

Stadt Schortens Landkreis Friesland

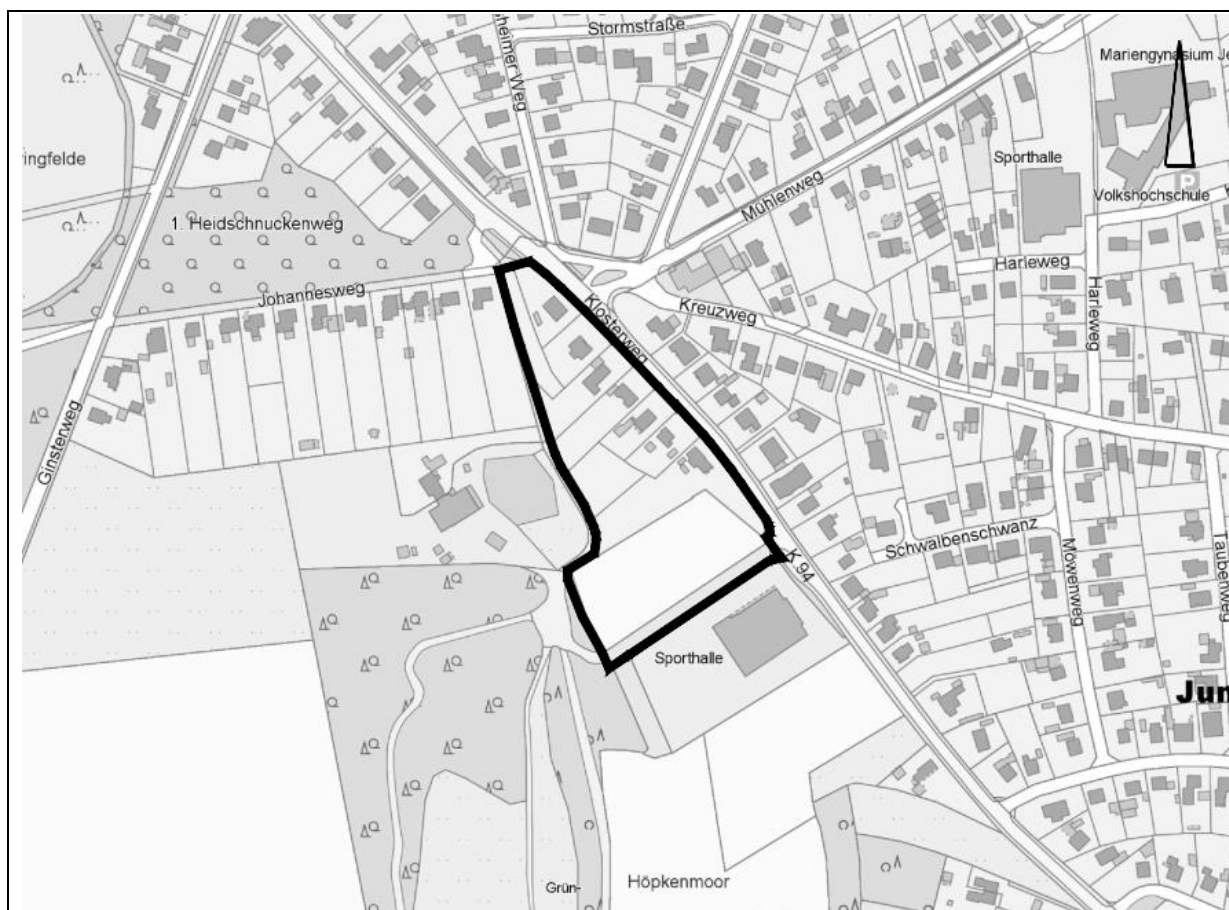


Bebauungsplans Nr. 138

„Östlich Huntsteert“

*Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB*

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Entwurf

Juni 2018



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Inhalt

Teil I: Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Bauleitplanung	1
1. Einleitung.....	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
2. Ziele der Planung	4
3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
3.1 Abwägungsrelevante Belange	5
3.1.1 Raumordnerische Belange	5
3.1.2 Verkehrliche Belange / Ver- und Entsorgung	6
3.1.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.1.5 Grünordnerische Belange	8
3.1.6 Belange von Natur und Landschaft.....	8
3.1.7 Belange des Artenschutzes	11
3.1.8 Belange des Klimaschutzes	13
3.1.9 Sonstige Infrastruktur.....	13
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
4. Inhalte des Bebauungsplans	14
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.2 Bauweise / Baulinien / Beschränkung Wohneinheiten	14
4.3 Straßenverkehrsflächen.....	15
4.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15
4.5 Örtliche Bauvorschriften.....	15
4.6 Planhinweise	16
5. Ergänzende Angaben.....	17
5.1 Städtebauliche Daten	17
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	17
Anhang.....	19

Teil I: Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Bauleitplanung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ wird seitens der Stadt Schortens das Ziel einer bauplanungsrechtlichen Absicherung möglicher Bauvorhaben im bereits besiedelten Bereich unter der Zielsetzung der Innenentwicklung verfolgt. Es handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes am Klosterweg. Die zum Teil großen und langen Siedlungsgrundstücke sind zumeist bebaut, mit einem Gebäude im vorderen Grundstücksbereich.

Um weitere Bebauungen westlich des Klosterweges zu ermöglichen und zusätzliches Baurecht zu schaffen, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ erfolgen. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll die bestehende Bebauung beordnet werden.

