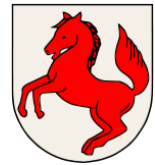


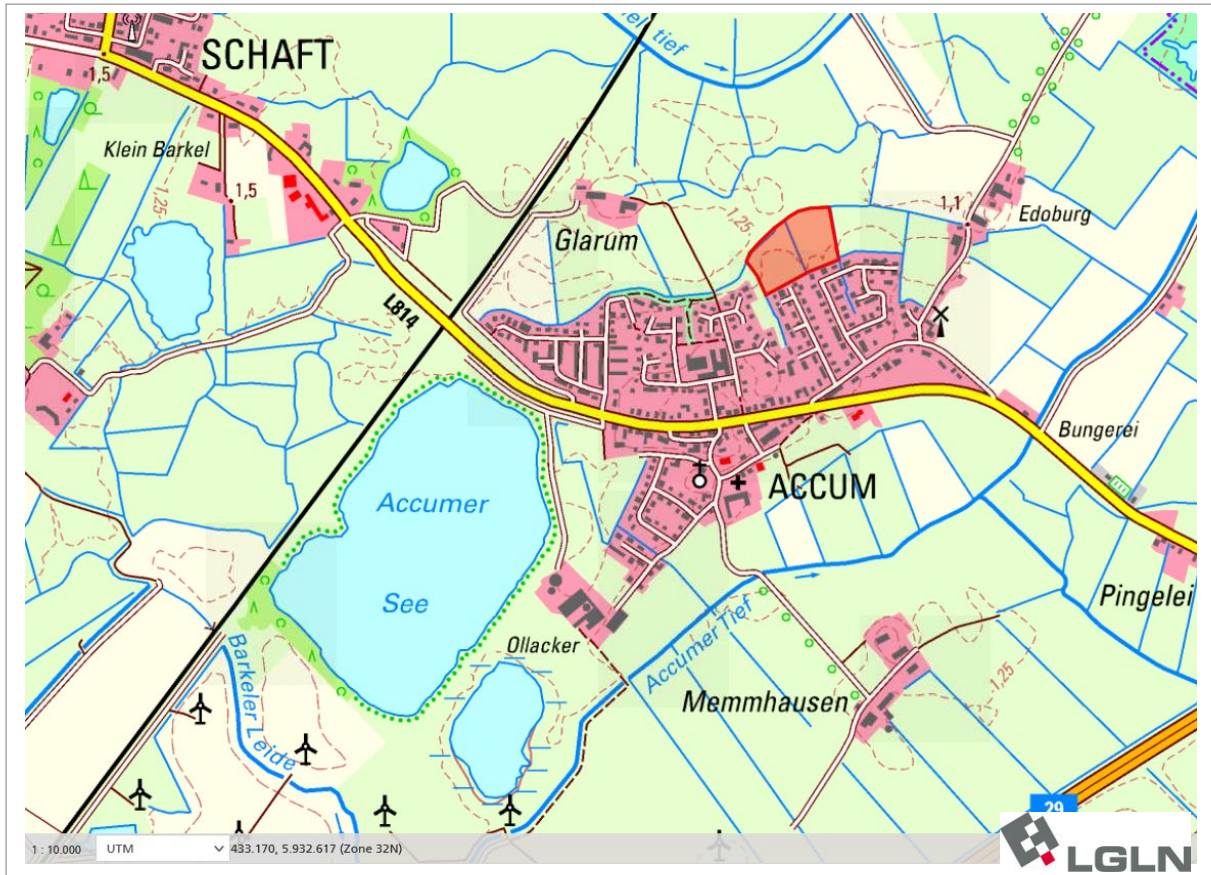
Stadt Schortens



Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“

Begründung

mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan unmaßstäblich

SATZUNG

Stand: Januar 2026



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-95094-0
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis TEIL I

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Demografische Entwicklung.....	4
1.3	Lage und Anbindung.....	9
1.4	Geltungsbereich	10
1.5	Verfahrenswahl- Bauleitplanverfahren gem. §13b BauGB – Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB.....	11
1.6	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Abwägung.....	12
2	Planungsvorgaben	17
2.1	Raumordnung.....	17
2.2	Flächennutzungsplan.....	19
3	Städtebauliches Konzept.....	20
4	Städtebauliche Daten.....	22
5	Belange des Umweltschutzes	22
5.1	Natur und Landschaft	22
5.1.1	Bestand.....	22
5.1.2	Eingriff.....	23
5.1.3	Maßnahmen.....	24
6	Immissionsschutz und Restriktionen.....	24
6.1	Landwirtschaftliche Geruchsmissionen	24
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
7.1	Wasserversorgung.....	25
7.2	Abwasserbeseitigung.....	25
7.3	Energie- Versorgung.....	25
7.4	Abfallentsorgung.....	26
7.5	Oberflächenentwässerung	26
7.6	Telekommunikation.....	28
8	Inhalt des Bebauungsplanes.....	28
8.1	Art der baulichen Nutzung	28
8.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	29
8.3	Baugrenzen	29
8.4	Straßenverkehrsflächen.....	30
8.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	30
8.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
8.7	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	30
9	Textliche Festsetzungen.....	31
9.1	Allgemeine Wohngebiete	31
9.2	Anzahl der Wohneinheiten.....	32

9.3	Maß der baulichen Nutzung.....	32
9.4	Garagen und Nebenanlagen.....	33
9.5	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 und M2)	33
9.6	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
9.7	Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schortens.....	35
10	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)	35
10.1	Geltungsbereich	35
10.2	Dacheindeckung.....	35
10.3	Gestaltung der Vorgartenbereiche	36
10.4	Ordnungswidrigkeit.....	36
11	Hinweise.....	37
11.1	Planungsgrundlagen.....	37
11.2	Bodenfunde	37
11.3	Altlasten.....	37
11.4	Vorsorgender Bodenschutz	37
11.5	Kampfmittel.....	38
12	Verfahrensvermerke.....	39

TEIL II Umweltbericht

Anlage 1:

Geotechnischer Bericht, Baugrund Ammerland GmbH, Saterland
Stand: 07.08.2020

Anlage 2:

Oberflächenentwässerungskonzept, IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens
Stand: Januar 2023

Anlage 3:

Entwässerungsplan M 1:250, IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens
Stand: Oktober 2025

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Schortens möchte eine geordnete Wohnbauentwicklung betreiben. Siedlungsdruck besteht seit Jahren und kann nicht ausschließlich im Stadtgebiet befriedigt werden. Daher wird auch in den umliegenden Ortschaften nach Flächenpotenzialen gesucht, die zu einer maßvollen Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche beitragen können.

Um die angestrebte Siedlungsentwicklung steuern zu können, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens im 24.05.2022 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ gefasst. Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von Wohnbaufläche auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche. Diese grenzt an zwei Seiten an vorhandene Wohnbebauung an und wird im Norden durch ein Gewässer auf natürliche Art und Weise begrenzt.

1.2 Demografische Entwicklung

In den folgenden Abschnitten wird die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt Schortens erläutert. Dabei werden zunächst die vergangenen Zeiträume von 2017 bis 2024 bzw. von 2000 bis 2020 betrachtet, um im Anschluss daran auf die kleinräumige Bevölkerungsvorberechnung für die Jahre 2027 und 2032 einzugehen. Es wurden sowohl Daten, welche den Ortsteil Accum betreffen als Daten für das gesamte Stadtgebiet verwendet, da für den Ortsteil Accum seitens des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) keine Daten zur Verfügung stehen. Abschließend wird noch kurz auf das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schortens eingegangen.

Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2024 (Einwohnerstatistik Stadt Schortens)

In der aktuellen Einwohnerstatistik der Stadt Schortens sind u.a. Angaben zu den Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile enthalten (vgl. Tabelle 1). Von 2017 bis 2024 hat dabei die Einwohnerzahl für die gesamte Stadt Schortens leicht zugenommen (+2,3 %). Für den Ortsteil Accum lässt sich während dieses Zeitraumes eine Stagnation feststellen.

Tabelle 1: Einwohner in den Stadtteilen (Einwohnerbestand mit Hauptwohnung)

Stadtteil	2017	2018	2019	2020	2021	2024
Accum	1.123	1.123	1.126	1.098	1.102	1.094
Addernhausen	258	276	284	319	321	320
Grafschaft	1.621	1.598	1.651	1.672	1.650	1.653
Heidmühle	8.480	8.422	8.392	8.398	8.556	8.747
Middelsfähr	1.272	1.262	1.273	1.247	1.234	1.204
Oestringfelde	704	688	676	692	688	695
Ostiem	1.600	1.564	1.561	1.584	1.579	1.536
Roffhausen	820	795	792	809	794	887
Schoost	153	151	153	150	148	153
Schortens	2.431	2.440	2.466	2.508	2.503	2.616
Sillenstede	2.135	2.150	2.133	2.100	2.103	2.078
Upjever	232	238	245	257	285	326
Gesamt	20.829	20.707	20.752	20.834	20.963	21.309

Quelle: Einwohnerstatistik Stadt Schortens 2024

Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2024 (LSN)

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Schortens ist seit dem Jahr 2000 von 21.299 auf 20.995 gesunken. Damit ergibt sich eine relative Bevölkerungsabnahme von -1,43 % und eine absolute Abnahme von 304 Personen. Die Bevölkerung im Landkreis Friesland hat sich während des gleichen Zeitraumes kaum verändert (-0,47 %). Für das Jahr 2021 liegen keine Bevölkerungszahlen vor, da der ursprünglich für 2021 vorgesehene Zensus aufgrund der COVID-19-Pandemie auf 2022 verschoben wurde.

