



16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Huntsteerner Weg“

Begründung

Endfassung

09.09.2021

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Belange des Immissionsschutzes – Verkehrsimmissionen	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
5.0	INHALT DER 16. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)	6
5.3	Private Grünflächen	7
5.4	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, am Ortsrand des Grundzentrums Schortens-Heidmühle westlich des Klosterweges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung des Siedlungsraumes südwestlich des Klosterweges (K 94) zu schaffen und stellt hierfür die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Huntsteerter Weg“ auf.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wurde im Jahr 2010 mit dem Planungsziel aufgestellt, die weitere Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet schwerpunktmäßig auf den zentralen Ort Schortens-Heidmühle zu lenken und hat hierfür entsprechende Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die anhaltende Baulandnachfrage in den letzten Jahren hatte zur Folge, dass bereits ein Teil der dargestellten Wohnbauflächen (W) einer Baulanderschließung zugeführt worden ist bzw. aktuell über die verbindliche Bauleitplanung entwickelt wird. Die städtebauliche Notwendigkeit für weitere Siedlungsflächen zur Stärkung des Grundzentrums Schortens-Heidmühle ist vor dem Hintergrund aktueller Wanderungsbewegungen in der Region gem. § 1 (3) BauGB gegeben. Mit Aufhebung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Jever im Jahr 2016, der bislang den westlichen Siedlungsraum von Schortens überlagerte und städtebauliche Nutzungen in Form von Wohnen weitgehend ausschloss, eröffnen sich neue Perspektiven in der weiteren Siedlungsentwicklung. Insbesondere der Siedlungsrand westlich des Klosterweges ist in den Fokus der künftigen Ortsentwicklung gerückt.

Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden für den baulich vorgeprägten Raum westlich des Klosterweges bis zur Grünanlage „Huntsteert“ verschiedene, vom Klosterweg zu erschließende Quartiersbereiche dargestellt, für die eine Wohnnutzung in überwiegend regionaltypischer Einzelhausbebauung vorgesehen wird. Die planungsrechtliche Vorbereitung dieser Entwicklung erfolgte größtenteils bereits durch die 5. Flächennutzungsplanänderung. Zur Realisierung dieses Konzeptes ist im Weiteren die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich, wofür die 16. Flächennutzungsplanänderung zu Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken (RRB) gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB erforderlich. In diesem Zuge werden zudem zur Beregelung eines bestehenden Wohngebäudes sowie zur baulichen Nutzbarmachung der Lücke zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Siedlungsgebiet Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. In Bereichen, wo sich mesophiles Grünland befindet erfolgt die überlagernde Darstellung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung zur 16. Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die wachsende Bevölkerung der Stadt Schortens (rund 20.255 Einwohner im Jahr 2015 und ca. 20.707 Einwohner im Jahr 2018) bildet eine wichtige Voraussetzung, um die Position des Grundzentrums als attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort weiter zu entwickeln und sichern zu können.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planungsziele definiert. Planungsziel ist hier unter anderem die Sicherung von Flächen für die Wohnungsbauentwicklung. Diese städtebaulich erforderliche Planung führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Durch die 16. Flächennutzungsplanänderung wird eine 1,5 ha große Fläche als Wohnbaufläche bzw. Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auf etwa 0,2 ha dieser Fläche befinden sich bereits Wohngebäude beziehungsweise Bereiche, die gärtnerisch genutzt werden. Die mit der vorliegenden Planung verbundene Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen beträgt damit 1,3 ha. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde durch die Festsetzung des mesophilen Grünlandes als geschütztes Biotop vom Vorentwurf zum Entwurf reduziert. Die Inanspruchnahme der Fläche für die Regenrückhaltung ist aus Sicht der Stadt Schortens verträglich, um die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung in Siedlungsnähe sicherzustellen. Der Bereich zwischen der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche und dem Regenrückhaltebecken ist aufgrund ihres Zuschnittes nur begrenzt nutzbar für eine moderne landwirtschaftliche Bewirtschaftung nutzbar und bietet sich als Lückenschluss für eine Wohnbebauung an.

Stadtplanerische Zielsetzung sollte jedoch primär die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) sein, da der Innenentwicklung grundsätzlich der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Sofern möglich, werden Innenentwicklungspotenziale durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB zur baulichen Nutzung von innerörtlich mindergenutzten Flächen bzw. von Freiflächen im Kernbereich genutzt. Nach wie vor gibt es Grundstücke im Gemeindegebiet, auf denen bereits heute ein Baurecht nach § 30 bzw. 34 BauGB besteht und die nicht oder nur geringfügig bebaut sind. Durch eine Nachverdichtung im Bestand kann zentral gelegener Wohnraum (ohne weitergehende Erschließungsmaßnahmen) geschaffen und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden. Die ebenfalls städtebaulich anzustrebende Möglichkeit zur Nutzung von leerstehenden Gebäuden scheidet in Schortens aufgrund fehlender Substanz aus. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein jedoch nicht gedeckt werden, sodass die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Huntsteerter Weg“ notwendig ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 16. Flächennutzungsplanänderung „Huntsteerter Weg“ wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Varel (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) im Originalmaßstab 1 : 1.000 zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 3.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung „Huntsteerter Weg“ befindet sich am westlichen Stadtrand von Schortens-Heidmühle westlich des Klosterweges. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von 2,7 ha. Die exakte Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Situation und die Nutzungsstruktur des Plangebietes sind entsprechend der Siedlungsrandlage im westlichen Raum von Schortens-Heidmühle im Ortsteil Oestringfelde durch vereinzelte Baunutzungen geprägt. Während sich östlich des Klosterweges der geschlossene Siedlungsraum erstreckt, weist die westliche Straßenseite des Klosterweges nur wenige Wohnhäuser auf. Die Flächen im Plangebiet sind zum Großteil frei von Bebauung und unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich abseits des Klosterweges ein Gewerbebetrieb (Schrotthändler) mit umgebenden Lagerflächen. Mittelfristig ist die Umnutzung dieses Areals geplant. In Richtung Westen erstreckt sich der freie Landschaftsraum bis zum Fliegerhorst Jever.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist der Planbereich in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Die gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnahen Freiräume sollen dabei erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumanprüche befriedigen.

