



Bebauungsplan Nr. 40 „Sillenstede / Süd“

1. vereinfachte Änderung

Begründung



Übersichtsplan

Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 142 26 506 Norden

Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2

we | i | n | e | r | t
planungs | bü | ro

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	3
2.	LAGE UND ABGRENZUNG	3
3.	PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	4
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT SCHORTENS	4
3.3	BEBAUUNGSPLAN.....	5
4.	BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG.....	5
4.1	NUTZUNG	5
4.2	NATUR UND LANDSCHAFT.....	5
4.3	IMMISSIONSSITUATION.....	5
4.4	ALTLASTEN	6
5.	INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
5.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.2	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
5.4	SPIELPLATZ.....	7
6.	NATUR UND LANDSCHAFT.....	7
7.	VER- UND ENTSORGUNG	8
8.	HINWEISE.....	8
9.	FLÄCHENBILANZ	9
10.	VERFAHRENSVERMERKE	9

Bearbeitungsstand: 03.09.2008

1. ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist die Mobilisierung von Baulandreserven. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch eine Nachverdichtung in Bereichen, die bereits eine entsprechende Infrastruktur aufweisen, entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Schortens.

Vor diesem Hintergrund ist bereits eine Überprüfung und Neufassung der Bebauungspläne Klosterneuland Nr. 11 I bis 11 V erfolgt. Zielsetzung ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, mit einer Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches, wodurch die bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gemindert wird.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird der bestehende Kinderspielplatz reduziert, da dieser mit einer Fläche festgesetzt wurde, die deutlich über eine bedarfsgerechte Spielfläche hinausgeht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde ein Kinderspielplatz mit einer Gesamtgröße von 1.905 m² festgesetzt, dessen östliche Teilfläche im Rahmen dieser Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Die Planänderung bezieht sich nur auf die zeichnerischen Festsetzungen. Weitere Änderungspunkte sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Folglich werden die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Planfassung übernommen.

Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sillenstede / Süd“ beschlossen.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Sillenstede, westlich der Straße „Am Pelzershamm“ und östlich der Straße „Kanngießerweg“. Das Plangebiet ist allseitig von privaten Wohnflächen umgeben.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Flurstück 57/15, Flur 10 der Gemarkung Sillenstede.

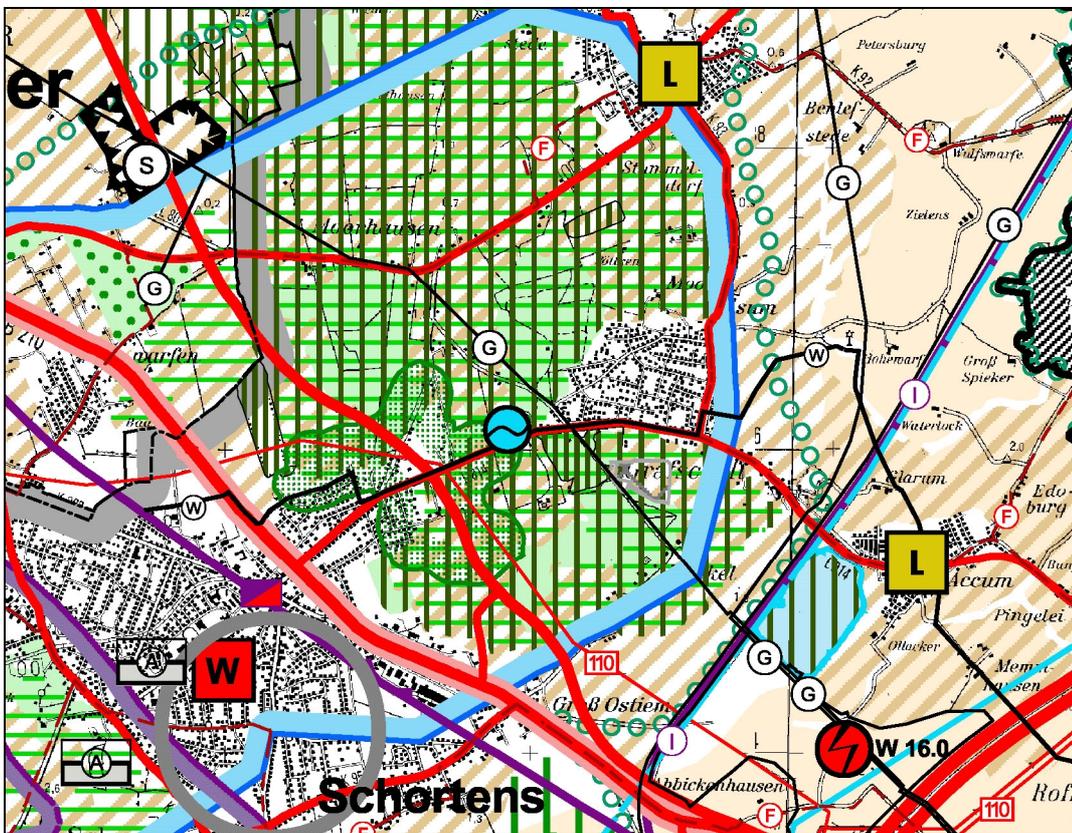
Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf Seite 1 dieser Begründung zu entnehmen.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland ist aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) entwickelt worden und legt die Ziele der Raumordnung für den Landkreis näher fest. Das RROP und das LROP bilden die Grundlage für die Koordinierung aller räumlichen Fachplanungen und -maßnahmen, die für die Entwicklung dieses Landesteiles von Bedeutung sind. Die Bauleitplanungen der Stadt Schortens sind aus diesen Programmen zu entwickeln.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland wurde am 22.03.2004 vom Kreistag des Landkreises Friesland als Satzung beschlossen und liegt seit September 2004 in seiner rechtskräftigen Fassung vor.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält für den räumlichen Geltungsbereich keine Aussagen mit Einfluss auf die Planung.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Schortens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens (wirksam geworden am 01.06.1978) enthält für das Plangebiet die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Folglich wird die vorliegende Planänderung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest.