In den vergangenen Jahren hat sich ebenso die Bevölkerungsstruktur in der Stadt Schortens gewandelt, sodass anhand der statistischen Daten der voranschreitende demographische Wandel deutlich wird (siehe Abbildung 1). Insbesondere die Anteile der ältesten Bevölkerungsgruppe hat zugenommen (65 Jahre und älter: +66,9 % in Bezug auf das Ausgangsjahr 2000). In den Altersgruppen der 0- bis 15-Jährigen sowie der 15- bis 60-Jährigen sind hingegen Abnahmen von -23,6 % bis -13,3 % in Bezug auf das Ausgangsjahr 2000 zu verzeichnen.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Schortens von 2000 bis 2024

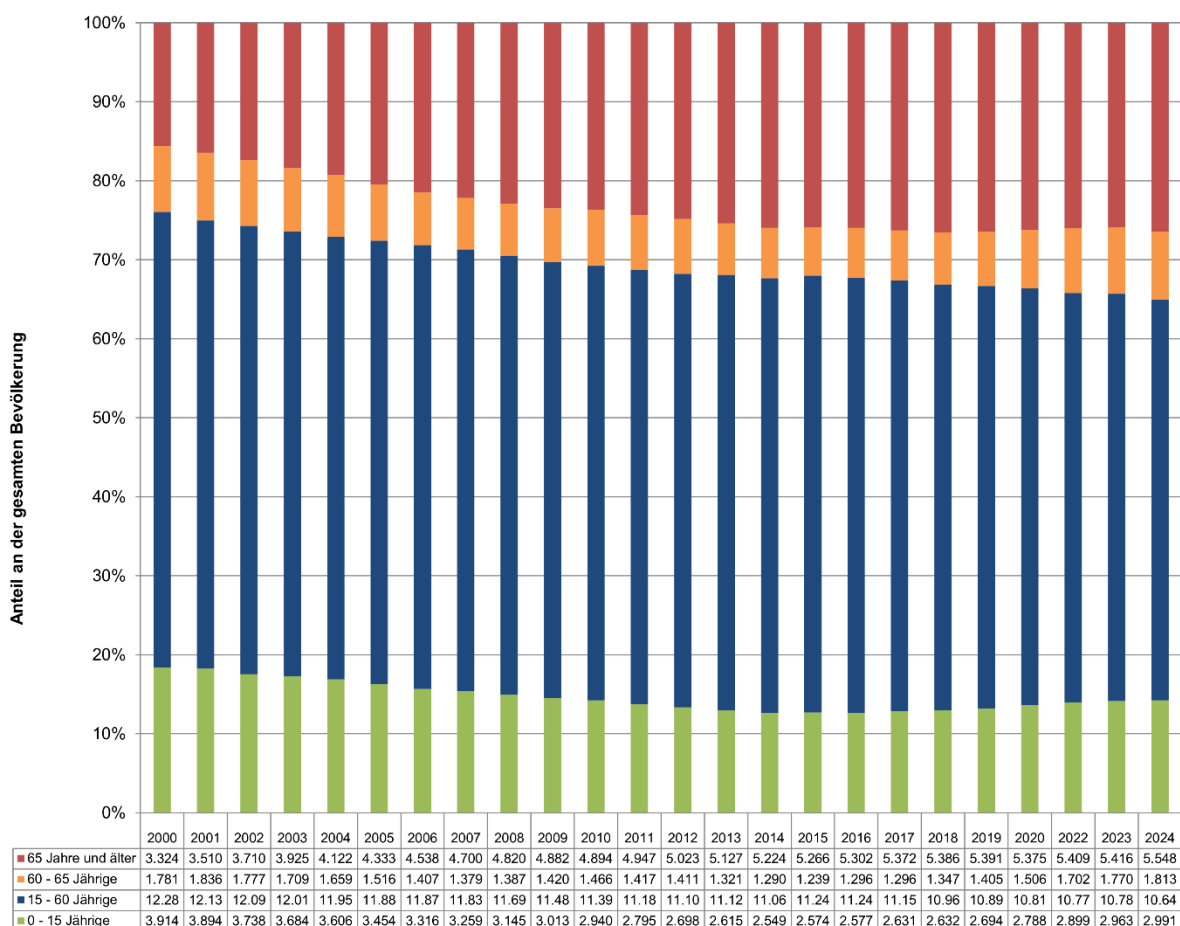


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Schortens von 2000 bis 2024

Quelle: Eigene Darstellung nach LSN-Online 2022, Tabellen Z100110G und Z100002G

Bevölkerungsvorausberechnung von 2022 bis 2032 (LSN)

Da für den Ortsteil Accum seitens des LSN keine Bevölkerungsvorausberechnung vorliegt, wird auf die Entwicklung im gesamten Stadtgebiet Bezug genommen. Die getroffenen Annahmen beziehen sich auf den Bevölkerungsstand vom 31.12.2022 und stellen daher eine aktuelle Berechnungsgrundlage dar.

Grundsätzlich wird von einer leichten Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2027 von +1,68 % bzw. bis 2032 von +3,37 % ausgegangen. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich für den Landkreis Friesland (2027: +1,78 % und 2032: +3,56 %) feststellen. Für das Land Niedersachsen fällt die Entwicklung positiver aus (2027: +2,30 % und 2032: +4,60 %). Dabei wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen (siehe Abbildung 2).

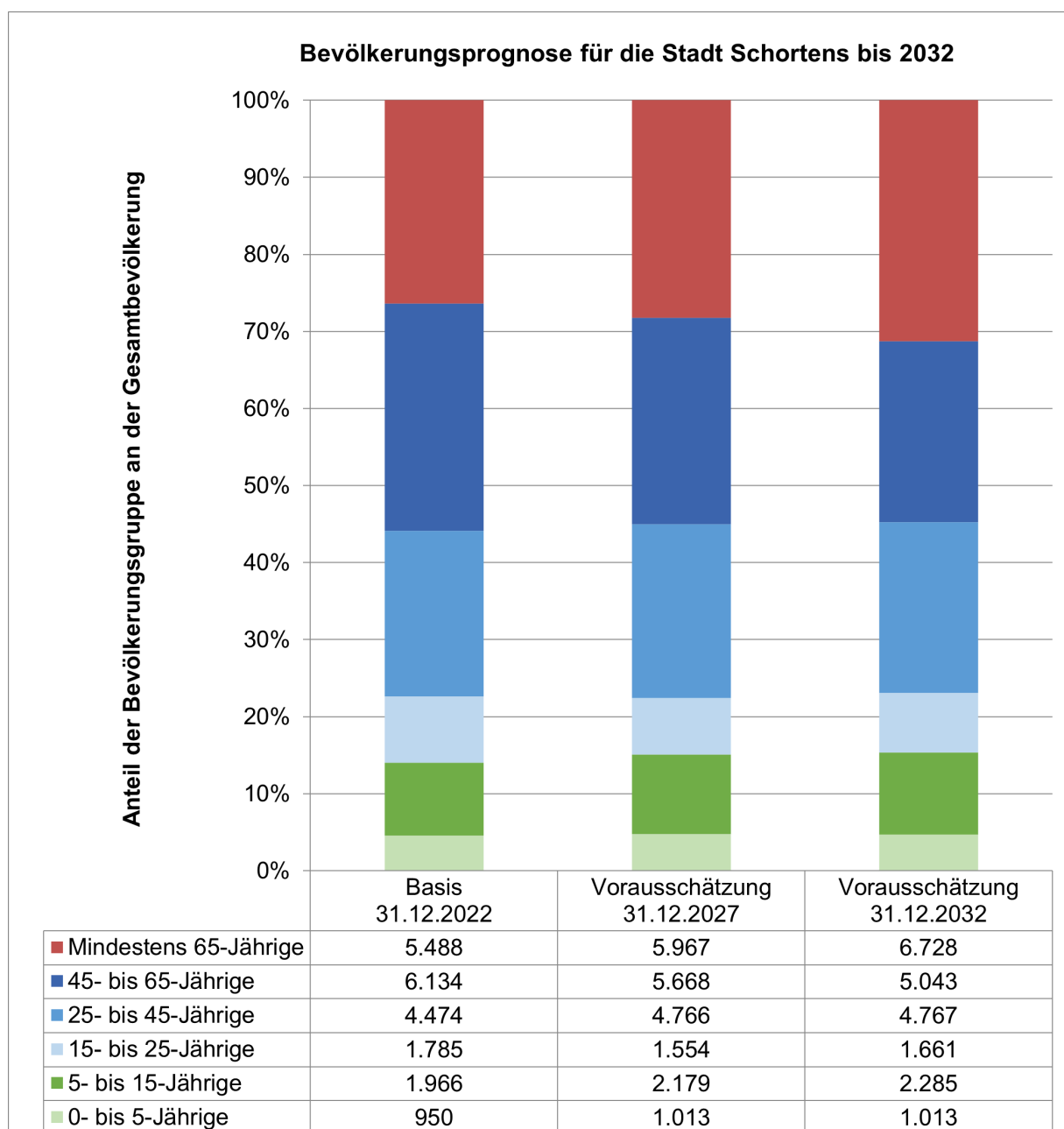


Abbildung 2: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Schortens

Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2023, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2027 und 2032

Bis zum Jahr 2032 ereignen sich laut Vorausberechnung des LSN die größten Veränderungen in den Altersgruppen der 5- bis 15-Jährigen, der 15- bis 25-Jährigen, der 45- bis 65-Jährigen und der mindestens 65-Jährigen. Für die Gruppe der 15- bis 25-Jährigen ist demnach bis zum Jahr 2027 eine Abnahme von -12,94 % und bis zum Jahr 2032 von -6,95 % zu erwarten. Für die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen ist eine Abnahme von -7,60 % bis zum Jahr 2027 und bis zum Jahr 2032 von -17,79 % zu erwarten. Hingegen zunehmen sollen die Altersgruppen der 5- bis 15-Jährigen (bis zum Jahr 2025 mit +10,83 % bzw. bis zum Jahr 2032 um +16,23 %), die Altersgruppen der 25- bis 45-Jährigen (bis zum Jahr 2025 mit + 6,53 % bzw. bis zum Jahr 2032 um 6,55 %) und die Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen (bis zum Jahr 2027 um +8,73 % und bis zum Jahr 2032 um 22,59 %). Die angegebenen Veränderungen innerhalb der Altersgruppe beziehen sich jeweils auf das Ausgangsjahr 2022.

Als Fazit lässt sich formulieren, dass es eine Zunahme der Bevölkerung in der Altersgruppe in der Familiengründungsphase einschließlich Kindern geben wird und dafür entsprechender Wohnraum zur Verfügung stehen sollte. Ebenso kann auch für die ältere Bevölkerungsgruppe in einem Neubaugebiet Bauland für adäquate Wohnformen vorgehalten werden.

