

STADT SCHORTENS

Bebauungsplan Nr. 143

„Fehmarnstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax -99

E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de

www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss 22.07.2019	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	---	------------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation.....	3
	A.3 Planungsvorgaben.....	4
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.2 Verkehr.....	9
	B.3 Immissionsschutz	9
	B.4 Natur und Landschaft	9
	B.5 Infrastruktur	11
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
D	UMWELTBERICHT	13
	D.1 Einleitung.....	13
	D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
	D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt	15
	D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	16
	D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	17
	D.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
	D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
	D.2.6 Wechselwirkungen	17
	D.2.7 Kumulierung	18
	D.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	18
	D.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	18
	D.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	18

D.2.11	Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen	19
D.3	Zusätzliche Angaben	19
D.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	19
D.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	19
D.3.3	Zusammenfassung.....	19
D.3.4	Referenzliste	20
E	DATEN	21
E.1	Städtebauliche Werte	21
E.2	Verfahrensvermerke	21

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Im westlichen Siedlungsgebiet von Schortens in dem Bereich beidseitig der Wangerooger Straße liegen ältere Einfamilienhausgebiete, die seit dem Anfang der 2000er Jahre mit vier Bebauungsplänen überlagert sind. Die Pläne wurden damals u.a. mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bebauung in sog. zweiter Reihe unter bestimmten Bedingungen zu ermöglichen und dabei den Charakter des Wohngebietes zu wahren. Zwischenzeitlich haben sich einige der dort vorgenommenen Festsetzungen als wenig praktikabel erwiesen und angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland sollen die Möglichkeiten zur Nachverdichtung etwas ausgeweitet werden. Allerdings ist es weiterhin das Ziel, den Charakter eines Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu wahren und z.B. keinen Geschosswohnungsbau neben diesen Bautypen zuzulassen. Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut und die Möglichkeiten der Nachverdichtung ergeben sich in einigen Bereichen im Gebiet als hinterliegende Bebauung. Denkbar sind auch Ergänzungs— oder Ersatzbauten im Bestand, z.B. zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit. Dies ist auch das Baulandpotential, das im Plangebiet aktiviert werden soll, in dem ergänzend Wohnungen auf den privaten Grundstücken hergerichtet und erschlossen werden. Dazu soll die zulässige Grundflächenzahl erhöht werden so dass z.B. auch längere Zufahrten oder etwas größere Gebäude mit zwei Wohneinheiten entstehen können.

Ein Teil des Geltungsbereiches war bisher aufgrund eines früher vorhandenen Gewerbebetriebes als Mischgebiet festgesetzt. Hier soll nun eine Nutzungsänderung zum Wohnen vorbereitet werden.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet ist Teil eines großflächigen Einfamilienhausgebietes aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts, das sich westlich des Stadtkernes befindet und sich von dort bis zum Siedlungsrand erstreckt. Es wird im Norden von der Jeverschen Straße, im Süden von der Borkumer Straße, im Westen von der Wangerooger Straße begrenzt. Im Gebiet verlaufen die Fehmarnstraße und der Juister Weg.

Das Plangebiet selbst zeigt im größten Teil die typischen Nutzungen eines solchen Wohngebietes mit überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung in Hausgärten mit den üblichen Nebenanlagen von Garagen, Carports und Gartenhäusern. An einer Stelle ist eine Hausgruppe vorhanden. Der Bereich zwischen der Bebauung an der Fehmarnstraße und der Borkumer Straße weist noch größere unbebaute Grundstücksteile auf.

Im Bereich Jeversche Straße 61 Ecke Wangerooger Straße befand sich früher der Betriebshof eines Busunternehmers. Dieser Betrieb wurde aufgegeben und die Flächen werden zur Zeit nicht genutzt.