Auf rechtlicher Grundlage kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Planverfahren kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Planfall erfüllt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ der Stadt Schortens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Hunde-Freilauffläche Schortens und wird westlich vom Johannesweg sowie östlich von der Kreisstraße K 94 „Klosterweg“ begrenzt. Die Straße „Am Huntsteert“ liegt ebenfalls im Plangebiet und begrenzt dieses in südlicher Richtung.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie die betroffenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das nördliche Plangebiet ist geprägt durch eine ruhige, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung am westlichen Siedlungsrand von Schortens in unmittelbarer Nachbarschaft der Hunde-Freilauffläche Schortens. Im Süden befinden sich die Sportanlagen des TuS Oestringen. Im Siedlungsgebiet überwiegen eingeschossige Siedlungsgebäude, zumeist Einzelhäuser aber auch Doppelhäuser, mit symmetrisch geneigtem Satteldach auf größeren Grundstücken mit rückwärtigen Gartenbereichen. Im Süden des Plangebietes finden sich noch unbebaute Grundstücke. In diesem Teil des Plangebietes befindet sich aktuell eine Ackerfläche. Die Straße „Am Huntsteert“ schließt das Plangebiet nach Süden ab.

Die Siedlungsstrukturen der Planumgebung umfassen ebenfalls überwiegend eine eingeschossige Bebauung mit der für diesen Siedlungstyp typischen mittleren Bebauungsdichte. Der Versiegelungsgrad ist aufgrund des Gartenanteils gering und wird nur durch die Anzahl an Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen eingeschränkt.

Über die Straßen „Klosterweg“ (K 94), „Am Huntsteert“ und „Johannesweg“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof und das Zentrum von Schortens befinden sich zu Fuß etwa 20 Minuten entfernt. Die Haltestellen „Klosterweg/Mühlenweg“ binden das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Raumordnung

Der Landkreis Friesland hat 2014 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung behält das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2003) wird die Stadt Schortens als Grundzentrum ausgewiesen und dient als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Demnach muss Schortens die Infrastrukturen der wohnungsnahen Grundversorgung für den alltäglichen Bedarf bereitstellen. Als benachbarte Kommune zum Mittelzentrum Jever sowie dem Oberzentrum Wilhelmshaven nimmt die Stadt Schortens eine entlastende bzw. ergänzende Funktion wahr. Für das Plangebiet trifft das RROP keine Aussagen. Anliegend werden Vorranggebiete für die Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft dargestellt.

Schortens verfügt über einige kreisweit bedeutsame Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kreisvolkshochschule, Kreismusikschule, Kultur- und Veranstaltungszentrum, Bürgerhaus, Umweltzentrum und Freizeitbad), die eine übergreifende Versorgungsfunktion untermauern und über das normale Versorgungsmaß eines Grundzentrums hinausreicht.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Die Darstellungen von Wohnbauflächen in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2018 ermöglichen die Realisierung der mit der Neuaufstellung des Bebauungs-

plans Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ verbundenen Planungsziele. Eine Änderung bzw. Berichtigung ist nicht erforderlich.