Wohnraumversorgungskonzept Stadt Schortens

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schortens aus dem Jahr 2023 enthält u.a. Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen für das „Bauland für individuellen Wohnungsbau“. Die benannten Aspekte werden im Folgenden aufgeführt (vgl. Wohnraumversorgungskonzept S. 41f.):

- *Konstant ein moderates Angebot an Bauland für individuellen Wohnungsbau verfügbar zu machen / halten.*
- *Das Baulandangebot hinsichtlich Größe / Lage auch an die Bedürfnisse älterer Haushalte angepasst werden (z. B. kleinere Grundstücke für Bungalows).*
- *Gebiete identifiziert werden, in denen eine Nachverdichtung sinnvoll und funktionsgerecht ist. Diese Nachverdichtungspotenziale sollten erfasst und hinsichtlich der Entwicklungspotenziale überprüft werden, ggf. ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich (zur Mobilisierung der Potenziale bzw. zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten).*

Vor dem Hintergrund der ersten Handlungsempfehlung möchte die Stadt Schortens dem vorherrschenden Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken, mit dem hier in Rede stehenden geplanten Baugebiet begegnen.

1.3 Lage und Anbindung

Die Stadt Schortens gehört zum Landkreis Friesland. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Accum, im Nordosten des Stadtgebietes und ca. 9 km entfernt vom Kernort Schortens. Der Ortsteil wird von der L 814 durchzogen, über die Accum an Schortens angebunden ist.

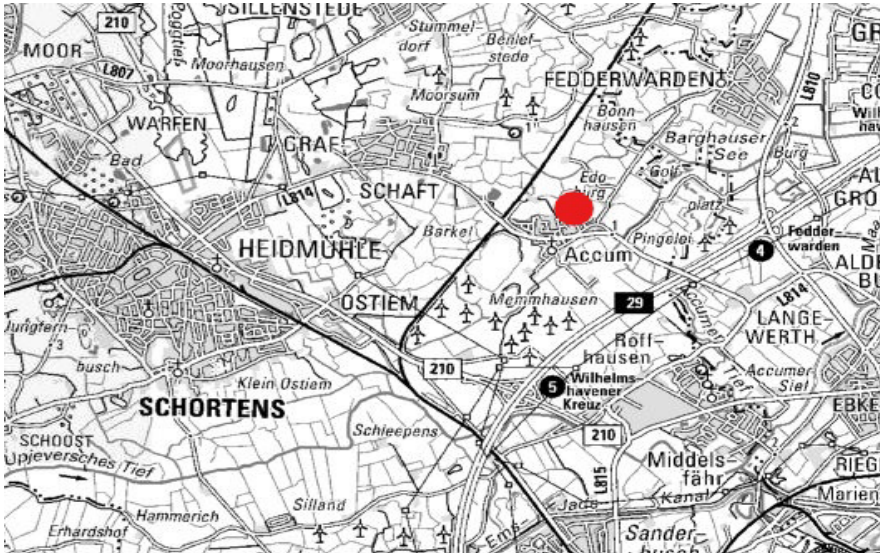


Abbildung 3: Lage in der Stadt Schortens- ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach LGLN 2020

Das Plangebiet liegt in Accum am nordöstlichen Siedlungsrand und grenzt im Süden sowie im Westen an bestehende Wohnsiedlungen an. Es wird eine Grünlandfläche überplant, die im Norden von dem Gewässer II. Ordnung Nr. 87/32 begrenzt wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Wiesenweg, der wiederum über die Straße „An der Mühle“ auf die Wilhelmshavener Straße (Landesstraße L 814) aufmündet.



Abbildung 4: Luftbild B-Plan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ – ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach LGLN 2021

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ wird westlich durch das Baugebiet „Marschweg- Ost“ und im Süden durch die Baugebiete „Wiesenweg“ sowie „Goethestraße“ begrenzt (siehe Abbildung). Im Norden liegt der Geltungsbereich unmittelbar am Gewässer II. O. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha und umfasst das Flurstück 181 und 180/1 der Flur 1 der Gemarkung Accum.

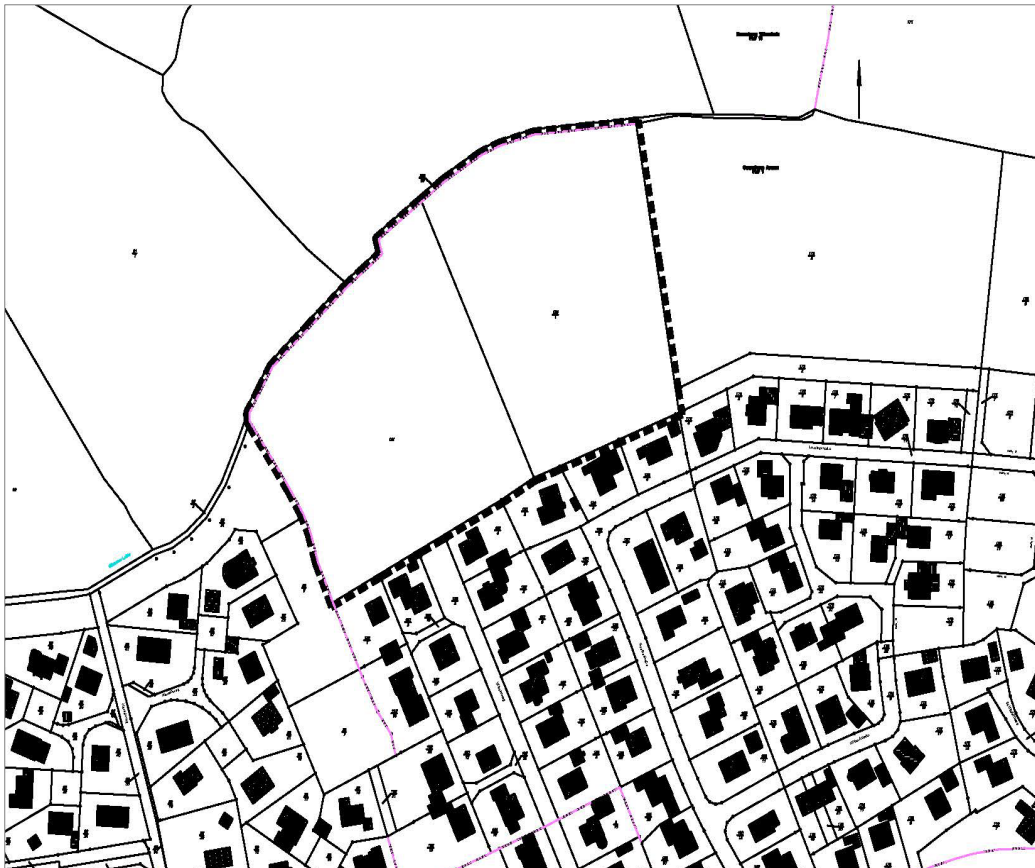


Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ – ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach LGLN 2022

1.5 Verfahrenswahl- Bauleitplanverfahren gem. §13b BauGB – Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Die Stadt Schortens hatte sich dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg-Nord“ gemäß § 13b BauGB aufzustellen und damit ein Planungsinstrument anzuwenden, welches das BauGB mit der Änderung vom 14.06.2021 für einen begrenzten Zeitraum wieder eingeführt hatte. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2022 hat die Stadt Schortens das Verfahren auf Grundlage der zu dem Zeitpunkt gültigen Fassung des BauGB eingeleitet.

Bedingung für die Anwendung des § 13b BauGB und die damit verbundene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren war die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m². Um den Nachweis der Anwendbarkeit des § 13b BauGB zu erbringen, wurde die im Entwurf des Bebauungsplanes für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 mit der sich aus der Planung ergebenden Nettobaulandfläche (Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (nicht enthalten sind private Flächen zum Anpflanzen und Flächen für die Wasserwirtschaft) von 18.125 m² multipliziert. Es ergab sich ein Wert von 5.437,5 m² als maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Hierbei handelt es sich nach BauNVO um den Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b BauGB war weiterhin nur anwendbar für Bebauungspläne, welche eine Wohnnutzung vorbereiten und sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Maßgaben wurden mit der Planung eingehalten. Das Plangebiet befindet sich dabei in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die Fläche größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist.

Zudem ergab sich aufgrund der geplanten Nutzung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Stadt Schortens hat das Verfahren zur Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes ordnungsgemäß durchgeführt und es erfolgte durch den Rat der Stadt der Satzungsbeschluss des Bauleitplanes am 04.07.2023.

Mit dem Urteil des EuGh vom 18.07.2023 wurde das beschleunigte Verfahren allerdings für rechtswidrig erklärt. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts widersprach ein solches Verfahren dem Europäischen Unionsrecht, welches im Artikel 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 SUP-RL eine Umweltprüfung für solche Pläne fordert, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Indem das Baugesetzbuch gemäß § 13b jedoch diese Umweltprüfung nicht gefordert hat, kommt es nach Auffassung des Gerichts zu einer typisierenden Betrachtungsweise und einer pauschalen Aussage, wonach die Umweltbelange nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Der Abschluss des hier in Rede stehenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes war demnach nicht im beschleunigten Verfahren möglich. Erst mit der Einführung des § 215a BauGB wurde den Kommunen eine Handhabe gegeben, begonnene Planverfahren ordnungsgemäß zu Ende zu führen oder durch ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.

Die Stadt Schortens führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes als zweistufiges Verfahren weiter. Die durchgeführten Beteiligungen werden als frühzeitige Beteiligungsverfahren in der Planung berücksichtigt. Es erfolgt die Erstellung eines Umweltberichts und es wird eine Kompensation des Eingriffs vorgenommen.

