stelle mit dem Friedensheimer Weg, der Bebelstraße, dem Mühlenweg und dem Kreuzweg insgesamt vier Gemeindestraße an die übergeordnete Kreisstraße 94 (Klosterweg) anschließen, befinden sich hier im größeren Umfang verkehrstechnische Anlagen, von denen die Bebauung auch zukünftig etwas weiter abgerückt bleiben soll. Anstatt der bisher 10 m werden jedoch nur noch 5 m festgesetzt und somit an dieser Stelle ebenfalls etwas größere Gestaltungsspielräume geschaffen.

Auf die Festsetzung von Baulinien, entlang derer zwingend zu bauen ist, wird zukünftig verzichtet. Darüber hinaus wird auch auf die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen verzichtet. Somit besteht zukünftig die Möglichkeit, im Rahmen der Nachverdichtung auch die bislang überwiegend von Bebauung freigehaltenen rückwertigen Grundstücksbereiche zu bebauen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Kronentrauf- und Wurzelbereiches der zu erhalten festgesetzten Bäume möglichst zu vermeiden, werden im Umkreis dieser Bäume nicht überbaubare Bereiche festgesetzt, die vom jeweils in Abhängigkeit vom vorhandenen Kronentraufbereich bestimmt wurden.

In der nachfolgenden Darstellung werden die bisherigen Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen (blau) zusammen mit den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 zukünftig überbaubaren Bereichen (grün) dargestellt. Dabei wird deutlich, dass im Rahmen der Nachverdichtung deutlich größere Grundstücksbereiche bebaut werden können. Der nicht überbaubare Bereich (orange) wird auf ein Minimum reduziert. Lediglich im Kronentraufbereich von einem der festgesetzten Bäume werden die bisher als überbaubare Bereiche festgesetzten Flächen zum Schutz der vorhandenen Laubgehölze geringfügig reduziert (rot mit Pfeil gekennzeichnet).



**Abb. 5: Vergleich bisherige überbaubare Bereiche (Bebauungsplan Nr. 8) mit zukünftig überbaubaren Bereichen (Bebauungsplan Nr. 151)**

Die den Straßen zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports, Nebenanlagen nicht zulässig sind.

**B.1.5 Zusammenfassung**

In der nachfolgenden Tabelle werden die wichtigsten Unterschiede zwischen den Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 8 und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 151 dargelegt.

	<b>Bebauungsplan Nr. 8</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 151</b>
Art der Nutzung	WA	WA
max. Geschossigkeit	II	II
GRZ / GFZ	0,3/ 0,3 (I) bzw. 0,4 (II)	0,4/ -
+ § 19(4) BauNVO	+100%	+50%
Bauweise	o	o/ ED

	<b>Bebauungsplan Nr. 8</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 151</b>
max. Anzahl WE	-	2
max. TH	3,75 m	<del>6,5 m</del> 4,5 m
max. GH	-	9,5 m
weitere Höhenbeschränkungen	Sockelhöhe max. 0,6 m	Oberkante Rohfußboden EG max. 0,5 m über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße
Baumerhalt	nein	ja
Dachneigung in Grad	35°	20° - 50°
Firstrichtung	ja	nein
Dachform	Satteldächer (Ausnahme Eckgrundstücke: Walm- und Flachdächer zulässig)	Satteldächer und Walmdächer
Dachfarbe	-	rot / braun / anthrazit
Hohen von Einfriedungen	max. 80 cm	-
Vorgärten	sind gärtnerisch zu gestalten	sind gärtnerisch zu gestalten (Gesteins- oder Mineralkörner max. 25 %)

## **B.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Sommer 2020 wurde der Gehölzbestand im Plangebiet auf seinen natürlichen Zustand und seine Bedeutung für das Ortsbild überprüft. Im Geltungsbereich sind in den Gartenbereichen erhaltenswerte natürliche Strukturen in Form von Laubgehölzen vorhanden.

Die beiden Bäume im Kreuzungsbereich des Mühlenwegs und der Friedensheimer Straße können als ortsbildprägend eingestuft werden, da sie für das Ortsbild belebend oder besonders prägend sind und einen Bezug zur Siedlung haben. Auf diesen wertvolleren Bestand wurde so weit wie möglich bei der Planung Rücksicht genommen und durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgt eine Sicherung der Gehölze.

