

**STADT SCHORTENS**

**Landkreis Friesland**



**SCHORTENS**  
*...Nordseenähe inklusive*

---

**Neuaufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 70  
„Menkestraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**BEGRÜNDUNG  
(Teil I)  
+  
UMWELTBERICHT  
(Teil II)**

Endfassung

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2 Städtebauliche Situation	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	5
4.4 Altablagerungen	5
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	9
5.2.3 Zahl der Vollgeschosse – Bauhöhen	9
5.3 Bauweise	10
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5 Ausschluss von Nebenanlagen	11
5.6 Gemeinbedarfsflächen	12
5.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	12
5.8 Straßenverkehrsflächen	12
5.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
5.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	13
5.11 Private Grünfläche	13
5.12 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.13 Erhalt von Einzelbäumen	13
5.14 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	14
5.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>

<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>	<b>19</b>
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>19</b>
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	19
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	19
<b>2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>20</b>
2.1 Niedersächsisches Landschaftsprogramm	20
2.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland	20
2.3 Landschaftsplan	21
2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	22
2.5 Artenschutzrechtliche Belange	22
<b>3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>23</b>
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter (sowie prognostizierte Umweltauswirkungen)	23
3.1.1 Schutzgüter / Wechselwirkungen	23
3.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	23
<b>4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES</b>	<b>26</b>
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	26
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	26
<b>5.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>26</b>
5.1 Vermeidung / Minimierung	27
5.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation	28
5.2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
5.2.2 Standort / Planinhalt	31
<b>6.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>32</b>
6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	32
6.1.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	32
6.1.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	32
<b>7.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>32</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -ÜBERSICHT/ -VERMERKE</b>	<b>32</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	32
8.2 Planverfasser	33

### Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Ausschnitt aus dem nördlichen Geltungsbereich, Ursprungsplan Nr. 70 „Menkestraße“	28
Abb.2:	Ausschnitt aus dem nördlichen Geltungsbereich, Neuaufstellung des Bebauungsplans 70 „Menkestraße“ 2019.	29
Abb.3:	1. Änderung in Teilbereichen 2014 des Bebauungsplanes Nr. 70, Rechts: Neuaufstellung 2019 (rot dargestellt sind die 2014 geänderten Teilbereiche)	29

- Abb.4: Ursprüngliche Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplanes Nr. 70 entlang der Weichselstraße (rot dargestellt ist die aktuelle Geltungsbereichsgrenze im Zuge der Neuaufstellung) 30
- Abb.5: Ausschnitt aus dem südlichen Geltungsbereich, Ursprungsplan Nr. 70 Menkestraße (links) sowie aus der aktuellen Neuaufstellung 2019 (rechts) 31

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ zu aktualisieren, um eine Anpassung an die geänderten städtebaulichen Anforderungen vorzunehmen. Zu diesem Zweck wird eine Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbe-  
reich den innerörtlichen Bereich des Ortsteils Heidmühle südlich der Bahntrasse bis zum  
Bürgerhaus und zur Post, beiderseits der Menkestraße. Das Plangebiet hat eine Größe  
von ca. 12 ha.

Das Planungsgebiet kennzeichnet in seiner städtebaulichen Situation und Funktion ent-  
sprechend die zentralörtliche Lage im Grundzentrum von Schortens durch Nutzungsmi-  
schungen mit Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnstrukturen sowie Einrichtungen des  
Gemeinbedarfs. Die städtebauliche Struktur ist im nördlichen Bereich beidseitig entlang  
der Menkestraße durch eine großteilige und weitgehend geschlossene Bauweise ge-  
kennzeichnet und geht im Verlauf nach Süden und in die angrenzenden Wohngebiete  
in eine kleinteilige und offene Bauungsstruktur über. Die im Süden gelegenen Ge-  
meinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Bürgerhaus und Post sind durch ent-  
sprechende Gebäude geprägt.

Zur Stärkung des Grundzentrums Schortens sowie zur Vermeidung und Beseitigung  
städtebaulicher Fehlentwicklungen, ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraus-  
setzungen für eine städtebauliche Erweiterung und Entwicklung des Kernbereiches von  
Schortens durch eine Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 70 zu schaffen. Inner-  
halb des Plangebietes erfolgen daher für die einzelnen Straßenzüge differenzierte Fest-  
setzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um eine nutzungsgerechte Entwick-  
lung der einzelnen Quartiere entsprechend ihrer vorherrschenden Funktion (Einzelhan-  
del, Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf) zu ermöglichen und gegenseitige Beein-  
trächtigungen zu verhindern. Als Grundlage hierfür dient unter anderem das am  
26.04.2018 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens des Büros A-  
cocella. In diesem werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie die zentren- und  
nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Schortens  
definiert. Anhand dieser Vorgaben werden für die im Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes Nr. 70 gelegenen Mischgebiete dezidierte Festsetzungen zu den zulässigen  
Kern- und Randsortimenten getroffen. Zusätzlich werden in den zentralen Geschäftsbe-  
reichen beiderseits entlang der Menkestraße Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von  
50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den Straßen abgewandten Seiten  
zugelassen, um diese Bereiche für publikumswirksame Nutzungen (z. B. Einzelhandel  
und Gewerbe) zur Stärkung der Zentrumsfunktion vorzuhalten. Ebenso werden über die  
Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen die Rahmenbedingungen für eine  
verträgliche Einbindung neuer Bauvorhaben in den gewachsenen Ortsbereich geschaf-  
fen. Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“, werden  
städtebauliche und gestalterische Maßgaben getroffen, die dazu dienen sollen, die zen-  
tralen Straßenzüge im Kernbereich durch eine anspruchsvolle Architektur herauszuhe-  
ben und über eine verträgliche Nutzungsmischung der Belegung des Stadtzentrums bei-  
zutragen.

#### Allgemeiner Hinweis:

Durch diesen Bebauungsplan werden bestehende Bau- und Nutzungsrechte nicht be-  
rührt, es gilt der Bestandsschutz. Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Rege-  
lungen gelten für alle zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ befindet sich im Zentrum des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha südlich der Bahntrasse bis zum Bürgerhaus und zur Post, beiderseits der Menkestraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist derzeit durch gemischte Bebauungsstrukturen aus Geschäftsnutzungen, Gewerbe, Gemeinbedarfsnutzungen (Post, Bürgerhaus, Bürgerhausplatz) sowie Wohnnutzungen gekennzeichnet. Dies entspricht der innerörtlichen Lage im Ortskern des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und der Funktion als Geschäftszentrum mit entsprechendem Versorgungsangebot. Während zwischen der Bahntrasse und der Elsa-Brändström-Straße beidseitig entlang der Menkestraße diese Geschäftsnutzungen dominieren, ist ein Großteil der übrigen Bereiche des Plangebietes durch Wohnnutzungen in Einzelhaus- und Doppelhausbebauung und einer offenen, ein- bis dreigeschossigen Bauweise geprägt. In den zentralen Planbereichen beidseitig entlang der Menkestraße ist eine verdichtete Bebauung in Form von Geschossbauten in geschlossener und abweichender, dreigeschossiger Bauweise, vorzufinden. Die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ und „Post“ sind durch Gebäude mit größeren Kubaturen gekennzeichnet. Südlich der Bahntrasse und nördlich der Jadestraße befindet sich ein Lebensmitteleinzelhandel.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist in seiner Nutzungsstruktur entsprechend der zentralörtlichen Lage ebenfalls durch städtische Wohn- und Mischnutzungen in regionaltypischer, kleinteiliger und offener Bebauung geprägt. Zudem befinden sich weitere infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Kirche) mit nutzungsspezifischen Baukörpern im näheren Umkreis des Planungsgebietes.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden für den Bereich der Stadt Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume sowie die Beordnung zentralörtlicher Bereiche mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Der Hauptort

Schortens-Heidmühle wird darin als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgesetzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A). Das mit dem Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ verfolgte Planungsziel der Funktionsstärkung des Grundzentrums von Schortens ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens werden bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die im Planungsraum vorhandenen öffentlichen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausgewiesen.

