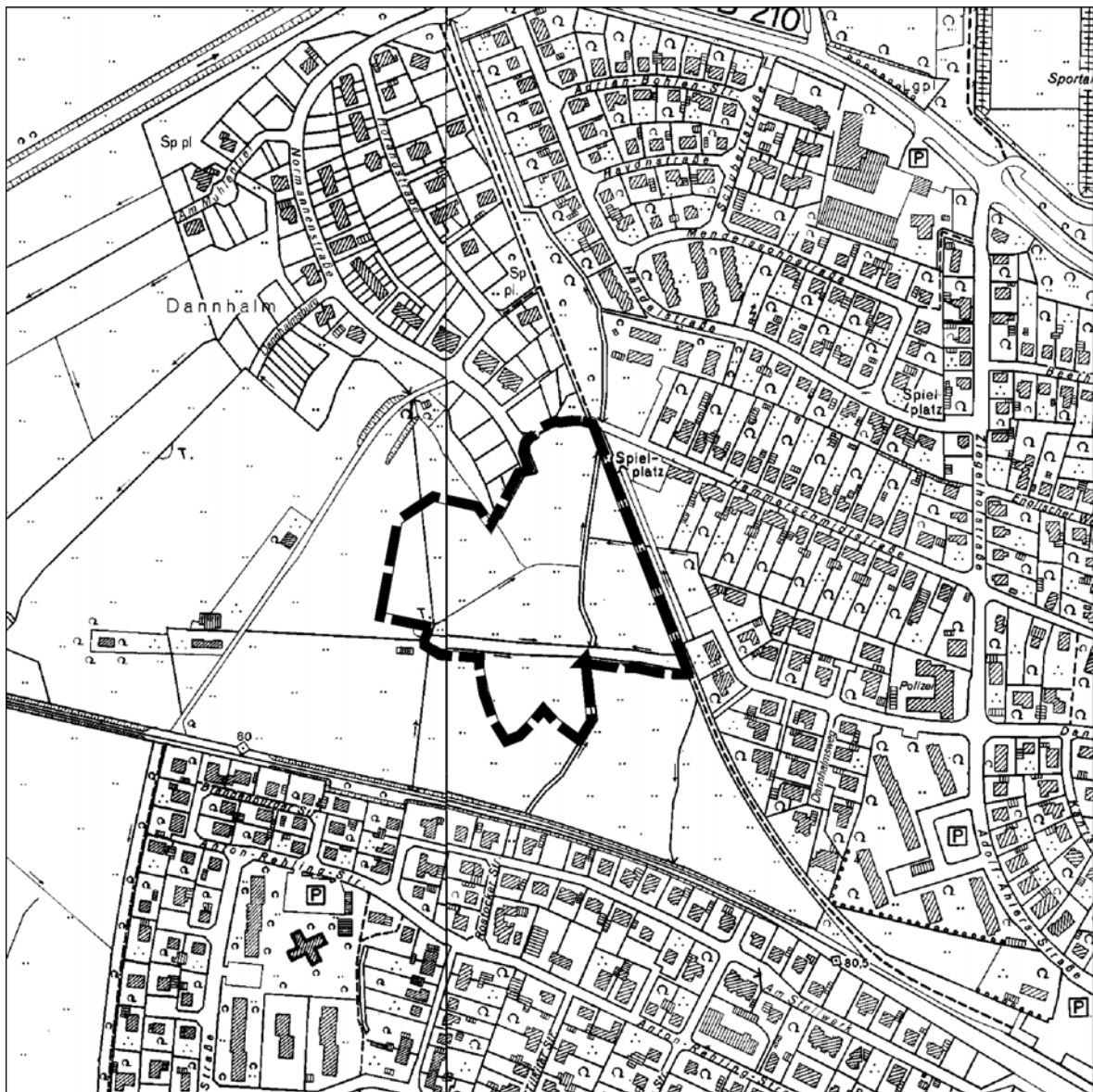


# Stadt Jever

Begründung  
entsprechend § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Gleisdreieck"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2 GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	4
2.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	5
2.3 LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH .....	5
<b>3 PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
3.1 ZIELE DER LANDESPLANUNG, DER RAUMORDNUNG UND DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS LANDKREIS FRIESLAND.....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	6
3.3 LANDSCHAFTSPLAN .....	6
3.4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	6
<b>4 BESTANDSSTRUKTUREN .....</b>	<b>7</b>
4.1 NATUR UND LANDSCHAFT .....	7
4.1.1 Klima/Luft/Lärm .....	7
4.1.2 Boden.....	9
4.1.3 Grund- und Oberflächengewässer .....	9
4.1.4 Biotopstrukturen .....	11
4.1.5 Landschaftsbild .....	12
4.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
4.3 BILANZIERUNG UND EXTERNER KOMPENSATIONSBEDARF .....	14
4.4 IMMISSIONEN .....	15
4.5 ALTLASTEN.....	15
<b>5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>15</b>
<b>6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>16</b>
6.1 BAULICHE NUTZUNG.....	16
6.2 ERSCHLIEßUNG .....	16
6.3 SPIELPLATZ.....	17
<b>7 FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>17</b>
<b>8 VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>17</b>
8.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	17
<b>9 HINWEISE 17</b>	
9.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
9.2 DENKMALSCHUTZ .....	17
9.3 ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTENSTANDORTE.....	18
9.4 FLUGBETRIEB .....	18
9.5 BAUSCHUTZBEREICH .....	18
9.6 WASSERVERSORGUNGSLEITUNGEN .....	18

