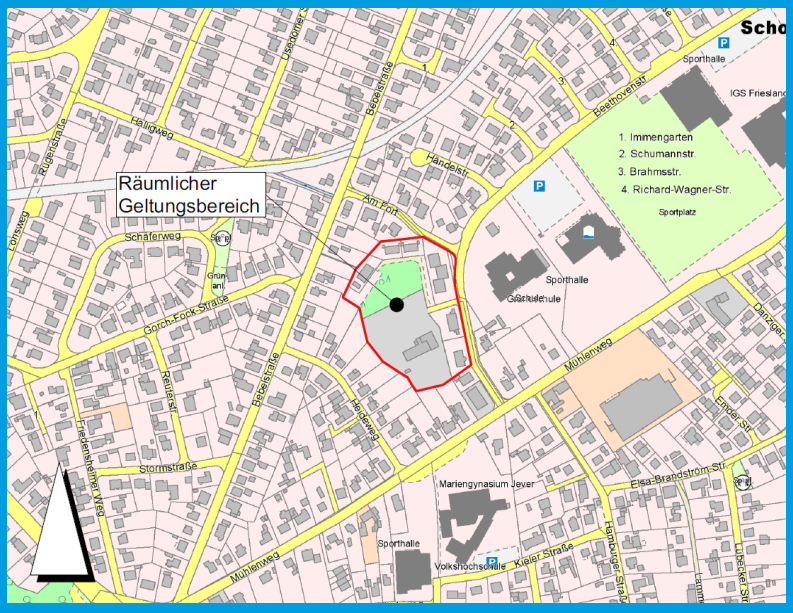
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 I 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 I F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de I www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 127 „AM FORT“ mit örtlichen Bauvorschriften - Verfahren nach § 13 a BauGB - Begründung

STADT SCHORTENS



PROJ.NR. 10205 I 30.05.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgrundlagen 5
1.1. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB 5
1.2. Räumlicher Geltungsbereich 6
1.3. Örtlicher Bestand 6
2. Planungsvorgaben 6
2.1. Regional- und Landesplanung 6
2.2. Flächennutzungsplanung 7
2.3. Verbindliches Planungsrecht 8
3. Planungskonzept 8
4. Erschließung 9
5. Oberflächenentwässerung 9
6. Schallimmissionen 10
7. Inhalte des Bebauungsplans 10
7.1. Art der baulichen Nutzung 10
7.2. Maß der baulichen Nutzung 11
7.3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 11
8. Natur und Landschaft 12
8.1. Landschaftsrahmenplan (LRP) und Landschaftsplan (LP) 12
8.2. Naturräumliche Lage und Nutzung 12
8.3. Luft, Lärm, Klima 12
8.3.1. Klima 12
8.3.2. Luft 13
8.3.3. Lärm 13
8.4. Boden 14
8.5. Grundwasser 15
8.6. Oberflächengewässer 17
8.7. Pflanzen- und Tierwelt, Biotope 17
8.7.1. Biotope 17

8.7.2. Tierwelt 18
8.8. Landschaftsbild 19
8.9. Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG 20
8.9.1. Vorprüfung der Verträglichkeit 20
8.10. Artenschutzrechtliche Prüfung 21
8.10.1. Artenschutzrechtliche Prüfung 21
8.10.2. Prüfungsrelevante Arten 22
8.10.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße 22
9. Verwirklichung und Auswirkungen des Bebauungsplanes 25
9.1. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung /Umweltbericht 25
9.2. Flächenbilanz 25
9.3. Ver- und Entsorgung 25
10. Nachrichtliche Übernahme 25
11. Örtliche Bauvorschriften 25
11.1. Geltungs- und Anwendungsbereich 25
11.2. Gestaltung der Außenwände 26
12. Hinweise 26
12.1. Baunutzungsverordnung 26
12.2. Beeinträchtigungen durch NATO-Flugplatz (Fluglärm) 26
12.3. Archäologische Bodenfunde 26
12.4. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten 26
12.5. Verwendung überschüssigen Bodens 27
12.6. Kampfmittel 27
12.7. DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften 27
12.8. Brunnen 27
12.9. Rechtsgrundlagen 27
12.10. Überlappung rechtskräftiger Bauleitplanung 28
13. Zusammenfassende Erklärung 28
14. Verfahrensvermerk 28

TEIL I

PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

PLANUNGSGRUNDLAGEN

PLANUNGSVORGABEN

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1. Planungsgrundlagen

In der Stadt Schortens (Stadtgebiet) soll durch den Bebauungsplan Nr. 127 eine brachliegende Industriefläche überplant und mit einer Seniorenwohnanlage bebaut werden. Das Plangebiet befindet sich eingelagert in das bestehende Stadtgebiet mit anliegender Wohnbebauung sowie öffentlichen Gebäuden. Es liegt zwischen den Verkehrswegen Beethovenstraße, Am Fort, Bebelstraße, Heideweg und Mühlenweg. Die Zufahrt erfolgt von der Beethovenstraße.

1.1. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens am 08.12.2015 gefasst. Die weiteren Daten zum Verfahren sind dem Punkt 14. zu entnehmen.

Es ist beabsichtigt, den B.-Plan Nr. 127 in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Das Verfahren kann nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt werden,

da

- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschritten werden wird,
- keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter bestehen.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB,
- von den Angaben zu den umweltbezogenen Informationen und
- von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB

abgesehen.

Bei Planungen mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² (2 ha), wie in vorliegendem Fall gegeben, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden B-Plans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von etwa 1,56 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung erkennbar sowie in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3. Örtlicher Bestand

Das Plangebiet wird im FNP der Gemeinde Schortens (Stand 2011) als Wohngebiet ausgewiesen. Östlich schließt sich der Hallenbad- und Schulkomplex der Stadt Schortens an. Des Weiteren ist das Plangebiet umgeben vom Siedlungsbereich mit Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser).

Die Planfläche stellt sich als Industriebrache mit einem hohen Anteil von versiegelten ehemaligen Lagerflächen dar (ca. 0,67 ha Pflaster- und Betonflächen). Die vorhandene Vegetation besteht aus einzelnen westlich entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Bäumen und bodendeckenden, kriechenden Gehölzen. Der nördliche Teilbereich besteht aus einer der Sukzession unterliegende Wiesenflächen und Gehölzgruppen.