In vereinzeltten Bereichen weichen die Inhalte des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Das Flurstück 1018/115 der Flur 16 in der Gemarkung Schortens ist eine planfestgestellte Bahnanlage und wird entsprechend als Fläche für den überörtlichen Verkehr „Bahnanlagen“ ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich wird die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ durch die Festsetzung als Mischgebiet (MI) überplant und folgend in der Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Auch die im östlichen Bereich dargestellten Wohnbauflächen (W) werden als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. Die im nordöstlichen Bereich ausgewiesene gemischte Baufläche (M) wird an die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 70 angepasst und als Wohnbaufläche (W) in der 14 Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt wird, dargestellt. Gem. § 8 (3) BauGB ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Großteil des Plangebietes liegt derzeit der Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ inklusive der 1. Änderung für zwei Teilflächen vor, der durch die Neuaufstellung in einigen Teilen auf die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst wird. Entsprechend der vorliegenden Nutzung werden hierin Misch- und Kerngebiete, allgemeine Wohngebiete, Flächen für Gemeinbedarf sowie ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ mit den entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die entsprechenden Verkehrsflächen und Grünstrukturen festgesetzt. Die aktuellen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 außer Kraft gesetzt. Durch eine kleinteilige Erweiterung des Geltungsbereiches über den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 70 hinaus werden künftig durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 der Bebauungsplan Nr. 1 "Papenmoorland" vom 30.11.2014, der Bebauungsplan Nr. 4 "Jadestraße" vom 22.08.1975 und der Bebauungsplan Nr. 24 "Grüner Weg" vom 25.01.1977 sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften für einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 "Oldenburger Straße" und Nr. 70 "Menkestraße" vom Februar 2012 in Teilbereichen überlagert und außer Kraft gesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

In der Abwägung gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ erfüllt in erster Linie beordnende Aufgaben. Die zum Teil veralteten Aussagen des Ursprungsplanes Nr. 70 werden auf die aktuellen kommunalen Zielsetzungen für den bereits gewachsenen Siedlungsraum angepasst. So werden z. B. zur Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten für die innerhalb des Planungsgebietes liegenden Misch-, Kern- und Wohngebiete, die überbaubaren Flächen bedarfsgerecht dimensioniert.

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bewertet. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Menkestraße, der Alten Ladestraße Jeverschen Straße, der Bahnhofsstraße, des Mühlenwegs sowie der Bahnlinie 1540. Die hiervon ausgehenden Immissionen können im Bereich des Plangebietes Konflikte mit der geplanten Misch- und Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrslärms von itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt<sup>1</sup>.

Das schalltechnische Gutachten für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/tags um max.13 dB(A) und von 45 dB(A)/nachts um max. 15,6 dB(A) überschritten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A)/tags um max.10 dB(A) und von 50 dB(A)/nachts um max. 12,6 dB(A) überschritten.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bauleitplanung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis VI (gem. DIN 4109-1, Fassung: 2016-07, Tab. 7). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw.

---

<sup>1</sup> ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ der Stadt Schortens. Oldenburg, 12.09.2019

baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

In dem Bebauungsplan Nr. 70 werden die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.14). Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **4.4 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Entsprechend den eingangs formulierten Planungszielen zur Beordnung und Funktionsstärkung des Stadtkerns von Schortens werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO,

Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Post und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, festgesetzt. Folglich werden die Bereiche beiderseits entlang der Menkestraße bis zur Elsa-Brändström-Straße als Kerngebiete (MK) ausgewiesen, während die vorhandenen Wohnquartiere am Mühlenweg und an der Jadestraße als allgemeine Wohngebiete (WA) in ihrem Bestand gesichert werden. Die Grundstücke nördlich der Straße Am Brumidik sowie die im südlichen Bereich entlang der Menkestraße werden als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hierzu zählen auch die Grundstücke südlich der Rheinstraße, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden, bzw. zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ gehören. Durch die Festsetzung als Mischgebietsflächen werden sie den künftigen Planungsabsichten der Stadt Schortens angepasst. Die im Bebauungsplan Nr. 4 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ östlich der Weichselstraße ausgewiesenen Flächen werden an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst und im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Das im Norden des Plangebietes gelegene Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Hiermit wird die Festsetzung an die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2018 angepasst, in dem die Fläche dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schortens zugeordnet wird.

Zur planerischen Steuerung einer den jeweiligen Nutzungsräumen angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung der vorhandenen Wohngebiete und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Wohngebietscharakter und des hierdurch zu erwartendem erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Innerhalb der Mischgebiete 1 - 4 (MI1 – MI4) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 + Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Aufgrund der innerörtlichen Lage und hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen fügen sich Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit ihrem extensiven Flächenbedarf nicht in den gewachsenen Siedlungsraum sowie die vorherrschenden Geschäfts- und Dienstleistungsstrukturen ein. Von den ausgeschlossenen Vergnügungsstätten jeglicher Art werden strukturschädigende Wirkungen für die künftige innerörtliche Entwicklung erwartet. Zudem soll Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzungen hierdurch entgegengewirkt werden.

Innerhalb der Kerngebiete 1 - 4 (MK1 – MK4) gem. § 7 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Wie bereits zuvor erläutert, können sich Vergnügungsstätten negativ auf das Quartier auswirken. Der

Ortskernbereich der Stadt Schortens ist durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen geprägt. Planungsziel der Stadt ist es, diese Funktion zu erhalten und zu entwickeln. Städtebauliche Fehlentwicklungen sollen in diesem Bereich nachhaltig vermieden werden.

Spielhallen können sich sowohl durch ihr äußeres Erscheinungsbild und deren Ausstrahlung sowie durch die angesprochene Klientel negativ auf den Ortskern auswirken. So haben Spielhallen in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schaufenster. Sie stellen regelmäßig Fremdkörper dar in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Ortszentrums und bilden tote Zonen in der Reihung innerörtlichen Auslagen und Angebote. Die Beeinträchtigung des Straßenbildes wird zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schauseiten regelmäßig durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen ausgelöst. Zudem unterscheidet sich die Klientel von Spielhallen von den sonstigen Ortskernbesuchern. Im Schwerpunkt werden Spielhallen in den Abendstunden aufgesucht und Kopplungen sowie Synergien mit angrenzendem Geschäftsbesatz entstehen nicht. Gleichzeitig können durch Spielhallenbetreiber oftmals auch dank längerer Öffnungszeiten höhere Mieten gezahlt werden, die der traditionelle Einzelhandel oft nicht aufbringen kann und somit verdrängt werden würde.

Hieraus resultierend muss mit einer Niveauabsenkung und dem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Als Folge hiervon kann es zu Abwanderung von Kunden und Besuchern kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zu einer massiven Konzentration führen. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in dem sogenannten Trading-Down-Effekt. Entsprechend dem Ziel der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im Bebauungsplan Nr. 70 Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen.

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK1, MK2) gem. § 7 BauNVO sind innerhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von maximal 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den, den Straßen abgewandten Seiten zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 70 zur Stärkung und Attraktivierung der Schortenser Innenstadt sollen die Erdgeschossflächen beidseitig entlang der Menkestraße von der Bahnlinie im Norden bis zur Elsa-Brändström-Straße im Süden des Plangebietes für Geschäftsnutzungen und Einzelhandelsbetriebe und dergleichen vorgehalten werden, um die Entwicklung einer vielfältigen und publikumswirksamen Zentrumsstruktur zu fördern. Auf Grund dessen wird für die als Kerngebiete 1 und 2 (MK1, MK2) bezeichneten Bereiche die o. g. Festsetzung getroffen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Gebietscharakter als Kerngebiet auch weiterhin erhalten bleibt und der vorherrschende Wohnanteil in seiner Bestandsstruktur gesichert wird. Einer Verfestigung weiterer Wohnnutzungen soll jedoch entgegengewirkt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich eine urbane Mischnutzung etablieren kann.

