STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a „Sondergebiet Möbelmarkt“

BEGRÜNDUNG

Entwurf 19. September 2012

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**2**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**2**
3.1	Ziele der Raumordnung	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**3**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altablagerungen	4
5.0	**INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**	**4**
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, Baugrenzen	6
5.4	Verkehrsflächen	6
5.5	Grünflächen	6
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**6**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**	**7**
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	7
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	7
7.2.2	Öffentliche Auslegung	7
7.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 13a „Sondergebiet Möbelmarkt“ dahingehend zu ändern, dass die Ansiedlung eines Baumarktes planungsrechtlich zugelassen möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 13a aus dem Jahr 2001 wurde mit dem Planungsziel aufgestellt, den sich an dem Standort Ecke Oldenburger Straße (B 210) und Bahnhofstraße angesiedelten großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche zu sichern und gleichzeitig die brachenüblichen Randsortimente zu regulieren. Die Regulierung der Randsortimente wurde durchgeführt, um den Ortskern und die dort ansässigen Geschäfte zu schützen und in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich zu stärken. Es sollte vermieden werden, dass sich an dem Standort des Möbelmarktes Einzelhandelsnutzungen etablieren, die durch ihr möglicherweise zentrenrelevantes Sortiment negative Auswirkungen auf das Zentrum haben könnten.

Nun möchte sich an dem Standort ein Baumarkt mit einer Gesamtfläche von 1.100 m² ansiedeln. Die Fläche soll sich in ca. 800 m² Verkaufsfläche und ca. 200 m² Lagerfläche gliedern. Die restlichen Flächen sollen durch Büro, Sozial- und Sanitärräume genutzt werden. Da der Bebauungsplan Nr. 13a eine solche Ansiedlung planungsrechtlich nicht zulässt, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Dementsprechend erfolgen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a differenzierte Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsplans und sichert den vorhandenen Gebäudebestand. Ziel zur Regelung der Art der baulichen Nutzung ist es, die Ansiedlung des Baumarktes mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schortens in Einklang zu bringen.

Die Stadt Schortens hat zur verträglichen Weiterentwicklung der örtlichen Einzelhandelsnutzung durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, in dem die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes von Schortens festgelegt und eine entsprechende Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen wurde. „Mit dem vorgeschlagenen Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Entwicklung geschaffen werden, so dass eine Sicherheit für mögliche Investitionen im ortsansässigen Einzelhandel, aber auch bei möglichen Interessenten erreicht werden kann.“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens, 2010, S. 38). Gemäß dem am 30.06.2011 erfolgten Ratsbeschluss sollen die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden, um eine stadtverträgliche Weiterentwicklung und Ansiedlung neuer Einzelhandelsvorhaben zu forcieren.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a liegt außerhalb des im Einzelhandelkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Schortens. Zur Sicherung dieses zentralen Versorgungsbereiches und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung in den außerhalb des Versorgungsbereiches gelegenen Gebieten dezidierte Festsetzungen bezüglich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen und dessen Sortimentsstruktur getroffen. Dieses erfolgt in enger Anlehnung an die Empfehlungen des o. g. Einzelhandelskonzeptes bezüglich der „Schortenser Sortimentsliste“ mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieser Schwellenwert wird durch diesen Bebauungsplan bei weitem nicht erreicht. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung / Umweltbericht und die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet.

Allgemeiner Hinweis:
Durch diesen Bebauungsplan werden bestehende Bau- und Nutzungsrechte nicht berührt, es gilt der Bestandsschutz. Die, durch diesen Bebauungsplan getroffenen Regelungen gelten für alle zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a befindet sich im Zentrum des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 7.800 m² nördlich der Kreuzung Oldenburger Straße (B 210) und Bahnhofstraße. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches, der identisch mit dem ursprünglichen Geltungsbereich ist, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch das vorhandene, dreigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen, überwiegend Einzelhandelsnutzungen geprägt. Um das Gebäude herum befinden sich Freiflächen, Erschließungs- und Stellplatzflächen. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Hauptstraße, im Südwesten durch die Oldenburger Straße (B 210), im Norden durch die Geschwister-Scholl-Straße begrenzt. Im Nordwesten und Nordosten grenzen Wohngebäude an das Plangebiet. Die Erschließung des Plangebietes für Pkw und Lkw erfolgt von der Bahnhofstraße. Für Fußgänger und Radfahren besteht auch von der Geschwister-Scholl-Straße eine Anbindung an das Plangebiet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 13a einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 werden für den Bereich der Ortschaft Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland (2003) wird der Ort Schortens-Heidmühle als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgesetzt. Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a verfolgte Planungsziel der Einzelhandelssteuerung innerhalb des Stadtgebietes von Schortens ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens wurde bereits vom Landkreis Friesland als zuständige Genehmigungsbehörde auf die