1.6 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Abwägung

Im ursprünglichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg-Nord“ der Stadt Schortens im Ortsteil Accum wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung vom 09.07.2022 über die Auslegung und Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme unterrichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in dem Zeitraum vom 18.07.2022 bis einschließlich 17.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i V. m. § 13b BauGB im Rathaus der Stadt Schortens stattgefunden. Während dieses Zeitraumes ist 1 private Stellungnahme abgegeben worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.07.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i V. m. § 13b BauGB bis zum 17.08.2022 abzugeben. In diesem Zusammenhang sind 10 Stellungnahmen eingegangen.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlieger 1: Einwände zum Oberflächenentwässerungskonzept

- Fehlende Berücksichtigung aller Zuflüsse zum Grabensystem im Plangebiet: Erneute Bestandserfassung nach diesem Hinweis und Umstellung des Entwässerungssystems im Plangebiet mit Anschluss aller vorgefundenen Leitungen;
- Verfüllung eines Grabens und Fließrichtungen der vorhandenen Gräben werden in Frage gestellt: Grabenverfüllung ist in dem Entwässerungssystem berücksichtigt und Fließrichtungen anhand der topographischen Vermessung nachgewiesen;

Die Einwände wurden beachtet und führten zu einer Überarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes dahingehend, dass der südliche Graben verrohrt wird und daran

alle Leitungen angeschlossen werden, auch Leitungen aus dem Bestandsgebiet. Die Änderung des Oberflächenentwässerungskonzeptes zog auch Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach sich.

Anlieger 1: Einwände zum Artenschutz

- Fehlende ausführliche Bestandserfassung von Vögeln, Fledermäusen, Amphibien: gem. dem beschleunigten Verfahren erfolgte Biotopkartierung mit anschließender Potenzialabschätzung der Arten. Eine Verletzung gem. § 44 und 45 BNatSchG ist nicht zu erwarten;
- Forderung nach Ausgleichsmaßnahmen: Erfordernis besteht nicht für Verfahren gem. § 13b BauGB

Eine Planänderung erfolgte nicht.

Anlieger 1: Einwände zu Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Fehlender Fußweg entlang der Planstraße: keine Durchgangsstraße, Verkehrsberuhigung durch Fahrbahnverswenkungen, Bäume usw.
- Fehlender Spielplatz: gesetzlich nicht erforderlich; Verweis auf bestehenden Spielplatz und Spielfläche auf den Grundstücken; ohne Vernetzung der Baugebiete untereinander führte ein Spielplatz im Plangebiet nicht zu einer verbesserten Situation;

Eine Planänderung erfolgte nicht.

Anlieger 1: Einwände zur Öffentlichkeitsbeteiligung

- Mangelnde Beteiligung der Anlieger: gesetzlich erforderliche Beteiligung unter Einhaltung der Fristen wurde gewährleistet, Transparenz und Einsichtnahme in Planung gegeben;

Eine Planänderung erfolgte nicht.

Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Sielacht Rüstringen: Hinweis auf Gewässerräumstreifen von 10 m zur Glarumer Leide
Der Hinweis findet Berücksichtigung.
 - EWE Netz GmbH: Verweis auf Netzbestand und mögliche Erweiterungsoptionen;
Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
 - OOWV: Hinweise auf Leitungsbestand, Versorgungssicherheit, Löschwasserversorgung;
-

Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Fundstellen sind nicht bekannt; Hinweis auf Meldepflicht ist bereits Bestandteil der Planunterlagen;
Der Hinweis wird beachtet.
- Deutsche Telekom: Hinweise zur Ausführungsplanung;
Die Mitteilungen werden beachtet.
- Landkreis Friesland:
Untere Wasserbehörde: gibt Hinweise zum erforderlichen Genehmigungsverfahren für die Wasserbaulichen Maßnahmen; Hinweis auf nötigen geotechnischen Bericht; Verweis auf 10 m breiten Räumstreifen an der Glarumer Leide; Anmerkung zum geringen Abstand der Baugrenze zur Böschungsoberkante der randlichen, aufzureinigenden Gräben; Ergänzung der Begründung um Inhalte zu den Bestandsgewässern;
Die Anregungen werden beachtet. Der vorliegende geotechnische Bericht wird Bestandteil der Begründung. Der Abstand der Baugrenze zu den Böschungsoberkanten wird auf 5 m vergrößert. Die Begründung wird um die Inhalte ergänzt.

Untere Abfallbehörde: Anschlusszwang an öffentliche Abfallentsorgung; Hinweise zur Gestaltung des Wendekreises;
Die Hinweise werden beachtet.

Die dargelegte Abwägung zu den genannten Belangen führte zu einer Überarbeitung des Bauleitplanes und zur Anpassung wesentlicher Planinhalte, so dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden erfolgte.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in dem Zeitraum vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13b BauGB im Rathaus der Stadt Schortens stattgefunden. Es ist 1 Stellungnahme eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.03.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13b BauGB bis zum 21.04.2023 abzugeben. In diesem Zusammenhang sind 7 Stellungnahmen eingegangen.

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlieger 1: erneute Einwände zum Oberflächenentwässerungskonzept

- Fehlende Unterrichtung der Anlieger: Planunterlagen werden im Verfahren veröffentlicht;
- Zuständigkeit für aufgefundenen Kanalschacht: Regelung erfolgt durch Investor und Stadt
- Forderung nach Räumstreifen für Grenzgräben: Verantwortung liegt bei Anliegern;
- Eingabe zu Eingriffen in den Naturhaushalt: gewähltes Verfahren ließ diese zu;
Eine Planänderung erfolgte nicht.

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

- Landkreis Friesland:
Untere Wasserbehörde: gibt Hinweise zum erforderlichen Genehmigungsverfahren und unterstützt die Maßnahmen zum Gewässerausbau;
*Die Anregungen werden beachtet. **Der wasserrechtliche Genehmigungsantrag wurde gestellt. Eine Genehmigung liegt seit Juni 2025 vor.***
Die Hinweise werden beachtet.

Das Planverfahren wurde nun mit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeführt. Bei diesem Entwurf war der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Bestandteil der Planunterlagen.

Im Verfahren zur Heilung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg-Nord“ der Stadt Schortens im Ortsteil Accum wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung vom 08.12.2025 über die Auslegung und Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme unterrichtet. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Schortens sowie der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in dem Zeitraum vom 15.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Schortens stattgefunden. Während dieses Zeitraumes ist keine private Stellungnahme abgegeben worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.12.2025 aufgefordert, ihre Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2

BauGB bis zum 16.01.2026 abzugeben. In diesem Zusammenhang sind 21 Stellungnahmen eingegangen.

Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Sielacht Rüstringen: Hinweis auf Freihaltung des Gewässerräumstreifen von 10 m zur Glarumer Leide und auf Einleitungsbedingungen in das Gewässer;
Die Hinweise finden Berücksichtigung. Die Lage des Drosselbauwerks wird angepasst.
- EWE Netz GmbH: Verweis auf Netzbestand und die mögliche Unterbringung weiterer Trafostationen;
Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- LBEG: Ausführungen zum Schutzgut Boden, zu potenziell sulfatsaurem Boden und zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen;
Die Hinweise werden beachtet und in den Planungen berücksichtigt.
- OOWV: Hinweise auf Zuständigkeit des OOWV, Leitungsbestand, Versorgungssicherheit, Abwasserbeseitigung und Löschwasserversorgung;
Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Bestätigung, dass keine Geruchsbelastungen zu erwarten sind;
Der Hinweis wird beachtet.
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Fundstellen sind nicht bekannt; Hinweis auf Meldepflicht ist in den Planunterlagen anzupassen;
Der Hinweis wird beachtet.
- Landkreis Friesland: Hinweise zum RROP und zum Hochwasserschutz; *werden zur Kenntnis genommen; Änderungen werden nicht vorgenommen, da Abwägung bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche erfolgte.*

Hinweis der UNB auf nötige Anpassung der Bilanzierung in Bezug auf mögliche Versiegelung im Räumstreifen; *Der Hinweis wird beachtet und die Bilanzierung entsprechend angepasst mit dem Ergebnis eines minimal höheren Kompensationsbedarfes.*

Hinweise zur Anpassung der Pflanzliste sowie Anregung, Aussagen zur Beleuchtung und Artenschutz in die Planung einzustellen;

Die Begründung und der Umweltbericht werden um die Inhalte ergänzt. Ein Hinweis auf Maßnahmen zum Umwelt- und Artenschutz wird in den Bebauungsplan redaktionell aufgenommen.

Fachbereich Umwelt- Abfallbehörde: Hinweise zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz sind anzupassen;

Der Hinweis wird beachtet und durch redaktionelle Änderung der Hinweise berücksichtigt.

Untere Abfallbehörde: Anschlusszwang an öffentliche Abfallentsorgung; Hinweise zur Gestaltung des Wendekreises;

Die Hinweise werden beachtet.

Der Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung: Hinweise zur Klimaanpassung und Beleuchtung

Die Hinweise werden beachtet und in dem Umweltbericht als Minimierungsmaßnahmen beschrieben; Ein Hinweis auf insektenfreundliche Beleuchtung erfolgt in den Planunterlagen.

Die dargelegte Abwägung zu den genannten Belangen führte nicht zu einer Änderung von wesentlichen Inhalten des Bebauungsplans. Die redaktionellen Änderungen wurden zum Satzungsbeschluss vorgenommen.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es wird an dieser Stelle auf das am 29.01.2021 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsprogramm 2021 des Landkreises Friesland eingegangen. Dieses bildet die aktuellen bzw. zukünftigen Anforderungen für die Region ab. Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden.

Für den Ortsteil Accum sind unterschiedliche zeichnerische Darstellungen im RROP aus dem Jahr 2021 enthalten. In der folgenden Abbildung ist der Standort des Plangebietes und der Ortsteil Accum rot markiert. Die Stadt Schortens ist als Grundzentrum verortet.