In dem am 26.04.2018 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens des Büros Acocella wurde hinsichtlich des Einzelhandels und der Betriebsstandorte eine umfangreiche Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt. Diese Daten dienen als Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten. Hieraus resultiert das vorliegende Einzelhandelskonzept, in dem die zentralen Versorgungsbereiche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Schortens klar definiert sind. Die zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich räumlich innerhalb der Innenstadt Schortens von der Bundesstraße (B 210) im Norden bis zur Höhe Elsa-Brändström-Straße im Süden entlang der Hauptgeschäftsstraßen Bahnhofstraße und Menkestraße sowie in Teilbereichen entlang der Oldenburger Straße und der Jadestraße. Grundsätzlich soll die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten

auf die Innenstadt von Schortens und somit die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Hierdurch soll der Konkurrenzbildung zur Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Schortens und der benachbarten Orte entgegengewirkt und deren Stärkung erreicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ wird in großen Teilen von diesen Bereichen überlagert, sodass die im Einzelhandelsgutachten dargestellten Empfehlungen und Maßnahmen auf die vorliegende Bebauungsplanung anzuwenden sind. Anhand dieser Vorgaben werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Mischgebiete 1, 2 und 3 (MI1, MI2, MI3) dezidierte Festsetzungen zu den nicht zulässigen bzw. zulässigen Kern- und Randsortimenten getroffen.

Demnach sind innerhalb der Mischgebiete 1, 2 und 3 (MI1, MI2, MI3) gem. § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel

Innerhalb der Mischgebiete 1, 2 und 3 (MI1, MI2, MI3) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm zulässig.

Durch den Ausschluss der Kernsortimente bzw. die Reglementierung der Randsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird somit räumlich in Teilen das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit dem Inhalt des Ursprungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ und entsprechend der Bestandssituation wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung und innerstädtischen Weiterentwicklung ausgeschöpft.

In den Mischgebieten 1 und 2 (MI1, MI2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der städtebaulichen Situation und gemäß der gesetzlichen Regelung zur Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Mischgebieten auf einheitlich 0,6 festgesetzt. Hierdurch werden Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen, die zur Stärkung des urbanen Charakters der Schortenser Innenstadt beitragen sollen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 3 (MI3) wird aus besonderen städtebaulichen Gründen von der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO abgewichen, um eine verträgliche Verdichtung des innerstädtischen und bereits stark verdichteten Bereiches planungsrechtlich zu sichern. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 ist dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Touristinfo“ festgesetzt. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzungen, sodass eine Grundflächenzahl bis 1,0 angenommen werden kann. Durch die Nutzung als Parkfläche für Veranstaltungen im Bürgerhaus sowie als Marktplatz ist eine hohe Versiegelung in diesem Bereich vorhanden. Um auch in Zukunft den innerstädtischen Charakter dieses Bereiches zu wahren, soll im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Bürgerhaus eine höhere Grundflächenzahl planungsrechtlich ermöglicht werden. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt können ausgeschlossen werden, da die Festsetzung keine relevante Steigerung der Grundstücksausnutzung zur aktuellen Nutzung des Bereiches hervorruft. Auch auf den Verkehr sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK1, MK2) wird die Grundflächenzahl (GRZ), bedingt durch die städtebauliche Situation auf einheitlich 0,8 festgesetzt. Hierbei wurde die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Kerngebieten gezielt nicht verwendet, um die in den hinteren Grundstücksbereichen vorhandenen aufgelockerte Bauungsstruktur zu sichern.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ (vgl. Kap. 5.6) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entsprechend der im Umfeld vorherrschenden Bauungsdichte und der zukünftigen Entwicklungsvorstellungen festgesetzt.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Zur weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und zur Sicherung des Bestandes wird für die Gemeinbedarfsflächen eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

### **5.2.3 Zahl der Vollgeschosse – Bauhöhen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), der Mischgebiete 1, 2 und 3 (MI1, MI2, MI3), der Kerngebiete 1-4 (MK1- MK4) sowie der Gemeinbedarfsflächen wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten, den Kerngebieten sowie in den Mischgebieten 1, 2 und 3 (MI1, MI2, MI3) wird zudem die Festsetzung der absoluten Bauhöhen über die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO definiert. Hierdurch wird eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird entsprechend der Bestandssituation eine zwei-, in den Mischgebieten 1 (MI1) eine dreigeschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m festgesetzt. Im Mischgebiet 2 (MI2) werden zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m ausgewiesen. Dies soll der stufenweisen Anpassung der Gebäudehöhen an die umliegenden Wohngebiete dienen und somit eine höhenmäßige Anbindung des Stadtkerns an die Umgebung herbeiführen. In dem festgesetzten Mischgebiet 3 (MI3) wird eine viergeschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 15,50 m festgesetzt.

In den festgesetzten Kerngebieten 1 - 4 (MK1 – MK4) wird im Bebauungsplan Nr. 70 eine zwingend dreigeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 15,50 m festgelegt. Hiermit werden an den zentralen Standorten die Möglichkeiten einer höheren und verdichteteren Bebauung mit innerstädtischem Charakter und weiterer Entwicklungsspielraum gegeben.

Des Weiteren wird die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ festgesetzte Zweigeschossigkeit innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ in die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 70 übernommen, um diesen Bereich in seinem Bestand zu schützen. Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt, um eine städtebaulich vertretbare Erweiterung des Bürgerhauses zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) beträgt im gesamten Geltungsbereich maximal 0,50 m, um im Plangebiet eine ähnliche Sockelhöhe der Gebäude zu erzielen.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) dient die Oberkante des Gebäudes (Attika) als Bezugspunkt, für die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) dient die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine)  $\leq 40 \text{ m}^2$  Bruttogrundrissfläche sind zulässig.

### **5.3 Bauweise**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird die Bauweise gem. § 22 BauNVO innerhalb des Plangebietes differenziert als offene (o), geschlossene (g) und abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich überwiegend an der städtebaulich gewachsenen Struktur.

Folglich wird unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und im Sinne der Nachverdichtung in weiten Teilen des Plangebietes eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt. Dies gilt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der im Übergang zu den angrenzenden Stadtgebieten gelegenen Mischgebieten 1 und 2 (MI1, MI2), Kerngebieten 4 (MK4) und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen.

Um im zentralen Bereich beidseitig entlang der Menkestraße zwischen Bahntrasse und Elsa-Brändström-Straße ein einheitliches, geschlossenes und urbanes Stadtbild zu erzeugen und die Gebäude in ihrem Bestand zu sichern, wird für diese Gebiete die geschlossene (g) und abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 3 + 4 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise (g) gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden innerhalb der Kerngebiete 1 (MK1) die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen innerhalb der Kerngebiete 2 (MK2) und der Mischgebiete 3 (MI3) mit einer Gebäudelänge über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

## 5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden in den straßenseitigen Planbereichen beidseitig entlang der Menkestraße zwischen Bahntrasse und Elsa-Brändström-Straße Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine weitgehend durchgängige Straßenrandbebauung mit städtischem Charakter und einheitlichen Gebäudefluchten zu sichern. Die festgesetzten Baulinien orientieren sich hierbei an den vorhandenen Gebäudedekanten und Baufluchten. Das Vor- und Zurücktreten eines Gebäudeteiles bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies soll einer abwechslungsreichen Gebäudegestaltung bei grundsätzlicher Einhaltung der Bauflucht innerhalb der straßenseitigen, zentralen Bereiche Raum geben.

In den übrigen Bereichen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) werden zur Steuerung einer flexiblen Grundstücksausnutzung Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden hierbei so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum zur städtebaulichen Verdichtung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen in einem Abstand von überwiegend 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Auf den rückwärtigen Bauflächen werden zusammenhängende Bauflächen ausgewiesen, um hier ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Im nordwestlich des Plangebietes gelegenen allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die rückwärtige Baugrenze aus der Ursprungsplanung übernommen und aus Gründen des Immissionsschutzes sowie aufgrund des dort gelegenen Regenrückhaltebeckens nicht zur Bahntrasse hin erweitert. Dennoch ist hier eine ausreichende Grundstücksausnutzung gegeben.