Die ausgewiesene Tempo-30-Zone und teilweise enge Straßenräume unterstützen den Wohncharakter des Plangebietes noch. Lediglich die Jeversche Straße, die am nördlichen Gebietsrand verläuft, erfüllt hier eine Funktion als innerstädtische Sammelstraße.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Im noch geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 des Landkreises Friesland wird der Stadt Schortens als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen. Im 1. Entwurf 2018 zum RROP 2018 ist die Stadt Schortens als Grundzentrum mit der mittelzentralen Teilfunktion Sportstätten/ Bildung/ Kultur als zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Das Plangebiet gehört zum zentralen Siedlungsgebiet (gelbe Fläche), in dem die bauliche Entwicklung durch Verdichtung und Nachnutzung von Brachflächen erfolgen soll. Die sich nicht wesentlich unterscheidenden Planungsvorgaben werden mit dieser Planung erfüllt.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schortens ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und im Eckbereich Jeversche Straße / Wangerooger Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung der Wohnbauflächen setzt sich weiter in der Umgebung des Plangebietes fort

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zur Wohnnutzung mit Erschließungsanlagen entsprechen also zum großen Teil den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Im Eckbereich Jeversche Straße / Wangerooger Straße findet allerdings eine Änderung in der Zielsetzung der Nutzung statt, da auf den gemischten Flächen nun auch überwiegend Wohnbaunutzung erfolgen soll. Für diesen Teilbereich ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die parallel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stattfindet (12. Änderung).

Die übrigen Teile des Bebauungsplan Nr. 143 können aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schortens in seinen Darstellungen entwickelt werden.