9.7	SCHMUTZWASSERDRUCKROHRLEITUNG .....	18
9.8	ABFALLENTSORGUNG .....	18
<b>10</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>19</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 60 "Gleisdreieck" wurde im Jahre 1996 aufgestellt. Der Planbereich wurde im Laufe der Jahre nur zu etwa 30% besiedelt. Aufgrund verstärkter Nachfrage in der letzten Zeit soll die Besiedelung fortgesetzt werden. Im östlichen Bereich in Verlängerung der Normannenstraße wurde ein knapp 3 ha großer Bereich von der GEV erworben, um hier die Erschließungsanlagen zu erweitern und etwa 30 Baugrundstücke zu bilden. Für dieses Planungsvorhaben sollen jedoch die Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans Nr. 60 modifiziert werden. Außerdem soll das Erschließungssystem etwas mehr an die Erfordernisse günstigerer Grundstückszuschnitte angepasst werden.

Die durch das Plangebiet verlaufende Schmutzwasser-Druckrohrleitung wurde lagegetreu eingemessen, um das Bauland optimal nutzen zu können.

Ansonsten soll an den städtebaulichen Strukturen des zugrunde liegenden Bebauungsplans grundsätzlich festgehalten werden. Hierzu zählt u.a. eine Gliederung der baulichen Dichte; diese soll an der Hauptverkehrsachse höher ausgeprägt sein als im verbleibenden Plangebiet.

Um die beschriebenen städtebaulichen Überlegungen umzusetzen, soll das hier vorliegende Bauleitverfahren die planerischen Voraussetzungen schaffen. Die Stadt Jever hat daher die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gleisdreieck“ beschlossen.

## 2 Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466 ff)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- d) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690, 1700)
- e) **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010

- f) **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. S. 89 – außer den §§ 5 bis 7, § 9 Abs. 3, § 17 Abs. 8, § 44 Abs. 5 Sätze 1 und 2 und die §§ 82 und 84 erst in Kraft am 01.11.2012)
- g) **Niedersächsisches** Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. Fassung v. 17.12.2010 (Nds. GVBl. S 576),
- h) (Niedersächsisches) **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) i.d.F. vom 21.08.2008
- i) **Regionales Raumordnungsprogramm** (RROP) des Landkreises Friesland vom 10.09.2004

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## **2.2 Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der VA der Stadt Jever in seiner Sitzung am 13.03.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gleisdreieck“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 11.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

## **2.3 Lage im Raum und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand zwischen Wittmunder Straße und Bahntrasse. Das Plangebiet wird östlich durch die Trasse der alten Tidebahn, jetzt Radwanderweg, begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,96 ha.

Die genaue Lage und Ausdehnung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Begründung enthält darüber hinaus auf dem Deckblatt einen Übersichtsplan.

# **3 Planerische Vorgaben**

## **3.1 Ziele der Landesplanung, der Raumordnung und des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Friesland**

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2003) ist die Stadt Jever als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Hierzu zählen städtebauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Standortattraktivität, die insbesondere die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau ermöglichen sollen. Zudem soll die Siedlungsstruktur sozialverträglich gestaltet

tet werden, was eine Berücksichtigung sozialer Trends und vielschichtiger Lebensstile bedeutet.

Des Weiteren stellt das RROP fest, dass ein genereller Trend einer zunehmenden Alterung der Bevölkerungsschichten in den Ordnungsräumen zu beobachten ist. Dies zeigt sich u. a. auch beim Vergleich der Wanderungsströme der verschiedenen Altersgruppen, bei dem die Zuzüge der über 50jährigen den Fortzügen in dieser Bevölkerungsgruppe überwiegen. Darüber hinaus sind die Senioren am stärksten in Jever, Zetel und Wangerland sowie auf Wangerooge vertreten.

In diesem Zusammenhang rückt auch immer stärker die höhere Bewertung weicher Standortfaktoren in den Vordergrund, wie beispielsweise ein attraktives Wohnumfeld, das eine Aufwertung der Mittelzentren zur Folge hat.

