

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 116 „Burfenne“

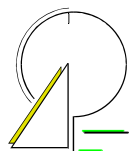
Begründung (Grundzüge der Planung)

Vorentwurf

25.04.2013

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	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Städtebauliche Situation	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
5.2.2	Bauhöhen	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Grundstücksgrößen und Wohneinheiten	7
5.6	Verkehrsflächen	7
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	7
5.6.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7
5.7	Private Grünfläche	8
5.8	Öffentliche Grünfläche	8
5.9	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	8
5.10	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
5.11	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.12	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	9
5.13	Erhaltung von Einzelbäumen	9
5.14	Umgrenzung Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	10
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	11
	Rechtsgrundlagen	11
	Verfahrensübersicht	11
	Aufstellungsbeschluss	11

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden	11
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	12
Planverfasser	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt den südlichen Ortsrand im Bereich der Eilksstraße abzurunden und den umliegenden Siedlungsbereich erstmalig planungsrechtlich zu steuern. Zu diesem Zweck wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Burfenne“ durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Burfenne“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich ein südlich des Zentrums gelegenes Siedlungsgebiet südlich der Kirchstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Siedlungsrand begrenzt, in Ost-West-Richtung erstreckt sich das Plangebiet von der Eilksstraße im Osten bis zur Bebauung am Schulbuschweg.

Das Plangebiet ist in dem Kreuzungsbereich der Eilksstraße, der Kirchstraße und dem Klein-Ostierner-Weg durch gemischte Nutzungen geprägt. Die östlich und südlich hiervon gelegenen Siedlungsbereiche um den Elisenweg und den Schulbuschweg sind durch Wohnstrukturen bestimmt.

Die städtebauliche Struktur ist überwiegend durch eine kleinteiligere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Vereinzelt sind auch größere Gebäude in Form einer ehemaligen Schule, den gewerblichen Nutzungen im Kreuzungsbereich der Eilksstraße mit der Kirchstraße und in Form der im Plangebiet vorhandenen Kirche zu finden.

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer Ortsentwicklung, diesen Siedlungsbereich der Stadt Schortens mit seiner gemischten Nutzungsstruktur und den angrenzenden Wohnbereichen in verträglicher Weise planungsrechtlich abzusichern und städtebaulich weiterzuentwickeln. Die Abrundung des Siedlungsrandes zwischen der Eilksstraße und dem Schulbuschweg ist die konsequente Vervollständigung des Siedlungsbereichs an dieser Stelle im Stadtgefüge. Diese Abrundung wurde bereits mit der Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vorbereitet und nun durch diesen Bebauungsplan zum Abschluss gebracht.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 „Burfenne“ befindet sich südlich des Ortszentrums des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Kirchstraße bzw. den Klein-Ostierner-Weg und im Westen durch die Eilksstraße begrenzt. Im Osten befinden sich Wohngebäude, die durch eine private Stichstraße sowie die Ennostraße erschlossen werden. Im Süden grenzen, entsprechend der Ortsrandlage, landwirtschaftliche Flächen, die überwiegend als Grünland genutzt werden an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch gemischte Bebauungsstrukturen aus Geschäfts-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen gekennzeichnet. Direkt östlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an. Insgesamt ist dieser Ortsteil von Schortens eher ländlich geprägt und hat einen dörflichen Charakter.

Der Bereich zwischen dem Klein-Ostierner-Weg und Kirchstraße mit der Kirche und dem östlich davon befindlichen Lebensmittelmarkt bildet das Zentrum des Ortsteils. Dieser Bereich ist durch eine kompaktere Bebauung mit gemischten Nutzungsstrukturen geprägt. Der Siedlungsbereich südlich des Klein-Ostierner-Wegs ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt, die überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossigen Bauweise besteht. Vereinzelt gibt es westlich des Schulbuschwegs auch Mehrfamilienhäuser.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Burfenne“ 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 2008 mit der Fortschreibung aus dem Jahr 2012 werden für den Bereich der Stadt Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Neuordnung und Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume 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 der Fluglärmmzone II des militärischen Flugplatzes Upjever. Diese Zone ist im RROP nachrichtlich dargestellt. Im RROP heißt es hierzu, dass Erweiterungen der Siedlungsbereiche zur Minderung der Lärmbelastungen für die Bevölkerung außerhalb der Fluglärmmzonen erfolgen sollten. Im Grundsatz folgt die Stadt Schortens dieser Forderung, in einigen Ausnahmen werden auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch Flächen innerhalb der Fluglärmmzone II entwickelt. Ein Großteil der Wohnflächenentwicklung der Stadt Schortens konzentriert sich aber auch Bereiche außerhalb der Fluglärmmzonen (vgl. hierzu Kapitel 3.3).