Die auf den rückliegenden Grundstücksbereichen vorhandenen Gehölze wirken zwar ebenfalls belebend, werden jedoch nicht als ortsbildprägend eingestuft, da diese von der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen verdeckt werden und im öffentlichen Raum kaum Wirkung entfalten. Auf die Festsetzung dieser Gehölze wird zugunsten einer Nachverdichtung auf den rückseitigen Grundstücksbereichen verzichtet.

## **B.3 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch öffentliche Straßen erschlossen. Bei den Erschließungsstraßen (Friedensheimer Weg, Bebelstraße, Stormstraße, Gorch-Fock-Straße) handelt es sich mehrheitlich um verkehrsberuhigt ausgebaute Bereiche in einer sog. 30er-Zone. Lediglich bei der Bebelstraße im östlichen Teil des Plangebietes und dem Klosterweg südöstlich des Plangebietes handelt es sich um häufig genutzte Verbindungswege.

Bei dem Klosterweg, der südlich des Plangebietes über eine Kreuzung an das Plangebiet angeschlossen ist, handelt es sich um die Kreisstraße 94. In dem Kreuzungsbereich südlich des Plangebietes treffen der Friedensheimer Weg, der Klosterweg, der Kreuzweg, der Mühlenweg und die Bebelstraße aufeinander. Die Verkehrsführung wird hier mit Hilfe einer Verkehrsinsel gesteuert.

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen bleiben im Verlauf und den Abmessungen unverändert, da ein Erfordernis für veränderte Verkehrsanlagen auch aufgrund dieser Neuaufstellung nicht besteht.

An dem Klosterweg liegt südlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Heidmühle (Schortens) Mühlenweg“. Von der Haltestelle verkehrt die Buslinie 218 und 219 regelmäßig nach Jever, Wilhelmshaven bzw. Friedeburg und die Linie 215 im Schulbusverkehr zwischen Sande Schulzentrum und dem Schulzentrum am Mühlenweg in Schortens.

## **B.4 Immissionsschutz**

---

### **B.4.1 Vorhandene Situation**

Westlich des Plangebietes lag bis vor wenigen Jahren noch der Flugplatz Jever. Dabei handelte es sich um einen Fliegerhorst der Luftwaffe. Das Plangebiet lag im Fluglärmbereich des Flugplatzes. Inzwischen wurde die Nutzung des Flugplatzes jedoch aufgegeben und der festgesetzte Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz aufgehoben. Somit sind Immissionen aus dem Flugbetrieb nicht mehr zu berücksichtigen.

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe einigen Straßen sind jedoch mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu prüfen. Hierzu wurde von der itap GmbH (Institut für technische und angewandte Physik) ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde der Verkehrslärm ausgehend vom Kreuzweg, dem Klosterweg (K94), dem Mühlenweg und der Bebelstraße berücksichtigt. Den Berechnungen liegen Prognosewerte für das Jahr 2030 zur Verkehrsbelastung zugrunde, die auf Grundlage von Daten aus einer Verkehrsmengenermittlung der Stadt Schortens aus dem Jahr 2019 errechnet wurden.

Im oben genannten Gutachten wurde errechnet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) im Geltungsbereich zum Teil überschritten werden. Am südwestlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes werden als höchste Immissionswerte bei den prognostizierten Verkehrsbelastung Werte bis zu 64 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht erreicht. Berechnet wurde dabei der Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung und für einen Immissionsort im an stärksten belasteten 2. Obergeschoss (7,6 m Höhe).

Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isolindarstellung sind im Gutachten zu finden.

### **B.4.2 Planerische Auswirkungen**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Schortens in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölke-

rung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Stadt hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Verbindungsstraßen (Kreuzweg, Mühlenweg, Klosterweg und Bebenstraße) erheblich durch den Lärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die stöempfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

Andererseits hat aber die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in Schortens in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Stadt Schortens die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

Im bislang gelten Bebauungsplan Nr. 8 sind seit den 60er Jahren im Plangebiet bereits Allgemeine Wohngebiete festgesetzt und das Plangebiet ist entlang der vorhandenen Straßen bereits bebaut. Die mit der Neuaufstellung neu geschaffenen Verdichtungsmöglichkeiten entstehen auf den rückliegenden Grundstücksbereichen. Ein Kompromiss kann für das Gebiet des Bebauungsplanes daher nur darin bestehen, den Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zuzumuten, ohne jedoch zu unververtretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen zu kommen.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Stadt auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. BImSchV. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BImSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Stadt ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BImSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können bei der Bauleitplanung nur einen Beitrag zur Abwägung liefern. Da es sich an dieser Stelle um eine Planung im Bestand handelt, können auch noch höhere Belastungen zulässig sein, wenn die Grenze der Gesundheitsschädigung durch Lärm nicht überschritten wird. Diese wird in der Regel bei einer Dauerbelastung von 70 dB(A)tags und 60 dB(A) nachts angenommen.

