

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS

... Nordseelage inklusive

15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marienholzer Weg“

Begründung (Teil I)

Endfassung

24.04.2023

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	1
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
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)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung	3
4.2 Belange des Denkmalschutzes	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4 Altablagerungen	4
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	4
4.6 Kampfmittel	5
5.0 INHALT DER 15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	5
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGE/-VERMERKE	6
7.1 Rechtsgrundlagen	6
7.2 Planverfasser	7

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, die städtebauliche Neuordnung und potentielle Nachverdichtung des Siedlungsgebietes westlich der Sögestraße und nördlich der Jeverischen Landstraße in der Ortschaft Sillenstede und führt zu diesem Zweck die 15. Flächennutzungsplanänderung „Marienholzer Weg“ durch.

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der Ortschaft Sillenstede im Nordosten der Stadt Schortens und umfasst eine ca. 1 ha große Fläche. Der Gebietscharakter des Planungsraumes hat sich von einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten zu einem Nutzungsdurchmischten Gebiet verändert. Dieser Entwicklung soll mit der 15. Flächennutzungsplanänderung Rechnung getragen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der Änderungsbereich zwischen Graftschafter Straße und Schulweg als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend der bestehenden Nutzungen sowie der planerischen Zielsetzung in diesem Bereich, wird die Darstellung mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zur gemischten Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO geändert. Zudem verläuft die Grenze der Schutzzone III A des Wasserschutzbereiches Feldhausen im Nordwesten des Änderungsbereiches.

Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 „Marienholzer Weg“ gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet neu zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 146 „Marienholzer Weg“. Der Großteil der Darstellungen im Bebauungsplangebiet stimmt bereits mit den zukünftigen Entwicklungsvorstellungen überein.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ 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. 146 „Marienholzer Weg“ gilt daher gleichermaßen für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 15. Flächennutzungsplanänderung „Marienholzer Weg“ wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 2.500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 1 ha große Fläche in der Ortschaft Sillenstede der Stadt Schortens. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Graftschafter Straße und im Norden durch die Sögestraße begrenzt. Im Süden grenzt die Jeverische Landstraße (L 807) an den Geltungsbereich. Im

Westen endet der Änderungsbereich an dem Schulweg. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist durch kleinteilige, der Versorgung der Ortschaft Sillenstede dienende, gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen geprägt. Entlang der Grafschafter Straße haben sich eine Bäckerei, ein Gemischtwarenladen sowie eine Gaststätte angesiedelt. Entlang des Schulweges sind überwiegend Wohngebäude.

Auf den gegenüberliegenden Seiten der Grafschafter Straße sind auch andere gewerbliche Nutzungen, wie ein Friseur und ein Restaurant ansässig. Zudem befinden sich östlich des Plangebietes der Pfarrgarten der evangelischen Kirchengemeinde Sillenstede sowie die Kirche mit Friedhof. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an bestehende Wohnbebauung.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2023 ist das Plangebiet 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. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Zu den siedlungsstrukturellen Zielen gehört die Priorisierung der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Grundsätzlich ist das mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verfolgte Ziel der planungsrechtlichen Beordnung eines bereits baulich entwickelten Bereiches mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgelände. Die Aussagen des aus dem Jahr 20020 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten.

Hier wird die Ortschaft Sillenstede als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Regionalplanerisches Ziel ist es, die Siedlungsentwicklung auf diese Standorte zu konzentrieren, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Das Planvorhaben, die bestehende Bebauung in der Ortschaft Sillenstede durch die 15. Flächennutzungsplanänderung neu zu beordnen und für zukünftige Entwicklungen vorzubereiten, entspricht damit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Zudem ist der gesamte Geltungsbereich als Wasserschutzzone III A dargestellt und somit mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung, da die planerischen Zielsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146 „Marienholzer Weg“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet der 15. Flächennutzungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. S2 aus dem Jahr 1978. In diesem ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ soll der Bereich neu geregelt werden. Entsprechend der eingangs dargestellten tatsächlichen und planerisch gewollten Entwicklungsvorstellungen, wird im Änderungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 146 ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung

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 die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Marienholzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 15. 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. 146 „Marienholzer Weg“ gelten daher gleichermaßen für die vorliegende Flächen-

nutzungsplanänderung. 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 Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 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.“

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

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.

4.6 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DER 15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wird der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. In der Bestandssituation haben sich durch die Ansiedlung eines Bäckers, eines Gemischtwarengeschäft und eines Gastronomiebetriebes auf der einen sowie von Wohngebäuden auf der anderen Seite Strukturen entwickelt, die den Gebietscharakter eines urbanen Gebietes aufweisen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen sowie der planerischen Zielsetzung eines Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzungen in diesem Bereich zu entsprechen, wird der Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

5.2 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Einer der wichtigsten Belange der Raumordnung ist die Wasserversorgung, um die Bevölkerung langfristig, qualitativ einwandfrei und in ausreichendem Maße mit Trinkwasser zu versorgen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die im Kreisgebiet vorhandenen Einzugsbereiche der festgelegten Wasserschutzgebiete als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung dargestellt, um den Trinkwasserschutz vor weitreichender Beeinträchtigung der Grundwasserentnahme im Einzugsgebiet zu gewährleisten. Im zentralen Raum des Stadtgebietes von Schortens erstreckt sich das Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnung Feldhausen mit einer Größe von 26,5 km², das per Verordnung aus dem Jahr 1972 gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des § 48 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) unbefristet festgelegt ist.

Der vorliegende Änderungsbereich befindet sich in der Schutzzone III A. Hier ist u.a. das Errichten von Wohnsiedlungen ohne zentrale Abwasserbeseitigung verboten. Die Abgrenzung der Wasserschutzzone III A verläuft auf der Geltungsbereichsgrenze der 15. Flächennutzungsplanänderung. Daher wird diese als Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Wasserschutzgebiete nachrichtlich gem. § 5 (4) BauGB übernommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die angrenzenden Bestandsstraßen Sögestraße (K 93) und Jeversche Landstraße (L 807). Die innere Erschließung wird über die bestehenden Straßen im Plangebiet gesichert.

• ÖPNV

Innerhalb der Nähe des Plangebietes befinden sich die Bushaltestelle „Sillenstede Marienholzer Weg“, die von den Linien 214, 219 und 220 angefahren wird, sowie die Bushaltestelle „Sillenstede Schule“, die von den Linien 219 und 220 angefahren wird.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGE/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **ROG** (Raumordnungsgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marienholzer 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*