

STADT SCHORTENS

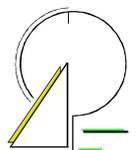
Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseennähe inklusive

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“

BEGRÜNDUNG (Teil I)



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)	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 Denkmalschutzes	4
4.3 Altablagerungen	4
5.0 INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7
5.5 Öffentliche Parkfläche	7
5.6 Öffentliche Grünfläche	7
5.7 Erhaltung von Einzelbäumen	7
5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	9
7.1 Rechtsgrundlagen	9
7.2 Verfahrensübersicht	9
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	9
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	9
7.2.3 Öffentliche Auslegung	10
7.3 Planverfasser	10

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt eine Fläche im zentralen Bereich der Stadt neu zu beordnen und dafür die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ vorzunehmen. Oberstes Planungsziel ist dabei die Nachverdichtung bereits bebauter Wohngrundstücke. Hiermit entspricht die Stadt Schortens der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 (5) Satz 3 BauGB). Um dieses zu erreichen, werden die durch Baugrenzen definierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen der Wohngrundstücke aufgehoben und ebenfalls als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Einer baulichen Entwicklung auf vorgeprägten Innenbereichsflächen wird dadurch ein größtmöglicher Spielraum eingeräumt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Schortens im Stadtteil Heidmühle und hat eine Gesamtgröße von ca. 16,7 ha.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der Planungsraum als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 und als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. §19 (1) BauNVO entsprechend des Ursprungsplanes inklusive aller Änderungen geregelt. Zur Einhaltung der ortsüblichen Bauhöhe wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Entsprechend des Ursprungsplanes inklusive aller Änderungen und um vorhandene Strukturen zu sichern wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. §19 (1) BauNVO und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 gem. § 20 (2) BauNVO entsprechend des Ursprungsplanes inklusive aller Änderungen festgesetzt. Das Mischgebiet (MI) wird in offener Bauweise (o) geregelt, um der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden.

Die öffentlichen Grünflächen an der Alsterstraße und auf der Oderstraße werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ überplant und künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um das Plangebiet zu verdichten.

Der Bereich des Flurstücks 153/35, der im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt, wird an den Bestand angepasst als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Erschließung des westlichen Bereichs des Plangebietes wird gegenüber dem Ursprungsplan inklusive aller Änderungen abgeändert. Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird an den Bestand angepasst. An der Lahnstraße wird eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,00 m festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o.g. Fachplanungen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB, in die Planung eingestellt. Weitere Hinweise zu der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

Durch Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ treten die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ außer Kraft.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Varel (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen) im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Schortens-Heidmühle und umfasst eine ca. 16,7 ha große Fläche östlich der Menkestraße und nördlich des Kreuzweges, östlich der Pregelstraße und westlich der hohen Gast. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ ist durch eine bereits vorhandene Wohnnutzung gekennzeichnet. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine gemischte Bebauungsstruktur, welche außerhalb des Geltungsbereiches nördlich an den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schortens mit den entsprechenden infrastrukturellen Einrichtungen und Einzelhandelsstrukturen anschließt. Die südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 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 für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Weiterhin wurde im LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Redu-

zierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Das Planungsziel der städtebaulichen Beordnung sowie der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches für eine Wohnnutzung, ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme auszulösen, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2003 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 darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Die für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ genannten Planungsziele der Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A). Zudem befinden sich im Plangebiet Grundwassermessstellen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Brake-Oldenburg. Diese dürfen nicht überplant werden und die Erreichbarkeit der Grundwassermessstellen ist sicherzustellen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010. Hierin werden das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ wird demnach gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung der bereits vorhandenen Bebauung gegeben werden wodurch eine Bebauung von im Ursprungsplan inklusive aller Änderungen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich zugelassen wird.

Um die überbaubaren Grundstücksflächen weiter zu vergrößern, werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Breite von 3,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Menkestraße angrenzen und mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt werden.

Die im Ursprungsplan inklusive aller Änderungen vorhandenen, auf der Oderstraße sowie der Alsterstraße gelegenen, öffentlichen Grünfläche werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ überplant und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Plangebiet zu geben.

Diese Maßnahmen der Innenentwicklung entsprechen einer städtebaulichen Entwicklung gemäß der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) und wirken einer Zersiedelung im Gebiet der Stadt Schortens entgegen.