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 116 „Burfenne“ verfolgte Planungsziel Planungsrechtlicher Steuerung dieses Siedlungsbereichs von Schortens und Abrundung des Siedlungsrandes ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens werden bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 116 „Burfenne“ die bereits bebauten Bereiche entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1

Nr. 2 BauNVO und eine größere Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die neu zu bebauenden Flächen werden als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit der Vorgabe einer landschaftsgerechten Gestaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die Kirchstraße sowie die Eilksstraße werden überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei Bereiche, die als Bodendenkmale gekennzeichnet sind (Hier: Kirchwurt und Grabhügel), außerdem befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Baudenkmale - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen). Hierbei handelt es sich um folgende Einzelanlagen:

Kirchstraße	Glockenturm und Grabsteine
Kirchstraße	Evangelische Kriche
Elisenweg 5	Wohn- / Wirtschaftsgebäude
Elisenweg 5	Backhaus
Klein-Ostierner-Weg	Kriegerdenkmal

Im westlichen Teil des Stadtgebietes von Schortens befindet sich der NATO-Flugplatz Jever (Fliegerhorst Upjever). Die trotz des reduzierten Flugbetriebes weiterhin geltenden Fluglärmmzonen I und II des Flugplatzes Upjever werden im Flächennutzungsplan in Übereinstimmung mit den Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogramms nachrichtlich gem. § 5 (4) BauGB übernommen. Für die Bereiche gelten folgende Immissionswerte:

Fluglärmzone I	mehr als 75 dB (A)
Fluglärmzone II	67 - 75 dB (A)

Die Fluglärmzone I umfasst hierbei das weitgehend unbesiedelte Umfeld des Flugplatzes, während die Fluglärmzone II, in der sich das Plangebiet befindet, in den westlichen Randbereich des Siedlungsraumes von Schortens-Heidmühle hineinragt. Die flugbedingten Lärmimmissionen stellten in der Vergangenheit sowohl für die Bevölkerung als auch für die Erholungssuchenden eine deutliche Belastung dar. Mit Abzug des Jagdbombergeschwaders 38 hat sich diese Belastungssituation zwar entschärft, aber im Hinblick auf den Bestandschutz des Militärflugplatzes kann eine künftige Erhöhung des Flugaufkommens mit einer Zunahme der Fluglärmbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Daher sind im Sinne des Immissionsschutzes die genannten Fluglärmmzonen von Siedlungsentwicklungen freizuhalten. Diesem Grundsatz wurde bei der Flächennutzungsplanung mit einzelnen Ausnahmen weitgehend gefolgt. Der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 116 stellt hier eine Ausnahme dar. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und dem Umstand, dass diese Flächen zwischen Eilksstraße und Schulbuschweg derzeit einer Entwicklung zugänglich sind, hat sich die Stadt Schortens dazu entschieden, diese Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 116 wird folglich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Burfenne“ soll dieser Ortsbereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung erarbeitet und als verbindlicher Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 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 nachdrücklich 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.“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bau- und Bodendenkmale, die den Auflagen bzw. dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen.

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 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 der eingangs formulierten Planungsziele, zur Planungsrechtlichen Steuerung des durch gemischte Nutzungen und Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereichs der Stadt Schortens sowie zur Abrundung der Siedlung zum südlichen Stadtrand, werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und Dorfgebiete (MD) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der vorhandenen sowie geplanten Nutzungen und auf Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens. Folglich werden die Flächen östlich des Elisenwegs, östlich und westlich des Schulbuschwegs sowie entlang der Planstraße werden als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bereiche zwischen der Eilksstraße und dem Elisenweg, sowie dessen gedachte südliche Verlängerung werden als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Es wird bei der Festsetzung zwischen drei unterschiedlichen Dorfgebieten (MD1-3) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung unterschieden.

Der Bereich in dem sich die Kirche befindet zwischen der Kirchstraße und dem Klein-Ostiener-Weg wird als Fläche für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer den Nutzungsräumen angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 116 „Burfenne“ ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung der vorhandenen Wohngebiete und der Abrundung des Ortsrandes.

Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD1 und MD2) sind die zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. § 5 (3) BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). 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 eine künftige innerörtliche Entwicklung erwartet. Zudem

soll Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzungen hierdurch entgegengewirkt werden.