## 5.5 Ausschluss von Nebenanlagen

Um im Plangebiet eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, die der zentralörtlichen Lage Rechnung trägt, sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In den festgesetzten Kerngebieten 1 (MK1) sind des Weiteren innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche aus städtebaulichen Gründen Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von  $\geq 150$  qm, die einem Vorhaben dienen, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Selbständige Stellplatzanlagen und Garagen sind grundsätzlich in diesem Bereich ausgeschlossen. Die besonders gekennzeichneten Bereiche umfassen den Bereich zwischen der Bahntrasse im Norden und der Elsa-Brändström-Straße im Süden beidseitig entlang der Menkestraße in einer Tiefe von 20,00 m ausgehend von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 70 eingetragenen Bezugspunkten.

Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist es, innerhalb des zentralen Geschäfts- und Versorgungsbereiches von Schortens auf den o. g. straßenseitigen Grundstücksbereichen großflächige Stellplatzanlagen zu vermeiden. Einzelne Stellplätze unterhalb der o. g. Flächengröße (max. 6 Stellplätze) bleiben weiterhin auch im straßenseitigen Bereich zulässig, womit hier noch ausreichend Spielraum und Ausnutzungsmöglichkeiten

vorhanden sind und eine rückwärtige Erstellung von Parkplätzen nur sehr bedingt notwendig wird. Die betreffenden Grundstücksbereiche entlang der Menkestraße sollen vorrangig einer raumbildenden Bebauung zugeführt werden bzw. vorhandene Raumkanten erhalten, um somit die städtebaulichen Strukturen zu stärken und weiterentwickeln zu können. Zur weiteren Umsetzung dieses Zieles werden im Bebauungsplan Nr. 70 bezüglich der Kerngebiete 1 (MK1) Baulinien und eine Mindestanzahl der Vollgeschosse (III) festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich sowohl ein großflächiger, öffentlicher Parkplatz als auch zahlreiche Abschnitte mit Parkbuchten im öffentlichen Verkehrsraum beidseitig entlang der Menkestraße, die bisher die Parkplatznachfrage decken konnten. Aus den genannten Gründen ist eine ausreichende Stellplatzverfügbarkeit für das Plangebiet auch zukünftig gegeben und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten.

## **5.6 Gemeinbedarfsflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen werden in der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 70 übernommen und als Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der jeweils entsprechenden Zweckbestimmung gemäß ihrer Bestandssituation festgesetzt. Hierbei handelt es sich um das Bürgerhaus, das als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ definiert wird, und um den ehemaligen Poststandort östlich der Weserstraße, das als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt wird.

## **5.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

Das Flurstück 1018/115 der Flur 16 in der Gemarkung Schortens ist eine planfestgestellte Bahnanlage und wird entsprechend in der Planzeichnung als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen „Bahnanlagen“ festgesetzt.

## **5.8 Straßenverkehrsflächen**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion gesichert und als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in ihrer vorhandenen Breite festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Menkestraße im zentralen Bereich sowie den Mühlenweg, den Neumannsweg und die Elsa-Brandström-Straße im westlichen Bereich sowie die Jadestraße und die Soeststraße.

Die Straßenführung im Bereich der Rheinstraße, Weserstraße und der Donaustraße wird an den zukünftigen Verlauf angepasst und entsprechend festgesetzt.

## **5.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wegebeziehungen im östlichen Teil des Geltungsbereiches sollen dauerhaft erhalten bleiben und werden daher, wie bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 70 erfolgt, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Zusätzlich wird durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges auf dem bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesenen Flurstück Nr. 13/13 eine Verbindung zu dem entlang der Bahntrasse geplanten Weg geschaffen. Innerhalb dieses Bereichs war eine Realisierung der Spielplatzfläche bisher nicht möglich. Außerdem soll der vorliegende Beschluss

des Verwaltungsausschusses vom 23.09.1997 zur Schaffung einer fuß- und radläufigen Anbindung in diesem Bereich nunmehr verwirklicht werden.

Um die öffentlichen Parkplätze nördlich der Rheinstraße planungsrechtlich zu sichern, wird der entsprechende Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **5.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unter anderem von Norden über die Menkestraße. Um im nördlichen Bereich die links- und rechtsseitig der Menkestraße gelegenen Grundstücke zwischen Bahntrasse und Jadestraße/Mühlenweg in ihrer Nutzung zu sichern und Beeinträchtigungen vorzubeugen, wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt.

Im Bereich der Soestestraße erfolgt entsprechend der Ursprungsplanung die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, um zu gewährleisten, dass das westlich gelegene Grundstück nicht über die Soestestraße sondern nur von der Menkestraße kommend befahren wird. Dies dient dem Schutz der benachbarten Anwohner und soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermeiden.

### **5.11 Private Grünfläche**

Zur Bestandssicherung der zwischen dem Kerngebiet 1 (MK1) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Jadestraße gelegenen privaten Grünfläche, wird diese aus der Ursprungsplanung übernommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

### **5.12 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherstellung des Bestandes werden entsprechend der Ursprungsplanung die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im östlichen Teil des Geltungsbereiches im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 übernommen.

### **5.13 Erhaltung von Einzelbäumen**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksame, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage ist im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 seitens des Fachbereiches Bauen der ortsbildprägende Baumbestand, der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 70 erfasst wurde, auch weiterhin gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der festgesetzte Einzelbaum ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume.

Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Der zum Erhalt festgesetzte Baum wird gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an den Baum zu verhindern.

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

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Menkestraße, der Alten Ladestraße, der Jeverschen Straße, der Bahnhofstraße, dem Mühlenweg sowie der Bahnlinie 1540 ausgehenden Verkehrs- und Bahnlärm werden im Bebauungsplan Nr. 70 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts<sup>2</sup> werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche II und VI (LPB II - VI) gem. DIN 4109-1. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

##### Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$  dB für Büroräume u. ä.

##### Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$  dB für Büroräume u. ä.

##### Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$  dB für Büroräume u. ä.

##### Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40$  dB für Büroräume u. ä.

##### Lärmpegelbereich VI:

- $R'_{w,res} = 50$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 45$  dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche

---

<sup>2</sup> ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ der Stadt Schortens. Oldenburg, 12.09.2019

erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >55-60 dB(A) bei Tag (siehe Beikarte) innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder alternativ durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >60 dB(A) bei Tag sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Außenwohnbereiche zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >60-65 dB(A) bei Tag sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) Außenwohnbereiche zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder alternativ durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >65 dB(A) bei Tag sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) Außenwohnbereiche zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung von baulichen Anlagen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Zur Nachtzeit liegt innerhalb des Plangebietes ein Beurteilungspegel von  $\geq 45$  dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >45-50 dB(A) bei Nacht (siehe Beikarte) ist für besonders schutzbedürftige Wohnräume die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicherzustellen. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Wahlweise kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Alternativ hierzu ist die Belüftung über geräuschabgewandte Fassadenseiten zu gewährleisten. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >50-55 dB(A) sind besonders schutzbedürftige Wohnräume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >55 dB(A) sind besonders schutzbedürftige Wohnräume zu vermeiden. Alternativ sind besonders schutzbedürftige Wohnräume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

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

Zur Sicherung der Erschließungsfunktion und der Anbindung der rückwärtigen Wohnbebauung werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 unverändert die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB übernommen und festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Teile der Flurstücke Nr. 116/16 und 119/11 abgehend von der Menkestraße, Teile des Flurstücks 139/19 im südlichen Bereich des Plangebietes sowie des Flurstücks 16/27 nördlich der Jadestraße.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der innerörtliche Bereich des Schortenser Ortskerns ist durch eine verdichtete, gewachsene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Wohn- und Geschäftshäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Insgesamt weist der Ortsbereich einen überschaubaren kleinstädtischen Charakter auf, den es bei künftigen Baumaßnahmen zu erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln gilt. In diesem Sinne soll der innerstädtische Bereich weiterentwickelt und aufgewertet werden.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" identisch. Die bisher geltende Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 9) wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 außer Kraft gesetzt.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden die zulässigen Farben und die zu verwendenden Materialien für Dächer und Fassaden vorgeben, um einen einheitlichen und ortstypischen Gesamteindruck der Bebauung zu schaffen. Für die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen sind unglasierte sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt" der DIN 67530) mit gewellter Oberfläche in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit/dunkelgrau zu verwenden. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbreregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rot- blau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Es sind für Klinker- bzw. Verblendmauerwerk wahlweise die Farben des Farbreregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3005, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012, 8015 oder 8016 zu verwenden. Es ist ein weißer Farbton bei Putz, die sich an den Farben des Farbreregisters RAL 840-HR 9001, 9002, 9010 und 9016 orientieren. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.