Orientierungswerte DIN 18005 (Verkehr)	Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts
	Mischgebiete	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts
Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV (Verkehr)	Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts
	Mischgebiete	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist. Bei Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte ist daher grundsätzlich von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Diese Werte werden in den überbaubaren Bereichen des Plangebietes am Tag eingehalten. Nachts ergeben sich im Kreuzungsbereich der Bebelstraße mit dem Mühlenweg in einem kleinen Teil des Plangebietes geringfügige Überschreitungen. Die Grenzen der Gesundheitsschädigung werden jedoch sowohl an Tag als auch in der Nacht nicht überschritten.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, inwieweit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Aufgrund der örtlichen Situation kommen ausreichende Abstände zur Lärmquelle oder auch aktive Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung (z.B. Lärmschutzwand) nicht in Betracht, da die vorhandenen Grundstücke bereits bebaut sind ihre Zuwegung direkt von den vorhandenen Straßen haben. Daher können nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwendigen Schallschutz sorgen. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte insbesondere zur Nachtzeit vertretbar ist.

Für die Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume wird die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herangezogen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden dazu die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet. Anhand dieser maßgeblichen Außenlärmpegel lässt sich das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß der Außenfassade bestimmen.



**Abb. 6: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109 (itap 2021, S. 16)**

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bauliche Maßnahmen nur in den Bereichen erforderlich sind, in denen der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird. Im Bebauungsplan werden die Bereiche, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. In diesen Flächen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109 für Wohnräume einhalten.

Im Plangebiet soll trotz der Verkehrslärmbelastung auch die Schaffung von Freisitzen zum Aufenthalt im Freien (Terrassen oder Balkonen) in möglichst unbelasteten Bereichen ermöglicht werden. Es wird dazu eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, wonach typische Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur auf den straßenabgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind. Da jedoch eine möglichst großzügige Gestaltung der Gartennutzung ermöglicht werden soll, können die Außenwohnbereiche in den belasteten Bereichen auch alternativ durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände vor Ort, abgeschirmt werden.

## **B.5 Natur und Landschaft**

---

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches Schortens. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen fast vollständig durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in neuzeitlichen Ziergärten geprägten Bereich. Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch die bestehenden Wohnhäuser entlang der Straßen einschließlich der großzügigen rückwärtigen Gartenbereiche innerhalb eines größeren Siedlungszusammenhanges. Die unbebauten Grundstücksflächen werden bisher als Gärten genutzt, in welchen typische in Hausgärten und Ziergärten vorkommende Anpflanzungen von Sträuchern, Büschen und Bäumen vorzufinden sind.

Es sind keine geschützten Bereiche im Plangebiet vorhanden.

Auf Grundlage der bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 bestehen bereits Baurechte, aufgrund derer das Plangebiet zu einem erheblichen Maße versiegelt werden kann und eine zweigeschossige Bebauung errichtet werden könnte. Die Versiegelung des Bodens in den Allgemeinen Wohngebieten durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist auf Grund, der bisher für das Plangebiet geltenden Vorschriften der BauNVO von 1962 bzw. 1968 nicht beschränkt. Dadurch können auf Grundlage der bislang bestehenden Baurechte zusammen mit den Verkehrsflächen 100% des Plangebietes versiegelt werden, was einer Fläche von ca. 5 ha entspricht.

In der Vergangenheit wurde dieses hohe zulässige Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht genutzt. Das Plangebiet ist vielmehr von einer kleinteiligen überwiegend eingeschossigen Bebauung mit zum Teil sehr großen Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geprägt.

Die Höhenentwicklung des der Bebauung des Plangebietes ist durch die in den örtlichen Bauvorschriften vorgegebene Traufhöhe von 3,75 m bereits beschränkt.

In der Umgebung des Plangebietes setzt sich die Ortslage mit einer ähnlichen Ausprägung, wie im Plangebiet, fort.