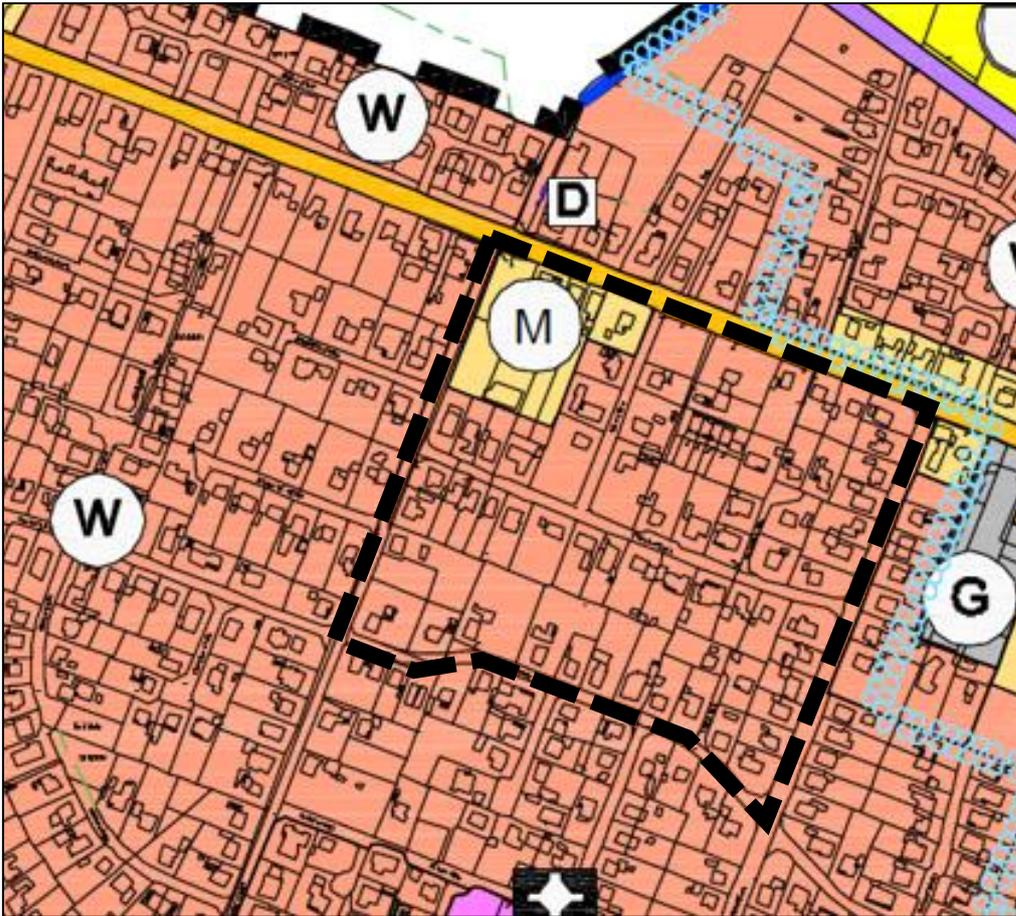


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.3.3 Bebauungsplanung

Im Plangebiet gilt seit 2006 der Bebauungsplanes Nr. 11 III „Klosterneuland / Fehmarnstraße“ (BauNVO 1990). Der Bebauungsplan Nr. 143 wird für den denselben räumlichen Geltungsbereich aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 11 III traf bisher folgende Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet, keine Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO zulässig
 - max. eingeschossige Bebauung
 - Firsthöhe max. 9,5 m , Traufhöhe max. 4,5 m
 - Mindestgrundstücksgröße 500 qm
 - Grundflächenzahl GRZ 0,3, Überschreitungen nach § 19 (4) BauNVO auf 10% begrenzt.
- MI Mischgebiet, Ausschluss von Vergnügungsstätten
 - max. zweigeschossige Bebauung
 - Grundflächenzahl GRZ 0,4, Überschreitungen nach § 19 (4) BauNVO 50% Geschossflächenzahl GFZ 0,7
- durchgehende überbaubare Flächen und i.d.R. 5 m Entfernung zu Verkehrsflächen