Um die bestehenden Geschäfts- und Dienstleistungsstrukturen zu sichern und das Bilden von toten Zonen in der Reihung innerörtlichen Auslagen und Angebote zu verhindern, sind die Fassaden der Gebäude mit einer Gebäudelänge  $\geq 15$  m beidseitig entlang der Menkestraße min. 30% der Fassadenfläche und max. 75% der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Einzelöffnungen auszuführen. Im Bereich des Erdgeschosses können bei einer Geschäftsnutzung 90% der Fassade als Einzelöffnungen (Fenster, Türen) im stehenden Format ausgeführt werden.

Die Haupteingänge der im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen beidseitig entlang der Menkestraße sind ausschließlich an den zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenfronten anzuordnen. Die Errichtung von Nebeneingängen für die im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen ist nur auf den von der Menkestraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Da im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung keine Vorbaurollläden vorhanden sind und um die Beeinträchtigung des Straßenbildes zu minimieren, sind Vorbaurollläden vor Schaufenstern und Ladeneingängen unzulässig. Rollgitter sind zulässig

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Folglich sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Fassaden wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau von Einzelhandelsimmobilien ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches innerstädtisches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten innerstädtischen Bereich eine Attraktivierung vorgenommen. Dies kommt nicht nur den Gebäuden und dem Stadtbild an sich, sondern auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität für die rückwärtig gelegenen Wohn- und Mischgebiete erzielt wird. Der vorgeschlagene Ausschluss von Materialien und Farben birgt die Gefahr, dass hierbei Materialien und Farben vergessen und somit nicht gewünschte, ortsuntypische Gestaltungsmittel verwendet und Fehlentwicklungen generiert werden.

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Menkestraße, den Mühlenweg und den Kreuzweg.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird auf Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Plangebietes verzichtet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1.0 EINLEITUNG**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ wird aktualisiert. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort**

Die Stadt Schortens beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“. Der Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich den innerörtlichen Bereich des Ortsteils Heidmühle südlich der Bahntrasse bis zum Bürgerhaus und zur Post, beiderseits der Menkestraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,6 ha. Des Weiteren erfasst das Plangebiet in einem kleinräumigen Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 1 „Papenmoorland“, den Bebauungsplan Nr. 4 „Jadestraße“ und den Bebauungsplan Nr. 24 „Grüner Weg“. Eine erste Änderung für zwei Teilflächen innerhalb des Bebauungsplanes „Menkestraße“ liegt bereits vor. Mit der Aktualisierung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird das Ziel verfolgt, eine Anpassung an geänderte städtebauliche Anforderungen vorzunehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ erfüllt in erster Linie beordnende Aufgaben. Die zum Teil veralteten Aussagen des Ursprungsplanes Nr. 70 werden auf die aktuellen kommunalen Zielsetzungen für den bereits gewachsenen Siedlungsraum angepasst. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“, Kap. 2.1 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.2 „Städtebauliche Situation“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

### **1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 umfasst eine Flächengröße von etwa 11,6 ha. In Übereinstimmung mit den Gebietszuweisungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 70 sowie der ersten Änderung zweier Teilbereiche werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Post und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise zur Schaffung einer durchgängigen Straßenrandbebauung angepasst. Folglich werden die Bereiche beiderseits entlang der Menkestraße als Kerngebiete (MK) ausgewiesen, während die vorhandenen Wohnquartiere am Mühlenweg und an der Jadestraße als allgemeine Wohngebiete (WA) in ihrem Bestand gesichert werden.

Um eine maximale Grundstücksausnutzung sicherzustellen, wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70, zur städtebaulichen Verdichtung die Grundflächenzahl (GRZ) der Mischgebiete auf 0,6 erhöht. Bei der jetzigen Neuaufstellung wird diese GRZ für die Mischgebiete größtenteils beibehalten, jedoch werden einige Mischgebiete in Kerngebiete umgewandelt. Für die Kerngebiete wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Ebenso gibt es im Ursprungsplan einen Bereich der als Sondergebiet mit der GRZ 1,0 ausgewiesen. Zukünftig liegt in diesem Bereich ein Kerngebiet mit einer GRZ

von 0,8 vor. Zudem werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 zehn Bäume zum Erhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Nördlich und westlich der Soestestraße, im östlichen Geltungsbereich, sind zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen dienen dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Nordöstlich der Jadestraße wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt betrachtet erhöht sich der Bedarf an Grund und Boden gegenüber den Festsetzungen der Ursrungspläne (auch in Anbetracht der Größe des Geltungsbereiches) nicht (vgl. 5.2).

## **2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen der unter Kap. 5.2 erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbeurteilung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 berücksichtigt.

Im Folgenden werden die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Niedersächsische Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

### **2.1 Niedersächsisches Landschaftsprogramm**

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich der naturräumlichen Regionen Watten und Marschen (Binnendeichsflächen). In der naturräumlichen Region Watten und Marschen werden als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig z. B. Weiden-Auwälder (Weichholzaue), kleine Flüsse, Salzwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig werden u. a. Eichenmischwälder der großen Flussauen (Hartholzaue), Bäche, Torfstichgebiete mit Regeneration von Hochmoorvegetation sowie nährstoffreiche Rieder und Sümpfe aufgeführt. Als schutzbedürftig bzw. z. T. auch entwicklungsbedürftig gelten beispielsweise Feuchtgebüsche, Heckengebiete, Gräben, pfeifengrasreiche Stadien der Hochmoore, Sandtrockenrasen und Grünland mittlerer Standorte.

### **2.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland**

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Friesland liegt in der aktuellen Version (Stand: April 2017) vor.

Die Stadt Schortens liegt im Übergangsbereich der naturräumlichen Regionen Watten und Marschen und Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Im Raum Schortens-Heidmühle schiebt sich von Westen kommend ein Geestausläufer in den großen zusammenhängenden Marschbereich. Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“.

- Nach Karte 1 besitzen die Biotoptypen eine geringe bis sehr geringe Bedeutung. Das Plangebiet liegt in einem vollständig erschlossenen Siedlungsbereich.
- Das Landschaftsbild ist von geringer bis mittlerer Bedeutung. Das Plangebiet liegt im Gebietstyp Siedlungsbereich „Schortens-Heidmühle“. Dieser zeichnet sich durch einen geringen Wert aus sowie durch großflächige Einzelhausbebauung und Gewerbegebiete. Die Natürlichkeit ist „mittel“. Außerdem liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich „Alt-Schortens-Ostiem“. Dieser zeichnet sich durch einen mittleren Wert aus, sowie durch ein altes Siedlungsgebiet am Geestrand zur Niedermarsch am Upjeverschen Tief. Der Übergang von der Geest zur Marsch ist deutlich erkennbar. Die Natürlichkeit ist „mittel“ (Karte 2: Landschaftsbild).
- Die in Karte 3 zum Boden dargestellten Flächen mit besonderen Werten von Böden, sind als Suchräume für das Vorkommen derartiger Böden zu verstehen und nicht als eine präzise räumliche Abgrenzung. Demnach liegen im Planungsraum keine Bereiche als Suchräume für Böden mit besonderen Standorteigenschaften vor. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal (Karte 3a: Boden).
- Der gesamte Bereich des Plangebiets ist als Siedlungsbereich dargestellt (Karte 3b: Wasser und Stoffretention).
- Nach Karte 4 zu Klima und Luft liegt das Planungsgebiet innerhalb einer Siedlungsfläche über 1 km<sup>2</sup>.
- Für den Planungsbereich sieht das Zielkonzept eine umweltverträgliche Nutzung vor (Karte 5a).