Um die Erschließung des Plangebietes zu sichern, wird eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,00 m an der Lahnstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplanes inklusive aller Änderungen außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch entsprechende Maßnahmen auf Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben sein wird, der die entstehenden Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vollständig ausgleicht.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung 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 dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 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.“

4.3 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).

5.0 INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ zur Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur im zentralen Bereich der Stadt Schortens werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung und Nachverdichtung der vorhandenen Wohngebiete.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 + Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

In dem in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ festgesetzten Mischgebiet, das außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Ortszentrums von Schortens- Heidmühle liegt, sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel

Durch die o.g. Einschränkungen wird die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich forciert, so dass die Entwicklung dieser Flächen nicht durch Fehlplanungen an anderer Stelle eingeschränkt wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Diese wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nach Überprüfung entsprechend der im Ursprungsplan inklusive aller Änderungen festgesetzten Grundflächenzahl auf GRZ= 0,4 festgesetzt, da diese immer noch der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen und zur Wahrung der ortsüblichen Bauhöhe wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die zulässige Gebäudehöhe auf $GH \leq 9,50$ m festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: Obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsstraße

Im Mischgebiet (MI) wird die Grundflächenzahl entsprechend der im Ursprungsplan inklusive aller Änderungen festgesetzten Grundflächenzahl auf GRZ = 0,4 festgesetzt, da diese nach Überprüfung immer noch der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Für das Mischgebiet (MI) ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO von 1,1 wie im Ursprungsplan inklusive aller Änderungen definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet zudem wie im Ursprungsplan inklusive aller Änderungen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO auf eine zweigeschossige Bauweise (II) festgesetzt. Diese beiden Maße der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan inklusive aller Änderungen übernommen, nachdem sie überprüft und im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung als weiterhin erwünscht befunden wurden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete (MI) wird die bereits im Ursprungsplan inklusive aller Änderungen festgesetzte offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO weiterhin festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung die örtlich vorherrschende, aufgelockerte Bebauungsstruktur übernimmt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass im gesamten Plangebiet ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Hierbei wird auf den rückwärtigen Grundstücksflächen durch die Aufhebung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben. Dies geschieht aufgrund der Innenentwicklungsnovelle 2013 (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) nach der die städtebauliche Entwicklung bevorzugt durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Zudem werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Breite von 3,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Diese Verringerung gegenüber der im Ursprungsplan inklusive aller Änderungen festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO ist damit zu begründen, dass im gesamten Plangebiet die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben wird. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Menkestraße angrenzen, über die das Gebiet an den übergeordneten Verkehr angeschlossen ist. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

Zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen und zur Wahrung der vorhandenen Straßenflucht sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die westlich des Plangebietes verlaufende Menkestraße. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen, welche als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Zudem wird eine neu herzustellende Wendeanlage mit einem Radius von 10,00 m an der Lahnstraße zur Erschließung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Wendeanlage wird gegenüber der ursprünglichen Planung minimal Richtung Süden versetzt, um das Grundstück 147/44 nicht zu schneiden. Die auf der Oderstraße vorhandene Grünfläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der südliche Bereich der Oderstraße bleibt erhalten und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5 Öffentliche Parkfläche

Im Nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an der Pregelstraße, auf dem Flurstück 1479/24 gelegen, befindet sich eine öffentliche Parkfläche, die in ihrer Funktion übernommen wird, da die städtebauliche Situation keine andere Nutzung zulässt.

5.6 Öffentliche Grünfläche

Der Bereich des Flurstücks 153/35, der im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich wird hiermit an den Bestand angepasst, da die Erschließung des Plangebietes durch die Wendeanlage an der Lahnstraße sowie den Margarethenweg bereits gesichert ist und die im Ursprungsplan inklusive aller Änderungen festgesetzte Straßenverkehrsfläche nicht für die Erschließung des Plangebietes benötigt wird.

5.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das

Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage werden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zwei ortsbildprägende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung durch eine Befreiung ist an etwa gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an den Baum zu verhindern.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke an das Plangebiet sicherzustellen, wird auf der Verlängerung des Margarethenweges ein 5,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Anliegers festgesetzt. Außerdem werden zur Sicherstellung der Erschließung rückwärtiger Grundstücke über die Menkestraße östlich dieser zwei 4,00 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Menkestraße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **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 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**
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird auf Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Plangebietes verzichtet.
- **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/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vombis zum..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

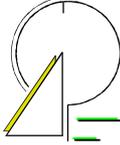
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)