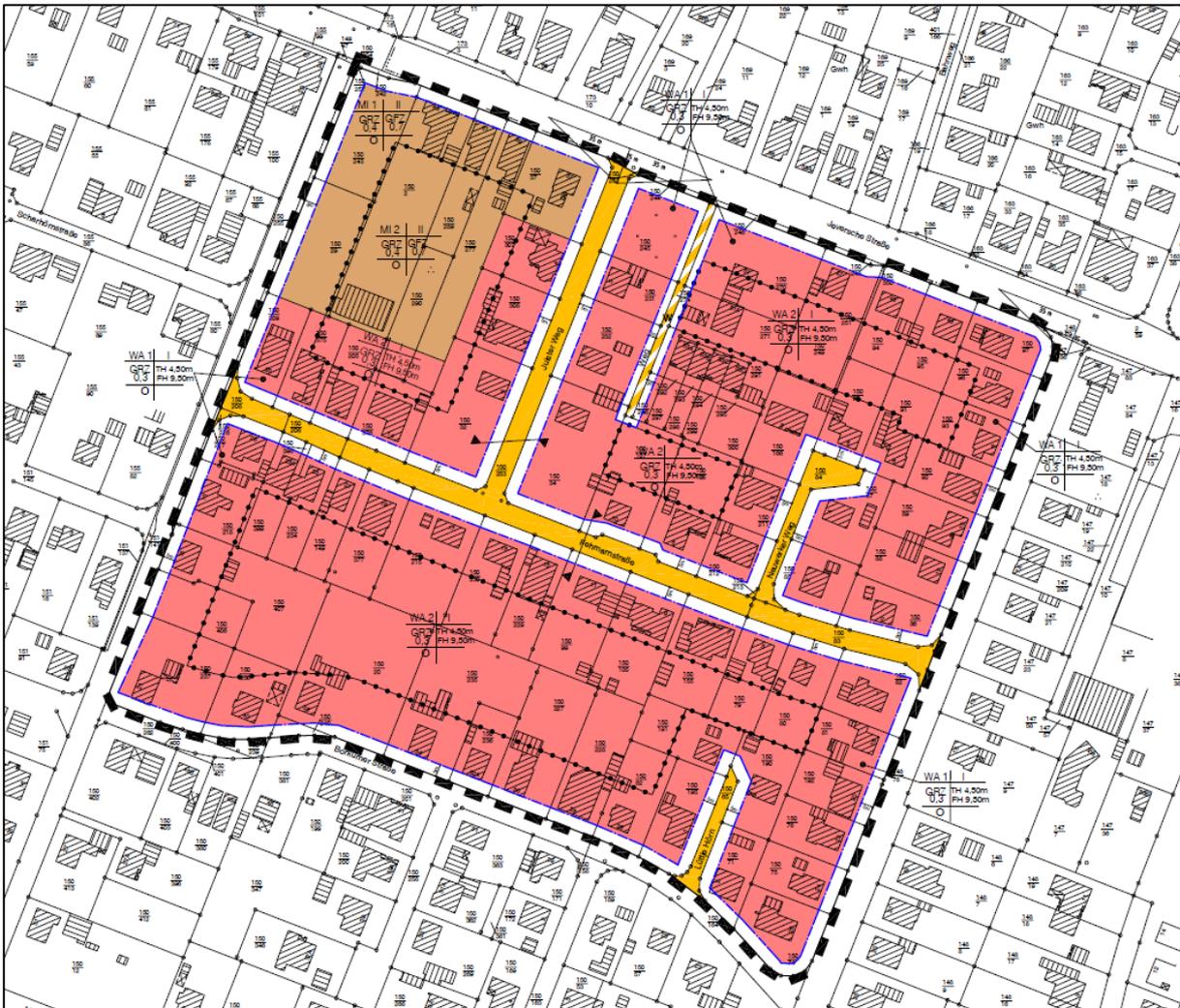
- öffentliche Verkehrsfläche im Verlauf der vorhandenen Straßen; stellenweise Wege zu Hinterliegern
- „rückwärtige Bebauung“ WA2 und MI2 Mindestgrundstücksgröße 500 qm, jedoch max. Grundfläche für Wohngebäude 120 qm, nur 1 Wohneinheit in Gebäuden zulässig

Örtliche Bauvorschrift

- WA: Dachneigung 30 – 50 Grad

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen Bebauungspläne mit im Wesentlichen gleichen Festsetzungen vor.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 11 III (Stand der Neuaufstellung)



B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird entsprechend der Zielsetzung die Wohnnutzung im Gebiet gesichert. Es wird auch der Bereich als Allgemeines Wohngebiet überplant, der bisher als Mischgebiet festgesetzt war. Es ist an diesem Standort im Stadtgebiet nicht zu erwarten, dass eine geeignete Mischung aus Gewerbe und Wohnen sich hier ansiedelt. Die Stadt liegen diesbezüglich auch keine Erkenntnisse für entsprechende Nutzungsabsichten vor. Es besteht allerdings weiter Bedarf an Wohnbauland, so dass hier innerörtliche Baulandreserven für eine Wohnnutzung vorbereitet werden können.

Die Nutzungen in den übrigen Bereichen hat gezeigt, dass bezüglich der Art der Nutzung an dieser Stelle in der Stadtentwicklung kein Änderungserfordernis besteht.

Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine bauliche Nutzung erfolgen. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in das Planungskonzept mit großflächiger Wohnnutzung passt.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine angemessene Nachverdichtung im baulichen Bestand zu ermöglichen, ohne dass es zu einem deutlichen Missverhältnis von möglicher Neubebauung zum Altbestand kommt. Im Bestand liegt fast ausschließlich lockere Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken (insbesondere an der Borkumer Straße) vor. Auf wenigen kleineren Grundstücken hat sich eine dichtere Bebauung ergeben. Nach geltendem Baurecht darf im WA mit einer GRZ von 0,3 gebaut werden. Eine Nachverdichtung soll im Plangebiet durch eine Bebauung auf hinteren Grundstücksteilen oder Erweiterung/Ersatz von Bestandsgebäuden ermöglicht werden. Dazu wird die GRZ auf 0,4 erhöht. Im Bereich des ehemaligen Mischgebietes betrug die GRZ bereits 0,4, so dass es dort nicht zu einer Erhöhung kommt.

Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder 2. Stellplätze gebaut werden. Bei hinterliegender Bebauung ist außerdem eine längere Zufahrt in dieser Berechnung zu berücksichtigen.

Bei einer Nachverdichtung soll allerdings der Charakter des Ein- bis Zweifamilienhauses gewahrt werden, das in eingeschossiger Bebauung mit ausgebauten Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Die max. eingeschossige Bebauung mit festgesetzten Höchstmaßen für Gebäude (9,5 m) bleibt daher im bisherigen WA unverändert. Im Bereich des ehemaligen MI wird die bisher zulässige zweigeschossige Bebauung entsprechend auf max. eingeschossige Bebauung reduziert.

Nur in dem Eckbereich Jeversche Straße / Wangerooger Straße wird in einem kleineren Bereich weiterhin eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, so dass hier z.B. eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus erfolgen könnte. Die städtebauliche Situation bietet sich hierfür an, da sich bereits ein etwas größeres Gebäude auf der benachbarten Straßenecke befindet. Die Gebäudehöhe wird hier auf 10,0 m beschränkt.

Die Festsetzung der Traufhöhe wird aufgegeben, da auch nicht mehr an der Festsetzung zu geneigten Dächern festgehalten wird (siehe Kapitel C).

In die Planung wird eine Festsetzung zur Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss aufgenommen, um „erhöhte“ Bebauung und den damit verbundenen Schwierigkeiten z.B. bei der Oberflächenentwässerung zu vermeiden.

B.1.3 Bauweise

Im Plangebiet dürfen im WA1 nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel—oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur zwei Wohnungen untergebracht werden können.

Nur auf der oben beschriebenen Ecksituation erfolgt keine Beschränkung der Bauweise und der Anzahl der Wohnungen. Der Bereich ist nur etwa 1300 qm groß, so dass hier auch kein unverhältnismäßig großer Baukörper mit vielen Wohnungen entstehen kann (WA2).

Die bisher geltende Beschränkung auf nur eine Wohneinheit auf hinteren Grundstücksteilen (bisher WA2) wird zugunsten der angestrebten Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgegeben.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu und die überbaubaren Flächen werden für eine Nachverdichtung erweitert. Daher werden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass nur 3 m (statt bisher 5 m) Abstand zu den Verkehrsflächen mit Hauptgebäuden zu halten ist. Nur entlang der Jeverschen Straße bleibt es bei dem Abstand von 5 m, da hier ein Heranrücken der Wohnnutzung an die übergeordnete Straße vermieden werden soll.

Die der Straße zugewandten, schmalen, nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports, Nebenanlagen nicht zulässig sind. Offene Stellplätze dürfen errichtet werden.

Tabellarische Übersicht über die Festsetzungen

	ALT		NEU
Art der Nutzung	WA	MI	WA1/WA2
GRZ	0,3	0,4	0,4
GRZ2 gem. § 19 (4) BauNVO	+10% (ggfs.+30%)	+50%	+50%
max. Vollgeschosse	I	II	I / II
max. Trauf- / Firsthöhe	4,5 m / 9,5 m	--	4,5 m _ 9,5 m / 10,0 m
Bauweise	offen	offen	offen, Einzel- / Doppelhäuser
max. Anzahl von Wohnungen	im WA2 1 , sonst unbeschränkt	im MI2 1 , sonst un- beschränkt	2 / -
Mindestgrundstücks- größe	500 qm	Im MI2 500qm, sonst unbeschränkt	---

B.2 Verkehr

Das Plangebiet ist vollständig durch öffentliche Straßen erschlossen. Bei den inneren Erschließungsstraßen handelt es sich um eine großflächige Tempo-30-Zone.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Anforderungen an die verkehrliche Erschließung des Gebietes, die zu einer veränderten Verkehrsplanung führen müssten. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen bleiben daher unverändert.