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 1995 wurde fortgeschrieben und liegt als Entwurf (Stand: Juni 2010) vor. Für den Planungsraum werden folgende Inhalte angegeben:

- Der vorkommende Bodentyp ist Podsol, schwach trocken, sehr nährstoffarm (Karte: Bodenübersicht sowie Karte: Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung).
- Die potenzielle Nitratauswaschung ist im gesamten Planungsraum sehr hoch. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes ist mit > 60 – 140 mm als gering anzusehen. Des Weiteren liegen hier Suchräume für Extremstandorte, die anhand der Nährstoffversorgung (kmol/ha) abgegrenzt werden. Diese Suchräume sind nährstoffarme Flächen (>100 bis ≤ 300 kmol/ha) (Karte: Boden und Wasser).
- Das Plangebiet und seine Umgebung liegen in der naturräumlichen Landschaftseinheit Jeversche Geest (Karte: Naturräumliche Gliederung).
- Das Plangebiet wird folgender Biotopfläche zugeordnet: Trockener Eichen-Buchewald (Fago-Quercetum typicum), teilweise im Übergang zum Flattergras-Buchewald (Milio-Fagetum), auf Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Karte: Für den Biotopverbund geeignete Biotopflächen mit Aufwertungspotenzial - auf potenziell hochwertigen Standorten).
- Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 151 -200 mm/a angegeben. Das Plangebiet befindet sich teilweise in einer Wasserschutzgebietszone (IIIA und IIIB, vgl. Karte: Wasser – Grundwasser).
- Naturschutzrechtlich geschützte und wertvolle Bereiche werden im Plangebiet nicht dargestellt (Karte: Naturschutzrechtlich geschützte und wertvolle Bereiche).
- Das Landschaftsbild im Plangebiet und der Umgebung ist von „eingeschränkter Bedeutung“ (Karte: Landschaftsbild).

## 2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Aufgrund der innerstädtischen Lage und Vorprägung befinden sich im Plangebiet keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Feldhausen. Weitere festgestellte oder geplante Schutzgebiete nationalen / internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme sind nicht ausgewiesen.

## 2.5 Artenschutzrechtliche Belange

Der § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wildlebenden 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,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier

entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

### **3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter (sowie prognostizierte Umweltauswirkungen)**

##### **3.1.1 Schutzgüter / Wechselwirkungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 sind gegenwärtig aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und Nutzungen keine besonderen Wertigkeiten der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft vorhanden. Wie bereits beschrieben, befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Feldhausen. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Insgesamt betrachtet erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes lediglich teilweise eine Veränderung des bereits in den Ursprungsplänen festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) und der Baugrenzen. Erhebliche Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter sind durch diese Änderungen nicht zu erwarten.

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass deren Wechselwirkungen untereinander an dieser Stelle betrachtet werden. Da es durch den geringen Änderungsumfang zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 keine sich verstärkenden Wechselwirkungen absehbar.

#### **3.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier

entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

### **Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor.

#### **Säugetiere**

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist es möglich, dass Fledermäuse vorkommen können.

#### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)**

Es kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölz- und Gebäudestrukturen den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden. Auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme sind grundsätzlich die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Die Arbeiten können somit nur im Zeitraum vom Anfang Dezember bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Sollten Bäume mit einer potenziellen Quartiereignung betroffen sein, sind diese vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf einen Besatz zu überprüfen (mittels Endoskopie) und die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen vorhanden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist unter Beachtung der o. g. Vermeidungsmaßnahme auszuschließen.

#### **Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)**

Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Dies tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-) Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichend funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in Teilbereichen des Plangebietes grundsätzlich denkbar. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch eine entsprechende Verlärmung sind im vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf wenige Monate beschränkt ist. Zudem wird die Bautätigkeit vorwiegend während der Tagesstunden stattfinden. Eine Beeinträchtigung der nächtlichen Aktivität der potenziell ansässigen Fledermäuse durch visuelle Lichtreize (Baufahrzeuge, Baustellenbeleuchtung etc.) ist daher nicht anzunehmen. Eine hierdurch ausgelöste langfristige Aufgabe von potenziellen Quartieren ist unwahrscheinlich, zumal keine Quartiere im Untersuchungsraum festgestellt wurden. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

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

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

#### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen (Hausgärten, umgebende befestigte Flächen, Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Gehölzbrüter am wahrscheinlichsten. Sollte im Rahmen der Planumsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

#### **Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der Wohnnutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitats in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage.

Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i. d. R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

### **Fazit**

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

## **4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Mit der Realisierung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ werden in verschiedenen Teilbereichen Mischgebiete in Kerngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf in Sondergebiet und Mischgebiet umgewandelt und somit das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) angehoben, um mehr Spielraum bei der baulichen Ausgestaltung zu gewähren. Im nordöstlichen Teil wird die GRZ von 1,0 auf 0,8 gesenkt und somit der Versiegelungsgrad gesenkt. Weiterhin werden teilweise Baugrenzen angepasst. Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist entsprechend den oben getroffenen Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern bzw. zu deren Wechselwirkungen untereinander mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine bauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen der Ursprungspläne Nr. 70 und der Bebauungspläne Nr. 70/I sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/I zulässig. Das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die dadurch festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten würden bestehen bleiben. Änderungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht ergeben.

## **5.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

## 5.1 Vermeidung / Minimierung

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Der Eingriff erfolgt in wertarmen und bereits stark vorgeprägten Biotopen und städtebaulichen Strukturen. Durch die ermöglichte Verdichtung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und eine Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.
- Die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18290 vorzusehen.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar.
- Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Die Arbeiten können somit nur im Zeitraum vom Anfang November bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Sollten Bäume mit einer potenziellen Quartierseignung betroffen sein, sind diese vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf einen Besatz zu überprüfen (Endoskopie) und die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, auf der Fläche zu belassen (zu versickern – sofern möglich -).
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

## 5.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches von Schortens-Heidmühle zu schaffen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern. Entsprechend den Festsetzungen der Ursprungspläne (Bebauungspläne Nr. 70 inklusive 1. Änderung von Teilbereichen, 70/I inkl. 2. Änderung und Nr. 38, Nr. 1 sowie Nr. 4) und der gegenwärtigen Nutzung erfolgen die Gebietszuweisungen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 (WA, MI, MK). In diesem Zusammenhang werden teilweise die überbaubaren Grundstücksflächen zur Schaffung einer Raumkante bzw. für eine durchgängige Straßenrandbebauung angepasst. Weiterhin wird zur Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten und zur Erhöhung der Bebauungsdichte in den zentralen Lagen die Grundflächenzahl (GRZ) der Mischgebiete und im Wohngebiet im nordöstlichen Plangebiet angepasst bzw. erhöht, um eine maximale Grundstücksausnutzung sicherzustellen.

Folglich werden die Ausweisungen der Ursprungspläne mit den Festsetzungen der Neuaufstellung verbal-deskriptiv verglichen.

Die allgemeinen Wohngebiete (WA) nördlich des Mühlenwegs im westlichsten Bereich des Geltungsbereichs werden weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwei Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 werden weiterhin in ein Kerngebiet (GRZ 0,8) geändert. Östlich der Jadestraße im östlichen Geltungsbereich werden Mischgebiete (GRZ 0,6) und ein Sondergebiet (GRZ 1,0) weiterhin als Kerngebiete (GRZ 0,8) festgesetzt (vgl. Abb. 1 und Abb. 2). Für das ehemalige Sondergebiet verringert sich die festgesetzte GRZ von 1,0 auf 0,8. Bei einer Fläche von insgesamt ca. 7.015 m<sup>2</sup> (Größe des ehemaligen SO) dürfen somit nur noch ca. 5.610 m<sup>2</sup>, und nicht mehr 100 % der Fläche versiegelt werden. Die Grundflächenzahl wird in den anderen Bereichen zwar erhöht, jedoch bleibt der maximal zulässige Versiegelungsgrad unverändert. Die Allgemeinen Wohngebiete im östlichsten Geltungsbereich bleiben so bestehen.

