

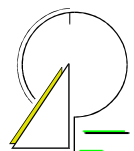


8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feldhausen Süd“

Begründung (Teil I)

Endfassung

12.09.2017



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes – Verkehrsimmissionen	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	4
4.4 Altablagerungen	5
5.0 INHALT DER 6. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	6
7.1 Rechtsgrundlagen	6
7.2 Verfahrensübersicht	6
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	6
7.2.2 Öffentliche Auslegung	6
7.2.3 Feststellungsbeschluss	7
7.3 Planverfasser	7

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des zwischen der Bahnhofstraße und der Feldhauser Straße befindlichen Wohngebietes und führt zu diesem Zweck die 8. Flächennutzungsplanänderung durch.

Der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in zentraler Lage im Grundzentrum Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha. Angesichts des veränderten Gebietscharakters des Planungsraumes von einem Misch- zu einem Wohngebiet soll mit der 8. Flächennutzungsplanänderung diese Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010. Hierin wird der Änderungsbereich derzeit als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. In der haben sich jedoch wohnbauliche und gemischte Strukturen entwickelt. Entsprechend der Bestandssituation, in der sich zum Großteil wohnbauliche Strukturen entwickelt haben, werden innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO neu dargestellt.

Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Das Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung und potentielle Nachverdichtung des Plangebietes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 wird für das Plangebiet ein einheitliches Planrecht gesichert. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt dabei einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ ab. Dies resultiert daraus, da der größte Teil der hierin als Wohnbaufläche (W) festgesetzten Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens bereits als Wohnbaufläche (W) bzw. sonstige Sonderbaufläche (SO) dargestellt wird.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind weiter die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 erstellt und als Teil II in die Planung eingestellt wurde. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ gilt daher gleichermaßen für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 8. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen Süd“ wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Varel (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) im Originalmaßstab 1 : 5.000 zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 2.500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung mit einer Flächengröße von ca. 4,2 ha befindet sich zentral im Grundzentrum Schortens-Heidmühle und grenzt südöstlich an die Bahnhofstraße und im Südwesten an die Stadtstraße An der alten Bundesstraße an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits durch eine vorhandene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgeprägt. Die Erschließung des Plangebietes wird von der Feldhauser Straße und der Bahnhofstraße sichergestellt. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich überwiegend Wohnbebauungen, die sich durch eine kleinteiligere Bebauung aus Einzelhäusern auszeichnen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung der 8. Flächennutzungsplanänderung, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) ist der Planbereich in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Weiterhin wurde im LROP, als Veränderung in den Regelungsinhalten, eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Das Planungsziel der städtebaulichen Beordnung sowie die Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

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 Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt Schortens wird darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das für die 8. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen Süd“ genannte Planungsziel der Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein. Der zeichnerischen Darstellung zufolge liegt das Plangebiet insgesamt innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung (Schutzzone III A). Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Straße An der alten Bundesstraße wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Hauptstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Die Bahnhofstraße, die im Südosten an das Plangebiet anschließt, ist als Hauptstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Das Hauptverkehrsstraßennetz von über- und regionaler Bedeutung ist langfristig zu sichern und den Erfordernissen entsprechend zu entwickeln.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010. Hierin wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich ist als Wasserschutzzone III A dargestellt und somit mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt.

Die südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen, die an der Straße An der alten Bundesstraße verlaufen, sind im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (SO Möbelmarkt) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO und als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO gekennzeichnet. Das weitere Umfeld ist als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Feldhausener Straße“ aus dem Jahr 1970. In diesem ist der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ wird der Bebauungsplan Nr. 13 einschließlich der Änderungen überplant. In dem im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 132 wird der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung als allgemeines Wohnbaugebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum parallel auf-

gestellten Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ umfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine anderen Umweltwirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ gelten daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes – Verkehrsimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden. Dementsprechend sind die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm o. ä.) zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnhofstraße, der Straße An der alten Bundesstraße sowie der in 400 m nordöstlich verlaufenden Bundesstraße B 210. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Misch- und Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ bezüglich des Verkehrslärms von der itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt.

Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 132 „Feldhausen Süd“ erfolgt daher eine gutachterliche Betrachtung der auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen. Notwendige Lärmschutzvorkehrungen werden demnach im Bebauungsplan verbindlich gesichert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit von einer verträglichen Gebietsentwicklung auszugehen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (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 (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.“

¹ ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR AUSWEISUNG EINES WOHN- UND MISCHGEBIETES IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 132 „FELDHAUSEN SÜD“ DER STADT SCHORTENS, VOM 03. FEBRUAR 2017

4.4 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 des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. Hinweise).

5.0 INHALT DER 8. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Flächennutzungsplanänderung werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. In der Bestandssituation haben sich jedoch wohnbauliche Strukturen entwickelt, die den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes aufweisen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, erfolgt die Darstellung dieses Bereiches als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die äußere Anbindung des Geltungsbereiches der 8. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen Süd“ erfolgt an das übergeordnete Verkehrsnetz über die Feldhauser Straße an die Bahnhofstraße und die An der alten Bundesstraße.
- **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).
- **Abfallwirtschaft**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/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 erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung 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)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **NDSchG** (Nieders. Denkmalschutzgesetz)

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 8. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen Süd“ gefasst.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der 8. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen Süd“ öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.2.3 Feststellungsbeschluss

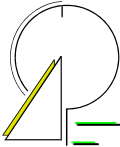
Der Rat der Stadt Schortens hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 8. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen Süd“ nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 8. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen Süd“ 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