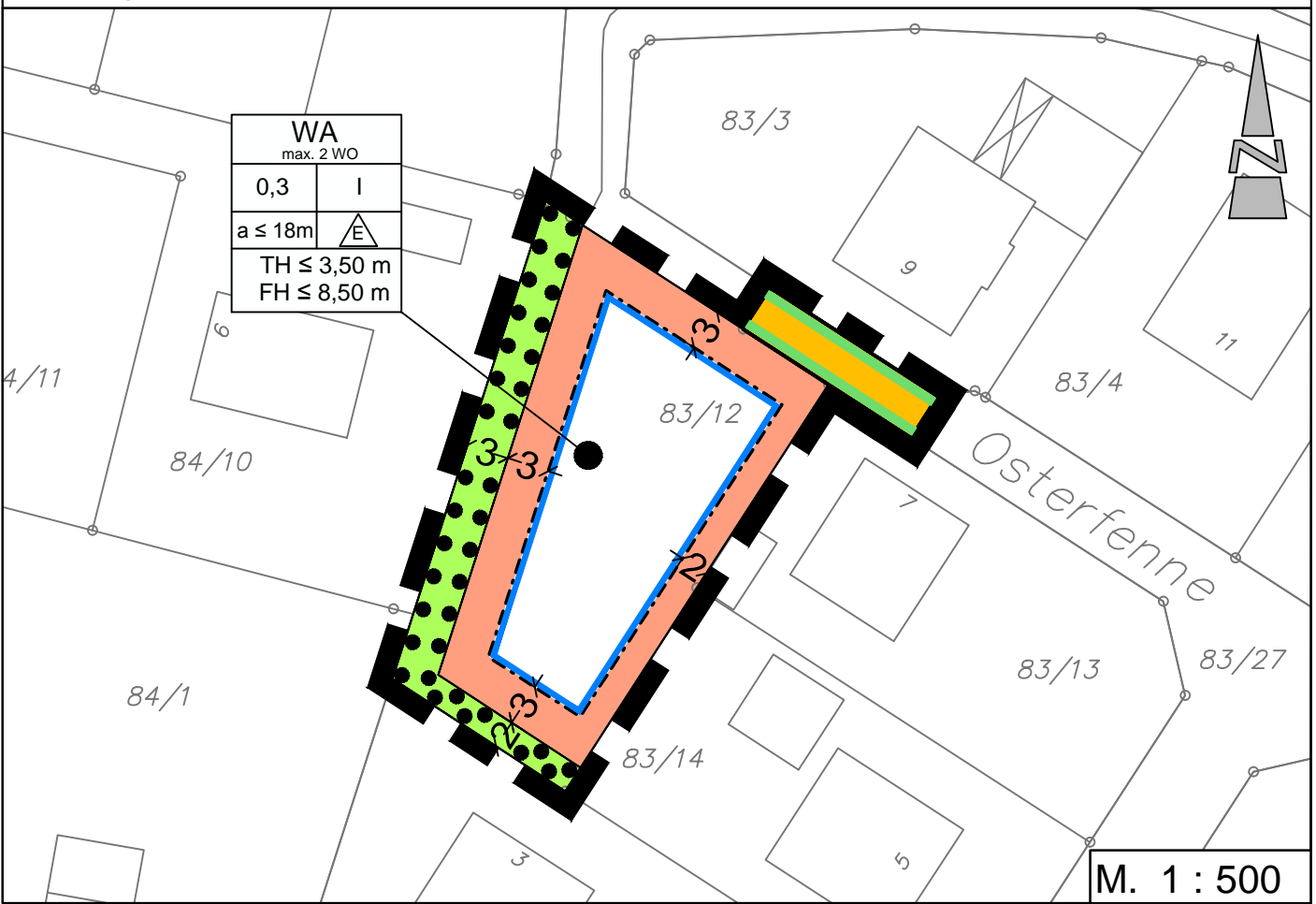


Stadt Schortens

2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße"



M. 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

- a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
- b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte.

4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude als Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 18,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 überein.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 35°-55° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75 qm sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme und Wintergärten.

3. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen Farben auszuführen. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% der Dachfläche installiert werden.
4. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen herzustellen. Alternativ hierzu sind die Errichtung von Holzgebäuden sowie die Kombination von Mauerwerk und Holz zulässig. Erfolgt eine farbige Gestaltung der Holzfassaden, sind rote bis rotbraune Farben zu wählen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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 nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige un- verändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverureinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



WA

allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0, 3

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I

TH ≤ 3,50 m

Traufhöhe (TH) ≤ 3,50 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

FH ≤ 8,50 m

Firsthöhe (FH) ≤ 8,50 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzungen

3. Bauweise, Baugrenzen



a

abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Stadt Schortens

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße"

gem. § 13a BauGB



STADT SCHORTENS

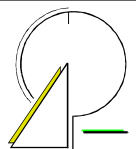
Landkreis Friesland



2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Sillenstede / Georg-Janßen- Straße“