Weitere Darstellungen des RROP sind die Kennzeichnung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und die vorhandenen wichtigen Verkehrsbeziehungen.

Die hier anstehende Bauleitplanung steht mit ihren städtebaulichen Planungsabsichten nicht im Gegensatz zu den Zielen der Regionalplanung, sondern fügt sich vielmehr in die übergeordnete Planung ein.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Die Stadt Jever hat in 2009 einen neuen Flächennutzungsplan aufgestellt. Hierin wird das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt. Die hier vorliegende Bauleitplanung entspricht diesen Darstellungen.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Jever stellt für das Plangebiet keine restriktiven Einschränkungen dar. Die Fläche wird als Siedlungsgebiet eingestuft. Weitere Darstellungen finden sich für das Plangebiet nicht.

### **3.4 Bauplanungsrechtliche Situation / Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch B-Plan überplanten Siedlungsbereich der Stadt Jever. Zahlreiche zentralörtliche Funktionen sind im nahegelegenen (ca. 1,3 km) Ortskern vorzufinden. Hierzu zählen die Schuleinrichtung (Schulzentrum Jever) mit den integrierten Kultureinrichtungen (Theater- und Konzertsaal) und zum anderen der Bahnhof der Stadt Jever.

Aufgrund der Anknüpfungsmöglichkeiten an den vorhandenen Siedlungsbereich und der Tatsache, dass sich das Plangebiet in kommunalem Eigentum befindet, hat die Stadt sich entschlossen, das hier vorliegende Bauleitverfahren in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Diese Vorschrift des Baugesetzbuches sieht ein derartiges Verfahren vor, wenn bei der beabsichtigten Planung die Innenentwicklung der Kommune gestärkt wird (vgl. § 13 a Abs. 1 BauGB). Diese Vorgabe wird hier einerseits durch die überplante und umliegend auch bereits entwickelte Lage gestützt.

Des Weiteren ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und somit verbunden auch der zukünftig festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 qm eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben.

## **4 Bestandsstrukturen**

### **4.1 Natur und Landschaft**

Die Bestandserfassung basiert auf dem Grünordnungsplan von 1996 sowie eigenen Kartierungen vom April 2012.

Das Plangebiet befindet sich in der Harlemarsch mit schweren Kleiböden an der Grenze zum Jever – Reepsholter Geestrücken. Die Flächen werden als Grünland und Acker genutzt, der siedlungsnaher Bereich ist jedoch derzeit nicht mehr in Nutzung.

Auch wenn die Marsch aus historischen Gründen nie vollständig bewaldet war, würde sich als potentiell natürliche Vegetation eine feuchter Eichen-Hainbuchenwald, Traubenkirschen-Erlenwald oder Erlen-Eschenwald entwickeln.

Beschreibung von Natur und Landschaft und der zu erwartenden Beeinträchtigungen

#### **4.1.1 Klima/Luft/Lärm**

Der Planungsraum liegt in einem maritim geprägten Übergangsbereich zwischen dem Küstenklima und dem Klima des küstennahen Hinterlandes. Das Großklima dieses Bereiches ist durch den Beginn verstärkter Bodenreibung bestimmt (Übergang von Marsch zu Geest), wodurch die an der Küste noch recht hohen Windgeschwindigkeiten rasch abgebremst werden. Neben dem Fehlen von Extremen hinsichtlich der Sommer- und Wintertemperaturen ist das Klima dieses Raumes besonders durch eine hohe relative Luftfeuchtigkeit charakterisiert. Mit durchschnittlich 800 mm Niederschlag im Jahr ist eine hohe Niederschlagsrate zu verzeichnen. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen.

Das Kleinklima ist durch die Geländemorphologie und die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland bestimmt. Neben der Erhöhung der relativen Luftfeuchte kommt diesen Grünlandflächen mit ihren Entwässerungsgräben auch eine Bedeutung als Kaltluftproduzent zu, was aufgrund der fehlenden Reliefenergie aber keine Auswirkungen auf das Klima der Umgebung hat. Frischluftabflüsse in das Kerngebiet von Jever finden wegen der niedrigen Höhenlage des Plangebietes nicht statt.

Das Klima ist hinsichtlich der Vermeidung von lokalen Klimabelastungen oder Schadstoffbelastungen als günstig anzusehen:

Die überwiegend starke Windgeschwindigkeit und geringe Anzahl windstillere Tage sorgt für eine gute Durchlüftung und verhindert lokale Aufheizungen und Schadstoffanreicherungen.

Insbesondere wird durch die relativ hohe Windgeschwindigkeit vor allem im Winterhalbjahr die Ausbildung von Inversionswetterlagen bei Hochdrucklagen weitgehend verhindert.