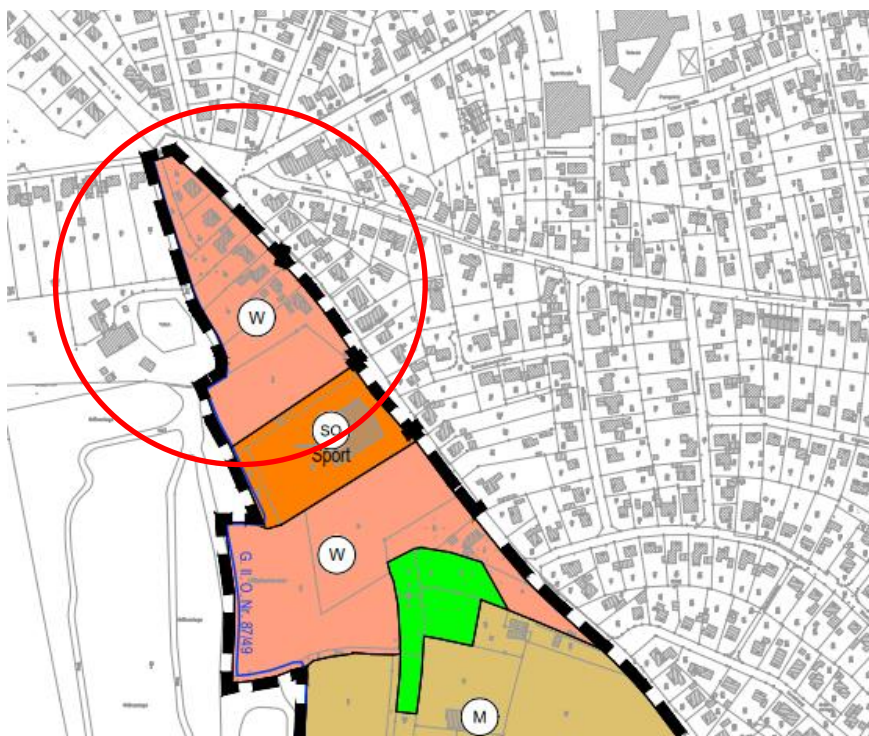


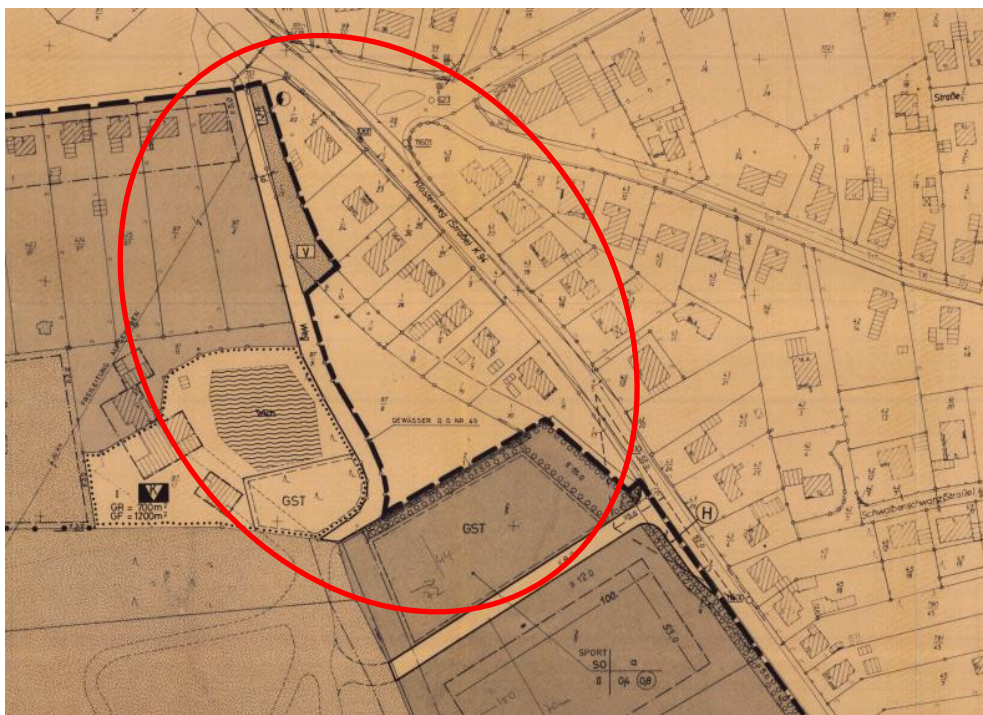
Abb.: Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadt Schortens (2018)

Bebauungspläne

Für Teile des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“ aus dem Jahr 1990. Diese Teilbereiche werden durch Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ mit überplant. Die derzeit bebauten Grundstücke sind planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, die rückwärtig angrenzenden unbebauten Grundstücksbereiche bis zum Gewässer II. Ordnung sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Es liegen hierfür keine verbindlichen Bauleitplanungen vor.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Steensweg-Nord“ (2014) grenzt östlich an das Plangebiet an und setzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Klosterweg/K 94) sowie Allgemeine Wohngebiete mit typischen, städtebaulichen Dichtewerten (GRZ = 0,4 offene Bauweise, maximale Gebäudehöhe von 9,50 m) fest.

Im Bebauungsplan Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“ sind für Teile des Plangebietes ein Sondergebiet „Sport“ und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die nicht realisiert wurden. Am nördlichen und östlichen Rand dieser Fläche ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Südlich der Fläche ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die die Wegerechte zu den anliegenden Flurstücken sichert. Am nordöstlichen Rand des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 57 ist eine öffentliche Grünfläche für Verkehrsgrün ausgewiesen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“, Stadt Schortens (1990)

2. Ziele der Planung

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit den Bebauungsplan Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ aufzustellen. Die bestehenden Strukturen der Wohnnutzung sollen aufgegriffen und als Maßstab für die neuen Baukörper herangezogen werden. Dabei soll der gesetzliche Planungsauftrag im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung berücksichtigt und bestehende Siedlungsbereiche nachverdichtet werden. Die Stadt hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan in seiner Gesamtheit den Bedürfnissen der Siedlungs- und Gebietsgestalt und den aktuellen Bedürfnissen nach Wohnraum anzupassen. Das beinhaltet sowohl den Wunsch nach Schaffung von weiterem zeitgemäßem Wohnraum in der Nähe zu erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, als auch die Beachtung und Beibehaltung verträglicher Nachbarschaften. Grundsätzliche Gestaltungsmerkmale sollen bestehen bleiben.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist neben der Absicherung der Bestandsnutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen auch die Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten. Dem Ziel der Innenentwicklung entsprechend – verbunden mit einem gewissen Maß an Nachverdichtung – wird eine Grundflächenzahl von 0,4 gewählt, die mit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete konform geht.

Es ist vorgesehen, die Eingeschossigkeit beizubehalten und durch eine maximale Gebäudehöhe von maximal 9,50 m zu ergänzen. Mit der Festlegung einer maximalen Gesamthöhe der Gebäude und der Vorgabe der Eingeschossigkeit ermöglicht die Stadt Schortens die Realisierung von Baukörpern, die dem Siedlungsbild entsprechen. Mit einer Bautiefe von

maximal 14 m können ortstypische Gebäude und eine aufgelockerte Entwicklung der Siedungsstruktur ermöglicht werden, ohne den Wunsch nach Individualität des Einzelvorhabens zu sehr einzuschränken. Unter Beachtung der zum Teil sehr schmalen Grundstückszuschnitte werden bestandsorientiert Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Gebäudeformen festgesetzt.

Die Stadt Schortens sieht diesen Bereich als geeignet an, eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Die Nachverdichtung kann auf den Bestandsgrundstücken über eine Neuparzellierung der bestehenden Grundstücke mit einer Größe von ca. 560 bis 800 m² erfolgen. Die südlich angrenzenden Flächen können je nach Erschließungs- und Parzellierungsvariante für Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung stehen. Die Grundstücksgrößen ermöglichen sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung. Mögliche Parzellierungen und Erschließungsmöglichkeiten finden sich im angehängten städtebaulichen Konzept im Anhang zu dieser Begründung.