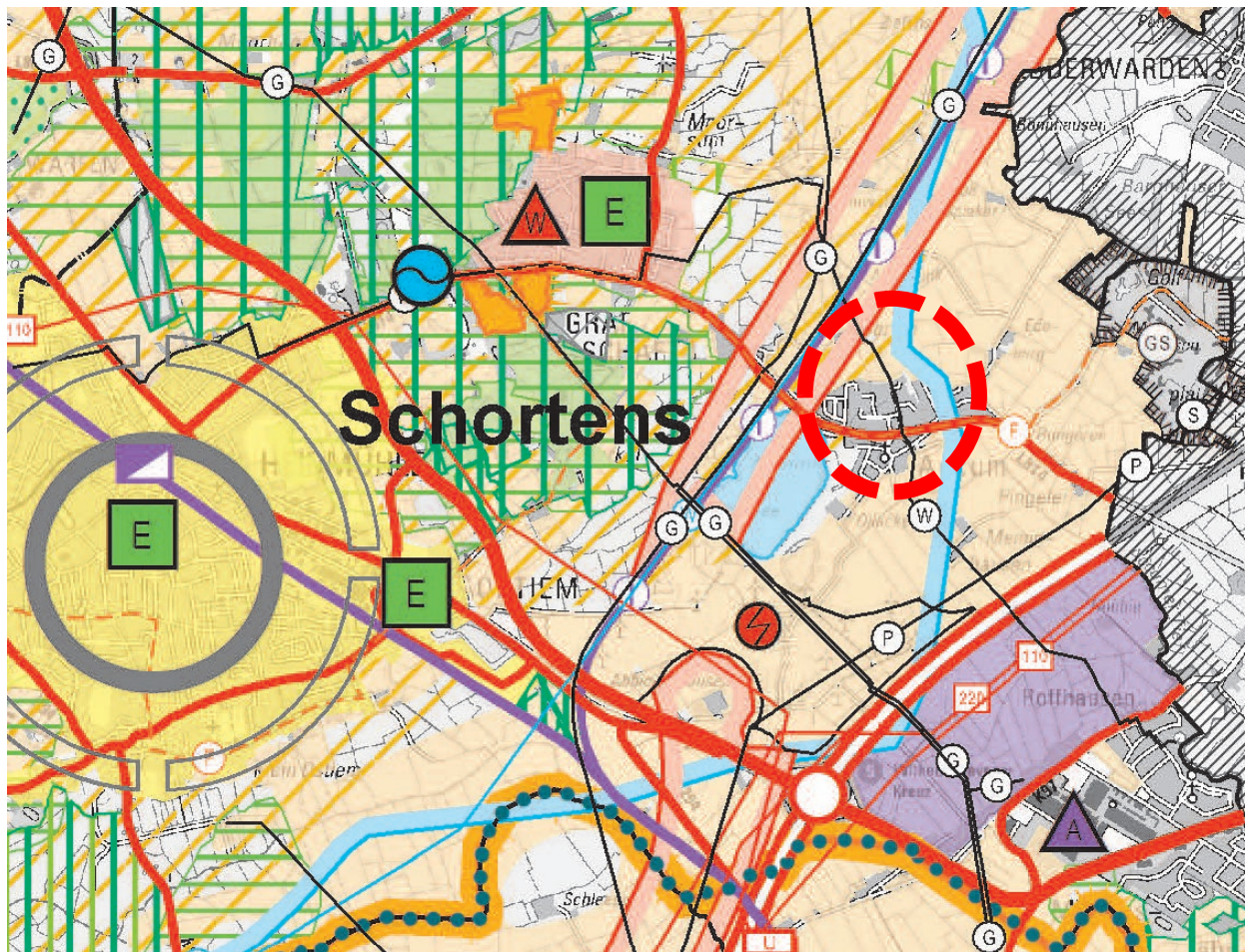


Abbildung 6: Auszug aus dem RROP LK Friesland (Stand: Genehmigung 2021) – ohne Maßstab
Quelle: Verändert nach Landkreis Friesland 2021

Der Landkreis Friesland hat in Beikarten zum RROP „Zentrale Siedlungsgebiete“ und „Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. Standorte mit Sicherungsfunktion werden lediglich den Ortsteilen Grafschaft und Sillenstede zugeordnet. Dem Ort Accum werden im RROP keine besonderen Aufgaben zugedacht. Er ist zwar als besiedeltes Gebiet dargestellt mit angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft, aber ohne Darstellung als Vorbehalts- oder Vorranggebiet. Die Stadt Schortens möchte dennoch an der Siedlungsabrandung festhalten, die sie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt bis an das Gewässer „Glarumer Leide“ dargestellt hat. Der dringende Bedarf an Wohnbauflächen kann im Stadtgebiet und in den beschriebenen Ortsteilen als Innenentwicklungsprojekte derzeit nicht gedeckt werden, so dass jetzt die Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung in Accum weiterverfolgt werden soll. Die Flächen sind kurzfristig für eine Bauland-Entwicklung verfügbar und eine sinnvolle ackerbauliche Nutzung ist durch die umgebenden Siedlungsgebiete und die natürliche Begrenzung durch das Gewässer II. Ordnung nicht mehr gegeben.

Das RROP gesteht den Ortsteilen auch die Möglichkeit einer Eigenentwicklung zu. Ein weiterer Aspekt ist gemäß RROP eine vorhandene Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die Linie 219

des Verkehrsverbundes Ems- Jade verkehrt regelmäßig von Jever über Schortens und Accum nach Wilhelmshaven und umgekehrt.

Mit einer Fläche von ca. 2,7 ha handelt es sich darüber hinaus um ein kleines Gebiet, welches zukünftig der Wohnnutzung dienen soll. Das Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ erstreckt sich über einen Großteil der Fläche der Stadt Schortens. Daher wird es seitens der Stadt als angemessen erachtet, wenn die hier in Rede stehende Fläche zukünftig aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wird und anstelle dessen den Bedarf an Wohnbaufläche für die Bevölkerung vor Ort bedient.

Der Ortsteil Accum und auch das Plangebiet sind in der Beikarte „Biotopverbund“ nicht dargestellt, so dass der Ortslage keine besondere Funktion in naturräumlicher Hinsicht beigemessen wird. Eine weitere geringfügige Ausweitung des Siedlungsgebietes wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht für verträglich gehalten. Hinzu kommt, dass das Plangebiet über die im RROP als Straße von regionaler Bedeutung dargestellte L 814 und die aufmündende Straße An der Mühle und in Folge den Wiesenweg erschlossen werden kann.

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Randbereich des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Die geplante Entwicklung einer Wohnsiedlung widerspricht diesem Ziel nicht grundsätzlich. Darüber hinaus ist das RROP nicht als parzellenscharf dargestellt anzusehen. Somit entspricht die geplante Nutzung zwar nicht den Darstellungen im RROP, aber aus Sicht der Stadt Schortens besteht kein eklatanter Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Darstellung, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens wurde für die neu dargestellten Wohnbauflächen zusätzlich die Vorgabe gemacht, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine landschaftsgerechte Gestaltung dieser Baugebiete vorzusehen ist. Dem wird im Bebauungsplan unter anderem durch die Gestaltung eines breiten Grünstreifens zwischen dem Gewässer II. O. 87/38 und dem Baugebiet entsprochen. In diese Grünfläche wird außerdem die erforderliche Regenrückhaltung einbezogen.

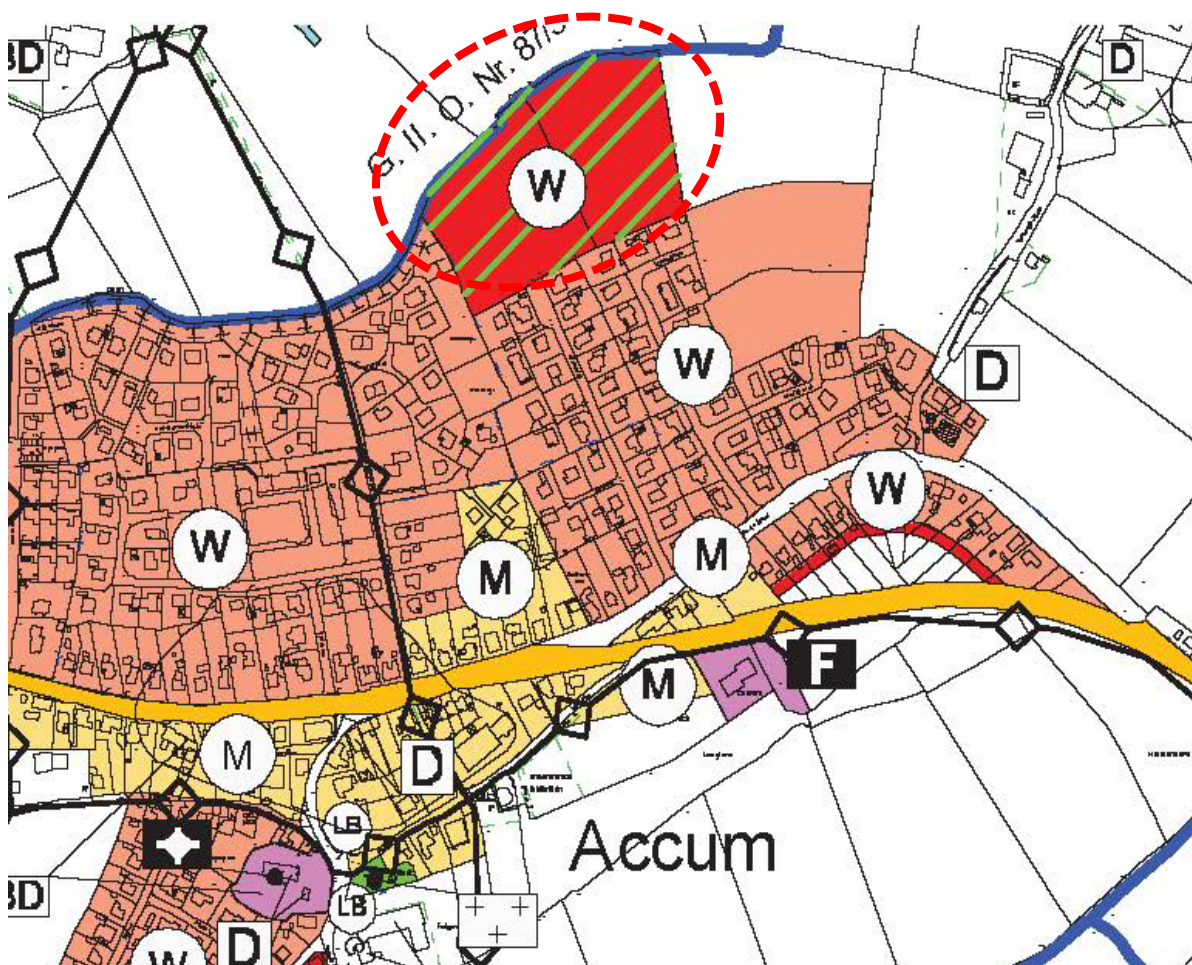


Abbildung 7: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Stadt Schortens – ohne Maßstab
Quelle: Stadt Schortens 2010

3 Städtebauliches Konzept

Das geplante Wohnbaugelände grenzt östlich an das bestehende Wohngebiet am Marschweg an. Zwischen den beiden Baugebieten erstreckt sich eine breite Grünzone, so dass das hier in Rede stehende Wohngebiet im Westen bereits eingegrünt ist. Die nach Norden in Richtung des Gewässers II. O. geplante Grünfläche übernimmt die Funktion eines Räumstreifens und auch der landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft. Dieser Grünstreifen findet sich ebenso in den westlich angrenzenden Baugebieten und hierüber findet neben der Biotopvernetzung auch eine fußläufige Anbindung der bestehenden und des geplanten Baugebietes statt. Eine verkehrliche Anbindung und Vernetzung der beschriebenen Baugebiete ins Plangebiet und untereinander ist nicht gegeben. Vielmehr wurde im Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sillenstede im Jahr 1967 der Wiesenweg ausgehend von der Landesstraße als Haupteinfahrt mit seitlichen Stichstraßen geplant, die jedoch keine Anbindung weiterer seitlich gelegener Flächen vorsahen. Im Norden in Richtung Gewässer wurde der Wiesenweg allerdings so festgesetzt, dass er bis an den Geltungsbereich heran öffentliche

Verkehrsflächen vorsieht und dadurch eine Verlängerung des Wiesenweges zur Erschließung weiterer Bauflächen vorbereitet.

