

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ - 4. Änderung-

- (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB) -

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

im Zeitraum vom 05.05.2025 bis 06.06.2025

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

[HWPLan](#) - Stadtplanung

18.07.2025

I. Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) in der Zeit vom 05.05.2025 bis zum 06.06.2025 durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ 4. Änderung über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
2. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen aus der Öffentlichkeit **keine Stellungnahmen** von Bürgern bzw. Anwohnern ein.

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Im gleichen Zeitraum wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Planungszielen und -inhalten gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.
2. Folgende neun Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen (z.T. mit Hinweisen zur Planung) abgegeben; es handelt sich überwiegend um allgemeine Hinweise:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 02.05.2025	EWE-NETZ	kB	Allem. Hinweise auf Leitungen etc.	-	-
TÖB 2 02.05.2025	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	-	Hinweise zum Bauschutzbereich des Flugplatzes Wittmund	-	Siehe Abwägung
TÖB 3 07.05.2025	Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover	-	Empfehlung zur Luftbildauswertung	-	Siehe Abwägung
TÖB 4 15.05.2025	OOWV	kB	Allem. Hinweise zur Versorgungssicherheit und zu Bestandsleitungen	-	-

TÖB 5 22.05.2025	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie-	kB	Hinweis auf geänderte Rufnummer	-	Siehe Abwägung
TÖB 6 23.05.2025	LBEG	kB	-	-	-
TÖB 7 27.05.2025	Deutsche Telekom	kB	-	-	-
TÖB 8 03.06.2025	EWE Wasser	kB	-	-	-
TÖB 9 03.06.2025	Landkreis Friesland	kB	<u>Hinweise:</u> - LROP - Eingriff/Ausgleich - Oberflächenentwässerung - Bodenschutz - Klimaschutz u. Pflanzempfehlungen	-	Siehe Abwägung

III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Stellungnahme Nr. 2, 3, 5 und 9 werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

TÖB 2	Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 02.05.2025	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmund. Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN- Standzeit <p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p><u>Allgemeine Information:</u></p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Dieser Sachverhalt ist der Stadt bekannt. Im Entwurf wird zur Klarstellung des Sachverhaltes noch ein Hinweis zu evtl. auftretenden Lärmimmissionen aus dem Flugbetrieb aufgenommen.</p> <p>Da die künftigen Gebäudehöhen lediglich 10,5 Meter betragen werden, ist davon auszugehen, dass es zu keinen Störungen der Luftfahrt durch Kränen kommen wird. Entsprechende Auflagen im Fall eines Einsatzes von Kranen werden in der Baugenehmigung formuliert.</p>

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen. Ich bitte, mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw. der Bekanntmachung zu übersenden.

Im Auftrag

Mit freundlichen Grüßen

Die Stadt übermittelt die Planunterlagen bereits in digitaler Form im Zuge der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.

TÖB 3	Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover vom 07.05.2025	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p>Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>In Anbetracht einer Überplanung eines bestehende Siedlungsgebietes verzichtet die Stadt auf eine erneute Luftbildauswertung. Der Bebauungsplan weist auf diesen Sachverhalt unter Hinweis Nr. 4 hin und empfiehlt Bauherren vor Durchführung von Erdarbeiten entsprechende Untersuchungen auf Kampfmittelfreiheit vorzunehmen.</p>

Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

Mit freundlichen Grüßen

TÖB 7	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 05.04.2024	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Hinweis: Das Landes-Raumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben, ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht und ist zu berücksichtigen.</p> <p><u>Fachbereich Umwelt - Naturschutz- und Waldbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Die geplanten Eingriffe sind gemäß § 14 und § 15 BNatSchG durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Auch wenn die ökologische Leistungsfähigkeit des Grundstücks stark eingeschränkt sein sollte, besteht bei Versiegelung von Scherrasenfläche sowie Entfernen von Gehölzen ein Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 14 BNatSchG. Potentiell geeignete Maßnahmen für die Kompensation sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p><u>Fachbereich Umwelt — Wasser- und Deichbehörde:</u> Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis:</u> Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Gewässer III. Ordnung mit Fließrichtung von Osten nach Westen. Die Anzahl und Größe der Flächen die durch dieses Gewässer entwässern ist dem Landkreis nicht bekannt.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p><u>Regionalplanung:</u> Dem Hinweis wird gefolgt. Der aktuelle Stand des LROP wird in der Begründung aktualisiert.</p> <p><u>Zum Eingriffstatbestand:</u> Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird entgegen der Auffassung der UNB keine zusätzliche Versiegelung hervorgerufen, da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan einen Bauteppich in einer Tiefe von ca. 25 m parallel zur Straße festsetzt und der rückwärtige Bereich des Grundstücks als Bereich innerhalb eines zusammenhängenden Ortsteils nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Ferner setzt der bisher gültige Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 fest. Somit wird der Versiegelungsgrad in Folge der Planänderung gegenüber dem heute zulässigen Umfang reduziert.</p> <p><u>Hinweis auf einen Entwässerungsgraben:</u> Nach aktuellen Recherchen und einer Vorort Begehung stellt der Graben die Oberflächenentwässerung für das östlich angrenzende Flurstück 134/33 sicher. Dieser Sachverhalt wurde nicht nur im Kaufvertrag so vereinbart, sondern auch durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert. Dementsprechend wird im Entwurf zum Bebauungsplan ein Leitungsrecht aufgenommen.</p>