2. Planungsvorgaben

2.1. Regional- und Landesplanung

Das **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) von 2012 (derzeit im Änderungsverfahren befindlich) und das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Friesland von 2004 (Neuaufstellung derzeit im Verfahren) sind von der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Dem Ortsteil Heidmühle der Stadt Schortens ist durch das RROP die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden.

Insbesondere in den verdichteten Bereichen der Stadt Schortens sei verstärkt auf eine Innenentwicklung hinzuwirken, um auch langfristig die Schwerpunktaufgabe Wohnen angemessen erfüllen zu können (D 03).

Das RROP beschreibt die Lage der Stadt Schortens als im direkten Wirkungsgefüge zwischen dem Mittelzentrum Jever und dem Oberzentrum Wilhelmshaven gelegen (D 01).

Als Standorte mit der Schwerpunktaufgabe “Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sind (...) die im Ordnungsraum Wilhelmshaven gelegenen Grundzentren Sande und Schortens in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Hier ist durch bedarfsgerechte und geeignete Maßnahmen des Städtebaus ein zukunftsorientiertes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen. Dabei sind Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere die Zuordnung der Funktion Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgungseinrichtungen anzuwenden (D 1.6 Ziele Zentrale Orte).

Es sei darauf verwiesen, dass Heidmühle über einen Bahnanschluss verfügt, der die Weiterentwicklung der Wohnfunktion begünstigt.

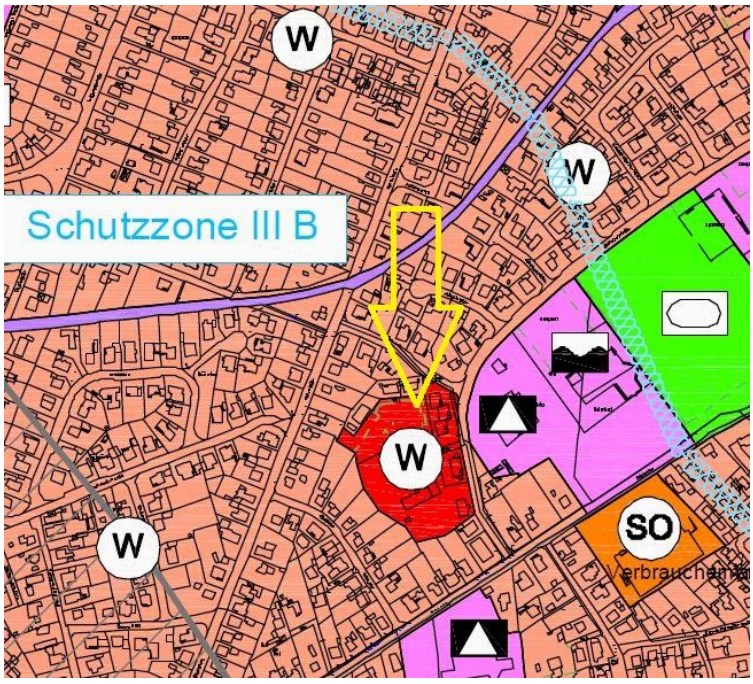
Das Plangebiet als im Grundzentrum Schortens gelegenen Fläche darstellt, welche somit ebenfalls der Sicherung von Wohnstätten zugehörig ist. Zudem wird das Plangebiet als Sicherungs-/ Sanierungsgebiet von Altlasten (Altlasten Beethovenstraße) und als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (Zone IIIB Wasserschutzgebiet Feldhausen) gekennzeichnet (Ziele Gewässerschutz, D 2.3)

Hinsichtlich der Vorgaben des **Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans** vgl. Pkt. 8.1.

2.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens von 2011 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Da im Flächennutzungsplan zwischen bereits darstellungskonform genutzten Flächen und noch nicht planungskonform genutzten Flächen unterschieden wird, ist die Wohnbaufläche als „geplant“ gekennzeichnet.

***Abb. 1**: Ausschnitt aus dem FNP mit Verweis (gelber Pfeil) auf das Plangebiet*



In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird zu der Fläche festgehalten:

> *„Der bereits seit langem aufgegebene Standort des Gemeindebauhofes an der Beethovenstraße und nördlich des Mühlenweges wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt, um eine städtebauliche Nachnutzung des früheren Bauhofsgeländes für Wohnbauzwecke im Sinne einer klassischen Innenentwicklung zu ermöglichen. In Anbetracht der städtebaulich integrierten Lage und der umgebenden Wohnbaustrukturen stellt der ca. 1,4 ha große Entwicklungsbereich einen idealen Standort für den verdichteten Wohnungsbau mit seniorgerechtem Wohnraumangebot dar. Die durch die frühere Bauhofnutzung verur-*

sachte Bodenbelastung im Bereich der Wohnbaufläche ist bereits vollständig saniert worden, so dass eine zeitnahe Flächeninanspruchnahme erfolgen kann.“[1]

Aus der obigen Abbildung geht außerdem hervor, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet („Feldhausen“), Schutzzone III B liegt. In der östlichen Nachbarschaft sind Gemeinbedarfsnutzungen wie „Schule“, „Hallenbad – Freizeitbad Aquatoll“ und „Sportplatz“, die dort bereits vorhanden sind, dargestellt.

2.3. Verbindliches Planungsrecht

Ein nördlicher Teilbereich des B-Plans. Nr. 127 überdeckt einen Teilbereich des B-Plans Nr. 15 „Mühlenweg“. In diesem Überschneidungsbereich werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 15 durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 127 ersetzt.

3. Planungskonzept

Trotz positiver weitgehender Wanderungsbilanz in den letzten Jahren bleiben allerdings die übrigen demografischen Merkmale, wie anderenorts auch, von Überalterung und Geburtenrückgang gekennzeichnet. Vor diesem Hintergrund spielt vor allem die Innenentwicklung eine besondere Rolle. Möglichst flexible Baukonzepte könnten dabei Bedürfnisse von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen decken (Gender Mainstreaming, hier: vor allem die älterer Menschen).

Die Voraussetzungen sind gegeben: Es handelt sich um eine Innenbereichsfläche, deren Entwicklung im Interesse der Stadt liegt. Mit der Planung werden die Möglichkeiten genutzt, die noch freien innerörtlichen städtebaulichen Potentiale des Ortszentrums vorrangig zu entwickeln. Die zentralörtliche Planung wirkt sich daher positiv auf die technische und soziale Infrastruktur sowie auf die örtliche Einzelhandelsstruktur aus.