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. Entsprechend der Bestandssituation wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies gilt auch für die neu zu überbauen- den Bereiche des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie des Dorfgebietes 2 (MD 2). Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung mög- lichst harmonisch in den bestehenden Ortsteil integriert. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die zulässige Obergrenze des Maßes der bauli- chen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung und innerstädtischen Weiterentwicklung ausgeschöpft.

In den Dorfegebieten 1 und 3 (MD1 und MD3) wird die Grundflächenzahl (GRZ) ent- sprechend der städtebaulichen Situation mit einer dichteren Bebauung als in den öst- lich hiervon gelegenen Wohngebieten und den gemischten Nutzungen auf einheitlich 0,6 festgesetzt.

5.2.2 Bauhöhen

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die Bauhöhen für die allgemeine Wohn- gebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) über die Festsetzung einer Firsthöhe geregelt. In den allgemeinen Wohngebieten und den Dorfgebieten wird eine einheitliche Firsthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Hierdurch wird eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Hö- henbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt zählt die Oberkante des Gebäudes.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeord- nete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die Oberkante des fertigen Fuß- bodens darf eine Höhe von 50 cm über der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke, die an zwei oder mehr öffentli- che Verkehrsflächen (unterschiedliche Straßen) angrenzen. Hier gilt die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt zu der das Gebäude auf dem Grundstück seinen Haupteingang ausgerichtet hat. Ziel dieser Festsetzung ist die Klarstellung des Be- zugspunktes der Höhenmessung.

5.3 Bauweise

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 wird die Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes als offene (o) festgesetzt. In der offe- nen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppel- häuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt. Dies entspricht der heutigen Bestandssituation und berücksichtigt gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Innenentwicklung bzw. Abrundung des Ortsrandes.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 116 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Dies erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und dem Ziel, bei einer neuen Bebauung einen möglichst großen Entwicklungsspielraum zu haben.

Die Baugrenzen werden im Plangebiet überwiegend gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit einem Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 3,0 m festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden hierbei so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum zur städtebaulichen Verdichtung geschaffen wird.

Innerhalb des Dorfgebietes 3 (MD 3) wird dieser Abstand teilweise unterschritten. Dieser Umstand ist der Bestandsbebauung im Bereich des gewachsenen Ortsteilszentrums geschuldet.

5.5 Grundstücksgrößen und Wohneinheiten

Zur Regelung von Mindestgrundstücksgrößen und zulässigen Wohneinheiten hat die Stadt Schortens am 27.09.2012 einen Grundsatzbeschluss verabschiedet. Dieser Grundsatzbeschluss soll bei allen zukünftigen Bauleitplanungen berücksichtigt, so auch im vorliegenden Planfall. Der Grundsatzbeschluss lautet wie folgt:

- (1) Für Baugrundstücke in Schortens für Einzelhäuser gilt eine Mindestgröße von 600 m². Diese Grundstücksgröße darf in Ausnahmefällen – bei Schaffung nur einer Wohneinheit – bei 50% der Grundstücke des Wirkungskreises eines Bebauungsplanes, 500 m² betragen. Unterschreitungen sind nicht zulässig.
- (2) Grundstücke für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten müssen mindestens 600 m² umfassen.
- (3) Für eine Doppelhaushälfte soll die Grundstücksgröße mindestens 300 m² umfassen. Je Doppelhaushälfte gibt es eine Wohneinheit.

Dieser Grundsatzbeschluss wurde entsprechend über eine textliche Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Kirchstraße, im weiteren Verlauf nach Osten Plaggestraße und nach Westen Schooster Straße. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Straßen Eilksstraße, Elisenweg, Klein-Ostierner-Weg, Schulbuschweg und die neu herzustellende Erschließungsstraße (Planstraße). Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 116 werden die im Plangebiet gelegenen Straßen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Um für Radfahrer und Fußgänger eine sichere und vor allem kurze Anbindung an das Ortszentrum zu schaffen. Wird zwischen dem Elisenweg und Planstraße ein Verbindungsweg für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. In diesem Bereich wird eine 3,0 m breite Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

5.7 Private Grünfläche

Im Bereich der Flurstücke 175/15 und 178/6 befinden Gehölzstrukturen , die durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung von Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gesichert werden soll. Ziel ist es, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten, zu schützen und durch Neupflanzungen zu ergänzen

Am Südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes wird, damit sich der neu zu schaffende Siedlungsrand besser in die freie Landschaft einfügt, eine private Grünfläche Festgesetzt. Diese Fläche hat eine Breite von 3,0 m und soll der Anlage einer aufgelockerten Strauchhecke dienen. Zu diesem Zweck wird die Festsetzung der privaten Grünfläche zusätzlich durch die Festsetzung von Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Es wurde bewusst darauf verzichtet, in dieser Fläche auch Baumpflanzungen festzusetzen, damit der freie Blick von der Ortsrandlage in die Marschlandschaft nicht unterbunden wird.