B.3 Immissionsschutz

Das im Plangebiet früher vorhandene Busunternehmen an der Ecke Jeversche Straße und Wangeroo-ger Straße ist nicht mehr aktiv, daher liegen im Plangebiet keine Immissionen vor, die das Wohnen erhebliche stören könnten.

B.4 Natur und Landschaft**B.4.1 Vorhandene Situation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen fast vollständig durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäuser in neuzeitlichen Ziergärten geprägten Bereich und um einen ehemaligen Betriebshof. In der innerörtlichen Lage befinden sich ähnliche natürliche Strukturen weitflächig um das Plangebiet. Es liegt keine naturnahe Anbindung an die umgebende Landschaft vor. Besondere natürliche Strukturen wie Gehölzgruppen, Teiche oder Gräben sind im Gebiet nicht vorhanden.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Mit dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in den Bereichen, die bisher schon als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt waren, eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ), d.h. es dürfen größere Teile der Gärten bebaut werden, womit eine stärkere Bodenversiegelung und Entfernung von Gartenbiotopen auf den privaten Flächen einhergehen wird. Es sind allerdings keine Schutzgüter von besonderem Wert betroffen, sondern solche die schon jetzt stark den vorhandenen Auswirkungen der Siedlung unterworfen sind. Im ehemaligen Mischgebiet findet keine Erhöhung der zulässigen GRZ statt.

WA	Alt	Neu
GRZ 1	0,3	0,4
GRZ 2 Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO	+10%, +30% bei gleichzeitiger Dachbegrünung, 25% Fugenteil bei Pflasterungen, Fußwege max. 0,8 m Breite, Fahrspuren 0,5 m Breite	+50%

Bei ungefähr 7,3 ha Bauland nach dem bisher geltenden Baurecht mit einer Versiegelung von GRZ 0,3+10% ist insgesamt von ca. 2,4 ha möglich. Eine Bebauung hat teilweise auch stattgefunden. Nach der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung bis ca. 3,28 ha möglich, also ca. 0,88 ha zusätzlich. Diese recht hohe Flächengröße stellt sich in der Realität aber nicht als zusammenhängende natürliche Fläche dar, deren Wert allein schon durch die Größe gegeben ist, sondern als stark durch Siedlungstätigkeit geprägten Bereich.

Rein rechnerisch ist also ein stärkerer Eingriff in den Boden zu erwarten, allerdings eröffnet die Stadt hier Möglichkeiten zur baulichen Innenentwicklung, indem hintere Grundstücke einfacher und mit mehr Wohneinheiten bebaut werden können. Damit nutzt sie innerörtliche Baulandreserven und kann den Druck auf den Außenbereich zur Bereitstellung von Bauland abschwächen.

Die Stadt verzichtet daher auf eine Eingriffsbilanzierung für den gesamten Geltungsbereich

Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass dieses von Wohnbebauung mit modernen Ziergärten umgeben genutzt wird. Besonders wertvolle naturräumliche Strukturen, insbesondere alte Bäume oder

Gebäude, die auf das Vorkommen von geschützten Arten hinweisen könnten und daher aus Gründen des Artenschutzes besonders zu betrachten wären, sind nicht vorhanden.

Aus Vorsorgegesichtspunkten wird der folgende Hinweis zum Artenschutz aufgenommen:

„Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG Gehölze mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten nicht von Anfang März bis Ende September entfernt werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Bäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.“

B.5 Infrastruktur

Die Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Löschwasser, Regenwasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser ist durch die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen vollständig gegeben.