Durch die Entwicklung des Baugebietes sind folgende Klimaveränderungen zu erwarten:

Durch die Errichtung von Gebäuden findet eine Abschwächung des Windes statt. Diese Auswirkung kann sich lokal bei den ersten Häuserreihen des angrenzenden vorhandenen Baugebietes bemerkbar machen. Die Abschwächung ist jedoch nicht so stark, dass negative Auswirkungen zu erwarten sind; eine gute Durchlüftung wird aufgrund des Makroklimas auch weiterhin gegeben sein.

Insbesondere durch die Versiegelung und Verwendung toter Baustoffe findet eine Erhöhung der Temperatur und verstärkte Aufheizung der Fläche statt. Die Verdunstung wird herabgesetzt mit der Folge einer geringeren Luftfeuchte.

Durch sinnvolle Maßnahmen, wie z. B. offene Regenwasserrückhaltung in Gräben und Durchgrünung, kann diese Mesoklimaveränderung abgeschwächt werden. Aufgrund der guten Durchlüftung des Gebietes, dank der überwiegend starken Windgeschwindigkeit, ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Im Planungsraum ist von einer relativen Luftreinheit auszugehen, auch wenn durch die Bundesstraße, der im Süden angrenzenden Bahnlinie sowie dem überregionalen Luftverkehr eine gewisse Belastung anzunehmen ist. Luftverunreinigungen werden jedoch durch die hier übliche starke Luftbewegung schnell verteilt und verwirbelt, so dass lokale Schadstoffkonzentrationen bisher nicht bekannt wurden. Insbesondere gesundheitsbelastende Inversionsschichten bei Hochdruckwetterlagen im Winterhalbjahr sind im küstennahen Bereich selten.

Durch die Anlage des Wohngebietes ist nicht mit erheblich zunehmenden Immissionen zu rechnen; die durch Hausbrand entstehenden Emissionen und die



durch den Anliegerverkehr entstehenden KfZ-Emissionen werden aufgrund des günstigen Klimas schnell verwirbelt und führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Lärmimmissionen sind im Planbereich nur in sehr geringen Maße von der Bundesstraße und den 2mal stündlich verkehrenden Zügen von und nach Esens vorhanden. Zusätzlich ist im gesamten Stadtgebiet mit Lärm vom Flugbetrieb auf den benachbarten Militärflugplätzen zu rechnen.

Durch die Erweiterung des Wohngebietes ist mit Ausnahme des temporären Bau- lärms nicht mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen.

#### **4.1.2 Boden**

Nach den Bodenkarten des LBEG (<http://nibis.lbeg.de>) liegen im Plangebiet Knickmarschen vor, die aus brackischen Sedimenten entstanden sind. Die Knickmarschen entstehen aus jüngeren Marschen durch Entkalkung und Tonverlagerung mit Knickbildung aus jüngeren Marschen entstanden, wodurch die Wasserdurchlässigkeit des Bodens zusätzlich verschlechtert wird. Die Böden haben aufgrund des hohen Tongehaltes und des geringen Kalkgehaltes eine geringe Gefügestabilität und nur eine eingeschränkte Drainbarkeit; hierzu sind erhöhte Aufwendungen notwendig.

Durch die Anlage des Wohngebietes wird der Faktor Boden vor allem durch die Versiegelung beeinträchtigt, die zu einem vollständige ökologischen Funktionsverlust des Bodens führt. Eine Versiegelung erfolgt auf dem gesamten Bereich der Verkehrsfläche sowie auf den WA-Flächen bis zu max. 60 % (s. B-Plan-Festlegung). Durch die Versiegelung wird nicht nur der Boden beseitigt, sondern auch der Lebensraum für Pflanzen und Tiere zerstört sowie die Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers vermindert. Insgesamt ist im Bebauungsplanbereich eine Versiegelung von 1,7 ha zulässig.

Die Versiegelung des Bodens stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser, Pflanzen- und Tierwelt.

Eine Vermeidung der Eingriffe ist nicht möglich; es sind daher großflächige Kompensationsmaßnahmen notwendig.

#### **4.1.3 Grund- und Oberflächengewässer**

Das Grundwasser steht im Planungsgebiet sehr hoch an. Die Versickerungsrate ist mit 100 - 200 mm aufgrund des sehr dichten Bodens sehr gering; die Gefährdung wird als mittel eingeschätzt. Für die Nutzung zur Trinkwassergewinnung geeignete Grundwasservorkommen liegen nicht vor.

