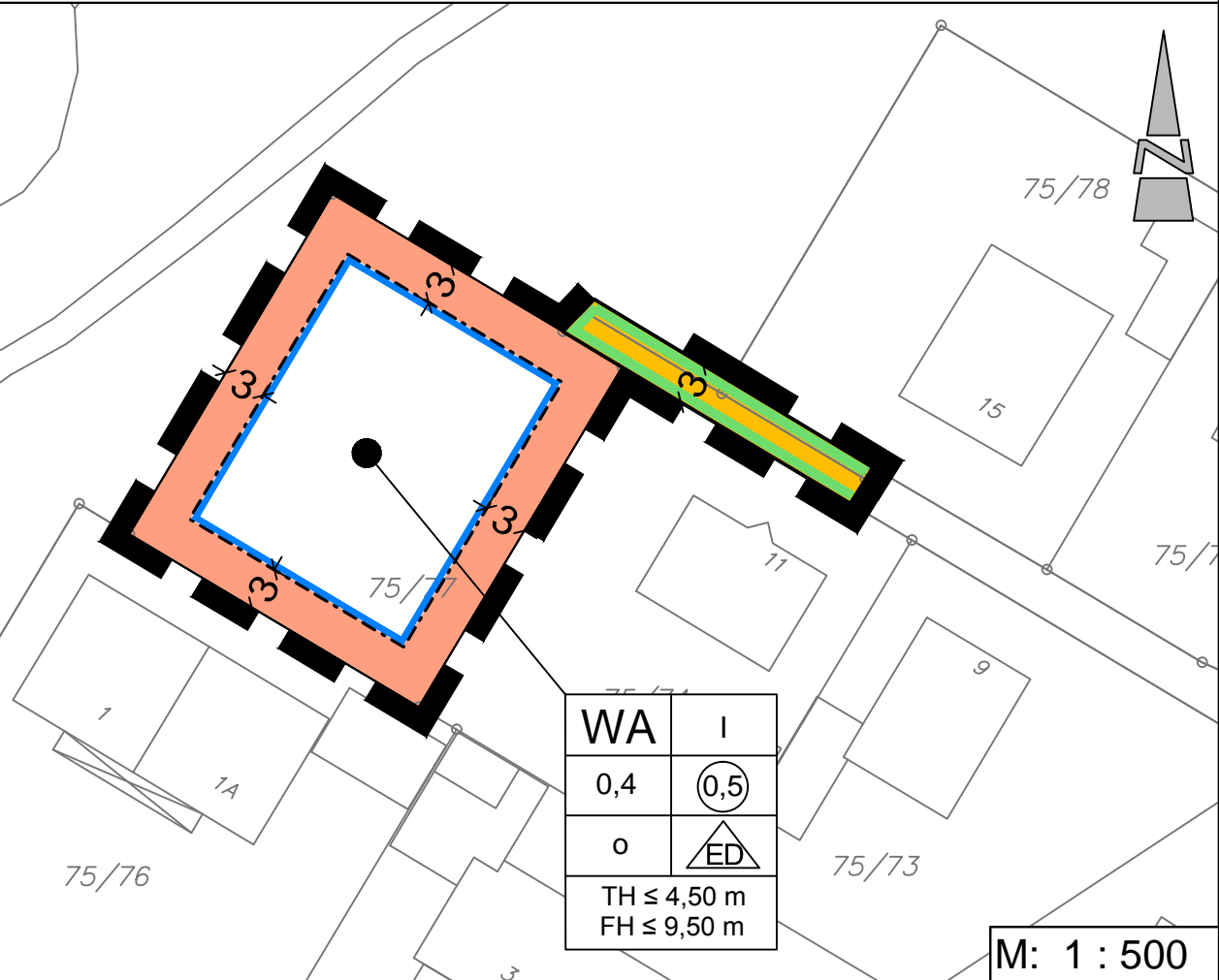


Stadt Schortens

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 74 "Middelsfähr / Hauptstraße Nord"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO dürfen Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Dachgeschoss nur in den südlichen bzw. südöstlichen Gebäudeseiten angeordnet werden. Als Ausnahme wird passiver Lärmschutz zugelassen. Der Nachweis hierüber hat im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den
Außenflächen des aufgehenden
Mauerwerks und der Dachhaut

Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der
nächsten Erschließungsstraße

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 unverändert 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

0,4

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,5

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,50 m

Traufhöhe (TH) ≤ 4,50 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

FH ≤ 9,50 m

Firsthöhe (FH) ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Stadt Schortens

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 74 "Middelsfähr / Hauptstraße Nord" gem. § 13a BauGB



STADT SCHORTENS

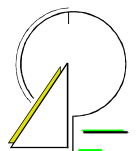
Landkreis Friesland



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Middelsfähr/ Hauptstraße Nord“

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	Altablagerungen	4
4.4	Belange der jungen Menschen	4
4.5	Belange des Immissionsschutzes	5
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	7
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	7
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	7
7.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Vor dem Hintergrund des Rückgangs der Nutzung von Spielplätzen aufgrund des demographischen Wandels sowie des geänderten Freizeitverhaltens zum einen 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. 74 für einen ca. 687 m² großen Bereich westlich der Arnoldsdorfer Straße 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. 74. 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 0,4 / GFZ von 0,5 / eingeschossige Bebauung / offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig). Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird zudem die Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen bestimmt. Des Weiteren wird zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die anschließende Arnoldsdorfer Straße.

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. 687 m²) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Middelsfähr / Hauptstraße Nord“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 befindet sich in der Stadt Schortens im Ortsteil Middelsfähr und umfasst eine 687 m² große Fläche westlich der Arnoldsdorfer Straße. 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 Middelsfähr durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Middelsfähr / Hauptstraße Nord“, 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Middelsfähr / Hauptstraße Nord“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 687 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

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 Anhanges 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 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.

Sollte die Entfernung von Gehölzen notwendig sein, so darf eine Gehölzbeseitigung 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 befinden sich im Umkreis von 260 m bis 500 m Entfernung insgesamt zwei Spiel-

plätze. Somit werden die in § 1 (6) Nr. 3 BauGB genannten Belange der jungen Menschen in ausreichendem Maße gewürdigt.

4.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. As diesen Grund werden entsprechende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Fenstern im Bereich der Wohn- und Schlafräume festgesetzt (siehe Kap. 5.1).

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. 74, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht, die Baufläche innerhalb des Änderungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz vor den von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße (B 210) ausgehenden Lärmimmissionen dürfen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Dachgeschoss nur in den südlichen bzw. südöstlichen Gebäudeseiten angeordnet werden. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen in der nördlichen Gebäudeseite nicht zulässig. Als Ausnahme wird passiver Lärmschutz zugelassen. Der Nachweis hierüber hat im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 werden die maßgebenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit unverändert übernommen. Folglich werden für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 gem. § 16 (2) Nr. 2 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.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper werden innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen auf $\leq 4,50$ m und die maximale Firsthöhe auf $\leq 9,50$ m festgesetzt. Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH).

Mit dieser Festsetzung wird für die vorgesehene städtebauliche Nachverdichtung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich einer verträglichen Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges Rechnung getragen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird entsprechend dem Inhalt des Ursprungsplanes eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an den Ursprungsplan sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gem. § 22 (2) S. 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Folglich sind zu allen Grundstücksgrenzen Baugrenzabstände von 3,00 m einzuhalten.

5.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die östlich anschließende Arnoldsdorfer Straße.

- **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 74 „Middelsfähr / Hauptstraße Nord“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Middelsfähr / Hauptstraße Nord“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