Das Plangebiet wird folglich an den Wiesenweg angebunden. Da bei Aufstellung des Bebauungsplanes S 10 „Goethestraße“ keine Anbindung zukünftiger Flächen in Richtung Norden vorgesehen worden ist, kann das Plangebiet ausschließlich über den Wiesenweg erschlossen werden.

Die Planstraße im hier in Rede stehenden Plangebiet mündet daher in einer Wendeanlage. Ein Großteil der geplanten Baugrundstücke wird über die Planstraße unmittelbar erschlossen. Ergänzt wird dieses Erschließungssystem um 4 m breite Stichstraßen, die Hinterliegergrundstücke anbinden. Die Planung sieht die Schaffung von locker bebauten Grundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Damit wird der Lage am Ortsrand Rechnung getragen und der Nachfrage der zukünftigen Bauherren entsprochen.

Die Grundstücke werden voraussichtliche Größen zwischen etwa 616 m² und 940 m² haben.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“
Quelle: Verändert nach LGLN 2023

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,66 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	Größe [m²]
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ = 0,3	19.219
Davon: Fläche zum Anpflanzen (p)	994
Öffentliche Straßenverkehrsfläche/ Parken	2.476
Fläche für Maßnahmen (ö)	2.359
Regenrückhaltung (p)	1.258
Private Wasserflächen (p)	821
Öffentliche Wasserfläche (ö)	<u>478</u>
Gesamter Geltungsbereich	26.611

5 Belange des Umweltschutzes

5.1 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ erfolgte zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² waren hierbei auch die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 4) zu erfüllen, wonach für die beabsichtigte Erschließung eines Wohngebietes mit einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² gem. Anlage 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich war. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten waren nicht zu erwarten und Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten waren, galten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Mit Einleitung des ergänzenden Verfahrens wurde die Erarbeitung eines Umweltberichts erforderlich. Dieser ist als Teil II Bestandteil dieser Begründung.

5.1.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 2,7 ha große Grünlandfläche am nördlichen Ortsrand von Accum (Biotoptyp GIF – Sonstiges feuchtes Intensivgrünland). Die Fläche wird aktuell als Weidefläche genutzt. Entlang des Plangebiets verlaufen Entwässerungsgräben (FGR – Nährstoffreicher Graben). Ein weiterer Graben verläuft in Nord-Süd-Richtung im Zentrum des Plangebietes.

Im südlichen Abschnitt dieses Grabens befindet sich eine Gehölzreihe von rd. 40m Länge (Biotoptyp HFM - Strauch-Baumhecke). Diese besteht aus einer freistehenden Esche (*Fraxinus excelsior*, mehrstämmig, Ø 10-15cm) und einer Reihe Weißdorn- (*Crataegus monogyna*) und Brombeersträucher (*Rubus fruticosus*).

Nach Norden wird die Fläche durch den Verlauf der Glarumer Leide (Gewässer II. Ordnung; Biotoptyp FGR - Nährstoffreicher Graben) begrenzt.



Abbildung 9: Biotoptypenplan „Wiesenweg- Nord“ – ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach LGLN 2022

5.1.2 Eingriff

Durch die geplante Bebauung der Flächen gehen die festgestellten Biotop nahezu vollständig verloren.

Standorte für die vorkommende Grünland- und Ruderalvegetation stehen im zukünftig intensiv genutzten Siedlungsbereich nur eingeschränkt zur Verfügung.

Bei den aktuell vorkommenden Tieren handelt es sich um Arten der Siedlungen und halboffenen Kulturlandschaft. Auch wenn sich der Lebensraum deutlich verändern wird, ist davon auszugehen, dass das locker bebaute Einfamilienhausgebiet weiterhin als Lebensraum für diese Arten geeignet ist.

Durch die geplante Versiegelung von rd. 0,8 ha bisher un bebauter Flächen und die zur Erschließung erforderlichen Bodenarbeiten (Umlagerung, Verdichtung etc.) werden wichtige Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. gehen vollständig verloren. Dies hat auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es hier zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung sowie einem erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser kommen wird.

Die geplante Bebauung erfolgt in ortstypischer Form und orientiert sich am umgebenden Bestand. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder von Freizeit- und Erholungsfunktionen sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe werden entsprechend den im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen minimiert und ausgeglichen.

5.1.3 Maßnahmen

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. So werden 34.792 Werteinheiten im Kompensationspool Kronsburg in Anspruch genommen. Hier werden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Extensivierung zugeführt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6 Immissionsschutz und Restriktionen

6.1 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Im Umfeld des Plangebietes im Ortsteil Accum der Stadt Schortens befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung. So liegen zwei Betriebe östlich des Plangebietes an der Edoburger Straße und ein weiterer südlich des Plangebietes an der Wilhelmshavener Straße.

Die Stadt Schortens hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Accum/ Edoburger Straße“ im Jahre 2019 einen immissionstechnischen Bericht zur geruchstechnischen Untersuchung der Immissionen¹ auf das damalige Plangebiet vorgelegt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.136 lediglich ca. 150 m östlich des hier in Rede stehenden Plangebietes liegt, werden die Ergebnisse übertragen. Es wurde seinerzeit

¹ Immissionstechnischer Bericht Nr. LG13806.2/01 über die geruchstechnische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Accum/ Edoburger Straße“ in 26419 Schortens, Zech Umweltanalytik, Lingen, 18.02.2019

für die drei Betriebe eine Abschätzung der Tierzahlen anhand der vorhandenen Stallgebäude vorgenommen, die wiederum um 25 % erhöht worden ist. Laut Gutachten wurden damit auch Erweiterungsabsichten der Betriebe berücksichtigt. Im Ergebnis führten die Ausbreitungsrechnungen der Gesamtbelastung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im damaligen Plangebiet zu Werten von maximal 7 % Überschreitung der Jahresgeruchsstunden. Gemäß GIRL ist eine relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden mit 10% der Jahresstunden als Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet zugrunde zu legen. Dieser Wert wurde nachweislich eingehalten.

In Richtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ nimmt die Belastung auf Werte zwischen 3- 5 % der Jahresstunden ab. Es kann also begründet davon ausgegangen werden, dass das Ergebnis auf das jetzige Planverfahren zu übertragen ist. Der in der Geruchsimmissions- Richtlinie angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten und deutlich unterschritten.

Mit Schreiben vom 15.08.2022 hat die Landwirtschaftskammer bestätigt, dass sich die Ergebnisse auf diesen Bebauungsplan übertragen lassen, und macht keine Bedenken gegen die Planung geltend.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Der Verband hat lediglich eine eingeschränkte Verpflichtung zu einer Bereitstellung von Löschwasser bezogen auf die geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405).

In dem Plangebiet muss eine Löschwassermenge von 800 l/min für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind abzustimmen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Accum ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Schortens angeschlossen. Der OOWV hat die Zuständigkeit für das Abwassernetz der Stadt übernommen.

7.3 Energie- Versorgung

Die Elektro- Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 in der Planstraße vorgesehen.

Ein Anschluss an das örtliche Gasnetz ist nicht vorgesehen. Die Wärmeversorgung hat individuell durch die Bauherren zu erfolgen.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland durchgeführt und erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Regelungen zur Abfallentsorgung im Landkreises Friesland. Die Wendeanlage der Planstraße weist einen Durchmesser von 22 m auf. Ein Nachweis der Schleppkurven zur Befahrbarkeit wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

7.5 Oberflächenentwässerung

Als Planungsgrundlage wurde im Jahre 2020 ein Geotechnischer Bericht von der Baugrund Ammerland GmbH erstellt, der unter anderem die bodenmechanischen Eigenschaften der überplanten Fläche untersucht hat. Der Bericht wird als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung. Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die natürliche Bodenschichtung im Plangebiet keine Versickerung von Oberflächenwasser zulässt. Unterhalb des Mutterbodens steht eine sperrende Kleischicht an.

Im Zuge der Planung zur Erschließung eines Baugebietes nördlich des Wiesenweges in Accum wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro IST erarbeitet, welches als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung wird.

Hierin wurden alle bestehenden Entwässerungsverhältnisse erfasst und berücksichtigt. Grundsätzlich dient die „Glarumer Leide“ als Gewässer II. Ordnung der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem bestehenden Baugebiet und auch aus der Grünfläche, die zu einem Baugebiet entwickelt werden soll.

Das geplante Entwässerungssystem ist unabhängig von dem bestehenden Entwässerungssystem.

Über ein Regenwasserkanalnetz in der Planstraße werden die Abflüsse der Grundstücks- und Verkehrsflächen gesammelt und in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die Glarumer Leide.