Das Planungsziel der Sicherung der Wohnraumversorgung im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2020 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt Schortens wird im RROP als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion im Bereich Sportstätten, Bildung und Kultur dargestellt. Als eine Stadt mit grundzentralen Funktionen in der Nachbarschaft von Ober- und Mittelzentren übernimmt Schortens eine Entlastungs- und Ergänzungsfunktion. Der Änderungsbereich ist als Vorbehaltsgebiet für landschaftlich bezogene Erholung sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Es befindet sich außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Die neu dargestellten Wohnbauflächen dienen der Beregelung der Bestandsbebauung beziehungsweise deren geringfügigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Der landschaftliche Charakter wird durch den Erhalt des mesophilen Grünlandes und der Grünstrukturen weitestgehend erhalten. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für die Regenrückhaltung ist aus Sicht der Stadt Schortens verträglich, um die

ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung in Siedlungsnähe sicherzustellen. Der Bereich zwischen der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche und dem Regenrückhaltebecken ist aufgrund ihres Zuschnittes nur begrenzt für eine moderne landwirtschaftliche Bewirtschaftung nutzbar und bietet sich als Lückenschluss für eine Wohnbebauung an.

Das Planungsziel der Sicherung der Wohnraumversorgung zur Stärkung des Grundzentrums Schortens-Heidmühle entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010. Hierin wird das Änderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zukünftig ist an dieser Stelle auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO und eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Diese Flächen werden in Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, als Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken (RRB) gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB und als Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB dargestellt.

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes 19. Flächennutzungsplanänderung bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der kommunalen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flächenversiegelungen geschaffen, die zu einer Erhöhung des anstehenden Oberflächenwassers führen. Dieses ist entsprechend siedlungswasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Für die Realisierung des geplanten Baugebietes wurde im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 150 ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorsieht. Die entsprechende Fläche wird durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gesichert.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

4.3.1 Belange des Immissionsschutzes – Verkehrsimmissionen

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

Der Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Einwirkungsbereich des Klosterweges (K 94). Aufgrund der von dem Klosterweg ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Wohngebietsnutzung ergeben. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt daher eine gutachterliche Betrachtung der auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen. Notwendige Lärmschutzvorkehrungen werden demnach im Bebauungsplan verbindlich gesichert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit von einer verträglichen Gebietsentwicklung auszugehen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie liegt das Plangebiet innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich für die bisher unbebauten Bereiche folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Aufgrund des hohen archäologischen Potentials ist frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (siehe Hinweise).

Westlich des Plangebietes im Bereich der heutigen Freizeitanlage Huntsteert befand sich die ehemalige Deponie Schortens, die im Flächennutzungsplan als Standort für Altablagerungen gekennzeichnet ist.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Friesland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. nachrichtliche Hinweise).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DER 16. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Beregelung eines bestehenden Wohngebäudes sowie zur baulichen Nutzbarmachung der Lücke zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Siedlungsgebiet werden in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

5.2 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zur konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Das Regenrückhaltebecken wird im südlichen Teil des Änderungsgebietes angelegt. Der gewählte Standort

wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ planungsrechtlich gesichert.

5.3 Private Grünflächen

Die nicht für die Wohnbauflächenentwicklung bzw. das Regenrückhaltebecken erforderlichen landwirtschaftlich geprägten Bereiche sollen auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Folglich werden diese Areale als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. In Bereichen, wo sich mesophiles Grünland befindet, erfolgt die überlagernde Darstellung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 5 (4) BauGB.

5.4 Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Mit Änderung des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) ist mesophiles Grünland ein gesetzlich geschütztes Biotop und als solches in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der 16. Flächennutzungsplanänderung wird das im Geltungsbereich befindliche mesophile Grünland als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 5 (4) BauGB dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den Klosterweg, der in Richtung Süden an die Plaggestraße (K 95) anschließt.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt dezentral bzw. über Kleinkläranlagen auf den jeweiligen Einzelgrundstücken.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallwirtschaft**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse in die Planung übernommen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in jeweils aktueller 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)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **NDSchG** (Nieders. Denkmalschutzgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 16. Flächennutzungsplanänderung „Huntsteerter Weg“ 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*