

Stadt Schortens



im Friesischen

Bebauungsplan Nr. 11/III

„Klosterneuland / Fehmarnstraße“

BEGRÜNDUNG

mit integriertem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB



Übersichtskarte

Maßstab 1:5000

Dipl. - Ing. Thomas Weinert
Werrastraße 6 26 506 Norden
Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Abgrenzung	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	<i>Regionales Raumordnungsprogramm</i>	4
3.2	<i>Flächennutzungsplan der Stadt Schortens</i>	4
3.3	<i>Bebauungsplan</i>	4
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
4.1	<i>Nutzung</i>	5
4.2	<i>Verkehr</i>	5
4.3	<i>Natur und Landschaft</i>	5
4.4	<i>Immissionen</i>	5
4.5	<i>Denkmalschutz</i>	6
4.6	<i>Altlasten</i>	6
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	6
5.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
5.2	<i>Maße der baulichen Nutzung</i>	7
5.3	<i>Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	8
5.4	<i>Bauweise/Zahl der Wohnungen</i>	8
5.5	<i>Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO</i>	9
5.6	<i>Verkehrerschließung</i>	9
5.7	<i>Spielplatz</i>	10
6	Umweltbericht	11
6.1	<i>Einleitung</i>	11
6.2	<i>Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen</i>	12
6.2.1	<i>Fachgesetze</i>	12
6.2.2	<i>Fachplanungen</i>	12
6.3	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	13
6.3.1	<i>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</i>	13
6.3.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</i>	14
6.3.3	<i>Auswirkungen der Planung</i>	14
6.3.4	<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern</i>	17
6.3.5	<i>Eingriff in Natur und Landschaft</i>	17
6.3.6	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</i>	17
6.3.7	<i>Planungsvarianten</i>	18
6.4	<i>Zusätzliche Angaben</i>	18
6.4.1	<i>Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	18
6.4.2	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten</i>	18
6.4.3	<i>Monitoring (Überwachung)</i>	18
6.4.4	<i>Zusammenfassung</i>	19
7	Zusammenfassende Erklärung	19
8	Ver- und Entsorgung	20
9	Hinweise	21
10	Flächenbilanz	21
11	Verfahrensvermerke	22

Bearbeitungsstand: 09.01.2006

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11/III ist die Mobilisierung von Baulandreserve in Form von rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch eine Nachverdichtung in Bereichen, die bereits eine entsprechende Infrastruktur aufweisen, entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Schortens.

Mit der Planung wird der Eigenentwicklung des Ortsteiles Heidmühle entsprochen und vorhandene Lücken im Siedlungsbereich werden geschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da es sich um eine Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches handelt, wodurch keine Außenbereichsflächen belastet werden.

In der Stadt Schortens besteht ein anhaltender Wohnflächenbedarf, der durch die steigende Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch Zuzüge von jungen Familien hervorgerufen wird. Überwiegend besteht eine Baulandnachfrage innerhalb bereits bestehender Siedlungsbereiche in zentralen Ortslagen.

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes 11/III wird dem Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser entsprochen. Da die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/III eine Nachverdichtung einschränken, wird durch die Neufassung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen bereits vorhandene Siedlungsbereiche baulich auszunutzen und rückwärtige Grundstücksbereiche als Bauland auszuweisen.

2 LAGE UND ABGRENZUNG

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entspricht im dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11/III, Im Norden wird das Plangebiet durch die Jeverische Straße, südlich durch die Borkumer Straße, im Westen durch die Helgolandstraße und im Osten durch die Wangerooger Straße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 8 ha.

Die genaue Lage des Plangebietes 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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Klosterneuland / Fehmarnstraße“ keine Aussagen mit Einfluss auf die Planung.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Schortens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahre 1978 weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Weiterhin wird im nordwestlichen Bereich ein Mischgebiet (MI) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 11/III wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11/III wird der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

Für die angrenzenden Gebiete bestehen die Bebauungspläne Nr. 11/I und 11/IV bis 11/V „Klosterneuland“, die vergleichbare Festsetzungen vorgeben, so dass die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne städtebaulich nahtlos ineinander übergehen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist von einer Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise geprägt. Bei der überwiegenden Bebauung handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser und um Doppelhäuser. Die Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist straßenseitig ausgerichtet.

