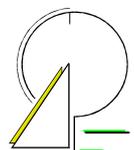




5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Klosterweg“

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Ziele der Raumordnung	3
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes – Verkehrsimmissionen	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DER 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1	Wohnbauflächen (W)	6
5.1.2	Gemischte Baufläche (M)	6
5.1.3	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport	6
5.2	Grünflächen	7
5.3	Gewässer II. Ordnung	7
5.4	Wasserschutzgebiet	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2	Beteiligung der Bürger	8
7.2.3	Öffentliche Auslegung	8
7.3	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, am Ortsrand des Grundzentrums Schortens-Heidmühle westlich des Klosterweges weitere Siedlungsflächen (Wohnbau- und gemischte Bauflächen) vorzubereiten und führt zu diesem Zweck die 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ durch.

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 im Bereich des Klosterparks dargestellte Wohnbaufläche (W) wurde im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung zugunsten der weiteren Nutzung der Sportstätte zurückgenommen. 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. Der Landkreis Friesland erarbeitet diesbezüglich aktuell ein Wohnbauförderungskonzept.

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, für den der Flächennutzungsplan bisher lediglich die Darstellung von gemischten Bauflächen, Gewerbeflächen und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung zur Erfassung der örtlichen Bestandssituation vorsah, ist in den Focus der künftigen Ortsentwicklung gerückt.

Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden für den baulich geprägten Raum westlich des Klosterweges bis zur Grünanlage „Hundsteert“ verschiedene, vom Klosterweg zu erschließende Quartiersbereiche dargestellt, die für eine Wohnnutzung überwiegend in regionaltypische Einzelhausbebauung vorgesehen sind. Im Zentrum der Entwicklungsfläche südlich der Sporthalle soll ein Bereich für einen verdichteten Wohnungsbau, der mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden kann, und für eine Reihenhausbauung vorgehalten werden. Die im Entwicklungsraum vorhandenen Siedlungsansätze (Wohnen und Gewerbe) sollen verträglich in das räumliche Konzept integriert werden. Die im Umfeld dieser Mischnutzungen vorhandenen Freiräume sollen ebenfalls einer Siedlungsentwicklung zugeführt werden. Auf diese Weise soll für die Zukunft eine, allen Bevölkerungsgruppen gerecht werdende Wohnraumversorgung gesichert werden. Die konkrete Gebietsentwicklung ist im Zuge einzelner Bauabschnitte umzusetzen.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung dieses Entwicklungskonzeptes sieht die 5. Flächennutzungsplanänderung überwiegend die Darstellung von Wohnbauflächen (W) vor. Die im Zentrum des Entwicklungsraumes gelegenen Gewerbe- und Wohnnutzungen werden im Weiteren als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Das bislang im Bereich der Sporthalle am Klosterweg großräumig ausgewiesene Sondergebiet (SO) Sport wird zurückgenommen und auf den Grundstücksbereich der vorhandenen Sportstätte beschränkt. Die das Gebiet gliedernden Gehölzstrukturen werden im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung als Grünflächen ausgewiesen. Der am westlichen Rand des Änderungsbereiches führende Entwässerungsgraben (Gewässer II. Ordnung Nr. 87/49) wird nachrichtlich übernommen.

Planungsziel der 5. Flächennutzungsplanänderung ist die Steuerung einer verträglichen Siedlungsentwicklung, die zur Stärkung des Grundzentrums Schortens-Heidmühle beiträgt und auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland reagiert.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung werden auf 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 umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert und als Teil II in die Planung eingestellt.

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. 20.442 Einwohner im Jahr 2016) bildet eine wichtige Voraussetzung, um die Position des Grundzentrums als attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort weiter zu entwickeln und sichern zu können.

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. Da die Stadt Schortens aber zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Stadtentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Mit dem Ziel der Bereitstellung von bedarfsgerechten, Klima schonenden und bezahlbaren Wohnraums, wird mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Förderung von sozialem Wohnungsbau vorbereitet. Dadurch soll unter anderem altersgerechter Wohnraum in ortskernnaher Lage entstehen.

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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ 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 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ befindet sich am westlichen Stadtrand von Schortens-Heidmühle westlich des Klosterweges bis zur Grünanlage „Huntsteert“. Im Norden wird das Plangebiet durch den Johannes Weg und im Süden durch den Huntsteerter Weg begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 15,9 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches 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 Oestringerfelde durch vereinzelte Baunutzungen geprägt. Während sich östlich des Klosterweges der geschlossene Siedlungsraum erstreckt, weist die westliche Straßenseite des Klosterweges nur im nördlichen und südlichen Teil des Änderungsreiches eine Baureihe von Wohnhäusern auf.

Im zentralen Bereich an der Straße Zum Schrottplatz befindet sich abseits des Klosterweges ein Gewerbebetrieb (Schrotthändler) mit umgebenden Lagerflächen. Hier befinden sich weitere einzelne Wohngebäude. Der nördlich hiervon gelegene Bereich ist durch Sport- und Freizeitnutzungen geprägt. Hier ist der Standort der Sporthalle des Tus Oestringen mit vorgelagerten Stellplätzen und umgebenden Grünflächen. Nördlich der Sporthalle liegt der Zufahrtsweg zum westlich gelegenen Freizeitgelände Hundsteert (ehemalige Deponie Schortens) sowie zum Gelände der Kleintierzüchter, das sich nördlich daran anschließt.