Um die geplante Bebauung im südlichen Bereich umsetzen zu können, muss die Entwässerung durch das vorhandene Gewässer überplant werden. Wasserrechtliche Anträge sind für diese Maßnahme frühzeitig und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Fachbereich Umwelt - Abfallbehörde:

Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionssschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Inhalts- und Nebenbestimmungen:

1. Im Plangebiet liegen laut Nibis Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) „Sulfatsaure Böden“ vor. Bei Vorkommen von sulfatsauren Böden besteht ein Gefährdungspotenzial durch Oxidationsprozesse bei Entwässerung oder Bodenaushub (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen). Das Gefährdungspotenzial wird ab einer Tiefe von 2 Metern laut Kartenmaterial im Plangebiet als gering eingestuft, so dass vor Erdbewegung oder Grundwasserabsenkung eine Erkundung nur in Ausnahmefällen sinnvoll ist. Informationen und Handlungshinweise sind den Geofakten 24 und 25 des LBEG zu entnehmen. Sollten für den Bau Erdbewegung und/oder Grundwasserabsenkung notwendig sein, hat die beauftragte Fachfirma auf entsprechende Hinweise zu achten und ggf. Maßnahmen einzuleiten.
2. Unter den Hinweisen der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Punkt „Bodenschutz“ zu ergänzen: „*D*
Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten.“

Sollte nun der südliche Bauteppich ausgenutzt werden, so ist der Bauherr verpflichtet, auf seine Kosten eine Verlegung bzw. Verrohrung innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes umzusetzen. Entsprechende wasserrechtliche Nachweise bzw. Genehmigungsverfahren werden im Zug der konkreten Bebauung geprüft bzw. vorgelegt.

Sulfatsaure Böden:

Der ordnungsgemäße Umgang mit Bodenmaterial ist auf Ebene der Bauausführung sicherzustellen und gilt ungeachtet etwaiger Hinweise im Bebauungsplan für alle Bauvorhaben.

Die Stadt folgt der Bitte um Aufnahme des allgemeinen Hinweises zum Umgang mit Boden nicht, da diese Regelungen (DIN-Vorschriften) ohnehin einzuhalten sind.

Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).“

Hinweis Abfallwirtschaft:

Bitte um Beachtung bei 8 + 4 WE sind mehrere Behälter zu transportieren.

FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung:

Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung keine Bedenken vor.

Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung in Bezug auf folgende Formulierungsvorschläge zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan einzubinden.

Begründung zum BPlan:

Insbesondere zugunsten solcher Insektenarten, die in der Dämmerung bzw. Dunkelheit von Licht angezogen werden, erfolgen Vorgaben zur Außenbeleuchtung. Um diese so weit wie möglich zu schützen, dürfen daher nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin verwendet werden.

BPlan:

Abfallwirtschaft:

Dieser Sachverhalt ist der Stadt bekannt. Bereits heute müssen alle Anlieger aus dem Stich der Berliner Straße (Nr. 3; 4, 4 A und 6) ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an die Hajo -Jürgens Straße bringen.

Diese Regelung wird auch für die geplanten Neubauten beibehalten, da weder die Anlage eines Wendehammers noch die Fortführung der Berliner Straße Richtung Osten in Frage kommt.

Festsetzungen zum Klimaschutz:

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung:

Bezüglich der Anforderungen an die Außenbeleuchtung verzichtet die Stadt in Anbetracht der Tatsache, dass dort lediglich zwei Wohngebäude ermöglicht werden auf eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan.