Im Plangebiet werden die früher noch dichten Röhrichtgrabennetze deutlich, die durch die Bebauung und die intensivere landwirtschaftliche Nutzung zunehmend zurückgedrängt werden. Heute verläuft durch das Gebiet die Dannhalms Leide, ein Gewässer 3. Ordnung. Die Leide besitzt steile trapezförmige Rasenböschungen und in weiten Teilen einen sehr geraden Verlauf. Die Dannhalms Leide ist Bestandteil des offenen Kanalsystems der Stadtentwässerung durch die EWE (Gewässer Nr. 3 mit regelmäßiger jährlicher Unterhaltung). Ein weiterer Graben verläuft westlich der vorhandenen Bebauung noch ca. 40 m in das Gebiet hinein. Zusätzlich liegen zwei Gräben entlang eines landwirtschaftlichen Weges im Süden des Planbereiches, sie sind mit Binsen bzw. Binsen und Schilf stark zugewachsen. Eine sehr flache und mit Gräsern zugewachsene Mulde verläuft in Ost-West-Richtung.

Außerhalb des Plangebietes liegt im Westen ein kleiner Tümpel am Zusammenlauf verschiedener Gräben und Mulden. Nach dem GOP von 1996 trocknet der Tümpel in trockenen Perioden aus. Der Teich wurde 1996 von Seggen bestanden, heute ist er jedoch stark zugewachsen und mit Flutrasen bedeckt ist. Der ehemals innerhalb des Grünlandes liegende Tümpel grenzt heute zum großen Teil an Ackerfläche und erfährt so erheblich größere Nährstoffeinträge als früher. Hiermit verbunden ist eine stärkere Eutrophierung.

Durch die Versiegelung und durch Verdichtungen des Bodens werden eine Versickerung des Niederschlagswassers und damit eine Grundwasserneubildung unterbunden.

Durch die geringere Versickerung und durch die geringere Zurückhaltung des Wassers auf den versiegelten Flächen im Gegensatz zu Grünland- und Ackerbereichen wird das anfallende Niederschlagswasser erheblich schneller zu den Oberflächengewässern geleitet und hier abgeführt. Dieses führt zu einer erheblich stärkeren Periodizität in den Fließgewässern, d.h. schnell steigende Wasserstände bei Niederschlagsereignissen, schnell sinkende Wasserstände in Trockenperioden.

Eine kontinuierliche Wasserführung mit einem jahreszeitlich nur leicht schwankenden Wasserspiegel wird hierdurch verhindert; die Bewirtschaftung und Pflege des Gewässers aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden erschwert, ebenso die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere.

Zusätzliche Komplikationen ergeben sich noch dadurch, dass der Abfluss des anfallenden Wassers in den Fließgewässern wesentlich von der Sielbewirtschaftung am Horumersiel abhängt. Da das anfallende Wasser an den Sielen nicht beliebig schnell abgepumpt werden kann, wird sich bei vermehrt anfallendem Oberflächenwasser die Überschwemmungsproblematik steigern.

Diese Problematik soll in der vorliegenden Planung durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens entschärft werden; hierdurch kann zum einen der Abfluss in

die Vorfluter verlangsamt und die Versickerung in das Grundwasser verbessert werden.

Durch die Planung der Baufläche wird zwar die Dannhalms Leide erhalten, jedoch wird ihr die naturnahe Umgebung genommen. Vorgesehen ist zwar die Festlegung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens an der Westseite des Gewässers, an der Ostseite grenzen jedoch die neuen Grundstücke direkt an das Gewässer. Hierdurch wird die ökologische Wertigkeit des Gewässers, die hydrologische Dynamik und damit die gesamte Wertigkeit des Gewässers beeinträchtigt. Es ist daher notwendig, die Nutzung auf der Ostseite zu regeln, um so eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässers zu vermeiden. Die Sicherung dieses Fließgewässers mit den vorhandenen Uferbereichen soll durch eine textliche Festsetzung gewährleistet werden, in der sowohl das Gewässer wie auch ein 1 m breiter Randbereich ab Böschungskante entlang des Gewässers als dauerhaft mit Vegetation bestandene Fläche festgelegt wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.4).

Der Graben in Verlängerung der Westseite der vorhandenen Bebauung muss beseitigt werden, um hier eine optimale Ausnutzung der Fläche mit Baugrundstücken zu ermöglichen.

Ebenfalls beseitigt werden sollen die flachen Gräben entlang des landwirtschaftlichen Weges im Süden des Plangebietes sowie die Mulde im zentralen Bereich.

Nicht auszuschließen ist die zunehmende Austrocknung des Stillgewässers außerhalb des Planbereiches durch Beseitigung von 3 hiermit verbundenen, allerdings bereits stark zugewachsenen Gräben / Mulden.

#### **4.1.4 Biotopstrukturen**

Der Planbereich wird im Westen als Acker (At) genutzt; die anderen Flächen sind Grünlandflächen, die jedoch heute nicht mehr genutzt werden. Der Bereich im Zwickel zwischen Dannhalms Leide und Fußweg ist stark verbracht und zum Teil verbuscht (GIMb/GRS). Die restlichen Flächen sind erst seit kurzem ungenutzt (GIMb).