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch Grundstücke aus, mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 1000 m².

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Jeverische Straße sowie über die Helgolandstraße, Borkumer Straße und über die Wangerooger Straße.

Die innerer Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Fehmarnstraße Straße und über den Juister Weg sowie über die Stichstraßen Lüttje Hörn, Neuwerker Weg und über einen Wohnweg.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen ist in ausreichendem Maß erschlossen.

4.3 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 Wohnnutzung und der bestehenden Verkehrsflächen in seiner naturraumtypischen Eigenart, Naturnähe und Vielfalt stark eingeschränkt.

Das Plangebiet zählt 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.

4.4 Immissionen

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

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die

Nachbarschaft 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.

4.5 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Friesland befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Klosterneuland / Fehmarnstraße“ keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

4.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Schortens keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem anhaltenden Bedarf nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau nachzukommen und keinen weiteren Flächenverbrauch des Außenbereiches zu begünstigen, sollen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Bauungsmöglichkeiten, in Form von Einfamilienhäuser, in zweiter Reihe geschaffen werden. Mit der Planung wird der Baulandnachfrage innerhalb bestehender Siedlungsbereiche, die sich durch eine zentrale Ortslage mit einer guten Erreichbarkeit zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen auszeichnen, entsprochen.

Hierbei wird der Charakter der umliegenden Bebauung, die sich aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern zusammensetzen, beibehalten. Innerhalb des Plangebietes werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um an den vorhandenen Gebietscharakter anzuknüpfen und zu erhalten wird gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

Der Bereich des ausgeprägten Mischgebietes wird im Rahmen der Neufassung übernommen. Auch in diesem Bereich soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Es werden die Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig.

5.2 Maße der baulichen Nutzung

Um die vorhandene, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern städtebaulich weiterzuentwickeln und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden, eingeschossigen Wohngebäuden werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Die Festsetzung der Mindestgröße eines Baugrundstückes in den allgemeinen Wohngebieten von 500 m² dient der Anpassung an die vorhandenen typisch geprägten Strukturen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. In den Mischgebieten beträgt die festgesetzte GRZ 0,4.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) soll die Bebauungsdichte und insbesondere auch das Maß der Bodenversiegelung begrenzt werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass abweichend von § 19 (4) S. 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen i. S. von § 19 (4) Nr. 1 bis 3, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc. um maximal 10 % möglich ist.

Eine weitergehende Überschreitung um bis zu 30 % soll möglich sein, sofern die vorab genannten Nebenanlagen so hergestellt sind, dass sie nur einen minimalen Versiegelungsgrad aufweisen (z. B. Rasengittersteine) oder bei Gebäuden durch eine Dachbegrünung zusätzlicher Ausgleich geschaffen wird.

Durch die getroffene Festsetzung wird der Aspekt des Bodenschutzes noch ausreichend berücksichtigt, ohne dabei die Nutzbarkeit der Grundstücke und damit die Freiheit der Bauherren übermäßig einzuschränken.

Entsprechend der bestehenden Wohnbebauung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die Zahl der Vollgeschosse i. S. des § 20 (1) BauNVO auf ein Vollgeschoss begrenzt. Mit der Rücknahme der 2-geschossigen Bauweise wird damit der entstandenen Bebauungsstruktur Rechnung getragen.

Innerhalb der Mischgebiete wird eine 2-geschossige Bauweise beibehalten.

Um das Erscheinungsbild eingeschossiger Einfamilienhäuser zu gewährleisten, ist es darüber hinaus erforderlich, die Trauf- und Firsthöhe zu begrenzen. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Mitte der Fahrbahnachse vor dem jeweiligen Gebäude. Die Traufhöhe (TH) wird auf höchstens 4,50 m und die Firsthöhe (FH) auf maximal 9,50 m festgesetzt. Zusammen mit der gestalterischen Festsetzung für die Dachneigung wird

eine Anpassung an die umgebende Gebäudestruktur erreicht. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

Innerhalb der Mischgebiete wird auch weiterhin auf eine Höhenfestsetzung verzichtet. In diesen Bereichen wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der oben dargestellten Weise festgesetzt, um das Gestaltungsziel mit diesen Möglichkeiten der Bauleitplanung zu sichern.