Die gesamte öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist allseitig von privaten Grundstücksflächen umgeben, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf II Vollgeschosse begrenzt. Es wurde eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird die östliche Teilfläche der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz als Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt.

Die textlichen Festsetzungen werden nicht von dieser Planänderung berührt und behalten auch für den vorliegenden Änderungsbereich ihre Gültigkeit. Folglich unterliegen nur die zeichnerischen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung.

4. BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als öffentlicher Spielplatz genutzt. Die umliegende Siedlungsstruktur besteht mehrheitlich aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern.

4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist völlig abgeschnitten von der natürlichen Landschaft. Das Landschaftsbild wird vor allem durch eine Einfamilienhausbebauung und deren Wohngärten bestimmt. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung in seiner naturraumtypischen Eigenart, Naturnähe und Vielfalt stark eingeschränkt.

Entsprechend zählt der Änderungsbereich nach dem Landschaftsplan der Stadt Schortens zu den besiedelten Gebieten (Innenbereich) mit mittlerem Versiegelungsgrad, Freiflächen mit hohem Vegetationsanteil und hoher Pflegeintensität.

Der Planungsbereich hat eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die heimische Flora nur noch in Teilbereichen vorhanden ist.

4.3 Immissionssituation

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind der Stadt Schortens nicht bekannt.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht vorhanden.

4.4 Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor.

5. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Ziel der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung ist die Aufhebung einer öffentlichen Grünfläche, um diese entsprechend der umliegenden Nutzung, als Wohngebiet zu entwickeln.

Hierfür wird eine Teilfläche entsprechend der umgebenden Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO, festgesetzt.

Um dem anhaltenden Bedarf nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau nachzukommen und keinen weiteren Flächenverbrauch des Außenbereiches zu begünstigen, soll eine Nachverdichtung in diesem Bereich erfolgen. Mit der Planung wird der Baulandnachfrage innerhalb bestehender Siedlungsbereiche entsprochen, die sich durch eine zentrale Ortslage mit einer guten Erreichbarkeit verschiedener Infrastruktureinrichtungen auszeichnen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 40 übernommen. In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.

Diese Festsetzungen ermöglicht eine Bebauungsstruktur in ähnlicher Weise wie der umgebende Bestand.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der ursprünglichen Planfassung wird die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) übernommen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5.4 Spielplatz

Der Kinderspielplatz wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit einer Fläche von 1.201 m² festgesetzt.

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich beträgt die Nettowohnbauwandfläche 57.526 m², wonach bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 eine Geschossfläche von 34.516 m² resultiert. Der Spielflächenbedarf für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 beträgt 690 m² (2% der Geschossfläche).

Da auch nach der Reduzierung die Fläche der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) 927 m² beträgt, ist der erforderliche Spielflächenbedarf auch nach der vorliegenden Planänderung bei Weitem abgedeckt.

Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder wird auf adäquater Weise entsprochen.

6. NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem vereinfachten Verfahren gem. §13 wird (gem. §13 Abs. 3 BauGB) von einer Umweltprüfung (gem. §2 Abs. 4 BauGB) von dem Umweltbericht (gem. §2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. §3 Abs.2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. §6 Abs.5 Satz 3 BauGB) abgesehen.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund der Überplanung einer intensiv genutzten Spielplatzfläche werden mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Friesland gewährleistet.

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Schortens gewährleistet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Abwassersatzung der Stadt Schortens hingewiesen.

Löschwasserentnahmestellen

Es werden Löschwasserentnahmestellen als Unterflurhydranten eingerichtet.

8. HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 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.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Beim Auffinden derartiger nutzungsbedingter oder anderweitig entstandener Bodenverunreinigungen ist die untere Bodenschutzbehörde zu unterrichten.

Abfallentsorgung

Als öffentlich -rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufgesetzes (KrW-AbfG) sowie des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 treten die in diesem räumlichen Geltungsbereich liegenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 40 bleiben unberührt und werden übernommen.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	1.905 m²
Allgemeines Wohngebiet	978 m ²
Grünfläche (Kinderspielplatz)	927 m ²

10. VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XX.XX.2008 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben von XX.XX.2008 bis XX.XX.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schortens, den

Der Bürgermeister

.....
Böhling

Der Rat der Stadt Schortens hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schortens, den

Der Bürgermeister

.....
Böhling

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Weinert

Norden, den 03.09.2008


.....

(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)