Im Konzept wird eine Bemessung des Rückhaltebeckens vorgenommen und der Nachweis erbracht, dass eine ausreichende Dimensionierung auf der Fläche umzusetzen ist. Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurden ein 5-jähriges Regenereignis sowie eine mittlere Drosselabflussspende von $1,25 \text{ l/(s*ha)}$ [$Q_{\text{max}} 2,5 \text{ l/(s*ha)}$] angesetzt. Zudem wurden die Auswirkungen für ein 10-jähriges Regenereignis geprüft. Der geplante Freibord des Regenrückhaltebeckens kann die zusätzlichen Niederschlagsmengen im Falle des Starkregenereignisses aufnehmen.

Das Rückhaltebecken wird möglichst naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen 1:1,5 - 1:3 angelegt. Die Einleitung in das nördliche Verbandsgewässer erfolgt über ein Drosselbauwerk. Das Rückhaltebecken wird mit einem Dauerstau von 50 cm geplant.

Die westlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Bestandsgräben werden grundgereinigt und nachprofilert. Die Geländeauffüllung des Plangebietes erfordert eine Anpassung der Böschungen. Diese werden mit einer Neigung von 1:1,5 ausgeführt. Die innerhalb der Grünfläche verlaufenden Gräben und ein untergeordneter Graben dienen ausschließlich der Entwässerung des Weidelandes. Sie werden im Zuge der Erschließung verfüllt.

Ursprünglich war angedacht, den am südlichen Rand des Plangebietes oberhalb der Grundstücke 182/1, 182/2, 182/4 und 180/2 verlaufenden Bestandsgraben zu erhalten. Ein bestehender Regenwasserkanal aus dem Wiesenweg endet jedoch mittig, oberhalb des Flurstücks 180/2. Die Kanalsohle und die Grabensohle weisen hier jedoch einen Höhenunterschied von 50 cm auf, so dass bisher kein geregelter Abfluss möglich war. Eine notwendige Grabenvertiefung von 50 cm kommt aufgrund der Dimensionierung des dann entstehenden Grabens nicht in Betracht. Daher wurde gemeinsam mit der Verwaltung der Stadt Schortens die Planung dahingehend umgestellt, dass der benannte Graben verrohrt wird. Die Verrohrung berücksichtigt die Hausanschlussleitungen des Grundstücks 180/2, den bestehenden Regenwasserkanal zwischen den Grundstücken 182/4 und 180/2, sowie den Regenwasserkanal des Wiesenwegs. Die geplante Verrohrung leitet am Grundstück 182/1 in den vorhandenen Graben ein. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Leitung festgesetzt. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers der Bestandsgrundstücke entlang des südlichen Geltungsbereiches des Plangebietes wird eine 1,50 m breite Entwässerungs- Mulde im Plangebiet vorgesehen.

Die Verkehrsflächen der umliegenden Wohngebiete liegen bei 1,68 mNN (Wiesenweg) und 1,80 mNN (Goethestraße /Lessingstraße). Das Plangebiet weist eine durchschnittliche Geländehöhe von ca. 1,30 mNN auf. Zur Anpassung an die Bestandsbebauung und zur Gewährleistung der nötigen Überdeckung von Entwässerungskanälen, ist eine Geländeauffüllung der Bauflächen auf i.M. 1,75 mNN vorgesehen.

Redaktioneller Hinweis:

Mit Datum vom 20.06.2025 wurde durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Friesland die widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis

a) zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässer II. Ordnung Nr. 38 „Glarumer Leide“.

sowie die wasserrechtliche Genehmigung

b) zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens (RRB),

- c) zur Beseitigung von Gewässern III. Ordnung,
- d) zum Ausbau der Gewässer III. Ordnung in Form einer wesentlichen Änderung,
- e) Herstellung von Gewässern III. Ordnung in Form von Entwässerungsmulden
- f) zum Einbau einer Anlage in Form einer Dammstelle in das Gewässer III. Ordnung an der westlichen Seite

erteilt. Die Genehmigung und Erlaubnis sind mit einigen Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, die im Zuge der Umsetzung und Unterhaltung der Entwässerungsanlagen berücksichtigt werden.

Aufgrund einer vorgenommenen Verringerung der Verkehrsfläche (Entfall von Parkplatzflächen) kommt es zu einer geringfügigen Anpassung des Bebauungsplans. Ein entsprechender Entwässerungsplan mit Berücksichtigung der Maßgaben aus der wasserrechtlichen Genehmigung wird als Anlage 3 zur Begründung genommen.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

Die zulässigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ der Stadt Schortens ergeben sich aus den folgenden Kapiteln und den textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung. Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung werden für das Allgemeine Wohngebiet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. In Anlehnung an das östlich angrenzende Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf den Wert von 0,3 und die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Mit dieser Maßgabe wird zu einer lockeren Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, beigetragen und es entstehen große Gartengrundstücke.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ setzt für alle dargestellten Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest und bereitet so Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern vor.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl von 0,3 und die Höhenlagen der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahl von 0,3 gewährleistet eine flexible Bebauung der Grundstücke. Sie gibt den Anteil des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen (Wohngebäude und Terrassen) überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß Baunutzungsverordnung ebenfalls Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen. Durch diese versiegelten Flächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis 50 % überschritten werden.

Es wird im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen demnach mit einem Grenzabstand gemäß Niedersächsischer Bauordnung zu den Nachbargrenzen errichtet werden.

Die Erweiterung der ländlichen Siedlungsfläche in Accum hat unter der Maßgabe zu erfolgen, dass sich die geplanten Vorhaben in den Siedlungscharakter der umgebenden Bebauung einfügen. Daher wird die Gebäudehöhe sowohl für geneigte als auch Flach- Dächer über den Bezug auf eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Gleichzeitig wird die Errichtung von maximal 2 Vollgeschossen für die Gebäude als zulässig gestattet.

8.3 Baugrenzen

Der überbaubare Bereich auf den Baugrundstücken wird durch Baugrenzen festgelegt. Aufgrund der Erschließungssituation über lediglich eine Planstraße wird die Parzellierung des Allgemeinen Wohngebietes so vorgenommen, dass beidseits der Planstraße Baugrundstücke entstehen, die unmittelbar über diese erschlossen werden. Es ist das Ziel der Stadt Schortens eine definierte Bauzone angrenzend an die öffentlichen Flächen zu schaffen und rückwertig umfangreiche, von Bebauung freizuhalten Gartenflächen vorzusehen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand der Baugrenzen von 3,0 m festgesetzt. Dort wo die Bauflächen an bestehende Baugebiete angrenzen oder im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche wird ein Bereich von 5 m bis zur angepassten Grabenoberkante als nicht bebaubarer Grundstücksteil festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur in definierten Zonen der Grundstücke zulässig.

Als Tiefe der Bauteppiche werden Maße zwischen ca. 13 und 23 m dargestellt. Diese Bauzone schafft für die Bauherren eine ausreichend große Flexibilität, ohne auf eine gewisse städtebauliche Ordnung im Gesamtplangebiet zu verzichten.

8.4 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 7 m ausgehend von der Straße Wiesenweg als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche mündet in einem Wendehammer mit 20 m Durchmesser zuzüglich eines randlichen Überhangstreifens von umlaufend 1 m. Die öffentlichen Stichstraßen weisen eine Breite von 4 m auf.

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich um ein in sich abgeschlossenes Quartier. Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten. Vielmehr besteht die Überlegung einen gemeinsam genutzten, möglichst wenig versiegelten Verkehrsraum zu schaffen, den alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen nutzen. Durch den Einbau von Baumbeeten und Fahrbahneinengungen wird es zu einer Verkehrsberuhigung kommen. Angedacht ist die Ausweisung als Tempo 30-Zone. An geeigneten Stellen ist hier das Parken von KFZ unabhängig von festgelegten Parkzonen möglich. Auf die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Raum wird daher verzichtet.

8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der Glarumer Leide als Gewässer II. Ordnung wird wie bereits in den westlich gelegenen Baugebieten eine Zone für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

8.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Ergänzung der vorbeschriebenen Fläche wird auf den angrenzenden Grundstücken eine Anpflanzfläche festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung und der Schaffung einer vernetzten Grünstruktur dient.

8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Als Bestandteil der Gartengrundstücke wird als jeweilige Begrenzung der Baugrundstücke dort eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, wo bereits im Bestand ein Anliegergraben vorhanden ist. Es handelt sich hierbei im Westen und Osten des Plangebietes um bestehende Grabenstrukturen, die generell zur Ableitung des Oberflächenwassers dienen. Gegenüber dem Bestand wird es allerdings gemäß dem Oberflächenentwässerungskonzept teilweise zur Ausbildung von neuen Böschungsoberkanten kommen. Die erforderlichen Flächen stehen auf den Baugrundstücken außerhalb des überbaubaren Bereiches zur Verfügung. Die Grabenräumung und Unterhaltung obliegen den jeweiligen Anliegern.

Darüber hinaus wird entlang des südlichen Geltungsbereiches eine Entwässerungsmulde festgesetzt. Es wird auf Anlage 2 und 3 der Begründung verwiesen.

9 Textliche Festsetzungen

9.1 Allgemeine Wohngebiete

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Erläuterung:

In dem Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches vom Gebietscharakter gemäß Baunutzungsverordnung her vorwiegend dem Wohnen dient. Neben Wohngebäuden werden weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen.

Es besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und die Stadt Schortens möchte über die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen eine Handhabe zur Lenkung der Grundstücksnutzungen erwirken und die Flächen vornehmlich als Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese Betriebe würden der geplanten Nutzungsstruktur in dem als Wohngebiet konzipierten Bereich nicht entsprechen, insbesondere in Bezug auf Ihre Flächenbedarfe und Emissionen.

Das städtebauliche Hauptgewicht liegt eindeutig auf der Schaffung von ruhig gelegenen, kostengünstigen Wohnbauflächen, die die Eigenentwicklung der Ortschaft Accum fördern und der drohenden Abwanderung und Überalterung der hiesigen Bevölkerung mit all ihren Auswirkungen begegnen soll.

9.2 Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Erläuterung:

In diesem am Ortsrand gelegenen Baugebiet, soll ein lockeres Siedlungsgebiet mit an die Lage angepasster Gebäudekubatur entstehen. Es erfolgt daher eine Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

Bei Gebäuden, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite diejenige, welche am nächsten zum Haupteingang liegt.