Auf der Fläche sind 2 3-geschossige Gebäude geplant, welche dem betreuten Wohnen zuzurechnen sind. Sollten die künftigen Mieter pflegebedürftig werden oder bereits sein, können Sie die Betreuung z. B. des sogen. „PflegeButlers“, die häusliche Pflege oder eines anderen ambulanten Pflegedienstes nutzen und die im Haus befindliche Tagespflege besuchen. Geplant sind auf drei Ebenen selbständige, ca. 30 m² große Ein-Zimmer Apartments, mit seniorengerechten Bädern, die barrierefrei zu erreichen sind. Ausgestattet sind die Apartments teils mit Terrasse, Balkon oder französischem Balkon, einer kleinen Küche sowie entsprechender Telefon- und Notrufanlagen. Gemeinschafts- und Therapieräume komplettieren das Raum- und Versorgungsangebot. Senioren können entsprechend ihrer unterschiedlichen Pflegebedürfigkeit möglichst individuell durch Ärzte und Therapeuten aber auch durch Dienstleister, wie Frisör und Körperpflege, betreut werden. Das zentral gelegene Vorhaben leistet damit einen wichtigen Betrag zur örtlichen Lösung der durch den demografischen Wandel der Gesellschaft entstandenen Versorgungsprobleme. Der Bedarf solcher Wohnanlagen steigt mit der Überalterung weiter an.

[1] Stadt Schortens (23.09.2010): Neuaufstellung Flächennutzungsplan Begründung (Teil I), S.81.

Weiterhin sind zunächst zwei Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohneinheiten und ein Mehrfamilienhaus mit je 5 WE geplant, welche ebenfalls dem betreuten Wohnen zuzurechnen sind.

4. Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die zwei vorhandenen Straßen „Am Fort“ und „Beethovenstraße“ mit ihren Versorgungsleitungen an und kann über diese erschlossen werden.

Die weitere Erschließung zum Erreichen der Gebäude wird später im Binnenverhältnis geregelt.

5. Oberflächenentwässerung

In Abstimmung mit der Stadt Schortens wurden die Anschlussmöglichkeiten des Geländes an die öffentliche Regenwasserkanalisation durchgesprochen. Auch wenn der Regenwasserkanal der Straße „Am Fort“ 70 cm tiefer liegt als der Kanal in der Beethovenstraße, ist ein Anschluss hier aufgrund der geringen Dimension (DN 200) nicht möglich. Aus dem GEP geht hervor, dass es im Verlauf der Beethovenstraße Richtung Bahnschienen wiederholt zu Überstaureaktionen kommt. Eine Einleitung von Regenwasser aus dem Entwicklungsgebiet ist daher nur gedrosselt auf einen Abfluss von 2,0 l/(s*ha) möglich, da durch die verdichtete Bebauung eine Verstärkung der Überstaureaktionen befürchtet wird.

Es wurden zwei Varianten entwickelt, die Ableitung und Drosselung auf dem Gelände zu realisieren und mit dem Vorhabenträger besprochen. Das Ergebnis ist, dass die Drosselung durch die Anlage eines separaten Rückhaltebeckens je Bauabschnitt erfolgen soll. Aufgrund der vorliegenden Erschließungsplanung und der Anordnung der Gebäude ist die Anlage der Rückhaltung am Geländetiefpunkt nicht möglich und es wird die ungünstigere Lage in den Freianlagen am westlichen Rand des Plangebietes gewählt. Aufgrund der Höhenunterschiede, ist es notwendig drei voneinander getrennte Becken, eines für jeden Bauabschnitt, anzulegen, um die Böschungstiefen und -breiten zu reduzieren. Die Ableitung für den 1. und 3. Bauabschnitt erfolgt entlang der vorh. Regenwassertrasse über einen Kanal DN 300 nach Osten in den Regenwasserkanal der Beethovenstraße. Der 2. Bauabschnitt wird über eine eigene Ablaufleitung neben der Straße am Fort entlang des natürlichen Gefälles ebenfalls an diesen Regenwasserkanal angeschlossen.

***Abb. 2**: Entwässerungsplan, Stand 02.02.2018 (Thalen Consult)*

In Bezug auf die verbindliche Bauleitplanung wurden keine detaillierten Festsetzungen für Regenrückhaltebecken getroffen, da sich diese ggf. in Verbindung mit der Erstellung der Gebäude noch verändern können und der Bebauungsplan dann wiederrum geändert/ angepasst werden müsste. Ein Nachweis zur Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

6. Schallimmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Sportanlage, sowie ein Schwimmbad, Schulen und Supermärkte aus denen Immissionen hervorgehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass auf Grund der Tatsache, dass das Plangebiet mit Wohnbebauung umgeben ist, bzw. dass andere Wohnbebauung näher an den Immissionsorten liegt, dass im Plangebiet nicht mit beurteilungsrelevanten Immissionen aus der Umgebung zu rechnen ist.

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Wie bereits in der Einführung angeklungen, bestehen derzeit konkrete Überlegungen, im Plangebiet Wohngebäude für Seniorenwohnungen im Sinne des betreuten Wohnens zu errichten. Diese Planungsabsicht ist auch konkreter Auslöser für die vorliegenden Planungen. Diese spezielle Nutzungsart soll jedoch im B-Plan nicht festgeschrieben, sondern es soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Das beabsichtigte Vorhaben ist auch dann ohne jede Einschränkung im Plangebiet zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen[2] sollen nicht eingeschränkt werden. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verbleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der geringen Größe und Störanfälligkeit des Baugebietes sollen jedoch die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden[3].

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Um der großen Nachfrage nach Wohnungen und hierbei insbesondere kleineren Wohneinheiten zum Einen und einem in vorliegendem Fall unterstützenswerten Betreiberkonzept zum Anderen nachzukommen, wurden Restriktionen nur in Bezug auf die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Plan aufgenommen. Es werden nur Gebäude zulässig, die eine maximale Firsthöhe von 10,50 m über Niveau erreichen. Die maximale Traufhöhe wurde auf 9,50 m über Niveau begrenzt.