### B.5.1 Planerische Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung jedoch nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es werden daher nachfolgend die Auswirkungen der Planung dargelegt, eine Eingriffsbilanzierung erfolgt jedoch nicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht. Durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung von 2017 wird die zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zukünftig eindeutig begrenzt. Im Gegensatz dazu werden im alten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1962 Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen, Carports), nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Durch die neue Regelung wird sichergestellt, dass das Maß der möglichen Versiegelung von Flächen hierdurch begrenzt und gegenüber der alten Rechtslage sogar reduziert wird. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit keine zusätzlichen Eingriffe verbunden, als sie nicht bereits auf Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplanes zulässig wären.

Allgemeine Wohngebiete	Alt	Neu
<b>GRZ 1</b>	0,3	0,4
<b>GRZ 2</b> Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO	+100%	+50%

Zwar werden die Möglichkeiten zur Bodenversiegelung reduziert, jedoch werden durch die Verschiebung von Baugrenzen die überbaubaren Bereiche erweitert. Es dürfen also zukünftig größere Teile der Gärten bebaut werden. Dadurch ergeben sich insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Damit schafft die Stadt Möglichkeiten zur baulichen Innenentwicklung, indem eine stärkere Bebauung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsstrukturen ermöglicht wird. Durch die damit verbundene Aktivierung von innerörtlichen Baulandreserven kann der Druck auf den Außenbereich zur Bereitstellung von erforderlichem Bauland abgeschwächt werden.

Statt der bisher festgesetzten Höchstmaße für Traufhöhe von 3,75 m ~~und die Geschossigkeit~~ wird nun eine Gebäudehöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von maximal ~~6,5 m~~ 4,5 m festgesetzt. Dadurch verändert sich das Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht erheblich, da dies zum Teil bereits dem vorhandenen Bestand im Plangebiet entspricht. Es sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt, indem ortsbildprägende Gehölzstrukturen erhalten werden.

### B.5.2 Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Dazu sind die rechtlichen Vorgaben des „speziellen Artenschutzes“ zu prüfen; darunter ist die Behandlung bestimmter Pflanzen- und Tierarten zu verstehen, die dem europäischen Artenschutzrecht in Verbindung mit dem nationalen Naturschutzrecht unterliegen. Bezüglich dieser gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [FFH-RL] und der Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie [VS-RL] wird daher nachfolgend dargestellt, inwieweit sie von möglichen Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Im Falle einer tatsächlichen oder möglichen Betroffenheit ist zu prüfen, ob einer der folgenden Verbotstatbestände, der sich aus den EU-Richtlinien und § 44 BNatSchG ergibt, erfüllt werden könnte und wie dies ggf. vermieden wird:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, - wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG); - wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Im vorliegenden Plangebiet ist alter Gehölz- und Gebäudebestand vorhanden, in denen sich Nischen, Spalten und Höhlen befinden, so dass das Vorhandensein nach BNatSchG besonders und streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Brutvögel) nicht unwahrscheinlich ist. Zudem ist es möglich, dass Teile des Gebäudebestandes entfernt werden, daher ist die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung zu prüfen.

Verbot der Verletzung oder **Tötung von Tieren** sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)  
 [Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).]

relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b>	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten
<b>Fledermäuse</b>	Tötung von Individuen bei Gebäudebeseitigungen oder Baumfällungen	bei der Entfernung von Bäumen oder Gebäuden kann eine ganzjährige Prüfung von fachkundiger Seite erforderlich werden, ob Quartiere zerstört werden könnten.

Verbot der \*erheblichen **Störung von Tieren** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)  
 [\*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]

relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b>	keine	nicht erforderlich
<b>Fledermäuse</b>	Verlust von Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder Winterquartieren bei Baumfällungen oder Gebäudebeseitigungen	bei der Entfernung von Bäumen oder Gebäuden kann eine ganzjährige Prüfung von fachkundiger Seite erforderlich werden, ob Quartiere betroffen sein könnten.