5.3 Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben. Daher werden im Rahmen der Neufassung dieses Bebauungsplanes die Baulinien in Baugrenzen umgewandelt.

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht gestattet. Diese Festsetzung soll einen wirksamen Freiraumschutz der Vorgartenbereiche gewährleisten. Die willkürliche Errichtung von Garagen und anderen untergeordneten Gebäuden in unmittelbarer Straßennähe führt leicht, aufgrund verschiedener Bauformen und Materialien, zu einem unruhigen unstrukturierten Erscheinungsbild des Straßenraumes. Aus diesem Grunde ist die textliche Festsetzung Nr. 4 aufgenommen worden.

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

5.4 Bauweise/Zahl der Wohnungen

In dem Wohngebiet hat sich eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entwickelt und soll durch die Möglichkeit der rückwärtigen Bebauung weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus soll den Bauwünschen nach frei stehenden Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Nach Ansicht der Stadt soll jedoch die geplante städtebauliche Struktur der Einfamilienhausbebauung nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Ein Unterlaufen dieser Regelung kann nur

vermieden werden, wenn festgesetzt wird, dass im rückwärtigen Bereich höchstens 1 Wohnung (WE) zulässig ist.

Eine übermäßig hohe Verdichtung soll ferner durch die Festsetzung von Grundstücksgrößen vermieden werden. Danach ist eine rückwärtige Bebauung nur möglich, wenn das zu bebauende rückwärtige Grundstück eine Größe von mindestens 500 m² und der nach Teilung verbleibende vordere Teil des Grundstückes ebenfalls eine Größe von 500 m² einhält. Rückwärtig im Sinne dieser Festsetzung ist ein Bereich von mehr als 25,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Wohngebäude im rückwärtigen Bereich werden bis zu einer max. Grundfläche von 120 m² zugelassen, um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Im Ausnahmefall wird eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich in „3. Reihe“ zugelassen, sofern die vorgenannten Voraussetzungen, die für Gebäude in 2. Reihe gelten, eingehalten werden können.

Zwecks besserer Differenzierung wird in der Planzeichnung eine klare Abgrenzung in WA 1 und WA 2 bzw. MI 1 und MI 2 vorgenommen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

Der Ortsteil Heidmühle wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Es finden sich nahezu ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Um ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung an diese ortstypische Bebauungsstruktur zu erreichen, wird daher festgesetzt, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindesten 30° und höchstens 50° auszubilden sind. Diese Dachneigung gilt vom Grundsatz her auch für Garagen und Nebenanlagen ohne Aufenthaltsfunktion. Garagen i. S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von jeweils 36 m² können aber auch mit einem Flachdach errichtet werden, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

5.6 Verkehrserschließung

Der Planbereich wird durch vorhandene, ausgebaute, öffentliche Verkehrswege (Stadtstraßen) erschlossen. Auf die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet. Aufgrund der geltenden landesbaurechtlichen Vorschriften ist hinreichend sichergestellt, dass eine Bebauung in zweiter Reihe nur möglich ist, wenn das Baugrundstück so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder einen solchen Zugang zu ihr hat, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist nicht vorhersehbar, an welcher Stelle diese baurechtlich erforderlichen Zufahrten angelegt werden sollen.

Es ist Sache der Eigentümer, die den rückwärtigen Grundstücksbereich baulich nutzen wollen, die Zuwegung entsprechend zu sichern. Es wäre auch denkbar, dass zwei Nachbarn eine gemeinsame Zufahrt anlegen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein bestehender Wohnweg öffentlich rechtlich abgesichert. Es erfolgt eine Festsetzung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg.

5.7 Spielplatz

Nach dem Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) ist für Baugebiete in denen Wohnungen zulässig sind, die Festsetzung von Kinderspielplätzen erforderlich. Gem. § 2 NSpPG müssen öffentliche Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren angelegt werden. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren werden bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf dem Baugrundstück gem. § 2 Abs. 1 NSpPG vorgeschrieben.