Gehölze befinden sich im Bereich des verbuschenden Brachlandes (Birken) sowie entlang des Grabens in Verlängerung des Westrandes der vorhandenen Bebauung (ausgewachsene Kopfweiden).

Die Dannhalms Leide besitzt ein konsequent ausgebildetes Trapez-Regelprofil mit Grasböschungen (FGZ); ebenso sind die anderen Gräben und Mulden einstuft. Typische Marschgräben mit gut ausgebildetem Röhrichbestand sind nicht mehr anzutreffen.

Im Süden verläuft ein unversiegelter landwirtschaftlicher Weg, überwiegend bewachsen mit Grünlandvegetation sowie halbruderaler Gras / Hochstaudenvegetation (UHM).

Die ökologische Bedeutung der Flächen ist durch die an drei Seiten angrenzenden Siedlungsbereichen, durch die zunehmende Ackernutzung sowie durch die intensive Pflege des Gewässers eingeschränkt. Kiebitze konnten auf dem Gebiet nicht mehr beobachtet werden, wohl aber weiter im Westen. Auch für Rastvögel stellt die angrenzende Wohnnutzung eine Einschränkung der Wertigkeit der Flächen dar. Gewässer mit naturnaher Vegetation sind nicht mehr vorhanden, so dass auch die für die Marsch typischen Röhrichtvögel nicht mehr zu erwarten sind. Allerdings würde gerade für diese Artengruppe die zunehmende Verbauung eine Verbesserung der Biotopverhältnisse bedeuten.

Das Brachland hat Funktion für Kleinlebewesen. Noch ist es als Brache vernetzt mit den Randstrukturen längs der Dannhalms Leide bzw. des Radwegs "Alte Tidebahn" mit anderen Grünflächen. Noch bestehen Trittsteine in Form der Bunker/ Ruinenreste nach Westen auch über die Ackerflächen hinweg.

Durch die Anlage eines Baugebietes entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan gehen alle vorhandenen flächigen Vegetationsbestände verloren. Sie werden ersetzt durch Bau- und Straßenflächen sowie intensiv gepflegte Gartenflächen ersetzt. Ausgenommen hiervon sind die Dannhalms Leide und deren Randflächen sowie Flächen das geplante Regenrückhaltebecken. Es ist jedoch zu befürchten, dass auch diese Flächen intensiv gepflegt werden und sich nicht naturnah entwickeln können.

Die Veränderung in der Biotopstruktur stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar.

#### **4.1.5 Landschaftsbild**

Das Bild des Planungsraumes ist zwar noch durch die Grünlandflächen selbst und durch die angrenzenden Ackerflächen dominiert, es wird aber ebenfalls von den angrenzenden Bauflächen optisch stark bestimmt. Auch jenseits der landwirtschaftlichen Flächen liegen weitere Siedlungsbereiche, die visuell die Flächen stark einengen.

Die Bebauung stellt daher die logische Fortsetzung der vorhandenen Bebauung am Gleisdreieck dar, wie sie ja auch in dem Bebauungsplan Nr. 60 festgelegt wurde. Hierdurch wird das Dreieck zwischen Bahnlinie und dem Siedlungsbereich „Am Stellwerk“/Anton Reling-Str., der alte Bebauung westlich der Ziegelhofstraße und der vorhandenen Siedlung Gleisdreieck ein weiteres Stück geschlossen. Gerade für die Anlieger am heutigen Ortsrand stellt dies zwar einen Verlust an freier Aussicht dar, insgesamt kann die Beeinträchtigung jedoch nicht als erheblich eingestuft werden.

#### **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplans**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen werden Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen, zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens und zum Schutz der Dannhalms Leide festgelegt.

Die Flächen der das Gebiet querenden Schmutzwasserleitung dürfen nicht überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden. Diese 3 Teilflächen sollen daher als Rasenflächen angelegt werden und extensiv (max. 2mal jährlich gemäht werden. Hierdurch soll sich ein artenreicherer Wiesenbestand langfristig entwickeln, der aufgrund höherer Artenzahlen sich von den intensiv genutzten Scherrasenflächen ökologisch und optisch abhebt.

Die selbe Entwicklung soll auch auf dem Gewässerrandstreifen an der Dannhalms Leide stattfinden; die Flächen dienen als Unterhaltungstreifen entlang des Gewässers, müssen daher dauerhaft begehbar sein. Auch hier soll sich ein extensiv gepflegter Rasenbereich entwickeln.