Die Vorschriften zur Gebäude- und Firsthöhe sind in Verbindung zur Festsetzung einer Mindestdachneigung als örtliche Bauvorschrift (vgl. Pkt. 11) zu sehen. Unter Ausnutzung der maximalen Maße würde bei einer üblichen Gebäudebreite eine Dachneigung von ca. 8° entstehen. Um aber eine gewisse Flexibilität zu wahren, soll diese etwas geringer festgeschrieben werden (vgl. örtliche Bauvorschrift).

7.3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen und Nebengebäude dürfen nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Beethovenstraße errichtet werden.

[2] die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie (das Wohnen) nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

[3] Hierbei handelt es sich um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

8. Natur und Landschaft

Im folgenden Abschnitt werden die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter abgehandelt.

8.1. Landschaftsrahmenplan (LRP) und Landschaftsplan (LP)

Das Plangebiet wird im aktuellen LRP des LK Friesland[4] nicht gesondert gekennzeichnet und ist ohne Bedeutung für das Landschaftsbild. Es liegt im Bereich zusammenhängender und geschlossener Siedlungsbebauung.

Zwecks Erhalt- und Entwicklungszielen des LRP ist bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne Lückenschluss innerhalb der Ortschaften gegenüber Streubesiedlung und Neuerschließung freier Landschaften vorzuziehen.

Für die Siedlungsbereiche wird im LP[5] eine Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft angestrebt.

Die o.g. Zielvorgaben des LRP sowie LP werden durch den B-Plan 127 berücksichtigt bzw. erfüllt.

8.2. Naturräumliche Lage und Nutzung

Die Planfläche liegt innerhalb des besiedelten Bereiches im Ortskern von Schortens. Das Baugebiet teilt sich auf mehrere Flurstücken/Parzellen auf. Im Nördlichen Teilbereich befinden sich die Parzellen 101/272 (Wiese und Gehölzgruppen) und 101/42, 101/43 und 101/44 (ehem. Wohnbaracken). Der südliche Abschnitt besteht aus den Parzellen 101/324 (ehemaliges Werksgelände) und 101/298 (Zufahrt mit ehem. Wohnhaus).

Das Stadtgebiet von Schortens und auch das Plangebiet liegen im nordwestdeutschen Geest- und Endmoränenbereich.

Die Höhenlagen auf der Planfläche liegen bei 4,0 bis 5,5 m ü NN und damit etwas über Niveau der umliegenden Siedlungsbereiche.

Bäume mit einem mittleren Brusthöhendurchmesser (BHD) von 20-30 cm und vereinzelt mehr als 40 cm säumen die Plangebietsgrenzen entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Sie befinden sich zum Teil auf der Planfläche, bzw. überschatten diese mit der Kronentraufkante teils mehrere Meter.

8.3. Luft, Lärm, Klima

8.3.1. Klima

Der Planungsraum liegt in einem maritim geprägten Übergangsbereich zwischen dem Küstenklima und dem Klima des küstennahen Hinterlandes. Das Großklima dieses Bereiches ist durch den Beginn verstärkter Bodenreibung bestimmt (Über-

[4] Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2015 Landkreis Friesland
[5] Stadt Schortens Fortschreibung Landschaftsplan Februar 2011

gang von Marsch zu Geest), wodurch die an der Küste noch recht hohen Windgeschwindigkeiten rasch abgebremst werden. Neben dem Fehlen von Extremen hinsichtlich der Sommer- und Wintertemperaturen ist das Klima dieses Raumes besonders durch eine hohe relative Luftfeuchtigkeit charakterisiert. Mit durchschnittlich 800 mm Niederschlag im Jahr[6] ist eine hohe Niederschlagsrate zu verzeichnen. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen.

Das Kleinklima wird im Planbereich durch die umgebende Bebauung des Planbereiches sowie umschließende Saumgehölze beeinflusst; hierdurch liegt kein Freilandklima vor, sondern es bestehen hinsichtlich der Windgeschwindigkeit, der Lufttemperatur und Luftfeuchte durch die Bebauung abgeänderte Klimabedingungen. Aufgrund der geringen Reliefenergie und des hohen Versiegelungsgrades besitzt dieser innerstädtische Freiraum keine wesentliche Funktion als Frischluftproduzent für die angrenzenden städtischen Bereiche. Es kann im Gegenteil von einer verstärkten sommerlichen Aufheizung der großflächig gepflasterten/betonierten Bereiche ausgegangen werden.

Auswirkungen der Planung

Durch die Neuerrichtung und Umverteilung von Gebäuden auf der Planfläche kann es zu geringen Abschwächungs- und Umleitungseffekten des Windes kommen.

Durch planerische Maßnahmen, wie z. B. Auflockerung der versiegelten Abschnitte sowie Gestaltung der Außenanlagen mit Grünflächen (einschließlich geplante Retentionsflächen im Westen) und Neupflanzungen werden die mesoklimatische Veränderungen im Plangebiet gemindert.

Die negativen Klimaveränderungen sind nicht zu erwarten.

8.3.2. Luft

Daten über Luftuntersuchungen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor, aber anhand der klimatischen Gegebenheiten und Siedlungsstrukturen ist davon auszugehen, dass im Planungsraum von einer relativen Luftreinheit auszugehen ist. Siedlungs- und verkehrsbedingte Luftverunreinigungen werden durch die hier übliche starke Luftbewegung schnell verteilt und verwirbelt, so dass lokale Schadstoffkonzentrationen bisher nicht bekannt wurden.

Auswirkungen der Planung

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist nicht mit erheblich zunehmenden Immissionen zu rechnen. Die durch den Anliegerverkehr entstehenden Kfz-Emissionen werden aufgrund des günstigen Klimas schnell verwirbelt und führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

8.3.3. Lärm

Lärmimmissionen sind im Planbereich vorwiegend durch den Siedlungsverkehr vorhanden.

[6] NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Auswirkungen der Planung

Durch die Erweiterung des Wohngebietes ist mit Ausnahme des temporären Baulärms nicht mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen.

8.4. Boden

Im Plangebiet liegen Podsolböden vor. Ein ackerbauliches Ertragspotential ist für diesen größtenteils versiegelten städtischen Siedlungsbereiche nicht gegeben.