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen. Bei geneigten Dächern gilt als Traufpunkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut und als Firsthöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Für Gebäude mit einem Flachdach gilt als Gebäudehöhe die Oberkante der Dachkonstruktion. Die festgesetzten Maße beziehen sich jeweils auf den Unteren Bezugspunkt.

Erläuterung:

Die Stadt Schortens verfolgt das städtebauliche Ziel, eine einheitliche Siedlung im ländlichen Raum zu schaffen, die sich in erster Linie an dem Bestand orientiert. Ein Aspekt, der zu einer homogenen Gestaltung beiträgt, ist die Höhe baulicher Anlagen. Dabei bildet die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss die Bezugshöhe.

Im Plangebiet wird für Gebäude mit geneigtem Dach die maximale Firsthöhe auf 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Zusammen mit dem Maß von 4,50 m maximaler Traufhöhe und einer Zahl von maximal 2 Vollgeschossen soll der traditionellen Bauform für Einfamilienwohnhäuser entsprochen werden. Die mögliche Zweigeschossigkeit bezieht sich dabei auf eine maximale Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses.

Außerdem werden auch Gebäude mit Flachdächern zugelassen. Hier wird die Gebäudehöhe bezogen auf den Unteren Bezugspunkt auf das Maß von 7,00 m begrenzt.

Die Festsetzungen dienen als Gestaltungsrichtlinie und bieten den Bauherren neben vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten auch die Sicherheit, dass keine überdimensionierten Baukörper in der Nachbarschaft entstehen.

9.4 Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche und die Fläche für die Wasserwirtschaft sowie innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Grundstücksflächen nur im überbaubaren Teil des Grundstücks zulässig.

Zuwegungen und Zufahrten sowie Ladestationen für Fahrzeuge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Erläuterung:

In dem kleinen Baugebiet werden großzügig zugeschnittene Grundstücke entstehen, die über umfangreiche Bauteppiche verfügen. Mit dieser Regelung soll u.a. verhindert werden, dass die im Bebauungsplan rot dargestellten Flächen außerhalb der Baugrenzen (Vorgartenzonen) mit baulichen Anlagen versiegelt werden. Der Verzicht auf bauliche Anlagen im Vorgarten soll dazu beitragen, beim Ausparken vom Privatgrundstück ein sichereres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu ermöglichen.

Dort wo sich angrenzend an die Bauflächen Flächen für die Wasserwirtschaft oder mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Flächen befinden, wird mittels dieser Festsetzung zum Schutz dieser Nutzungen auf die Unterbringung baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen verzichtet. In dem Bauwisch zwischen Bauflächen und Anliegergräben kann es außerdem im Zuge der Aufreinigung und Bebauung zu einer notwendigen Böschungsprofilierung kommen, welche die Fläche erforderlich macht.

Von dieser Regelung nicht betroffen sind die sich seitlich, zwischen den Grundstücken ergebenden Abstandsflächen und auch die Abstandsfläche zwischen der privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der zugehörigen Baufläche im Norden des Plangebiets. Hier ist eine Nutzung auf der Grundlage der Vorschriften der NBauO zulässig.

9.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 und M2)

M1: Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Gewässerräumstreifen für den Graben „Glarumer Leide“. Der Bereich ist von Aufwuchs freizuhalten und durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Eine Teilbefestigung als wassergebundene Decke ist möglich.

M2: Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Gewässerräumstreifen für den Graben „Glarumer Leide“. Der Bereich ist von Aufwuchs freizuhalten und durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Eine

Teilbefestigung als wassergebundene Decke und die Unterbringung von Anlagen der Wasserwirtschaft sind möglich.

Erläuterung:

Es handelt sich bei der festgesetzten Fläche um den unmittelbar an die derzeitige Böschungsoberkante angrenzenden Bereich. Diese 10 m breite, öffentliche Fläche übernimmt verschiedene Funktionen. Sie bildet als Grünfläche den Übergang zum Gewässer und damit in die freie Landschaft. Darüber hinaus kann über einen Weg mit wassergebundener Decke der Zugang zum Gewässer zwecks Räumung sichergestellt werden und gleichzeitig ein Fußweg installiert werden. Da in den westlich angrenzenden Baugebieten parallel zur Glarumer Leide ähnliche Festsetzungen getroffen wurden, kann sich ein Biotopverbund entwickeln und dem Ansatz, eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes vorzusehen, Rechnung getragen werden. Es entsteht außerdem eine Verlängerung des bereits vorhandenen Wegenetzes.

Innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist darüber hinaus die Unterbringung von Anlagen der Wasserwirtschaft zulässig. Unbenommen von dem erforderlichen Räumstreifen kann dort ein flächenmäßig untergeordnetes Drosselbauwerk angeordnet werden, welches in Ergänzung des Regenrückhaltebeckens erforderlich wird.

9.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein geschlossener, mindestens 5 m breiter, mehrreihig angelegter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Der Anteil der Laubbäume beträgt 30 %.

Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Bäume (Anteil 30%)	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sträucher (Anteil 70%)	
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Qualität: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Erläuterung:

Mit der Pflanzmaßnahme erfolgt eine Ergänzung des öffentlichen Grünstreifens entlang der Glarumer Leide. Es wird ein dichter Strauchgürtel entstehen, der das Plangebiet zur freien Landschaft begrenzt und einen geeigneten Übergang darstellt. Die gewählten Gehölze tragen zu einer ökologischen Ausrichtung dieser linearen Gehölzstruktur bei und dienen daher dem Biotopverbund.

9.7 Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schortens

Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Schortens belastete Fläche dient der Unterbringung einer Rohrleitung. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung, sonstigen Gegenständen und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Erläuterung:

Innerhalb dieser 3 m breiten Fläche wird eine Verrohrung des bestehenden Entwässerungsgrabens untergebracht, an den auch die Regenwasserkanäle aus dem Altgebiet anschließen. Eine Zugänglichkeit zu dieser Verrohrung muss jederzeit gewährleistet werden. Entsprechende Formulierungen sind auch in die Kaufverträge der betroffenen Grundstückseigentümer aufzunehmen.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Damit sich die geplanten Wohngebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, werden verschiedene örtliche Bauvorschriften erlassen, welche die Gestaltung des Daches sowie die Vorgartenbereiche betreffen. Diese orientieren sich an den im Umfeld bereits geltenden Vorschriften und gewährleisten somit auch zukünftig eine homogene städtebauliche Gestaltung des Ortsteils Accum.

10.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 Accum/ „Wiesenweg- Nord“ identisch.

10.2 Dacheindeckung

Innerhalb des Satzungsgebietes sind für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) nur Ton- und Betonsteine zulässig. Die Dacheindeckungen sind in rot, rotbraunen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012) und schwarz- anthrazit Farben (RAL 7009- 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011 und 9017) gemäß dem Farbregister RAL 840-HR auszuführen.

Glasierte und sonstige reflektierenden Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Erläuterung:

Das vorgegebene Farbspektrum deckt die meistverbreiteten Farben für die Dachgestaltung ab. Die Dachflächengestaltung trägt insbesondere zu einer ruhigen, homogenen Dachlandschaft in einem Plangebiet bei. Mit der Festlegung soll daher verhindert werden, dass durch exotische Farbgebung und Glanz eine Störung der homogenen Dachstruktur entsteht.

10.3 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. Bsp. Kiesschicht) ist definiert zulässig.

Zulässig sind: eine Beeteinfassung und ein sogenannter Traufstreifen in einer Breite von 30-50 cm OKG (Oberkante Gelände) entlang des Sockelmauerwerkes.

Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Erläuterung:

Diese Örtliche Bauvorschrift wird in Anlehnung an die NBauO erlassen, nach der nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Es entspricht dem Planungswillen der Kommune, den Grad der Versiegelung auf den Baugrundstücken zurückzunehmen und Fläche für die Versickerung von Oberflächenwasser und den Erhalt der Artenvielfalt bei Insekten und Vögeln vorzuhalten.

Der Trend, in die Vorgartengestaltung die Verwendung von Gesteinen und Kies einzubinden, soll mit dieser örtlichen Bauvorschrift unterbunden werden. Lediglich Beeteinfassungen und der Traufstreifen unmittelbar entlang der baulichen Anlage werden als Ausnahme zugelassen.

10.4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

11 Hinweise

11.1 Planungsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsvorordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) zugrunde.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr.394), anzuwenden.

11.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, 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 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

11.3 Altlasten

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens von anthropogenem Ursprung zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.

11.4 Vorsorgender Bodenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen

ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).

11.5 Kampfmittel

Es wurde beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. Mit Antwortschreiben vom 16.10.2020 wurde mitgeteilt, dass nach durchgeführter Auswertung keine Kampfmittelbelastung des Plangebietes vermutet wird. Es besteht laut Mitteilung kein Handlungsbedarf. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich die Auswertung der Luftbilder lediglich auf Schäden durch Abwurfkampfmittel beziehen. Der nachfolgende Hinweis wird daher Bestandteil des Bebauungsplanes: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen o.ä.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

11.6 Kompensation

Für Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe durch den Bebauungsplan 152 in verschiedene Schutzgüter von Natur und Landschaft werden Flächen zur Abdeckung des Kompensationsbedarfes von 34.792 Werteinheiten im Kompensationsflächenpool „Kronsburg“ bereitgestellt.

11.7 Maßnahmen zum Umwelt- und Artenschutz

Die öffentliche Beleuchtung (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einem maximalen Wert von 2700 Kelvin zulässig. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5-10 Lux für Straßen- und Parkplatzbeleuchtung anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben.

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung, das Beschneiden

von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen, nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden. Ebenso hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (01.03.-15.07.) zu erfolgen. Sollten sich bei der Umsetzung artenschutzrechtliche Konflikte ergeben, ist Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu halten.

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2022 in der Presse bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.07.2022 bis einschließlich 17.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2022 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 17.08.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2023 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 21.04.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2023 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 21.04.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung amdem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ und der Begründung zugestimmt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden amin der Presse bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht wurde vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Schortens veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom..... über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg- Nord“ und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Schortens, den

.....

Der Bürgermeister