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). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Kantinenabfälle, etc.) müssen gem. Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Stadt eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

Die Farbauswahl für geneigte Dächer soll sich an den traditionellen Materialfarben orientieren. Ergänzend zu den roten Dachziegeln wird aber auch eine dunklere Dacheindeckung zugelassen, da Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern heute üblich bzw. oft auch erforderlich sind und damit das rote Dach wenigstens auf den Südseiten sowieso kaum noch in Erscheinung tritt. Ausgeschlossen werden sollen aber andere auffallende, insbesondere glänzende Farben, die nicht in das Ortsbild passen.

Die bisher im Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete enthaltene Festsetzung zur Herstellung von geneigten Dächern wird aufgegeben, um Bauwünschen nach unterschiedlichen Formgebungen zu ermöglichen. Damit kann auch das Dachgeschoss besser genutzt werden, z.B. für eine zweite Wohneinheit.

Aufgrund der zunehmenden Verbreitung von „naturfernen“ Gärten wird eine Bauvorschrift aufgenommen, die regelt, dass Kiesflächen oder vergleichbare Materialien als Schüttung nur zu 25% der eigentlichen Vorgartenfläche zur Gestaltung genutzt werden dürfen. Im Wesentlichen sollen die Vorgärten mit gärtnerisch mit Pflanzen gestaltet werden, was sowohl für das Stadtbild als auch für die Natur eine Bereicherung bietet. In unversiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser besser versickern und die Artenvielfalt für Pflanzen und Tiere wird durch die Begrünung erhöht.

D UMWELTBERICHT

D.1 Einleitung

D.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden in einem größeren, vorhandenen innerörtlichen Wohngebiet Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung durch die Erhöhung der Grundflächenzahl und Aufhebung von Beschränkungen in den hinteren Grundstücksbereichen geschaffen. Die mögliche Nachverdichtung kann so in den rückwärtigen Gartenbereichen oder An- und Umbauten von Bestandshäusern erfolgen, wobei die vorhandenen Gebäudehöhen gewahrt werden.

In einem Teil des Baugebietes erfolgt ein Nutzungswechsel vom Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7,9 ha.

D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck anderer relevanter Schutzgebiete

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.

Landschaftsrahmenplan

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland (Fortschreibung 2017) zeigt im betroffenen Siedlungsgebiet in seiner Karte 5a Zielkonzept im Siedlungsbereich die allgemeine Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzungen“.

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.

Besonderer Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist von Bedeutung, dass für den Fall, dass in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen

wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu nennen. Bezüglich Gewerbelärm ist ebenfalls die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und zusätzlich die TA Lärm zu nennen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen, die Orientierungswerte benennt, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

D.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Tiere/Pflanzen

Es handelt sich um einen seit Jahrzehnten durch eine Wohnsiedlung bebauten Bereich mit Einfamilienhäusern in neuzeitlichen Ziergärten (locker bebautes Einzelhausgebiet OEL) sowie um einen nicht mehr genutzten Betriebshof.

Die Fauna auf den Hausgrundstücken dürfte von typischen Siedlungsarten geprägt sein. Ökologisch anspruchsvollere Arten sind nicht zu erwarten.

Boden / Fläche

Der Boden ist bereits weitgehend durch Siedlungstätigkeit überformt. Besondere Bodenformen sind nicht vorhanden. Die Fläche liegt im Siedlungsgefüge.

Oberflächenwasser

Nicht vorhanden

Luft/Klima

Es handelt sich um ein Siedlungsklimatop. Frischluftschneisen sind nicht zu beachten.

Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als typisches innerörtliches Einfamilienhausgebiet dar, das keinerlei Bezüge zur freien Landschaft aufweist. Im Gebiet sind auch keine besonderen Strukturen (Baumgruppen, größere natürliche Freiflächen) vorhanden, die von Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind.