Während die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wird, ist die Planung der Spielplätze für Kinder (6-12 Jahre) der verbindlichen Bauleitplanung zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes sind, aufgrund der Eigentumsverhältnisse, keine Flächen zur Ausweisung eines Kinderspielplatzes verfügbar. Die nächstgelegenen Kinderspielplätze außerhalb des Plangebietes befinden sich an der „Mellumstraße“ und „Am Föhrer Weg“.

Spielplatzbedarf innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11/III:

Der Spielflächenbedarf beträgt 2% der Geschossfläche, die bei einer Eingeschossigkeit und einer Grundflächenzahl von 0,3 ebenfalls mit 0,3 veranschlagt wird. Bei einer Berücksichtigung aller Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) wird der folgende Bedarf rechnerisch ermittelt:

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2:

68.497 m² Nettobaufläche; angenommene GFZ 0,3; 2 % von 20.549,1 m² = 411 m²

Mischgebiete MI 1 und MI 2:

8.695 m² Nettobaufläche; GFZ 0,7; 2 % von 6.087 m² = 122 m²

Es ergibt sich danach ein Bedarf von ca. 533 m², der durch in der Nähe gelegene Kinderspielplätze gedeckt werden kann. Der Kinderspielplatz „Mellumstraße“ besitzt eine Überschusskapazität von 332 m². Diese Spielfläche wurde keinem angrenzenden

Baugebiet zugewiesen. Weiterhin wurden die angrenzenden Wohngebiete Anfang der 70er Jahre entwickelt, wodurch die Frequentierung des Spielplatzes rückläufig ist.

Ferner sind südlich des Föhrer Weges ausreichende Spiel- und Freiflächen vorhanden. Die umliegenden Spielplätze und Freiflächen sicher zu erreichen, da in den umliegenden Straßen nur eine Geschwindigkeit von 30 Km/h zulässig ist.

Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder wird daher im Rahmen der Planung entsprochen.

6 UMWELTBERICHT

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bauleitplanes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht der Begründung beizufügen. In diesem Umweltbericht sind die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sowie die Belange des Umweltschutzes zu ermitteln und zu bewerten.

6.1 Einleitung

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer zusätzlichen Wohnbebauung geschaffen. Da es sich bei dem Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt um einen überplanten und bebauten Innenbereich in einer zentrumsnahen Lage handelt, besteht bereits eine Siedlungsstruktur, die einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Folglich wird durch die Planung keine Überformung von Natur und Landschaft verursacht.

Es ist ein Ziel der Planung durch die Mobilisierung von Baulandreserven eine Überplanung von Außenbereichsflächen zu vermeiden und somit einen Landschaftsverbrauch einzudämmen.

Die bauliche Ausnutzung des Plangebietes wird sich an Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne orientieren. Daher wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. die Möglichkeit der Nachverdichtung zur Innenentwicklung zu nutzen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Vorschrift entsprochen.

Eine bauliche Inanspruchnahme ist bereits zum heutigen Zeitpunkt durch das bestehende Planungsrecht abgedeckt. Folglich ist der maßgebende Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild bereits erfolgt.

Da es sich bei der Planung um ein Wohngebiet mit verhältnismäßig lockerer Bebauung handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher

kann der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt werden; eine Fernwirkung ist nicht zu erwarten.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Klosterneuland/ Fehmarnstraße“ liegen keine umweltrelevanten Fachplanungen vor.

6.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetze

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/III sind die folgenden Gesetze und Verordnungen von Bedeutung:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
4. Niedersächsisches Naturschutzgesetz
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
6. Niedersächsische Spielplatzgesetz (NSpPG)

6.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland wurde am 22.03.2004 als Satzung beschlossen und ist seit September 2004 rechtskräftig (vgl. Kap. 3.1).