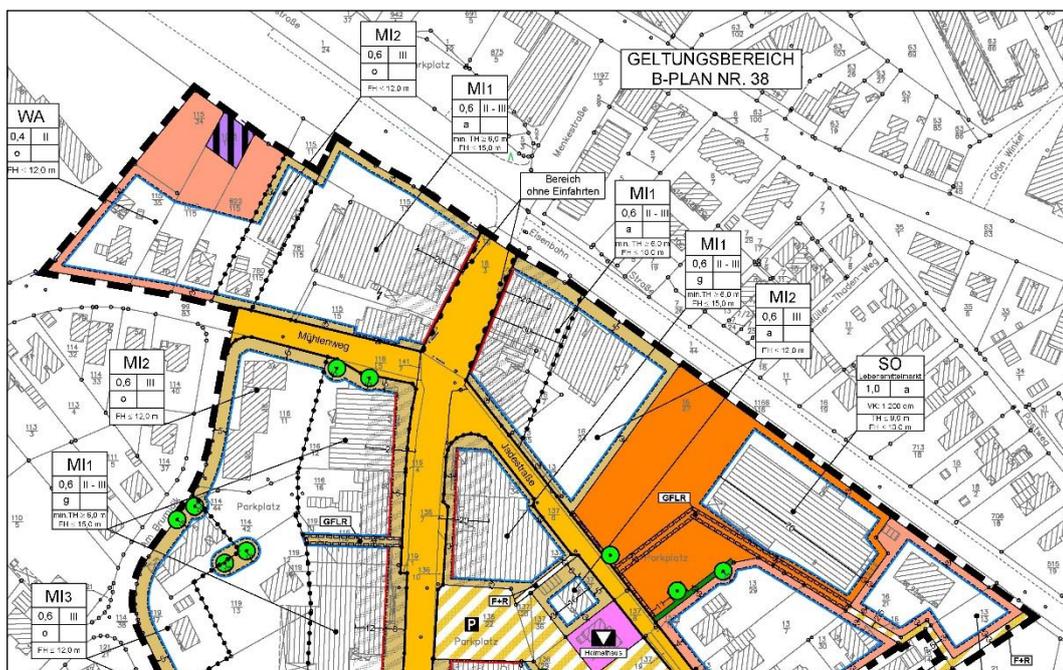


Abb. 1: Ausschnitt aus dem nördlichen Geltungsbereich, Ursprungsplan Nr. 70 „Menkestraße“

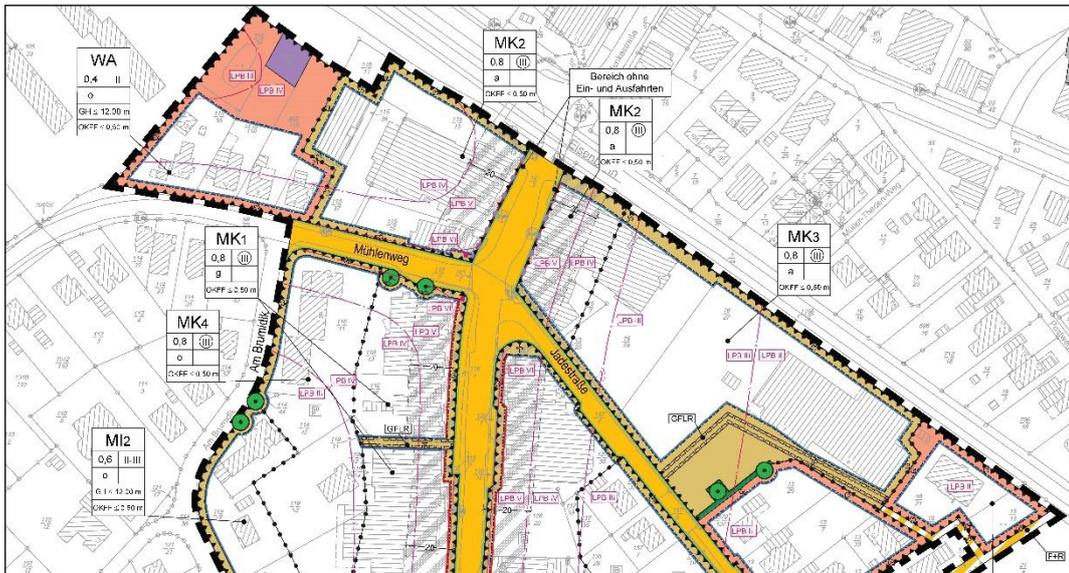


Abb. 2: Ausschnitt aus dem nördlichen Geltungsbereich, Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Menkestraße“ 2019.

Die westlich der Menkestraße gelegenen Mischgebiete, zwischen Mühlenweg und Neumannsweg werden künftig als Kern- und Mischgebiet ausgewiesen. Eine höhere Versiegelung ist in diesem Bereich dennoch nicht möglich da die GRZ maximal 0,8 beträgt und eine Überschreitung der GRZ gem. §19 (4) BauNVO nicht zulässig ist.

Der Bereich südlich des Neumannsweges war bereits Bestandteil einer 1. Änderung des B-Planes in Teilbereichen (2014). Hier wurden seinerzeit die Mischgebiete in Kerngebiete umgewandelt. Diese Festsetzung bleibt an dieser Stelle bestehen, jedoch wird die GRZ von 0,6 auf 0,8 erhöht. Gleiches gilt für einen weiteren Teilbereich (vgl. Abb. 3) östlich der Menkestraße, ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung im Jahr 2014. Eine höhere Versiegelung ist in beiden Teilbereichen dennoch nicht möglich da die GRZ maximal 0,8 beträgt und eine Überschreitung der GRZ gem. §19 (4) BauNVO nicht zulässig ist.

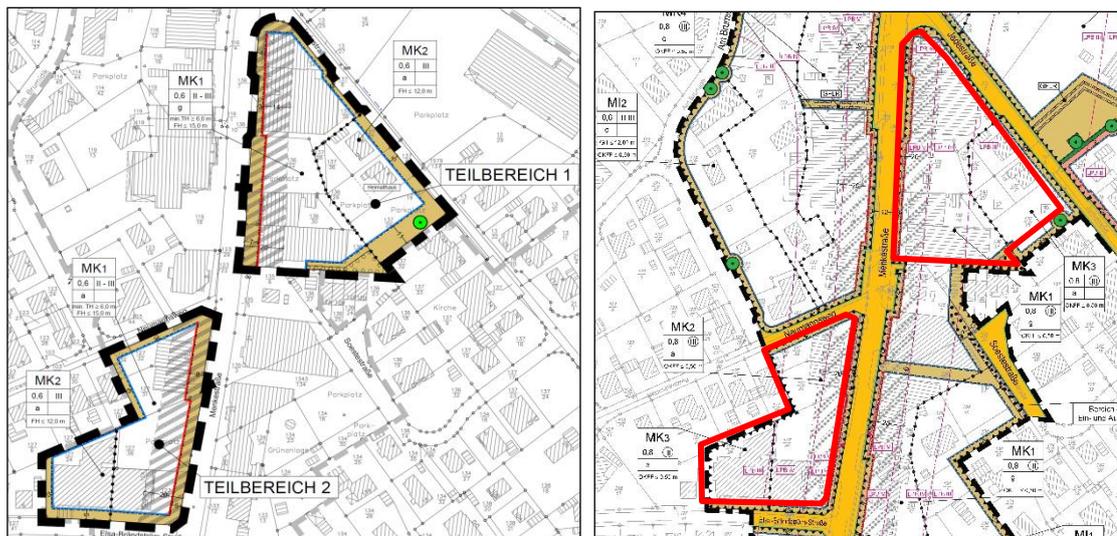


Abb. 3: Links: 1. Änderung in Teilbereichen 2014 des Bebauungsplanes Nr. 70, Rechts: Neuaufstellung 2019 (rot dargestellt sind die 2014 geänderten Teilbereiche)

Die Flächen nördlich der Rheinstraße werden auch zukünftig als Mischgebiete bestehen bleiben. Südlich der Elsa-Brändström-Straße bestehen auch weiterhin Mischgebiete. Eine höhere Versiegelung ist somit nicht möglich.