Vor der bereits durchgeführten Abbrucharbeiten von drei Wohnhäusern im Norden, der Gebäuden/Lagerhallen des ehemaligen Bauhofs im Süden und eines Doppelhauses am Beethovenstraße lag die Versieglung der Planfläche bei ca. 0,77 ha. Derzeitig vorhandene befestigte Flächen nehmen ca. 0,7 ha an. Großteil davon (ca. 0,55 ha) liegt im südlichen Teilbereich auf dem Flurstück 101/324 in Form einer gepflasterten sowie mit Schotter und Bauschutt überdeckten Fläche.

Der nördliche Teilbereich ist mit Ausnahme von drei Wohngebäuden auf dem Flurstück 101/55 weitgehend unbefestigt. Der vorgefundene bzw. der ehemalige Bestand deutet jedoch auf die gestörten Bodenverhältnisse hin, die in Folge der Abrissarbeiten, Gehölzrodungen sowie durch die Verfüllung und Bodenverdichtung entstanden sind. Heute sind die Flächen teilweise mit Boden-Bauschutt-Gemisch bedeckt.

Die Planungsfläche ist als ehemaliger Deponiestandort (Bauhof) eines regionalen Entsorgungsunternehmens für Haus-, Sperr- und Industriemüll vorbelastet. Nach den Informationen des NIBIS-Kartenservers ist das Plangebiet im Altlastenkataster verzeichnet (Standortnummer 4550154004, Name: Beethovenstr.). Hier sollen auf einer Fläche von ca. 8.000 m² ca. 16.000 m³ Altlasten vorliegen.

Nach Aussage des Landschaftsplanes ist auf der Fläche bereits eine Teilsanierung erfolgt und der belastete Boden ausgetauscht wurde. Die erforderliche Grundwassersanierung erfolgt durch die zuständige Fachbehörde des Landkreises Friesland (vgl. auch Kap. 8.5).[7]

Auswirkungen der Planung

Nach dem vorliegenden B-Plan wird im Plangebiet eine Versiegelung von maximal 0,93 ha (60 %) zulässig; davon entfällt der Großteil auf den umzunutzenden Bereich des ehemaligen Gewerbebetriebes, sodass eine Neuversiegelung auf insgesamt ca. 0,16 ha möglich wird.

Generell ist für die Umsetzung des Bauvorhabens mit erheblichen Erdarbeiten inclusive Angleichung des Höhenniveaus und ggf. Bodenabschub und Bodenaustausch zu rechnen. Eine Verschlechterung des derzeitigen Zustandes des Schutzgutes Boden ist bei Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch nicht zu erwarten.

Die Beseitigung einer großflächigen Versiegelung im südlichen Teilbereich, Gliederung der geplanten Gebäude mit Grünflächen sowie die Anlage der Retentionsbe-

[7] Stadt Schortens Fortschreibung Landschaftsplan Februar 2011, S. 54

reichen für die Versickerung des Oberflächenwassers sind als positive Auswirkung auf die Bodenfunktionen im Planbereich zu werden.

8.5. Grundwasser

Das Grundwasser steht 0 m bis 1 m ü. NN an. Die Durchlässigkeit des Bodens ist für den Raum Schortens generell hoch. Für die Planfläche ist im derzeitigen Zustand von einer verringerten Durchlässigkeit auszugehen. Das Schutzpotenzial für das Grundwasser ist gering. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 151 bis 200 mm/Jahr.[8]

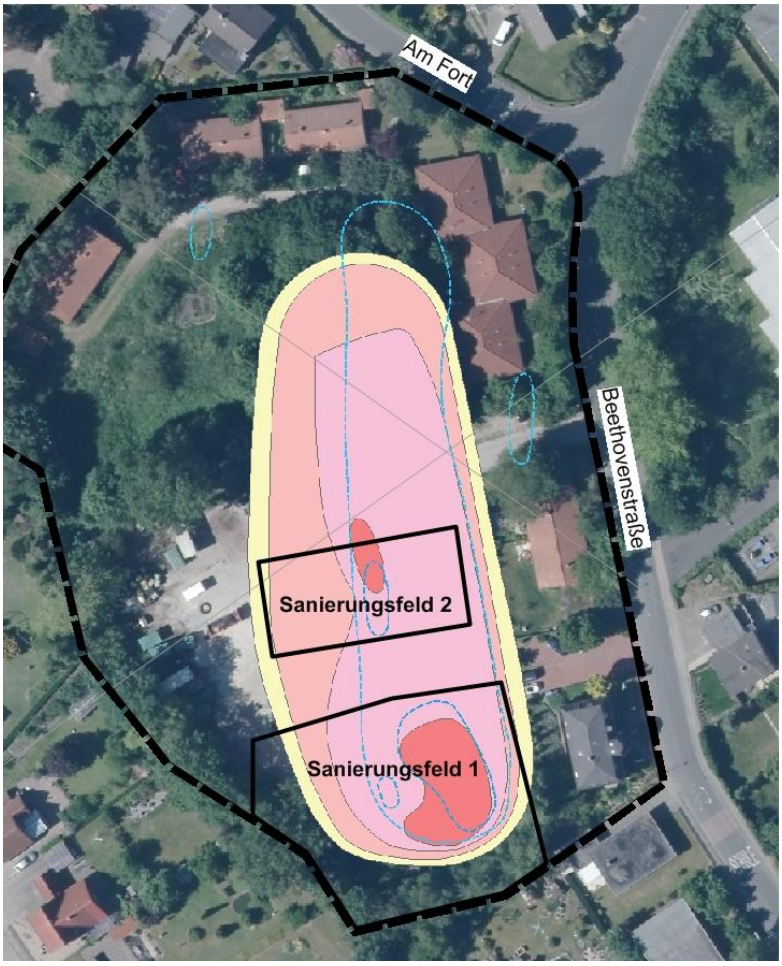
Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Feldhausen (Zone IIIB)

Wie es bereits bei dem Schutzgut Boden beschrieben ist, ist die Planungsfläche im Altlastenkataster verzeichnet. Nach den Angaben der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Friesland liegt hier eine Grundwasserkontamination vor, die derzeit saniert wird.[9] Die besonders stark belasteten Bereiche befinden sich im südlichen und im mittleren Planbereich (Sanierungsfelder 1 und 2). Die Beobachtung der Grundwasserqualität erfolgt über die speziell angelegten Brunnen innerhalb des Plangebietes.