notwendige bauleitplanerische Regelung der Einzelhandelsentwicklung hingewiesen, die nun entsprechend umgesetzt wird.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens (2011) werden bezüglich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 13a entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur Sonderbaufläche (SO) und gemischte Bauflächen (M), dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a, die keine grundsätzliche Nutzungsänderung der festgesetzten Baugebiete vorsieht, wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Grundsätzlich gilt, dass in der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sind (vgl. § 1a BauGB). Im Zuge der Bauleitplanung sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können (BNatSchG). Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes ist weiterhin eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a erfolgt lediglich eine bauleitplanerische Anpassung der festgesetzten Nutzungsarten an die Inhalte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Hierdurch werden keine zusätzlichen Umweltauswirkungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 13a vorbereitet.

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich (s. Abs. 1 „Anlass und Ziel der Planung“). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewandt. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine evtl. Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt. Unabhängig davon sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Es wird nachrichtlich auf die generelle 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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsi-

schen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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."

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Demnach 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 des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schortens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern. Zu diesem Zweck werden ausführliche Festsetzungen in Bezug auf zulässige und unzulässige Einzelhandelsnutzungen getroffen. Die übrigen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 13a werden weitestgehend übernommen..

5.1 Art der baulichen Nutzung

Abgesehen von einer privaten Grünfläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

In dem am 30.06.2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg wurde hinsichtlich des Einzelhandels und der Betriebsstandorte eine umfangreiche Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt. Diese Daten dienten 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a liegt außerhalb dieses zentralen Bereiches, so dass die im Einzelhandelsgutachten dargestellten Empfehlungen und Maßnahmen auf die vorliegende Bebauungsplanung entsprechend anzuwenden sind. Anhand dieser Vorgaben werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13a außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen

Gebiete dezidierte Festsetzungen zu den nicht zulässigen bzw. zulässigen Sortimenten getroffen.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche (Möbelhäuser)
- Einzelhandelsbetriebe des Bau- und Handwerkergewerbes (Baumärkte)

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt" ist eine maximale Verkaufsfläche von 8.000 m² zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes "Möbelmarkt" sind von diesen 8.000 m² Verkaufsfläche maximal 800 m² Verkaufsfläche für einen Einzelhandelsbetrieb des Bau- und Handwerkergewerbes (Baumarkt) mit folgenden Sortimenten zulässig:

Eisenwaren, Autozubehör und Pflegemittel, Elektro-Installationsbedarf und Leuchtmittel, Maschinen und Werkzeugzubehör, Farben- und Malerzubehör, Sanitär-Installationsbedarf, Gartenwerkzeug und Zubehör, Handwerkzeuge, sowie Non-Food-Sonderposten

Die Non-Food-Sonderposten dürfen maximal 40 m² der Verkaufsfläche einnehmen.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs werden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Sortimentsliste von Schortens für des Sondergebiet "Möbelmarkt" ausgeschlossen:

<u>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:</u>
Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften

Zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsnutzungen bzw. der zulässigen Sortimente werden Regelungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten getroffen. Von den 8.000 m² Verkaufsfläche sind maximal 10% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens zulässig:

<u>Zentrenrelevante Sortimente:</u>
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

Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO sind allgemein zulässig. Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter sind unzulässig. Die getroffenen Regelungen sollen ein konfliktfreies Nebeneinader von der umliegenden Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung ermöglichen und städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ (SO „Möbelmarkt“) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr.

1 BauNVO von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des Sondergebietes (SO) wird übereinstimmend mit der vorhandenen Bebauung eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass das bestehende Gebäude umrandet ist und eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit nach Nordwesten eingeräumt wird.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es gelten für die abweichende Bauweise die Regelungen zur offenen Bauweise, mit dem Unterschied, das Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von 50,0 m oder mehr zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird dem Standort und seiner Vorprägung als Einzelhandelsstandort Rechnung getragen. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die sich als Einzelhandelsimmobilien optimal nutzen lassen.

5.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Zu den angrenzen Verkehrsflächen der Geschwister-Scholl-Straße, der Oldenburg Straße (B 210) und der Hauptstraße werden weiträumig Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße sicherzustellen und ein störendes Verkehrsaufkommen auf der Geschwister-Scholl-Straße zu vermeiden. Ein Zugang für Radfahrer und Fußgänger ist von der Geschwister-Scholl-Straße her möglich.

5.5 Grünflächen

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird eine Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche wird als 8,0 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und dient als Abschirmung der Gewerblichen Nutzung zur benachbarten Wohnbebauung.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
  Die äußere Anbindung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a „Sondergebiet Möbelmarkt“ an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Bahnhofstraße und die Oldenburger Straße.

- **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**
  Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreis-

laufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen 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).

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a „Sondergebiet Möbelmarkt“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.

Schortens, ...

_____

Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a „Sondergebiet Möbelmarkt“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)