

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS

... Nordseerähe inklusive

10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feldhausen“

Begründung (Teil I)

Endfassung

02.10.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



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-VO)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1 Verkehrslärm	4
4.2.2 Geruchsimmissionen	5
4.3 Belange des Denkmalschutzes	5
4.4 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	5
5.0 INHALT DER 10. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	7
7.1 Rechtsgrundlagen	7
7.2 Verfahrensübersicht	7
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	7
7.2.2 Öffentliche Auslegung	7
7.2.3 Feststellungsbeschluss	7
7.3 Planverfasser	8

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, die städtebauliche Neuordnung und potentielle Nachverdichtung der nördlich der Feldhauser Straße befindlichen Wohn- und Mischgebiete und führt zu diesem Zweck die 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ durch.

Der Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Schortens und umfasst eine ca. 6,2 ha große Fläche. Angesichts des veränderten Gebietscharakters des Planungsraumes von einem Misch- zu einem Wohngebiet soll mit der 10. 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. Entsprechend der Zielkonzeption werden innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO neu dargestellt.

Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ 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. 135 „Feldhausen“ wird für das Plangebiet ein einheitliches Planrecht gesichert. Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt dabei einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ ab. Dies resultiert daraus, dass der größte Teil der hierin als Wohnbaufläche (W) festgesetzten Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Feldhauser Straße im Süden, An der alten Bundesstraße im Westen sowie der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße (B 210) ausgehenden Verkehrslärm wurden auf der Grundlage der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ erstellt wird. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ gilt daher gleichermaßen für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zudem werden auf der 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 Ergebnisse der Umweltprüfung, wie auch die Aussagen der Fachplanungen, wurden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ wurde auf der Grundlage der vom Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Schortens und umfasst eine ca. 6,2 ha große Fläche. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die An der alten Bundesstraße, im Norden wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen Fußballplatz, im Süden durch die Feldhauser Straße und im Osten durch die Graf-von-Galen Straße begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und unterliegt der Wohnnutzung. Diese Wohnbebauung ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser sowie durch zwei Reihenhäuser. Lediglich in zweiter Reihe existieren vereinzelt unbebaute Flächen, welche die Möglichkeit für eine potentielle Nachverdichtung bieten. Die Erschließung des Plangebietes der 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ erfolgt über die Feldhauser Straße, Graf-von-Galen-Straße und Geschwister-Scholl-Straße.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in östlicher, südlicher und westlicher Richtung weitere Flächen, die überwiegend durch kleinteilige Wohnnutzungen geprägt sind. Eine Ausnahme bilden dabei die Grundstücke, die an der Oldenburger bzw. An der alten Bundesstraße liegen, welche eine gemischte und verdichtete Nutzungsstruktur aufweisen. Direkt daran anschließend liegen das Ortszentrum der Stadt sowie der Bahnhofpunkt „Schortens-Heidmühle“. Im Norden des Plangebiets dominieren unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Fußballplatz sowie das Feldhauser Moor das städtebauliche Umfeld.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im rechtgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für den Bereich des Plangebiets keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet innerhalb der Stadt Schortens ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden.

Das mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feldhausen“ verfolgte Planungsziel, der städtebaulichen Innenverdichtung und Beordnung eines bestehenden Plangebietes an die zeitgemäßen Entwicklungsansprüche der Stadt Schortens, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland aus dem Jahr 2003 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.

Gemäß dem RROP des Landkreises Friesland wird die Stadt Schortens als Grundzentrum und darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feldhausen“ verfolgte Entwicklungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden, durch Wohnbebauung geprägten, Siedlungsstrukturen steht somit insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet, der zeichnerischen Darstellung zufolge, vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. 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 RROP als Hauptstraße von überregionaler Bedeutung, mit dem Zusatz eines regional bedeutsamen Busverkehrs, dargestellt. Das Hauptverkehrsstraßennetz von über- und regionaler Bedeutung ist langfristig zu sichern und den Erfordernissen entsprechend zu entwickeln. Der überwiegende Teil des Plangebietes, mit Ausnahme einiger Bereiche im Südwesten, die sich an der alten Bundesstraße orientiert, ist außerdem als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt. Da diese Bereiche bereits, in Form einer offenen Wohnbebauung, genutzt werden, können an dieser Stelle, abgesehen von den privaten Grünflächen, keine weiteren Verbesserungen der Landschaftsstruktur oder des Naturhaushaltes vorgenommen werden. Generell gilt in diesen Gebieten, dass Eingriffe im Sinne des § 7 NNatG ausgeglichen werden müssen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung 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.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung, da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 135 „Feldhausen“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet der 10. Flächennutzungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 „Feldhausen“ aus dem Jahr 1980. In diesem ist der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt, welches nun durch den im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ neu geregelt werden soll. Entsprechend der eingangs dargelegten Entwicklungsvorstellungen werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhau-

sen“ wird der Bebauungsplan Nr. 44 „Feldhausen“ einschließlich der 1. Änderungen überplant.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Schortens hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet.

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ gelten daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung in den Planunterlagen enthalten.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

4.2.1 Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich, der im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden An der alten Bundesstraße sowie der nordöstlich verlaufenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, Bundesstraße (B 210), ist die Betrachtung der Lärmimmissionssituation ein wichtiger öffentlicher Belang. Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ ein Schallgutachten bei der itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten. Die Inhalte dieses Gutachtens wurden in die Planung eingearbeitet. Notwendige Lärmschutzvorkeh-

rungen wurden demnach im Bebauungsplan verbindlich gesichert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit von einer verträglichen Gebietsentwicklung auszugehen.

4.2.2 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner des Wohngebietes sicherzustellen. Folglich sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten. Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ ein Geruchsgutachten durch das Ingenieurbüro Fides Immissionschutz & Umweltgutachter GmbH erarbeitet, die eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt haben. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind. 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 anschließendem 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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

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 (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z.B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Hinweise bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Flächennutzungsplanänderung liegen nach derzeitigen Kenntnisstand keine vor.

5.0 INHALT DER 10. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ werden im wirksamen 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 10. Flächennutzungsplanänderung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die An der alten Bundesstraße, die südwestlich des Geltungsbereiches verläuft, sowie über die Feldhauser Straße im Süden des Plangebietes.

- **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 werden durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallentsorgung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Nds. 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 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ gefasst.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ 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 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 10. Flächennutzungsplanänderung „Feldhausen“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*