Am nördlichen Abschnitt der Dannhalms Leide liegt eine größere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. In dieser Fläche soll neben der Dannhalms Leide ein Regenrückhaltebecken angelegt werden, um so das anfallende Niederschlagswasser verzögert und gleichmäßig an die Dannhalms Leide abzugeben. Auf den Restflächen können heimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden, die restlichen Flächen sind ebenfalls als extensiv genutzten Rasenflächen anzulegen.

Die Sicherung der Dannhalms Leide wird neben der expliziten Darstellung im Bebauungsplan durch die oben beschriebenen naturnahen Flächen entlang der Leide erreicht. Auf ca. 70 m grenzt die Baufläche jedoch direkt an die Leide. Um hier einen minimalen Schutz des Gewässers zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgeschrieben, dass mindestens 1 m ab Böschungsoberkante als dauerhaft mit Vegetation bedeckte Fläche anzulegen ist. Hiermit soll erreicht werden, dass weder eine Nebenanlage direkt an das Gewässer gebaut wird, ein Kompost- oder Lagerplatz hier angelegt wird oder noch offenes Grabeland direkt an das Gewässer grenzt.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zu zwingenden Anpflanzung von Bäumen (Laubbäume, auch Obstbäume) (je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum) und Sträuchern oder Fassadenbegrünung (je angefangenen 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 5 Sträucher bzw. Kletterpflanzen).

Auf den Verkehrsflächen sind je 300 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch diese Bestimmungen, die den Festsetzungen im BP 60 entsprechen, soll eine gewisse Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern gewährleistet werden.

#### **4.3 Bilanzierung und externer Kompensationsbedarf**

Grundsätzlich wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 kein neuer Eingriff festgeschrieben, so dass externe Kompensationsmaßnahmen nicht anfallen würden. Allerdings wurden die im Bauungsplan Nr. 60 ermittelten Kompensationsmaßnahmen nur für den bisher umgesetzten Bebauungsplanteil ausgeglichen. Die restlichen Kompensationsmaßnahmen, d.h. auch für den jetzt in der 1. Änderung erfassten Bereich, wurden in Abstimmung zwischen Unterer Naturschutzbehörde und der Stadt noch nicht erbracht.

Die Kompensation muss daher in Verbindung mit diesem Verfahren noch nachgeholt werden.

Da die Kompensationsermittlung im Bebauungsplan Nr. 60 noch nicht die heute üblichen Bilanzierungsverfahren berücksichtigte, sich die Flächennutzung zum Teil geändert hat und auch weiterhin nur Teile des bisher nicht umgesetzten BP 60 realisiert werden sollen, wird der Bebauungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde neu bilanziert.

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell.

<b>Bestand</b>	<b>Flächengröße qm</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Biotoptyp</b>			
Grünland verbrachend	17.120	2,5	42.800
Grünland	3.800	2,0	7.600
Acker	6.600	1,0	6.600
landwirtschaftlicher Weg	800	2,0	1.600
Dannhalmsleide	570	2,0	1.140
Gräben / Mulden	700	3,0	2.100
	29.590		61.840

<b>Planung</b>	<b>Flächengröße qm</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Biotoptyp</b>			
Wohnbaufläche 22.023 m <sup>2</sup>			0
davon versiegelt	13.214	0,0	0
nicht versiegelt	8.809	1,0	8.809
Verkehrsfläche 3724 m <sup>2</sup>			0
davon versiegelt 95 %	3.538	0,0	0
nicht versiegelt	186	1,0	186
Wasserfläche	570	2,0	1.140
Maßnahmenfläche	1.615	1,5	2.423
Grünfläche	1.658	2,0	3.316
<b>Gesamtfläche</b>	<b>29.590</b>		<b>15.874</b>
<b>Eingriffsbilanz</b>			
Bestand	29.590		61.840
Planung	29.590		15.874
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>45.966</b>

Dem Kompensationsflächenpool Cleverns der Stadt werden für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 60 "Gleisdreieck" 45.966 Werteinheiten zugeordnet.

#### 4.4 Immissionen

Nennenswerte Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Einzig nennenswerte Schallquelle ist der Zugverkehr auf der weiter südlich liegenden Bahntrasse. Aufgrund der Tatsache, dass es sich in der Regel ausschließlich um relativ langsam verkehrenden Personenzugverkehr handelt und nur ein Zugpaar pro Stunde zu verzeichnen ist, werden die zulässigen Immissionswerte weit unterschritten.

#### 4.5 Altlasten

Im Plangebiet und im Umkreis des Plangebietes liegen der Stadt Jever keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor.

### 5 Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich werden durch die vorliegende Änderung die konzeptionellen Vorgaben des überplanten B-Plans Nr. 60 aufgegriffen. Wesentliches Element ist die geschwungene Verkehrsführung der Haupterschließungsstraße und die sich hieran anschließende etwas verdichtete Bebauung, die nach der ersten Bautiefe abnimmt. Teilweise werden die natürlichen Landschaftselemente, wie der Grabenverlauf der Dannhalms Leide und begleitende Grünzonen aufgegriffen.