Die Straße im Plangebiet sowie die Straßen in der Umgebung sind für das vorgesehene Maß der Siedlungsverdichtung ausreichend leistungsfähig und müssen nicht erweitert werden. Lärmschutzproblematiken werden durch die Nachverdichtung nicht ausgelöst. Eine verdichtete Bauweise impliziert weiteren Anwohnerverkehr, der aber als gebietsverträglich einzustufen ist und als hinnehmbar angesehen wird.

Städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange stehen dieser Bauleitplanung somit nicht entgegen und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ sichern eine gebietstypische Eingliederung in die Umgebung.

3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der geplanten Sicherung und Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

Seitens der Stadt Schortens wird das Erfordernis der Bereitstellung von Wohnraum innerhalb der Siedlungslagen im Gegensatz zur Inanspruchnahme von noch freien Landschaftsflächen als ein vordringlich zu berücksichtigendes städtebauliches Ziel behandelt. Die südliche Fläche des Plangebiets war bisher als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und wurde als Ackerfläche genutzt. Die Stadt Schortens sieht somit das Erfordernis der Beibehaltung der Flächenfestsetzung nicht mehr gegeben und führt das Grundstück einer wohnbaulichen Nachnutzung zu.

3.1.2 Verkehrliche Belange / Ver- und Entsorgung

Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch diese Planaufstellung nicht verändert und bleibt im vorhandenen Umfang bestehen. Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt wie bisher über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen des „Klosterwegs“ (K 94) sowie der Straße „Am Huntsteert“. Die Erreichbarkeit der rückwärtigen neuen Baugrundstücke erfolgt über das jeweils vorgelagerte Grundstück und wird privatrechtlich geregelt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Das Erfordernis zur Ausweisung weiterer Stellplatzflächen im öffentlichen Raum ergibt sich durch diese Planung nicht.

Der im Westen des Plangebietes verlaufende „Johannesweg“ ist eine Rad- und Fußwegeverbindung und nicht zur Erschließung der Bauflächen heranzuziehen.

Für die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Der Ziel- und Quellverkehr kann über das bestehende Straßen- und Wegenetz abgewickelt werden. Ein Stellplatznachweis für die einzelnen Grundstücke ist auf Ebene der Baugenehmigung innerhalb des betreffenden Grundstückes nachzuweisen, ohne dass zusätzliche Belastungen der angrenzenden Grundstücke hervorgerufen werden.

ÖPNV:

In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle Klosterweg/ Mühlenweg, die über Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist. Die Stadt Schortens wird als Teil des Landkreises Friesland der Verkehrsregion-Nahverkehr Ems-Jade (VEJ) zugeordnet und betreibt mehrere Buslinien, die die Stadt Schortens mit der näheren Umgebung verbindet. Mit den Linien 215, 218, 219 und N39 werden Ziele innerhalb der Stadt, aber auch Jever und Wilhelmshaven erreicht.

Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die baulichen Erweiterungsflächen können ebenfalls an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die Entsorgung durch die Abfallentsorgung ist auf den bestehenden Wegen sichergestellt. Die geplante rückwärtige Bebauung bedingt, dass die Abfallbehälter am Entsorgungstag an die entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.

Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Erschließungsbelange sind nicht zu erwarten.

3.1.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Die Oberflächenentwässerung der Hausgrundstücke erfolgt über den im Geltungsbereich festgesetzten Graben, ein Gewässer II. Ordnung, der am westlichen Rand des Plangebietes verläuft. Die Räumung dieses Gewässers erfolgt aktuell über den begleitenden Rad- und Fußweg, den „Johannesweg“. Zur Wahrung der ordnungsgemäßen Räumung wird im Be-

bauungsplan ergänzend ein 10 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, in dem die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Neuaufrstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ nicht beeinträchtigt.

3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet selbst sowie die Umgebung sind geprägt durch eine ruhige Wohnbebauung. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Klosterwegs“ (K 94), „Johannesweg“ (fußläufig) und „Am Huntsteert“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die bauliche Ergänzung eines weiteren Wohngebietes im Rahmen der Eigenentwicklung ermöglicht.

Freizeitlärm

Der TuS Oestringen verfügt am Standort an der Straße „Am Huntsteert“ über eine Sportanlage mit Halle und Gymnastik- und Fitnessraum. Die Sportanlagen des TuS Oestringen werden unter der Woche (ca. 9.00 – 22.00 Uhr) ausschließlich in den Innenräumen genutzt. Nach Aussagen des Vereins findet im Sommer eine sporadische Nutzung der Rasenflächen durch Kinder statt sowie einmalig pro Woche ein zweistündiges Fußballtraining der Herrenmannschaft (20.00-22.00 Uhr). Für weitere Sportangebote des Vereins werden an den Standorten der umliegenden Schulen genutzt.

Selten stattfindende Nutzungen (ggf. mit erhöhten Zuschauerzahlen oder/und mit von der Regel nach oben abweichenden Nutzungszeiten), die als "Besondere Veranstaltungen" im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) gelten und bei denen die Immissionsrichtwerte um bis zu 10 dB überschritten werden können, finden am Standort nicht statt.