Im rechtswirksamen RROP des Landkreises Friesland sind für das Plangebiet keine umweltrelevanten Darstellungen oder Festsetzungen enthalten. Die vorrangige Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche, vor einer Inanspruchnahme neuer Bauflächen entspricht der Zielsetzung des RROP.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens ist für das Plangebiet kein Umweltbericht im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB erstellt worden. Ferner sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine umweltrelevanten Darstellungen für das Plangebiet enthalten.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schortens beschreibt den räumlichen Geltungsbereich als Gebiet (Innenbereich) mit mittlerem Versiegelungsgrad, Freiflächen mit hohem Vegetationsanteil und hoher Pflegeintensität. Weitere umweltrelevante Aussagen sind nicht enthalten.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist in starkem Maß, durch seine zentrale Lage zum Ortskern, die aus einer Einzelhausbebauung mit Ziergärten besteht, gekennzeichnet. Gem. dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. DRACHENFELS 1994) besteht das Plangebiet überwiegend aus neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) mit einem hohen Anteil an kleinwüchsigen Koniferen sowie intensiv gepflegter Rasen (Artenarmer Scherrasen GRA) und Beete. Vor diesem Hintergrund ist die ökologische Wertigkeit als gering einzustufen.

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen, Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine besonders geschützten Biotoptypen oder gefährdete Arten vorhanden.

FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet.

Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im europäischen Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Naturschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nationalpark

Das Plangebiet liegt nicht im Nationalpark gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes

Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt nicht im Biosphärenreservat gemäß § 14 a Bundesnaturschutzgesetzes.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzverordnung vom 13.03.1972 sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten sind zu beachten.

Zur öffentlich –rechtlichen Absicherung der Belange der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Feldhausen erfolgt im Rahmen der Neufassung eine nachrichtliche Übernahme.

6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die zum einen den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A- Variante) und zum anderen bei Realisierung der Planung (B- Variante) beschreiben.

A- Variante

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, trotz seiner zentralen Lage und einem langanhaltenden Veränderungsdruck durch Bauwillige, eine bauliche Stagnation eintritt.

Durch eine langfristige bauliche Entwicklung des Plangebietes wird eine erhöhte Bodenversiegelung verursacht, die durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beschränkt wird.

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland wird bei einer Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11/III auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen, wodurch ein weiterer Landschaftsverbrauch verursacht wird.

B- Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11/III wird Bauland für Einfamilienhäuser bereitgestellt. Da es sich hierbei um eine Angebotsplanung handelt, wird sich die tatsächliche Realisierung an der Baulandnachfrage und der Verkaufsbereitschaft der Grundstückeigentümer orientieren.

Die zukünftigen Bauvorhaben sind an den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden, wonach die Ausnutzung der Grundstücke durch die GRZ von 0,3. Die Versiegelung von Grund und Boden wird eingeschränkt und somit auch die Errichtung von Nebenanlagen. Durch die Herabsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,3 erfolgt keine Zunahme der Bodenversiegelung.

6.3.3 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die geplanten Baumaßnahmen verursachen einen Verlust an Ziergartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Aufgrund der offenen Bauweise und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bleibt die ökologische Wertigkeit der Biotopstrukturen erhalten. Durch die Planung entsteht kein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung im Bereich von Gebäuden und Nebenanlagen (wie z.B. Auffahrten, Wege und Terrassen) verliert der Boden dauerhaft seine Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Boden wird durch die Baumaßnahme umgeschichtet und verdichtet.

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11/III wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt. Durch die geringere Bodenausnutzung soll trotz der angestrebten Nachverdichtung eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird der Grad der Oberflächenversiegelung auf 30% der Grundstücksfläche dauerhaft beschränkt. Durch Nebenanlagen ist eine Überschreitung um max. 10% zulässig. Eine weitere Überschreitung um max. 30% ist nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dächer sind mit einer mind. 5 cm starken Vegetationsschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, wassergebundener Decke, Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, schmalen versiegelten Fahrspuren von jeweils max. 0,50 m Breite oder als schmale versiegelte Fußwege von max. 0,80 m Breite, herzustellen.

Durch die o.g. Festsetzungen wird das Schutzgut Boden durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Die Nutzbarkeit des Schutzgutes „Wasser“ wird durch geringere Versickerungsmöglichkeiten beeinträchtigt.