Nördlich der Rheinstraße wird der Geltungsbereich der aktuellen Neuaufstellung um 6.265 m<sup>2</sup> vergrößert (vgl. Abb. 4). Durch die neue Geltungsbereichsgrenze vergrößert sich das vorhandene Mischgebiet um 5.290 m<sup>2</sup>, und es kommen ca. 970 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche hinzu. Daraus ergibt sich, bei einer maximal möglichen Versiegelung von 80 %, eine Versiegelungsmöglichkeit von ca. 5.010 m<sup>2</sup> durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Menkestraße“. Da im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahr 1960) eine Versiegelung von 100 % möglich war können demnach mit der Neuaufstellung 1.255 m<sup>2</sup> weniger versiegelt werden.

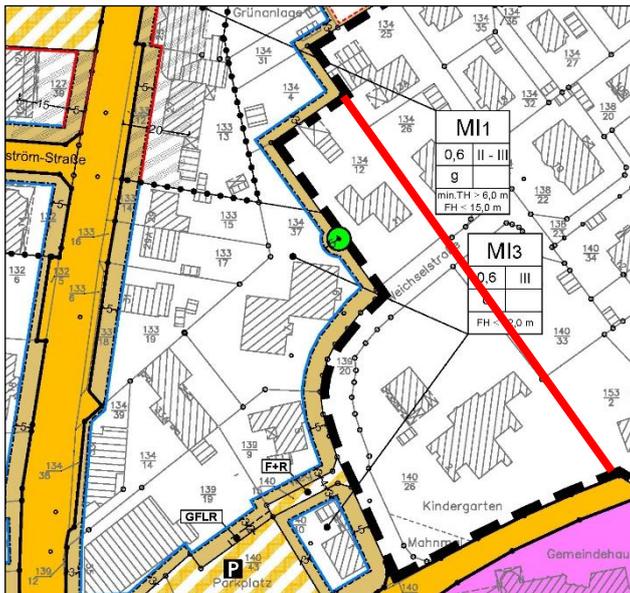


Abb. 4: Ursprüngliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 70 entlang der Weichselstraße (rot dargestellt ist die aktuelle Geltungsbereichsgrenze im Zuge der Neuaufstellung)

Im südlichsten Teil des Geltungsbereiches (östlich und westlich der Weserstraße) waren im Ursprungsplan Flächen für den Gemeinbedarf (Post, kulturellen Zwecken dienende Gebäude) mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Für den Bereich östlich der Weserstraße bleibt diese Festsetzung für die Fläche „Post“ so bestehen. Die GRZ der Fläche „Bürgerhaus“ wird zukünftig von 0,4 auf 0,8 angehoben, dadurch erhöht sich die potenziell mögliche Versiegelung um 0,2 (potenziell können zukünftig ca. 845 m<sup>2</sup> mehr versiegelt werden als ursprünglich).

Generell werden die Flächen für den Gemeinbedarf zukünftig um ca. 3.790 m<sup>2</sup> (Flächen südlich der Rheinstraße, westlich der Weserstraße) verkleinert und der Geltungsbereich um ein Flurstück nach Süden um ca. 775 m<sup>2</sup> vergrößert (Ursprungsplan Nr. 1 „Papenmoorland“, vgl. Abb. 5). Südlich der Rheinstraße, westlich der Weserstraße wird ein Mischgebiet mit der GRZ 0,6 sowie ein Mischgebiet mit der GRZ 0,8 ausgewiesen. Auf einer Flächengröße von 4.935 m<sup>2</sup> können durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dort zukünftig 3.950 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Im Vergleich zum Ursprungsplan sind demnach 1.650 m<sup>2</sup> mehr Versiegelung möglich.

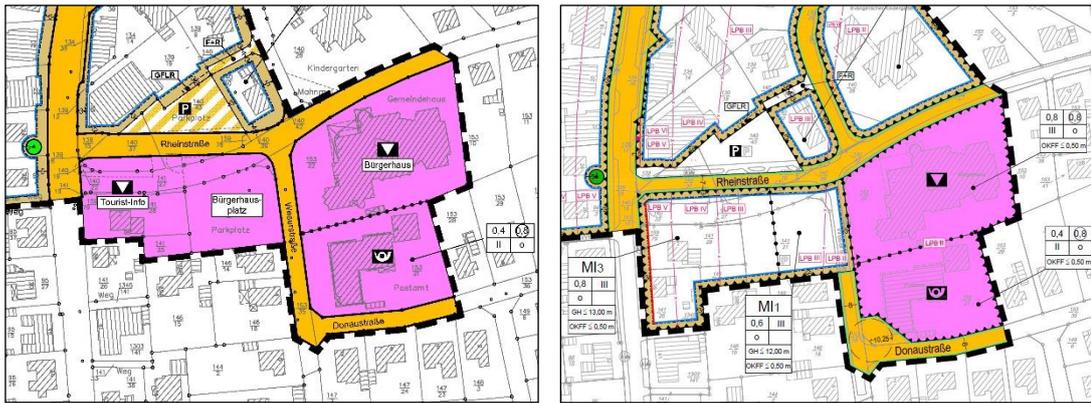


Abb. 5: Ausschnitt aus dem südlichen Geltungsbereich, Ursprungsplan Nr. 70 Menkestraße (links) sowie aus der aktuellen Neuaufstellung 2019 (rechts)

## Fazit

Durch die nunmehr getroffenen Flächenfestsetzungen wird gegenüber der ursprünglich vorhandenen verbindlichen Bauleitplanung eine Mehrversiegelung von ca. 2.495 m<sup>2</sup>, und gleichzeitig weniger Flächenverbrauch von 2.660 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es verbleibt keine Rest-Mehrversiegelungsmöglichkeit.

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Entsprechend werden in Übereinstimmung mit den Ursprungsplänen vorwiegend die prägenden Einzelbäume auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Allerdings wurden gegenüber dem Ursprungsplan statt 13 nur noch 10 Bäume festgesetzt. Die drei nicht mehr festgesetzten Bäume sollen über den städteigenen Kompensationsflächenpool Bösselhausen / Wiedel kompensiert werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Vorprägung der Flächen wird eine Zuweisung von Ersatzmaßnahmen als unverhältnismäßig angesehen. Bei einer Abwägung der Belange kann somit festgestellt werden, dass den städtebaulichen Zielsetzungen bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 vor den Belangen des Naturschutzes Priorität einzuräumen ist. Eine Verdichtung innerstädtischer Strukturen ist Vorrang vor einem neuen Flächenverbrauch zu geben. Es ist ein Kompensationsverzicht angezeigt.

### 5.2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### 5.2.2 Standort / Planinhalt

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen bereits durch die Bebauungspläne Nr. 70 und Nr. 70/I (Ursprungspläne) planungsrechtlich erfassten Ortsbereich, für den entsprechend aktueller Gestaltungsabsichten eine Modifikation der Festsetzungen angestrebt wird. Insofern sind Alternativen zu Planungsstandort und -inhalt nicht gegeben.

## 6.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

#### 6.1.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

#### 6.1.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umwelteinwirkungen festgestellt, die einer Umweltüberwachung bedürfen.

## 7.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ wird eine Angebotsplanung für eine Verdichtung der innerstädtischen Bereiche der Stadt Schortens vorbereitet. Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zu schaffen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern. Diese Neuaufstellung erfüllt in erster Linie beordnende Aufgaben und ermöglicht Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 nicht vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Kapitel 3.0 des Umweltberichtes dargestellt. Unter Berücksichtigung des städtebaulich geprägten Charakters sowie des auch bezogen auf die Plangebietsgröße geringfügigen Eingriffsumfangs wird dem städtebaulichen Belang Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt (Kompensationsverzicht). Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ zurückbleiben.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -ÜBERSICHT/ -VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

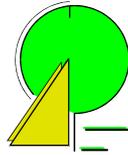
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*