[8] NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

[9] C. Südemann, Fachbereich Umwelt LK Friesland, E-Mail vom 10.04.2018

Abb. 3: *Grundwasserkontamination und die vorhandene Sanierungsfelder im Plangebiet*



Quelle: LK Friesland (10.04.2018), überarbeitet

Aufgrund der laufenden Maßnahmen ist eine Überbauung der beiden Sanierungsfelder (mit Ausnahme von Parkplätzen, Gärten, Zuwegungen) in den nächsten Jahren nicht möglich. Die Überbauung der restlichen Fläche ist unter Beachtung der besonderen Vorgaben zur Grundwasserhaltung während der Bauphase unproblematisch.[10]

Auswirkungen der Planung

Aufgrund des generellen durchlässigen Bodens ist die Gefährdung des Grundwassers bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gegeben. Es ist bei den Baumaßnahmen auf eine ordnungsgemäße Wartung der Baumaschinen und einer ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen zu achten.

Sollte während der Bauphase eine Grundwasserhaltung nötig sein, kann es dazu kommen, dass das geförderte Grundwasser vor Einleiten in den Vorfluter aufgerei-

[10] ebenda

nigt werden muss. Die Entsorgung des anfallenden Wassers kann ggf. über die Kläranlage erfolgen.[11]

Die Rückhaltung des überschüssigen Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers ist in den geplanten Retentionsflächen im westlich Planbereich vorgesehen. Hier wird der Oberflächenabfluss zurückgehalten und über Kanalnetz gedrosselt an dem vorhandenen Regenwasserkanal an der Beethovenstraße abgegeben. Hierdurch wird auch eine gewisse Versickerung innerhalb des Beckens sowie das Absetzen von Schwebstoffen ermöglicht.

Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

8.6. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.7. Pflanzen- und Tierwelt, Biotope

Erfassung der Pflanzen- und Tierwelt sowie einer Zuordnung der Vorort befindlichen Biotope im Plangebiet erfolgte am 17.12.2015 und wurde durch die Begehung am 09.04.2018 aktualisiert.

Eine Zuweisung von Biotoptypen erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.[12]

8.7.1. Biotope

Das Plangebiet ist derzeit dreiteilig aufgeteilt. Im südlichen Abschnitt befindet sich eine Pflasterfläche, hier war früher eine ehemalige Werksfläche mit einem Werksgebäude (OFL), das bereits abgerissen ist.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich unbebaute, mit Gras, Ginster sowie div. Stauden und Ziergehölzen bewachsene Ruderalfläche (BRR).

Im östlichen Planbereich, entlang der Beethovenstraße stehen insgesamt vier Gebäude mit zugehörigen Gartenbereichen (OED/PHZ). Drei davon sind kleine Wohnhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten (Flurstück 101/55). Die Vorgärten sind mit Ziergehölzen bepflanzt, die hinteren Gartenbereiche als Rasenflächen angelegt, hier stehen vier Linden mit einem Stammdurchmesser von 30-40 cm. Das andere Gebäude unterliegt eine gewerbliche Nutzung (Büros) und ist mit einem großen Parkplatz sowie eine Gartenfläche ausgestattet. Auf dem Flurstück 101/296 stand früher auch ein Einfamilienhaus, das mittleiweile abgebrochen wurde und die Gartenfläche geräumt. Zurzeit liegt die Fläche brach.

Des Weiteren existiert randständig der westlichen und südlichen Grenze eine gemischte Baumreihe (HEA) mit Lärchen, Birken, Eschen, Fichten, Mehlbeere, Erlen,

[11] ebenda

[12] Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016

Spitzahorn und Kiefern. Die Randsaumvegetation rings um die Lagerfläche befindet sich teils geböscht zur Pflasterfläche.

Die direkte Umgebung des Planbereiches besteht aus westlich und südlich anschließenden Eigenheimgebäuden mit zugehörigen Gartengrundstücken. Nördlich verläuft entlang der Barackengrundstücke die Straße Am Fort. Jenseits der Beethovenstraße beginnt ein Bereich mit öffentlichen Gebäudekomplexen (Schulen, Schwimmbad).

Die festgestellten Biotoptypen unterliegen keinem Schutz gemäß § 30 BNatSchG/bzw. § 24 NAGBNatSchG.

Vorkommen von in ihrem Bestand gefährdeten bzw. geschützten/streng geschützten Pflanzenarten konnten im Plangebiet bei den Begehungen nicht festgestellt werden.

Auswirkungen der Planung

Durch Überplanung und Bebauung werden Teilbereiche des vorhandenen Biotopsystems (vor allem im nördlichen Abschnitt) zerstört. Ihre ökologische Wertigkeit ist jedoch aufgrund des Bestandes und der urbanen Einflüsse derzeit als niedrig einzustufen.

Eine Beräumung der Gehölze im nördlichen Teilbereich ist bereits erfolgt, diese wurde außerhalb der Brutperiode in der Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt[13].

Die randständige Baumreihe im Westen sowie vier Linden im östlichen Bereich bleiben weitgehend erhalten und werden in das Geländekonzept integriert. Somit bleiben funktional wichtige Elemente für die Gehölzbrüter im Plangebiet bestehen.

8.7.2. Tierwelt

Zur Überprüfung artenschutzrechlicher Belange wurden die Flächen begangen und gezielt nach Vorkommen von für die Fortpflanzung relevanten Strukturen wie Vogelnestern, Baum- und Gebäudehöhlen, Kleingewässern, etc. Ausschau gehalten. Lebensraumpotentiale werden im Folgenden beschrieben und bewertet.

Avifauna. Es ist davon auszugehen, dass die auf dem Plangebiet vorhandenen Gehölzen (Baum- und Gestrüppbestände) von der lokalen siedlungsassoziierten Vogelarten als Brut- und Nahrungshabitat genutzt wird. Nester und Baumhöhlen konnten bei den Begehungen jedoch nicht ausgemacht werden. In den teils offenen Schuppen und Garagen, sowie entlang der Dachsäume des bereits abgebrochenen Werksgebäudes wurden ebenfalls keine Nester oder Reste von Schwalbenarten und/oder anderen Gebäude- und Höhlenbrütern festgestellt.