Im Übrigen fehlt hierfür eine rechtliche Grundlage und solch eine Festsetzung wäre städtebaulich nur schwer, rechtssicher zu begründen.

Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insekten-dichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

Es wird angeregt, die Auswahl an möglichen Heckenpflanzen auf heimische Arten zu begrenzen und als Ausnahme ggf. trocken-tolerante Arten zuzulassen.

Begründung zum BPlan:

Heimische Pflanzen bieten Insekten in der Regel einen größeren Nutzen als gebietsfremde Arten. Aus Sicht der Klimaanpassung sind zudem trocken-tolerante Arten von Vorteil. -

Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Aus Sicht der Klimaanpassung wird auf die positiven Effekte einer Dachbegrünung in Kombination mit Solarenergieanlagen hingewiesen. Zudem ergeben sich bei einer Dachbegrünung positive Auswirkungen für die Entwässerung und als Puffer bei Starkregenereignissen. Dabei überwiegen sowohl aus klimatischer sowie aus technischer Sicht die Vorteile (CO₂-Speicher, Starkregenpuffer, Schutz des Daches vor Witterung) gegenüber den Nachteilen (besondere Anforderungen an die Konstruktion von Gebäude und Dach sowie entsprechende Pflegemaßnahmen).

Überflutungsgefahr bei Starkregen

Durch das Bauvorhaben wird Fläche versiegelt. Dadurch kann es zu einem höheren Wasserabfluss aus dem Gebiet kommen. Das Flurgrundstück 133/221 ist bereits ein durch Überflutung gefährdeter Bereich bei Starkregenereignissen.

Die Versiegelung der Fläche sollte so gering wie möglich gehalten werden um Artenschwund, Hochwasserrisiko und Hitzebelastungen zu minimieren. Neben den bereits genannten Gründächern können auch Rasengittersteine auf Stellplätzen, Klimaasphalt auf der Anliegerstraße oder wasser-

Festsetzung von Arten für Heckenpflanzungen:

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft lediglich ein großzügiges Bestandsgrundstück und soll dort eine rückwärtige Bebauung ermöglichen bzw. solch eine beordnen.

Insofern verzichtet die Stadt im Sinne einer Beibehaltung der Tiefe der Festsetzungen oder Regelungen auf die vorgeschlagene Festsetzung.

Nutzung von Solarenergie:

Da diese Regelungen bereits durch das Gebäudeenergiegesetz geregelt werden, verzichtet die Stadt auf weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Überflutungsgefahr:

Mit Festsetzung einer GRZ von 0,3 im Änderungsplan reduziert die Stadt bereits die Versiegelungsmöglichkeit um 10 % gegenüber dem Ursprungsplan.

Im Übrigen sind an die Stadt bisher keine Erkenntnisse bzgl. verstärkter Überflutungsgefahren herangetragen worden.

Auch dem hierfür zuständigen Entsorgungsunternehmen (EWE-Wasser) sind solche Überflutungsereignisse bislang nicht bekannt.

durchlässige Pflastersteine einen Beitrag zum Hochwasserschutz leisten. Des Weiteren kann die Versiegelung verringert werden, indem die Häuser so nah wie möglich an der geplanten Anliegerstraße gebaut werden. Dadurch wird der versiegelte Weg von der Anliegerstraße zum Hauseingang verkürzt.

Grundwasser

Im gesamten Landkreis Friesland kommt es bereits großflächig zur Grundwasserzehrung. Auf dem Flurgrundstück 133/221 findet noch eine Neubildungsrate von Grundwasser zwischen 50 mm/a und 300 mm/a statt. Auch nach dem Klimaszenario RCP 8.5 wird im Zeitraum von 2071 - 2100 noch eine Neubildung von bis zu 50 mm/a erwartet. Aus Sicht der Klima-anpassung ist es daher empfehlenswert die Flächeninanspruchnahme best-möglich zu reduzieren.

Fachbereich Straßenverkehr:

FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:

FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauplanung:

FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauordnung:

FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Denkmalschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).

In Vertretung

Grundwasser

Mit einer vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 bleibt die aktuell vorliegende Bebauungsplanänderung bereits hinter den im Umfeld zulässigen Versiegelungen (GRZ 0,4) zurück.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Stadt dem Landkreis die Planänderung im gewünschten Format zur Verfügung stellen.

Aufgestellt: Bockhorn den 10.06.2024, aktualisiert 18.07.2025

HWPLAN Stadtplanung

Herbert Weydringer