D.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Pflanzen/Tiere

Die im Planungsgebiet liegenden Hausgärten bzw. der ehemalige Betriebshof werden teilweise bebaut und verbleiben sonst in dieser Nutzung erhalten.

Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die neuzubebauende Flächen reduziert. Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht ist im größten Teil des Plangebietes eine stärkere Versiegelung möglich (GRZ alt 0,3, GRZ neu 0,4).

Boden / Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 (i.d.R. + 10% für Nebenanlagen etc.). Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht ist nun eine stärkere Versiegelung möglich (GRZ 0,4 + 50%). Die Verkehrsflächen werden gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht nicht verändert.

Bei ungefähr 7,3 ha Bauland ist nach dem bisher geltenden Baurecht eine Versiegelung insgesamt von ca. 2,4 ha möglich. Eine Bebauung hat tatsächlich auch stattgefunden. Nach der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung bis ca. 3,28 ha möglich, also ca. 0,88 ha zusätzlich.

Oberflächenwasser

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luft/Klima

Durch zusätzlich mögliche Bebauung verändert sich das Siedlungsklima nicht erheblich.

Landschaft

Durch zusätzlich mögliche Bebauung verändert sich die Landschaft nicht erheblich.

D.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen wird der Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild vermieden.

Ausgleich

Betroffen sind nur innerörtliche bereits stark durch Siedlungstätigkeit betroffene Flächen, so dass kein Ausgleich erfolgt.

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

D.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Erheblich emittierende Anlagen wirken nicht auf das Plangebiet ein und sind auch nicht im Plangebiet selbst vorhanden.

D.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

An der Immissionssituation wird sich bei der Umsetzung der Planung nichts ändern. Durch möglich zusätzliche Wohneinheiten wird zwar der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet zu nehmen, das wird aber in einem für die Siedlungsentwicklung üblichen Rahmen erfolgen.

D.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

D.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei der durch den bestehenden Bebauungsplan möglichen Siedlungsentwicklung, die Nachverdichtung in beschränktem Umfang ermöglicht. Für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Boden kommt es dabei zu geringeren Eingriffen als bei der Durchführung der Planung. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine anderen Entwicklungen.

D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl	Der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet wird geringer, gleichzeitig nimmt die realisierbare Wohnfläche ab.

D.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

D.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

D.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit schon in die kommunale Kläranlage entsorgt. Die bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

D.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Für die einzelnen Grundstückseigentümer im Plangebiete ist die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in einem Wohngebiet scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

D.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

D.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

D.3 Zusätzliche Angaben

D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Technische Verfahren, die zu beschreiben wären, wurden nicht angewendet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

D.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

D.3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet ist Teil eines großflächigen Einfamilienhausgebietes aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts, das sich westlich des Stadtkernes von Schortens befindet und sich von dort bis zum Siedlungsrand erstreckt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden in einem größeren, vorhandenen innerörtlichen Allgemeinen Wohngebiet, Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und Aufhebung von Baubeschränkungen auf den hinteren Grundstücksbereichen geschaffen. Die mögliche Nachverdichtung kann so in den rückwärtigen Gartenbereichen oder An- und Umbauten von Bestandshäusern erfolgen, wobei die Festsetzungen zu den max. zulässigen Gebäudehöhen gewahrt werden.

In einem Teil des Baugebietes erfolgt ein Nutzungswechsel vom Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet.

Bei der Umsetzung der Planung sind nur innerörtliche bereits stark durch Siedlungstätigkeit betroffene Flächen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt zu erwarten sind. Bezogen auf den Menschen und seine Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen zu berücksichtigen. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

D.3.4 Referenzliste

Landschaftsplan der Stadt Schortens

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeine Wohngebiete WA1	73.513
Allgemeines Wohngebiet WA2	1.275
Straßenverkehrsfläche	4.818
Σ	79.606

E.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 143 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Schortens, den

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Schortens zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 143 in der Sitzung am beschlossen.

Schortens, den

Bürgermeister