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder **Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)  
 [Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]

relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung der ökolog. Funktion im räumlichen Zusammenhang	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b>	Zerstörung von Nestern und Höhlen	keine Gehölzbeseitigung während der Brutzeit ohne vorherige Begutachtung der Gehölze bei Beseitigung von Höhlen sind nach Rücksprache mit dem Landkreis ggf. Ersatzhöhlen zu stellen
<b>Fledermäuse</b>	Zerstörung von Quartieren	keine Gehölz- bzw. Gebäudebeseitigung ohne vorherige

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder <b>Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</b> von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) [Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]		
<b>relevante Artengruppen</b>	<b>mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung der ökolog. Funktion im räumlichen Zusammenhang</b>	<b>Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
		Begutachtung der Gebäude bzw. Gehölze bei Beseitigung von Höhlen sind nach Rücksprache mit dem Landkreis ggf. Ersatzhöhlen zu stellen

Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### Folgerungen für das Planverfahren

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten Fäll- und Abrissaktionen außerhalb der Brutzeiten der Vögel und Sommerlebensphasen der Fledermäuse vorgenommen werden, so dass keine Nester oder Quartiere besetzt sind. Aber auch ganzjährig kann eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tierarten wie zum Beispiel Fledermäusen vorliegen. Daher sollte unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der potenziellen Lebensräume durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Werden bei der Kontrolle besetzte Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Strukturen zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und ggfs. sind geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringen von Nistkästen) durchzuführen.

Es wird daher auf folgende einzuhaltende Regelungen hingewiesen:

- Baumschnittverbot vom 1. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
- Schutz besonders und streng geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG – ganzjährig kann bei der Entfernung von Bäumen oder Gebäuden eine Prüfung von fachkundiger Seite erforderlich werden, ob Quartiere und Nester zerstört werden könnten. Ggfs. kann die Baugenehmigungsbehörde das Anbringen von Ersatzquartieren fordern.

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung sowie der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet und dessen Umgebung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Vorhandene Baurechte bleiben bestehen, wie bisher ist die Einhaltung des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. In der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis auf artenschutzrechtliche Belange enthalten.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

## **B.6 Infrastruktur**

---

### leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Die Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Löschwasser, Regenwasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser ist durch die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen vollständig gegeben. Die im Rahmen der Nachverdichtung entstehende Bebauung kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

### Abfallentsorgung

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.

### soziale Infrastruktur / Versorgung mit Gütern des täglichen Gebrauches

In einer Entfernung von etwa 500 m bis zu 1 km befindet sich das Zentrum Schortens, wo Schulen, Kindergärten und verschiedene Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe vorhandenen sind.

## **B.7 Altlasten**

---

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind der Stadt Schortens keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsfälle bekannt.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Stadt eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

Im bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 8 sind ebenfalls örtliche Bauvorschriften enthalten, weshalb die Bebauung im Plangebiet in Form und Farbe einer sehr strikten Gestaltung unterliegt. Diese Bauvorschriften stehen modernen Bauformen und zum Teil auch einer energetischen Optimierung der Baukörper entgegen. Daher sollen im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auch die örtlichen Bauvorschriften an die sich geänderten Anforderungen angepasst werden.

~~Insbesondere auf die Festsetzung zur Aufgabe der Vorschrift über geneigte Dächer verzichtet, um auch andere Bauformen zuzulassen, die eine bessere Ausnutzung der Räume oder eine energetisch optimierte Bauform zulassen.~~

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet und der Umgebung weisen überwiegend eine geneigte Dachform auf. Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, sollen sich die Dächer im Plangebiet diesem Erscheinungsbild anpassen und im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zu errichten sind. Um trotzdem noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten, gilt diese Festsetzung nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten mit einer Grundfläche von weniger als 20% des Gebäudes, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen.

Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, soll jedoch das Dach, ~~sofern es geneigt ist~~, im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Ausgeschlossen werden sollen daher auffallende Farben und Materialien, die nicht in die Landschaft passen. Es wird daher festgesetzt, dass Gebäude mit geneigten Dächern mit naturroten, rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine gedeckt werden sollen.

Aufgrund der zunehmenden Verbreitung von „naturfernen“ Vorgärten wird eine Bauvorschrift aufgenommen, die regelt, dass Kiesflächen oder vergleichbare Materialien als Schüttung nur zu 25% der eigentlichen Vorgartenfläche zur Gestaltung genutzt werden dürfen. Im Wesentlichen sollen die Vorgärten gärtnerisch mit Pflanzen gestaltet werden, was sowohl für das Stadtbild als auch für die Natur eine Bereicherung bietet. In unversiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser besser versickern und die Artenvielfalt für Pflanzen und Tiere wird durch die Begrünung erhöht.

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

---

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	42.321
Straßenverkehrsfläche	8.049
$\Sigma$	<b>50.370</b>

### D.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 151 öffentlich in der Zeit vom ..... bis zum ..... ausgelegen.

Schortens, den .....

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Schortens zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 151 in der Sitzung am ..... beschlossen.

Schortens, den .....

.....

Bürgermeister