5.8 Öffentliche Grünfläche

Zwischen den Flurstücken 178/6 und 177/2 befinden Gehölzstrukturen direkt im nördlichen Anschluss an die Planstraße. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wird dieser Bereich mit der Festsetzung von Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern überlagert. Ziel ist es, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten, zu schützen und durch Neupflanzungen zu ergänzen, so dass hier ein Gehölzstreifen zwischen der Planstraße und dem nördlich gelegenen Dorfgebiet auf Dauer erhalten bleibt.

Zusätzlich wird eine 3,0 m breite öffentliche Grünfläche zwischen der Planstraße und dem im Süden geplanten Regenrückhaltebecken als Zuwegung zu dem geplanten Becken vorgesehen.

5.9 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Für das zur Oberflächenentwässerung benötigte Regenrückhaltebecken wird im Süden des Geltungsbereichs eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 116 naturnah zu gestalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln. In den Randbereichen der Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölze (Strauchpflanzungen) vorzusehen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der entsprechenden textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Zum Schutz der vorhandenen Wallhecken werden unmittelbar angrenzend an diese 3,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.11 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die am südlichen Rand des Wohngebietes festgesetzte private Grünfläche wird durch die Festsetzung von Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Ziel ist es, die Siedlungsrand etwas einzugrünen, aber gleichzeitig den Blick von der Ortsrandlage in die Marschlandschaft zu erhalten. Daher wurde hier bewusst darauf verzichtet Baumpflanzungen festzusetzen.

5.12 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes gibt es eine öffentliche und zwei private Grünfläche, die zusätzlich durch die von Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern überlagert werden. Ziel ist es, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten, zu schützen und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

5.13 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne und der Überplanung alter Siedlungsbereiche 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 wirksam, 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 wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 seitens des Fachbereiches Bauen der ortsbildprägende Baumbestand erfasst. Die entsprechenden Bäume werden im weiteren Planverfahren in der Planzeichnung ergänzt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an die Bäume zu verhindern. Im Bereich von Baumgruppen werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend großzügiger gefasst, um das Erscheinungsbild der prägenden Baumensembles zu sichern.

5.14 Umgrenzung Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Innerhalb des Plangebietes gibt zwei unterschiedliche Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte, die entsprechend durch die Festsetzung der Umgrenzung Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gesichert sind.

Bei dem einen Bereich auf dem Flurstück 175/18 handelt es sich um ein naturnahes Kleingewässer. Dieser Kleingewässer ist als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG im Rahmen der Biotoptypenkartierung aufgenommen worden. Durch die gewählte Festsetzung soll das Biotop geschützt und erhalten bleiben.

Bei dem zweiten Schutzobjekt, dass durch die Festsetzung Umgrenzung Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gesichert wird, handelt es sich um gem. § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Entsprechend dem für das Plangebiet vorliegenden Konzept werden die vorhandenen Wallheckenstrukturen weitestgehend erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 3,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Nähere Ausführungen zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung erarbeitet und als verbindlicher Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Kirchstraße, im weiteren Verlauf nach Osten Plaggestraße und nach Westen Schooster Straße. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Straßen Eilksstraße, Elisenweg, Klein-Ostiener-Weg, „Schulbuschweg“ und die neu herzustellende Erschließungsstraße (Planstraße).

- **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 Kreislaufwirtschaftsgesetzes (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 bestehenden Siedlungsbereiches innerhalb des Planungsraumes erfolgt über die bestehende Regenwasserkanalisation. Der neu zu bebauende Bereich wird über ein naturnahes Regenrückhaltebecken am südlichen Rand des Plangebietes sichergestellt. Die nötigen Detailunterlagen zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens werden dem Landkreis Friesland im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

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)

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Burfenne“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

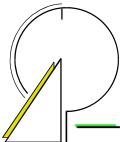
Die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum

Schortens,

Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Burfenne“ mit örtlichen Bauvorschriften 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)