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Bauliche Nutzung**

Für das Plangebiet werden ausschließlich allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Wohngebiet wird in das "verdichteterere" WA 2 an der Haupteerschließungsstraße und für die übrigen Bereich das weniger verdichtete WA 1 untergliedert, wobei im dichter an der Hauptstraße gelegenen WA 2 von den ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen<sup>1</sup> noch "Anlagen für Verwaltungen" und "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" zulässig sind, während im WA 1 diese Nutzungen im Sinne einer umfassenderen Wohnruhe ausgeschlossen wurden.

Im verdichteteren Teil liegt das Maß der baulichen Nutzung mit einer max. Firsthöhe von 12,00 m und eine maximalen Traufhöhe von 7,00 m deutlich über den Maßfestsetzungen des geringer verdichteten Teils mit 9,50 m für den First und 5,50 m für die Traufe.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche wurden für beide Baugebietsteile gleich festgesetzt. Hier wurde von der maximal zulässigen GRZ von 0,4 Gebrauch gemacht, um eine adäquate Nutzung der beabsichtigten kleinen Grundstücke zu gewährleisten. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wird verzichtet, weil durch die Kombination von GRZ und Gebäudehöhe die maximalen Kubaturen der Gebäude feststehen.

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde flächendeckend sehr großzügig festgesetzt, um möglichst große Spielräume für eine Bebauung zu belassen.

### **6.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz ist über die vorhandene Normannenstraße gesichert, die ins Plangebiet mit einer Breite von 11 m verlängert wird; von dieser zweigen die Planstraßen "Dannhalmsburg" (Breite 8 m) und "Haraldstraße" (Breite 6 m) ab. Zum Erreichen der Grundstücke in der 2. Baureihe sind an zwei Stellen Privatstraßen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA ausnahmsweise zulässig: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen



### **6.3 Spielplatz**

Für das Plangebiet wird kein Spielplatz festgesetzt, da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes mehrere Spielplätze, wie beispielsweise an der Hammer-schmidtstraße und der Normannenstraße, befinden.

## **7 Flächenbilanz**

<b>Plangebiet</b>	<b>29.590 qm</b>
Allgemeines Wohngebiet	22.023 qm
Verkehrsflächen	3.724 qm
Wasserfläche	570 qm
Maßnahmefläche	1.615 qm
Grünfläche	1.658 qm

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind am Plangebiet vollständig vorhanden; die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung sind damit sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Friesland.

### **8.1 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser kann in das bestehende Grabennetz eingeleitet werden.

## **9 Hinweise**

### **9.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **9.2 Denkmalschutz**

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Frau Rieken

04461/9192420) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden..

### **9.3 Altablagerungen und Altlastenstandorte**

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

### **9.4 Flugbetrieb**

Aus dem Flugbetrieb der Militärflughäfen Upjever und Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet, sie sind hinzunehmen.

### **9.5 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Upjever; die daraus resultierenden Bauhöhenbeschränkungen sind einzuhalten.

### **9.6 Wasserversorgungsleitungen**

Die genaue Lage der Wasserversorgungsleitungen des OOWV können vom Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461 9810211, in der Örtlichkeit angegeben werden.

### **9.7 Schmutzwasserdruckrohrleitung**

Die Leitung wurde im Mai 2012 genau eingemessen. Die Leitungssachse wurde in den B-Plan nachrichtlich übernommen. Die Begrenzung der Schutzstreifen jeweils 3 m auf beiden Seiten von der Leitungssachse entfernt stellen die beabsichtigten Grenzen für die "Leitungsparzelle" dar. Die neu zu bildende Parzelle ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Falls die Grünfläche zur privaten Gartennutzung überlassen werden sollte, ist mit den Nutzern eine klare Regelung zu vereinbaren.

### **9.8 Abfallentsorgung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger 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).

## 10      **Verfahrensvermerke**

Der VA der Stadt Jever hat am 13.03.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gleisdreieck“ beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gleisdreieck“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Jever am ..... im Internet unter der Adresse [www.stadt-jever.de](http://www.stadt-jever.de) und durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln der Stadt Jever veröffentlicht. Da die Dauer des Aushangs lt. Hauptsatzung eine Woche beträgt, gilt die ortsübliche Bekanntmachung mit dem ..... als bewirkt.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gleisdreieck“ als Satzung beschlossen.

Jever, den .....

.....

Bürgermeisterin

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER  
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Neuenburg, den .....

Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander (Natur und Landschaft, Kompensation)

Dipl.-Ing. Lutz Winter