Die Anstände der neuen Wohnbebauung nördlich der Sporthalle weisen einen vergleichbaren Abstand wie die östlich angrenzende Bestandsbebauung auf. Die Stellplatznutzung wird sich im Wesentlichen auf die Benutzungszeiten der Hallen sowie die wenigen Sonderveranstaltungen begrenzen.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch Freizeitlärm durch die Nutzung der Sportanlagen ist nicht anzunehmen. Die Angebote des Vereins beschränken sich vorwiegend auf die Innenräume und die Nachtruhe wird eingehalten (22.00-6.00). Allerdings kann ein geringfügiges Lärmaufkommen bei An- und Abfahrten sowie bei Treffzeiten vor dem Sportheim zu externen Sportanlagen nicht ausgeschlossen werden. Vereinzelt sind diese Ereignisse zur Nachtzeit möglich.

Wesentliche Änderungen, die eine wesentliche Zunahme des Verkehrs insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten ließe, ergeben sich aufgrund durch die Neuaufrstellung dieses Bebauungsplanes nicht. Die Belastungen der Anwohner durch eine Parkplatznutzung zu den Nacht- und Ruhezeiten (nach 22 Uhr sowie an Sonntagen und Feiertagen) sind im gegebenen Umfang bereits heute vorhanden. Die neue Wohnbebauung rückt geringfügig an die Bestandsnutzungen heran.

Lärm (Militärischer Flugbetrieb)

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum entwidmeten Flugplatz Wittmundhafen und zum NATO Flugplatz Jever. Der Flugplatz Jever wurde per Niedersächsischer Verordnung vom 13.05.2016 ebenfalls entwidmet und der zugehörige Lärmschutzbereich im Zuge dessen aufgehoben. Für den Fall einer Wiederaufnahme des Betriebes an den Flugplätzen Wittmundhafen und Jever können gegen die aus dem laufenden Betrieb der Flugplätze entstehenden Emissionen (Lärm/ Abgase) keine Beschwerden oder Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

3.1.5 Grünordnerische Belange

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“ sind auf den südlichen Grundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die in Rede stehenden Pflanzen sind lediglich noch rudimentär vorhanden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze stehen ältere Gehölzbestände die aufgemessen wurden. Die Baugrenzen berücksichtigen den Kronentraufbereich über die nicht überbaubare Grundstücksfläche und eine Beschränkung der Zulässigkeit baulicher Anlagen in diesem Bereich.

Die Räumung des Grabens kann von der angrenzenden Wegefläche erfolgen. Zur dauerhaften Absicherung ist es erforderlich den grabenbegleitenden Streifen von hochbaulichen Anlagen wie z.B. Carports, Garagen etc. freizuhalten.

3.1.6 Belange von Natur und Landschaft

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und fördert die Innenentwicklung der Städte. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen können hierdurch sinnvoll genutzt werden. Durch diese Planung kann eine weitere Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen vermieden werden. Daher wird für die Planung ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung gegeben.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² nicht überschreitet. Dieser Flächenansatz des Bebauungsplanes Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ liegt mit einer Fläche von 17.392 m² (nur WA) unterhalb dieses Schwellenwertes. Insofern steht die Grundfläche einem beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Anhaltspunkte liegen hier jedoch nicht vor.

□ Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen teilweise bebauten Bereich mit Wohnbebauung am Klosterweg und umgebenden Gärten. Diese gehen in rückwärtige Gartenparzellen über, die teilweise von Altbäumen und sonstigen Gehölzen bestimmt werden.

Im Süden befindet sich noch eine Ackerfläche, die planungsrechtlich über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“ als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt ist. Daran schließt sich eine Zuwegung an, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche aus dem Ursprungsplan Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“ übernommen wird. Die planungsrechtlich ehemals festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrünflächen) und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Stellplatzbereich werden nicht übernommen.

Insgesamt ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen. Darüber hinaus werden die Verkehrsfläche im Süden und der Graben im Westen als Wasserflächen aufgenommen.

Zur Eingriffsbeurteilung wird das Planrecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“ bzw. bestehende Nutzungen denen der aktuellen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ gegenübergestellt:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 57, Bereiche gemäß § 34 BauGB und Außenbereich	Bebauungsplan Nr. 138	Eingriffsbeurteilung
Flächen gemäß § 34 BauGB Wohnbauliche Nutzung und Gartenbereiche.	Allgemeines Wohngebiet (WA1) mit einer GRZ von 0,4, wohnbauliche Nutzung.	Planrecht wird durch Festsetzungen übernommen. Keine Erhöhung der GRZ, keine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung => kein Eingriff
Rückwärtige Grundstücksflächen Gartennutzung mit Altbaumbeständen.	Allgemeines Wohngebiet (WA1) mit einer GRZ von 0,4, wohnbauliche Nutzung.	Ausweitung der Wohnnutzung auf bisherigen Außenbereich Versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen, Bodenfunktionen => Eingriff
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GRZ von 0,4, bislang keine Realisierung, derzeit landwirtschaftliche Nutzung (Acker)	Allgemeines Wohngebiet (WA2) GRZ von 0,4, wohnbauliche Nutzung	Ausweitung der Wohnnutzung Übernahme der GRZ => kein Eingriff
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsgrün	Allgemeines Wohngebiet (WA1) Überwiegend nicht überbaubare Grundstücksfläche	Ausweitung der wohnungsnahen Nutzungen Veränderung des Grüncharakters durch überwiegend individuelle Gartennutzung => Eingriff

Straßenverkehrsfläche Versiegelte Fläche 100 %	Straßenverkehrsfläche Versiegelte Fläche 100 %	Keine Nutzungsänderung, keine Erhöhung der Versiegelung => kein Eingriff
--	--	---

Gegenüber dem bestehenden Baurecht (Bebauungsplan Nr. 57 „Freizeitgelände Huntsteert“ und Bauflächen gemäß § 34 BauGB) werden mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Für die bereits bebauten Grundstücke im WA1 wird für die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit der Neuausweisung von Baurechten eine Nachverdichtung mit Hauptgebäuden und Nebenanlagen ermöglicht, die bislang im Sinne des planungsrechtlichen Außenbereiches nicht zulässig gewesen wären.