Schutzgut Luft, Klima

Durch die Bebauung und weitere versiegelter Flächen wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt wärmeren Durchschnittstemperatur.

Aufgrund der Festsetzungen wird eine aufgelockerte Bebauung, wie sie bereits im Bestand vorhanden ist fortgesetzt, wodurch das Schutzgut Luft und Klima nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist vollständig von der natürlichen Landschaft abgeschnitten und in starkem Maß von der zentrumsnahen Siedlungsstruktur des Ortsteils Heidmühle geprägt. Durch die Nachverdichtung in Form einer zweiten Bebauungsreihe wird die Siedlungsstruktur der umliegenden Umgebung fortgesetzt. Durch die Nachverdichtung

innerhalb von Ortslagen erfolgt eine geringe Inanspruchnahme von unbelasteten Außenbereichsflächen, wodurch die Planung landschaftsschonende Effekte aufzeigt.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur-Bau- oder Naturdenkmale vorhanden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind umfangreiche Sachgüter in Form von Wohnbebauung und Nebenanlagen vorhanden.

Die vorhandenen Nutzungen sind wohngebietsverträglich und entsprechen daher der späteren Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Hinsichtlich des angestrebten Maßes der baulichen Nutzung wird die eingeschossige Bauweise im Bestand derzeit von wenigen Gebäuden überschritten. Die Gebäude mit einer zweigeschossigen Bauweise sind im Rahmen des Bestandsschutzes abgesichert. Eine weitere Ausdehnung der zweigeschossigen Bauweise entspricht weder der umliegenden Bebauung, noch der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Schortens.

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird in einen bestehenden Ortsteil, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht eingegriffen, wodurch das unmittelbare Wohnumfeld der ansässigen Bevölkerung überplant wird. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem derzeit vorhandenem Gebietscharakter, wodurch dieser durch den Bebauungsplan Nr. 11/III abgesichert wird. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß verbunden ist.

Da die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich über private Wohnwege erfolgt, ist eine ausreichende Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommen sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe wird daher ausgeschlossen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung			
Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung		Bedeutung
Mensch	Geringe Immissionsbelastung	durch Verkehrszunahme	gering
Pflanzen	Verlust von Lebensräumen		gering
Tiere	Verlust von Lebensräumen		gering
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion		gering
Wasser	Keine Beeinträchtigung		gering
Luft/Klima	Keine Beeinträchtigung		gering
Landschaft/Ortsbild	Keine Beeinträchtigung		gering
Kultur und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung		gering
Gesamtbewertung			gering

6.3.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit erkennbar, von untergeordneter Bedeutung. Im Zuge der Realisierung der Planung beziehen sich die Wechselwirkungen im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung auf den Boden. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/ Tiere, Klima (Mikro-, Kleinklima), Landschaft und Mensch initiiert.

Da eine sukzessive bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes auch durch das bestehende Planungsrecht nicht auszuschließen ist, sind die auftretenden Wechselwirkungen nicht eindeutig der Planung zuzuordnen.

6.3.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Klosterneuland/Fehmarnstraße“ sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Bereits durch das bestehende Baurecht ist eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme der unbebauten Grundstücksbereiche möglich. Daher ist eine Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes nicht erkennbar.

Die Bestimmungen des § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden als Belang von Natur und Landschaft insoweit einbezogen, als dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Klosterneuland/Fehmarnstraße“ wesentlich weitergehende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gegenüber des bestehenden Baurechtes erreicht wird.

Gem. §1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Natur und Landschaft 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. Durch die Planung werden keine weitere Versiegelung oder andere Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, da diese bereits durch das alte Baurecht vorbereitet wurden.

6.3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Obwohl keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zu erwarten sind, werden Maßnahmen zur Minimierung der Flächenversiegelung getroffen (vgl. hierzu Kap. 5.5 und 6.3.3). Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11/III wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt. Ferner werden die Überschreitungsmöglichkeiten eingeschränkt. Diese Maßnahmen haben eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Boden.