Die übrigen Flächen im Änderungsbereich sind frei von baulichen Nutzungen und unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung. Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben II. Ordnung. Weiter südlich erstrecken sich die dörflichen Siedlungsstrukturen an der Schooster Straße. In Richtung Westen erstreckt sich der freie Landschaftsraum bis zum Fliegerhorst Jever.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“, 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 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.

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 im RROP als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das Planungsziel der Sicherung der Wohnraumversorgung zur Stärkung des Grundzentrums Schortens-Heidmühle entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wird der Änderungsbereich entlang des Klosterweges als gemischte Baufläche (M), im Bereich des Schrotthändlers als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Nördlich und südlich der bestehenden Sporthalle ist die großflächige Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ enthalten. Die Straßenrandbebauung bis zum Johannesweg ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die übrigen Flächen im Änderungsbereich mit Ausnahme einer Waldfläche sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist des Weiteren die den westlichen Stadtraum überlagernde Fluglärmszone 2 [67 - 75 dB (A)] gekennzeichnet, die mit Verordnung vom 13. Mai 2016 durch die Niedersächsische Landesregierung aufgehoben worden ist.

Die Sporthalle am Klosterweg sowie die nördlich und südlich gelegenen Flächen sind Teil des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 57 „Freizeitanlage Huntsteert“ und werden darin als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 umfasst außerdem die Grünanlage Huntsteert sowie den nördlich davon gelegen Raum bis zum Johannesweg, die nördlich und westlich des Änderungsbereiches gelegen sind.

Für die übrigen Flächen im Änderungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor. Der Raum wird dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 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 (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 15 (1 u. 2) BNatSchG).

Die durch die Aufstellung der 5. Flächennutzungsplanänderung verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 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 5. 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 Misch- und 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.

4.3 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 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 (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 (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 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 selbst 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.

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

5.0 INHALT DER 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Wohnbauflächen (W)

Entsprechend den städtebaulichen Zielen des erstellten Entwicklungskonzeptes soll ein Großteil des Änderungsbereiches westlich des Klosterweges der Wohnbauentwicklung zugeführt werden, um der anstehenden Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches ausgehend vom Johannes bis zur Sporthalle wird unter Einbeziehung der vorhandenen Wohnbauzeile am Klosterweg und von Teilflächen des bisherigen Sondergebietes „Sport“ als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Hier ist in Fortsetzung der bestehenden Siedlungsansätze eine Einzelhausbebauung vorgesehen, die über die vorhandene Zufahrt zur Sporthalle und zur Freizeitanlage Huntsteert erschlossen werden kann.

Der Entwicklungsraum südlich der Sporthalle soll gemäß städtebaulichem Konzept im zentralen Zufahrtsbereich für den verdichteten Wohnungsbau, d. h. für einen Geschosswohnungsbau, der mit Mittel des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden kann, und im Weiteren für eine Reihenhausbauung in Anspruch genommen werden. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Siedlungsbereiches südlich der Sporthalle wird ebenfalls eine Wohnbaufläche (W) dargestellt, wodurch bisherige Sondergebietsfläche und im straßenseitigen Bereich gemischte Bauflächen (M) überplant werden.

Der Entwicklungsbereich südlich der Straße Zum Schrottplatz bis zum Huntsteerter Weg ist für die Erschließung eines klassischen Siedlungserweiterungsgebietes geplant, das über eine neu anzulegende Straße an den Klosterweg angebunden wird. Durch die Neudarstellung von Wohnbauflächen (W) werden großräumig Flächen für die Landwirtschaft und am östlichen Randbereich am Klosterweg gemischte Bauflächen (M) überplant. Die vorhandenen Wohngebäude am Huntsteerter Weg werden in ihrem Bestand erfasst.

5.1.2 Gemischte Baufläche (M)

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt, um unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbebetriebes und einzelner Wohngebäude eine verträgliche Siedlungsentwicklung zu steuern und auch hier entsprechende Baumöglichkeiten zu schaffen. Die im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010 hier geplante Entwicklung eines Gewerbegebietes soll aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (Aufhebung der Fluglärmzone) und städtebaulicher Zielsetzungen nicht mehr verfolgt werden, da der Siedlungsentwicklung Vorrang eingeräumt wird.

5.1.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport

Das im bisherigen Flächennutzungsplan am Klosterweg dargestellte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Sport gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO, für das auch gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 57 „Freizeitanlage Hundsteert“ gilt, wird zugunsten der geplanten Wohnbauentwicklung im nördlichen und südlichen Teilbereich großräumig zurückgenommen. Die weitere Darstellung des Sondergebietes (SO) Sport wird auf den Grundstücksbereich der vorhandenen Sportstätte beschränkt.

5.2 Grünflächen

Die nordwestlich des Gewerbebetriebes gelegene Grünfläche mit Gehölzbestand wird im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung über die Darstellung von Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB gesichert.

5.3 Gewässer II. Ordnung

Der am westlichen Rand des Änderungsbereiches führende Entwässerungsgraben (Gewässer II. Ordnung Nr. 87/49) wird wie im Ursprungsplan gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen.

5.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Feldhausen. In der Planzeichnung wird der betreffende Bereich gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen. Die Schutzzonenvorschrift ist bei der Erschließung des Gebietes entsprechend zu beachten.

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 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).
- **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**
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **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 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 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Flächennutzungsplanänderung „Klosterweg“ 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*