Es erfolgt aber mit der Ausweitung des Wohngebietes WA1 auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ im Norden auf etwa 900 m² und den rückwärtigen Gartenflächen, die als Außenbereich einzustufen sind (Fläche von etwa 3.500 m²), eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Mit der Überplanung dieser Grünflächen und Gärten durch Wohnbebauung und Nebenanlagen mit Versiegelungen bis zu 60 % der Fläche (GRZ zzgl. Nebenanlagen) sind Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen und der Boden-Wasserhaushaltsfunktionen verbunden, die als Eingriffe zu werten sind.

Entsprechend der betroffenen Grün- und Gartenflächen und der zulässigen Versiegelungsrate sind Eingriffe auf 2.640 m² durch Flächenversiegelungen anzusetzen.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind planungsrechtlich als Gemeinschaftsstellplatz zu werten, werden jedoch aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Für die Bedeutung der Flächen ist jedoch ausschließlich das rechtskräftige Planungsrecht zu berücksichtigen. In diesem Sinne wird aus einer bestehenden Stellplatzfläche eine Allgemeine Wohnbaufläche mit vergleichbaren Dichtewerten. Ein Eingriff ergibt sich nicht.

Eingriffe im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

□ FFH-Verträglichkeit, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete weisen mindestens 1,0 Kilometer Abstand zum Plangebiet auf und sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt.

Schutzgebiete und Schutzobjekten:

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Die Vorgaben zur Wasserschutzverordnung sind einzuhalten.

Belange des Bodenschutzes:

Mit der Planung werden nur kleinflächig zusätzliche Bodenversiegelungen vorbereitet.

3.1.7 Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung im Folgenden eine Potentialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes mit Gebäuden und gärtnerisch gestalteten Flächen sowie rückwärtigen Gartenflächen mit Baumanteilen sind ubiquitäre und siedlungstolerante Vogelarten (Gehölzbrüter) zu erwarten. An den Gebäuden können zudem Gebäudebrüter vorkommen.

Auch alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Auch aufgrund der Bestandssituation an Gebäuden sind ggf. typische Gebäudebewohnende Arten, die auch ein breites Spektrum an Lebensräumen und eine geringe Störempfindlichkeit aufweisen, wie Zwerg- und Breitfledermäuse, nicht auszuschließen.

Voraussetzungen für Quartierspotentiale im Plangebiet sind jedoch Einflugmöglichkeiten und Hangplätze sowie für Winterquartiere frostsichere Dachbereiche etc.

Baumbewohnende Arten wie der Abendsegler sind im Plangebiet unwahrscheinlicher, jedoch sind bei Gehölzfällungen von Altbäumen diese auf Quartierspotentiale wie geeignete Spalten und Höhlen hin zu untersuchen.

Aufgrund der Gehölzbestände am Graben und der rückwärtigen Bereiche ist eine Jagdfunktion anzunehmen.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich zum einen um eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes, aber auch um Erweiterungen. Daher sind bei Maßnahmen an Gebäuden und erforderliche Gehölzbeseitigungen zum Schutz von Brutvögeln außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03 bis 15.07.).

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Sofern in Gebäuden oder in Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen,

sind diese vor Fällung bzw. Abriss auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz unter Verwendung von Endoskop und Hubsteiger zu kontrollieren.

2. Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den im Plangebiet und in der Umgebung vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungs- und wegebedingten Ausgangsbedingungen bzw. Vorbelastungen gering. Es sind somit keine besonders störungsempfindlichen Arten zu erwarten. Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist daher nicht abzuleiten.

3. Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

(§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Aufgrund der Bestandssituation und der umgebenden Strukturen der Freizeitstätte etc. wird angenommen, dass die zu erwartenden Brutvögel im Gebiet verbleiben bzw. in benachbarte Gärten und Bereiche ausweichen können.

Auch gilt bei Hinweisen auf Vorkommen von Fledermausquartieren oder dauerhaft genutzten Niststätten an zu erweiternden Gebäuden, in Altbaumbeständen oder an Abrissgebäuden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiers- oder Bruthilfen (z.B. an dem verbleibenden Gebäude) sichergestellt werden kann.

Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogel- und Fledermausvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen auf ein Minimum beschränkt werden.

4. Beschädigung und Zerstörung wild lebende Pflanzen

(§ 44 [1] Nr. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Streng geschützte Pflanzenarten sind im aufgrund der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes sind aufgrund der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes nicht zu erwarten. Bei den Erweiterungen und baulichen Veränderungen, Maßnahmen an Gebäuden etc. sind Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze wie Erhalt einzelner Laubbäume und Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlicher Gehölzbeseitigungen) und ggf. ökologische Kontrolle vor Fällung der Bäume und Abriss von Gebäuden zu beachten.

Es sind bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der vorliegenden Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

3.1.8 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen Bebauungsplanes Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die mögliche Neuversiegelung der rückwärtigen Gartenbereiche erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beachtung großräumiger Zusammenhänge. Es werden neue Baurechte geschaffen und dabei größtenteils auf bestehende, bereits vorbelastete Siedlungsbereiche zurückgegriffen. Unter Beachtung der Grundsätze zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden keine unverträglichen Versiegelungen ermöglicht. Das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage bleibt bestehen.