Fledermäuse. Aktuelle Angaben zu Fledermausvorkommen in diesem Bereich sind nicht bekannt. Die allgemeine Strukturierung des Plangebietes im räumlichen Kon-

[13] J. Eben, Untere Naturschutzbehörde LK Friesland, Zustimmung der Gehölzentfernung vom 04.02.2015 auf den Antrag vom 15.01.2016

text mit den angrenzenden Habitaten ergibt für diesen Standort folgende potenziell vorkommenden Fledermausarten:

- Großer Abendsegler (Wald-/Gehölzbewohner),
- Rauhautfledermaus (Wald-/Gehölzbewohner),
- Breitflügelfledermaus (Gebäudebewohner)sowie
- Zwergfledermaus (Gebäudebewohner).

Alle vier Arten sind in der Norddeutschen Tiefebene allgemein häufig und werden daher in vergleichbaren Lebensräumen regelmäßig nachgewiesen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet oder Teile davon als potenzielle Nahrungshabitate fungieren. Eine Eignung der Gebäude und Strukturen des Plangebietes als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte (Winterquartiere und Wochenstube) ist nach ersten Einschätzungen nicht gegeben. Der Anteil von Gehölzen mit hohem Bestandsalter und Stammdurchmessern von > 50 cm, welche als potenzielle Quartiere in Frage kommend ist gering. Die Fassaden der im Plangebiet befindlichen festen Gebäude sind intakt und bieten praktisch keine Einschlupfmöglichkeiten.

Amphibien/Reptilien. Die Strukturen im Plangebiet eignen sich nicht als Fortpflanzungsraum für Amphibien (fehlende Gewässer- und Feuchtbiotope). Unversiegelte Flächen mit intakter Vegetationsschicht können als Teillebensraum für anspruchslosere Spezies (Erdkröte, Laubfrosch) dienen.

Die großflächigen Pflasterflächen stellen einen potenziellen Teillebensraum für Reptilien dar. Ein besonderes Vorkommen sind aufgrund der isolierten Lage und des urbanen Siedlungsgrades jedoch nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Bei der Begehung konnten keine artenschutzrechtlichen Bedenken und Einschränkungen hinsichtlich der Beeinflussung der Tierwelt bei Überplanung und Neubebauung des Plangebietes erfasst werden. Durch Beräumung der Flächen und die Beseitigung von Gebäuden sowie der Gehölze ist der Fortpflanzungsraum von Gehölzbrütern betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Avifauna ist jedoch dadurch nicht zu erwarten, da die Randbepflanzungen im Plangebiet erhalten bleiben und in der Umgebung die gleichwertigen Biotopstrukturen weit verbreitet sind.

Die geplanten Außenanlagen mit Neuanpflanzungen und Retentionsflächen können nach Realisierung als neuer Lebens- bzw. Rückzugsraum für die verschieden Artengruppen im Schortenser Stadtgebiet dienen.

8.8. Landschaftsbild

Das Gebiet stellt als ehemalige Werks- und Lagerfläche (ca. 40% Flächenanteil) eine aktuelle Brachfläche im Siedlungsgebiet dar. Aktuell wirkt die Planfläche in ihrem derzeitigen Zustand eher als optischer Schandfleck auf die Anwohner.

Auswirkungen der Planung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird das Landschaftsbild sich nachhaltig verbessern. Verfallende Gebäude werden ortsbildgerechte Neubauten ersetzt.

Großflächig befestigte Bereiche werden entsiegelt und als Grün-und Außenanlage wieder revitalisiert. Unter anderem wird durch die Neugestaltung und Begrünung der Außenanlagen das lokale Biotopspektrum erweitert und vielseitiger gestaltet. Eine Beseitigung der ortsbildprägenden Großgehölze ist teils unumgänglich. Bestehende randständige Gehölzgruppen können jedoch ausgelichtet werden und bei der Neuplanung der Außenanlagen als wichtige strukturelle Fixpunkte dienen.

8.9. Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG müssen Projekte vor ihrer Zulassung und Durchführung überprüft werden, ob diese mit Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets verträglich sind. Die Maßstäbe für die Verträglichkeit ergeben sich aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

Die nächstgelegenen ausgewiesenen des Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete, FFH-Gebiete/EU-Vogelschutzgebiete) sind in folgenden aufgelistet:

- Upjever und Sumpfmoor Dose (FFH-Gebiet EU.-Kz.: 2413-331), in 1,8 km Entfernung), Teilabgebautes Niedermoor mit Moorwäldern
- Teichfledermaus-Habitat im Raum Wilhelmshaven (FFH-Gebiet 180, EU-Kz. 2313-331) in 2,9 km Entfernung, schutzwürdige Nahrungshabitate sowie Flugkorridore für die Teichfledermaus

Die Planfläche ist weder strukturell noch funktionell mit den beiden aufgelisteten FFH-Gebieten verknüpft. Es entstehen keine Einschränkungen oder Auswirkungen auf Zustand und Funktionalität der beiden FFH-Gebiete durch geplante Umsetzung des B.-Planes 127 im Stadtbereich von Schortens.

8.9.1. Vorprüfung der Verträglichkeit

Auch Projekte außerhalb der Natura 2000 Gebiete müssen nach § 34 auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000 Gebietes überprüft werden, wenn sie geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Es muss daher im Folgenden überprüft werden, ob die in der Bauleitplanung festgelegten Vorhaben geeignet sind, die Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) zu schädigen.

Es ist daher zu überlegen, ob es Wirkfaktoren gibt, die sich direkt oder indirekt auf den Schutzzweck des Natura 2000 Gebietes auswirken.

Wie oben dargestellt, liegt das Plangebiet nicht direkt an den genannten Natura 2000 Schutzgebieten. Ein direkter Flächenbedarf oder -verbrauch der geschützten Bereiche findet daher nicht statt. Das Plangebiet grenzt auch nicht direkt an die Schutzbereiche an. Es finden daher keine direkten Auswirkungen durch Lärm, Abfall oder optische Einflüsse in das Gebiet hinein statt.

Es ist des Weiteren zu prüfen, ob über Luft, Boden, Wasser oder Grundwasser eine Beeinflussung der Natura 2000 Gebiete zu befürchten ist. Wie oben dargestellt, sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Luft und Klima zu erwarten, die auf die Natura 2000 Gebiet erheblich einwirken können. Eine Beeinträchtigung der Schutzbereiche über Luft, Wasser oder Boden ist aufgrund der

hohen Entfernungen und der relativ geringen Auswirkungen des Planvorhabens nicht zu erwarten.