6.3.7 Planungsvarianten

Im Rahmen der Planaufstellung für den Bebauungsplan 11/III wurden keine alternativen Planungskonzepte ausgearbeitet. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Schortens (Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe) bestand ein Planungskonzept dessen gestalterischen Spielräume sehr eingeengt waren.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Natur- und Landschaftspotenziale des Plangebietes wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen verbal-argumentativ erfasst und bewertet. Die Einstufung der Biotoptypen erfolgt gem. dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. DRACHENFELS 1994).

6.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Es liegen keine Hinweise auf Schwierigkeiten hinsichtlich der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes vor.

6.4.3 Monitoring (Überwachung)

Die mit der Bauleitplanung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen sind von der Stadt zu überwachen. Die Durchführung und die Ausgestaltung der Überwachung (Monitoring) liegt in der Verantwortung der Stadt Schortens. Das Monitoring dient dem Ziel, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Durchführung des Monitoring sind der Stadt von den zuständigen Behörden die erforderlichen Informationen bereitzustellen.

Es sollte daher durch regelmäßige Stichproben geprüft werden, ob sich die Pflanzen- und Tierwelt in der gewünschten Weise entwickeln. Dies muss regelmäßig von geeignetem Fachpersonal mindestens im Abstand von 5 Jahren bis zum Erreichen des Zielzustandes durchgeführt werden. Anhand der Erhebungen ist kritisch zu prüfen, ob die eingeleiteten Maßnahmen mit den Vorgaben konform gehen und ob sie sich in der Realisierung bewähren. Gegebenenfalls sind Korrekturen vorzunehmen. Darüber hinaus sind aktuell auftretende Missstände, etwa Beeinträchtigungen während der Bauphase oder mangelnde Einhaltung frühzeitig zu prüfen um ggf. Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld auszuschließen.

6.4.4 Zusammenfassung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung zeigt, dass der Bebauungsplan Nr. 11/III „Klosterneuland/Fehmarnstraße“ ohne wesentliche Risiken für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Pflanzen, Klima und Landschaftsbild realisierbar ist.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zu erwarten. Die Risiken für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind auf Grund der Vorbelastungen des Standortes gering und daher zu vernachlässigen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima stellen kein erhebliches Risiko dar. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht vorhanden, da sich die geplante zusätzliche Bebauung in der zweiten Reihe vollständig in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Im Rahmen der Planung werden keine wesentlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verursacht, das für den räumlichen Geltungsbereich bereits zum heutigen Zeitpunkt Baurechte in ähnlicher Form bestehen.

7 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) wurde in der Zeit vom 30.11.2005 bis zum 14.12.2005 durchgeführt. Es wurden keine umweltrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Die Umweltprüfung zeigt, dass die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Klosterneuland/Fehmarnstraße“ ohne wesentliche Risiken für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Pflanzen, Klima und Landschaftsbild realisierbar ist.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zu erwarten. Die Risiken für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind auf Grund der Vorbelastungen des Standortes gering und daher zu vernachlässigen.

8 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

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) 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).

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die Einleitung in das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Schortens.

Die Abwasserbeseitigung des Niederschlagwassers erfolgt über die Einleitung in das Regenwasserkanalsystem der Stadt Schortens. Befreiungen vom Anschlusszwang an das öffentliche Regenwasserkanalsystem können im Einzelfall zugelassen werden.

Löschwasserentnahmestellen

Es sind Löschwasserentnahmestellen als Unterflurhydranten vorhanden.

9 HINWEISE

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzverordnung vom 13.03.1972 sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten sind zu beachten.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Altablagerungen / Altstandorte

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

10 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	104.282 m²
Allgemeine Wohngebiete	91.047 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen)	11.723 m ²
Fuß- und Radweg	268 m ²
Öffentliche Grünfläche	366 m ²
Kinderspielplatz	878 m ²

11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/III und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schortens, den

Der Bürgermeister

.....
Böhling

Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 11/III nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schortens, den

Der Bürgermeister

.....
Böhling

Diese Neufassung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Dipl.-Ing. Weinert

Norden, den 09. 01. 2006

Thomas Weinert
Dipl.-Ing. Thomas Weinert