3.1.9 Sonstige Infrastruktur

Seitens der Stadt Schortens wird das Erfordernis für die Bereitstellung von Spielplatzflächen im Plangebiet nicht für erforderlich gehalten. Das Erfordernis der Bereitstellung von Wohnraum innerhalb der Siedlungslagen im Vergleich zu der Inanspruchnahme von noch freien Landschaftsflächen ist ein vordringlich zu berücksichtigendes städtebauliches Ziel.

Aufgrund der offenen Siedlungsstruktur mit einer aufgelockerten Bebauung und großen Gartenbereichen ist das Erfordernis zur Bereitstellung eines separaten Kleinkinderspielplatz nicht gegeben. Das zu beaufsichtigende Spiel der nicht schulpflichtigen Kinder liegt im Verantwortungsbereich der Erziehungsberechtigten und wird den eigenen häuslichen Gegebenheiten zugeordnet.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB verzichtet die Stadt Schortens auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Wahl eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO werden die Absicherung der Bestandsnutzung sowie die Erweiterung einer schwerpunktmäßigen Wohnbaunutzung erreicht. Zur Wahrung des ruhigen Wohngebietscharakters sind störende Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig bleiben die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da sich diese Nutzungen verträglich mit einer allgemeinen Wohngebietsnutzung realisieren lassen können, sofern die Erschließung und Erreichbarkeit für die Allgemeinheit gesichert ist. Das entspricht der Gebietstypik, die seitens der Stadt Schortens für diesen Teil des Stadtgebietes beabsichtigt ist. Ergänzend bleiben nicht störende kleingewerbliche Nutzungen weiterhin zulässig.

Die Grundflächenzahl wird bestandsorientiert für die bereits bebauten Grundstücke und auf den neuen Bauflächen mit 0,4 festgesetzt. Das ermöglicht ein verträgliches Maß der Nachverdichtung bei gleichzeitiger Sicherung von Freiflächen auf dem Grundstück. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird dem Ziel der Nachverdichtung im möglichen Rahmen der Baunutzungsverordnung entsprochen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 9,50 m bei einem Vollgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der Höhenentwicklung bestehender Gebäude im Quartier und seiner Nachbarschaften, sodass es mit den Regelungen durch mögliche neue Baukörper nicht zu baulichen Überformungen im Gebiet kommen wird.

4.2 Bauweise / Baulinien / Beschränkung Wohneinheiten

Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Das umfasst die Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, die bereits überwiegend bebaut sind und für die entsprechend keine wesentlichen baulichen Veränderungen zu erwarten sind.

Ergänzend wird hierzu gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Bauweise mit der Maßgabe einer maximalen Gebäudelänge von 14 m abweichend festgesetzt. Das steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch aktuelle Wohnformen mit Einzel- oder Doppelhäusern.

Die Baugrenze wird vergleichbar mit der Bestandsbebauung entlang der K 94 mit 5 m festgesetzt. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt die Baugrenze 3 m sowie 10 m entlang des rückwärtigen Gewässers II. Ordnung.

Aufgrund der Sicherung eines einsehbaren Verkehrsraumes ist die Realisierung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden. Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit bleibt eine gute Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf den nachverdichteten Grundstücken erhalten.

In Anlehnung an die benachbarten Siedlungsstrukturen sowie die Bestandssituation im Plangebiet und gemäß den zuvor formulierten städtebaulichen Zielsetzungen sind Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht gewünscht und werden entsprechend durch eine Regelung zur Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude ausgeschlossen. So werden aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal zwei pro Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Die Stadt Schortens sieht die Regelung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude als zwingend an, um eine unzumutbare Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden. Zudem lässt die Ausprägung der umgebenden Erschließungsstraßen eine über diese Verdichtung hinausgehende Erhöhung des Straßenverkehrs nicht zu und würde zu einer unzumutbaren Belastung der Anwohner durch Suchverkehr führen, was letztendlich zu einer Abwertung des gesamten Umgebungsbereiches führen würde. In Kombination mit der Festsetzung von Einzelgebäuden und Doppelhäusern sieht die Stadt Schortens daher eine sinnvolle städtebauliche Strukturierung der Verdichtungsraten für dieses Plangebiet gegeben.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ setzt im südlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Von hier aus wird die Erschließung der bislang unbebauten landwirtschaftlichen Fläche möglich.

Die Erschließung der bislang unbebauten rückwärtigen Flächen des Plangebietes ist über die jeweils vorgelagerten Grundstücksbereiche über eine private Erschließung zu ermöglichen. Diese Grundstücke sind bereits an die öffentliche Straße angebunden. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die mögliche rückwärtige Bebauung des Bestandsgebietes im WA1 ist ausschließlich über die vorgelagerten Grundstücke zu ermöglichen.

4.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzte Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, die einen Graben II. Ordnung sichern. Dieser Graben dient der Oberflächenentwässerung der angrenzenden Grundstücke und ist Teil eines großflächigen Entwässerungssystems im Stadtgebiet. Demzufolge sind entlang der östlichen Grenze innerhalb der nicht überbaubaren Flächen untergeordnet Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen ausgeschlossen. Dies dient der dauerhaften Erreichbarkeit des Gewässers zur ordnungsgemäßen Unterhaltung.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan. Die Stadt Schortens möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen:

Dachform und Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu errichten. Die Neigung der Dachflächen der Hauptkörper darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45° betragen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 3 NBauO.