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

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	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altanlagen	4
4.4	Belange der jungen Menschen	5
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6
5.6	Grünflächen	6
5.7	Flächen zum Erhalt	6
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	8
7.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Vor dem Hintergrund des Rückgangs der Nutzung von Spielplätzen aufgrund des demographischen Wandels und aufgrund des geänderten Freizeitverhaltens zum einem sowie stetig steigender Kosten für die Instandhaltung von Spielplätzen zum anderen, beabsichtigt die Stadt Schortens eine Reduzierung der Spielplätze bei gleichzeitiger qualitativer Aufwertung der verbleibenden Spielplätze. Zu diesem Zweck wurde durch die Stadt eine Elternbefragung durchgeführt. Auf Grundlage des Ergebnisses der Umfrage wurden die zu schließenden bzw. zu erhaltenden Spielplätze ausgewählt. Die zu schließenden Spielplätze werden entsprechend der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 (5) Satz 3 BauGB), zukünftig als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Stadt Schortens beabsichtigt daher, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 101 für einen ca. 706 m² großen Bereich westlich der Straße „Osterfenne“ zum Zweck der Siedlungsentwicklung zu modifizieren und führt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten die Inhalte des Ursprungsplanes. In diesem wurde die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Schortens ist die Schließung von Baulücken im zentralen Siedlungsbereich. Im Sinne der Nachverdichtung sollen auf zentral gelegenen, derzeit ungenutzten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Anlässlich dessen bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101. Zur Realisierung des Vorhabens sind neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie von überbaubaren Grundstücksflächen weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise erforderlich. Diese werden in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan und damit in Anlehnung an die umgebende Bebauung getroffen (GRZ von 0,3 / Traufhöhe ≤ 3,50 m, Firsthöhe ≤ 8,50 m, eingeschossige Bebauung / abweichende Bauweise). Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die anschließende Straße „Osterfenne“.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Verdichtung und Beordnung eines vormals als Spielplatz genutzten Geländes. Aufgrund des Rückgangs der Nutzung einiger Spielplätze, werden diese Flächen zur Nachverdichtung der Wohnstrukturen innerhalb der Stadt herangezogen. Hierdurch wird die Wohnfunktion des Grundzentrums Schortens nachhaltig gestärkt. Durch die Inanspruchnahme und Nachnutzung des ungenutzten Geländes innerhalb der Stadt kann insbesondere dem nachhaltigen Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 706 m²) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Sillenstede / Georg-Janßen-Straße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Jannes Vredenburg, Jever im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 befindet sich in der Stadt Schortens im Ortsteil Sillenstede und umfasst eine ca. 706 m² große Fläche westlich der Straße „Osterfenne“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz, der im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes errichtet wurde. Ferner kennzeichnet sich der Bereich durch das Vorhandensein verschiedener Gehölzstrukturen. Das städtebauliche Umfeld ist in seiner Struktur entsprechend der Lage im Ortsteil Sillenstede durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Sillenstede / Georg-Janßen-Straße“, 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 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Das Planungsziel der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches für eine Wohnnutzung, ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme auszulösen, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Sillenstede / Georg-Janßen-Straße“ genannten Planungsziele der Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein.

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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Sillenstede / Georg-Janßen-Straße“ genannten Planungsziele der Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der vorliegende Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 706 m²) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Mit der Planung wird jedoch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) überplant. Diese Festsetzung wurde seinerzeit getroffen, um einen Teilausgleich für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 101 ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen. Um weiterhin einen Ausgleich sicherzustellen, ist der Nachweis erforderlich, wo diese damalige Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 65 m² ersetzt werden kann. Die Stadt Schortens verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden Gehölzanpflanzungen im Flächenpool Bösselhausen durchgeführt.

4.1.1 Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen Fledermäusen ausgeschlossen.

Da der Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt und der Grünanteil insgesamt nur geringfügig abnimmt, ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Fledermäuse zu erwarten. Durch die Entfernung von Gehölzen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar kann eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen vermieden werden, so dass die Verbotstatbestände insgesamt nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Im Rahmen der Planung bleiben die bestehenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten, so dass ein Verbotstatbestand durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden kann. Eine Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

4.2 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) 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 (s. nachrichtliche Hinweise).

4.4 Belange der jungen Menschen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines typischen Einfamilienhausgebietes des ländlichen Raumes. Diese Wohngebiete bieten bereits durch ihre aufgelockerte Struktur mit großen Grünbereichen ausreichende Spiel- und Freizeitmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken. Im Nahbereich des Geltungsbereiches befindet sich in 140 m Entfernung ein Spielplatz. Somit werden die in § 1 (6) Nr. 3 BauGB genannten Belange der jungen Menschen in ausreichendem Maße gewürdigt.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem unter Kap. 1.0 erläuterten Planungsziel zur Nachverdichtung des Siedlungsbereiches wird in Übereinstimmung mit den Inhalten des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 101, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht, die Baufläche innerhalb des Änderungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 werden die maßgebenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossigkeit unverändert übernommen. Folglich werden für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird eine ortsverträgliche Verdichtung sichergestellt. Ferner ist innerhalb des Plangebietes eine eingeschossige Bebauung gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO im Hinblick auf die ortstypische Bauhöhe zulässig. In Anlehnung an die Ursprungsplanung werden eine Traufhöhe von maximal 3,50 m sowie eine Firsthöhe von maximal 8,50 m festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO folgende Höhenbezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt:

- a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
- b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist, in Anlehnung an den Ursprungsplan, ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude als Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 18,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. In Anlehnung an den Ursprungsplan wird der Abstand der Baugrenze zur westlichen und südliche Fläche zum Erhalt auf 3,00 m festgesetzt.

Zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird der Abstand ebenfalls auf 3,00 m festgesetzt. Der Abstand zur östlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf 2,00 m festgesetzt.

5.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Um die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes zu sichern, wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine 3,00 m breite, öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Zur Sicherung der im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen werden diese als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.7 Flächen zum Erhalt

Zur Sicherung der im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen werden diese neben der Festsetzung als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über östlich anschließende Straße „Osterferne“.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.
 - **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die örtlich vorhandene Kanalisation.
 - **Wasserversorgung**
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverband (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 erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in 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 Bebauungsplanänderung 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 29.10.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Sillenstede / Georg-Janßen-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Sillenstede / Georg-Janßen-Straße“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*