Aufgrund des Schutzzweckes der Natura 2000 Gebiete, der Entfernung der Schutzbereiche zum Plangebiet sowie den dargestellten Wirkfaktoren des Vorhabens kann daher keine Gefährdung eines Natura 2000-Gebietes erkannt werden.

8.10. Artenschutzrechtliche Prüfung

8.10.1. Artenschutzrechtliche Prüfung

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten festgelegt.

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG[14] aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht

[14] Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Auch als Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (kurz FFH-Richtlinie) oder Habitatrichtlinie bezeichnet

vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung der 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 Beeinträchtigung unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

8.10.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Kartierungen oder Aussagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden.

Hiernach sind

- Gehölze bewohnende Brutvogelarten und
- Die Fledermäuse

genauer zu betrachten.

8.10.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Es wurde geprüft, ob ein Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen bei der Umsetzung der Planung aufgrund der dargestellten Wirkfaktoren zu befürchten ist. Hierbei werden auf die oben dargestellten Wirkfaktoren und die zu erwartenden Beeinträchtigungen zurückgegriffen. Hierbei sind baubedingten und betriebsbedingten Störungen zu beachten.

Um hinsichtlich der Brutvogelarten einen Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 1 und 2 des BNatSchG zu vermeiden, müssen die Eingriffe in die Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, d. h. nur von 1. Oktober bis 28. (29.)Februar. Dieses muss bei den nachfolgenden Genehmigungen sichergestellt werden.

Eine Zuwiderhandlung gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist dann gegeben, wenn in den alten zu beseitigenden Bäumen Baumhöhlen vorhanden sind, die als Bruthöhlen oder Fledermaus-Quartiere regelmäßig genutzt werden. Baumhöhlen konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden.

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, da im Planbereich keine besonders geschützten Pflanzenarten vorkommen.

TEIL III

VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANS

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

HINWEISE

VERFAHRENSVERMERKE

9. Verwirklichung und Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung /Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 127 wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB aufgestellt. Insofern ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wie ausgeführt in die Abwägung mit eingestellt worden. Das betrifft vor allem die Neuversiegelung von ca. 0,16 ha, die die Planung aufgrund der GRZ ermöglicht.

9.2. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	rd. 1,56 ha
Räumlicher Geltungsbereich	**rd. 1,56 ha**

9.3. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die für das Baugebiet benötigt werden, sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. An diese können die neuen Nutzungen angeschlossen werden.

10. Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Feldhausen, festgelegt durch die Verordnung des Präsidenten des Nds. Verwaltungsbezirks Oldenburg vom 13.03.1972. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten sind zu beachten.

11. Örtliche Bauvorschriften

Da für den Planbereich mit größeren Baukörpern gerechnet werden muss, soll bei diesen darauf geachtet werden, dass sie sich gestalterisch so gut wie möglich in die Umgebung einpassen. Daher wurden wesentliche Elemente für das Erscheinungsbild der Außenwände vorgegeben[15].

Flachdächer sollen nicht entstehen. Insoweit wird eine Mindestdachneigung von 6° festgesetzt.

11.1. Geltungs- und Anwendungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich. Sie gelten nicht für Garagen und Nebengebäude gemäß §§ 12 und 14 BauNVO.

[15] Als Materialien für die Fassaden sind graue, beige, rote bis rotbraune Klinker und mittel- bis hellgetönte Putzmaterialien bzw. Fassadenplatten zu verwenden. Der Klinkeranteil darf max. 70 % an der Fassadenfläche nach Abzug der Flächen für Fenster und Türe betragen.

11.2. Gestaltung der Außenwände

Als Materialien für die Fassaden sind graue, beige, rote bis rotbraune Klinker und mittel- bis hellgetönte Putzmaterialien bzw. Fassadenplatten zu verwenden. Der Klinkeranteil darf max. 70 % an der Fassadenfläche nach Abzug der Flächen für Fenster und Türe betragen.

12. Hinweise

12.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBI. i.S. 3786).

12.2. Beeinträchtigungen durch NATO-Flugplatz (Fluglärm)

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit, dass das Plangebiet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund und etwa 1.800 m von NATO-Flugplatz Jever entfernt befindet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist demzufolge mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb/ Flugplatz zu rechnen. Das Bundesamt weist darauf hin, dass aus seiner Sicht spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

12.3. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet befand sich das vor oder im 1. Weltkrieg errichtete Infanteriewerk Heidmühle, welches jedoch durch den Bau, Abbruch und die Teilsanierung des ehemaligen Bauhofes weitgehend zerstört sein dürfte.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland als unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12.4. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland- Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

12.5. Verwendung überschüssigen Bodens

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

12.6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt der Stadt zu benachrichtigen.

12.7. DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften

Die den Festsetzungen und Darstellungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Stadt Schortens eingesehen werden.

12.8. Brunnen

Auf dem Grundstück befinden sich gekennzeichnete Brunnen zur Beobachtung der Grundwasserqualität. Diese sind durch geeignete Maßnahmen funktionstüchtig zu erhalten oder zu ersetzen.

12.9. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKom-VG),

b) Baugesetzbuch (BauGB),

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,

d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,

e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,

f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – (NAGBNatSchG),

i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und

j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

12.10. Überlappung rechtskräftiger Bauleitplanung

Ein nördlicher Teilbereich des B-Plans. Nr. 127 „Am Fort“ überdeckt einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 15 „Mühlenweg“. In diesem Überschneidungsbereich werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 15 durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 127 nach Erlangung der Rechtskraft ersetzt.

13. Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

14. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 „Am Fort“ der Stadt Schortens hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2018 bis 28.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Schortens in seiner Sitzung am 20.09.2018 den Bebauungsplanes Nr. 127 „Am Fort“ sowie die Begründung beschlossen.

Schortens, den .....

.....

(Bürgermeister) (Siegel)

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 30.05.2018

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter,
Dipl.-Ing. Andreas Wolf,
Dipl.-Ing. Henning Göden (Natur und Landschaft)

T:\Schortens\10205 BP 127 Am Fort Kapels Beethovenstraße\05_B-Plan\03_Satzung\Begruendung\2018_05_30_10205_BP 127_Begr_S.docx