Begründung:

Für diesen Siedlungsbereich wird die Beibehaltung grundsätzlicher Gestaltungsregeln begrüßt, hier im Speziellen die Formulierung der Dachform als prägendstes Element der Gebäudestruktur und zur Vermeidung inhomogener Siedlungsbauten. Die bestehende Dachlandschaft im Stadtbereich wird durch das symmetrisch geneigte Dach geprägt. Wesentliche, das Erscheinungsbild störende Dächer, wie z.B. Flachdächer oder extrem steil geneigte Hauptdächer sind im Plangebiet sowie den Umgebungsbereichen kaum vorhanden.

Material Dacheindeckung und Fassaden

Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton oder Ziegel zulässig. Glasierte (engobierte) Ziegel sowie metallische und metallisch wirkende Oberflächen sind unzulässig.

Fassadenflächen mit metallischen und metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.

Begründung:

Ergänzend werden Vorgaben zur Materialverwendung für die Dacheindeckung gegeben. Die Verwendung von glasierten (engobierten) Dachpfannen und –ziegeln wird ausgeschlossen. Diese Materialien verursachen insbesondere bei Schönwetterlagen eine starke Blendwirkung, die durch diese Vorgaben verhindert werden kann. Selbiges wird für die Gestaltung von Fassadenflächen vorgegeben, die nicht metallisch sein oder metallisch wirken dürfen.

4.6 Planhinweise

Denkmalschutz

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation). Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen; die erforderlichen Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Wilhelmshaven – Stadtwerke – in Feldhausen sind zu beachten.

Militärischer Flugbetrieb

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum entwidmeten Flugplatz Wittmundhafen und zum NATO Flugplatz Jever. Der Flugplatz Jever wurde per Niedersächsischer Verordnung vom 13.05.2016 ebenfalls entwidmet und der zugehörige Lärmschutzbereich im Zuge dessen aufgehoben. Für den Fall einer Wiederaufnahme des Betriebes an den Flugplätzen Wittmundhafen und Jever können gegen die aus dem laufenden Betrieb der Flugplätze entstehenden Emissionen (Lärm/ Abgase) keine Beschwerden oder Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet 1	11.008 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2	6.384 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	995 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	373 m ²
Gesamtgröße	18.761 m²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

14.02.2018	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Planungsausschuss
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Schortens

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ als Anlage beigelegt.

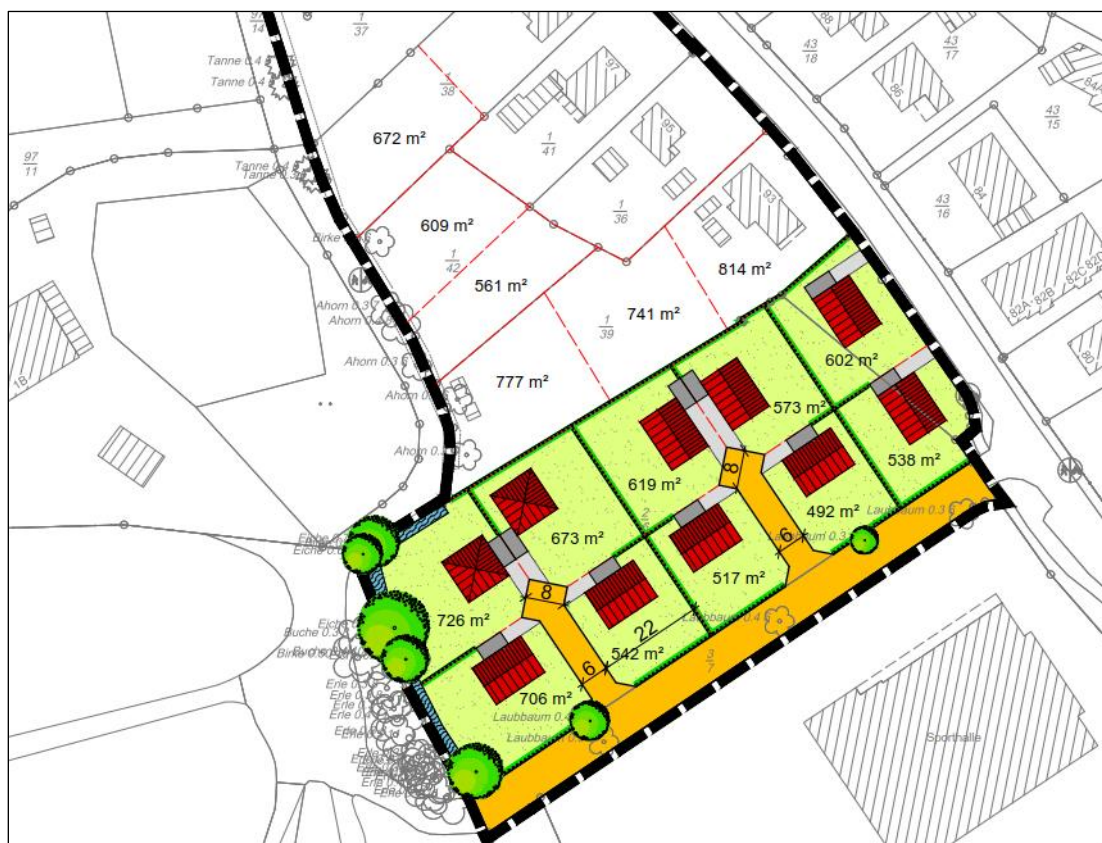
Stadt Schortens, den

Bürgermeister

Anhang



Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 138 – Variante 1



Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 138 – Variante 2