

STADT JEVER

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 109

„An den Schöfelwiesen West“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Endfassung

20.10.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
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
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1 Bahntrasse Sande-Esens	5
4.2.2 Gewerbliche Immissionen	5
4.2.3 Flugplatz Wittmund	6
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Belange des Bodenschutzes	7
4.6 Altablagerungen/ Kampfmittel	8
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.5 Verkehrsflächen	11
5.5.1 Straßenverkehrsflächen	11
5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	11
5.6 Grünfläche	12
5.6.1 Öffentliche Grünfläche	12
5.7 Wasserflächen	12
5.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.10 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	14
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NBAUO	14
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15

8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	16
8.1	Rechtsgrundlagen	16
8.2	Verfahrensübersicht	17
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
8.2.2	Öffentliche Auslegung	17
8.2.3	Satzungsbeschluss	17
8.3	Planverfasser	17

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnraum, westlich der Bebauung an den Straßenzügen Beim Tivoli und Beim Dünkagel sowie des Bebauungsplangebietes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen West“ weitere Wohnbauflächen zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ umfasst ein etwa 7,9 ha großes Gebiet am südlichen Siedlungsrand der Stadt Jever, das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Im Osten schließt das Bebauungsplangebiet Nr. 108 an den Geltungsbereich. Südlich wird das Plangebiet durch die Eisenbahnstrecke Sande-Esens sowie das Gewässer „Moorlandstief“ begrenzt.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagernd mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche werden die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung im Gebiet befindlichen geschützten Biotope sowie die Signatur zur Herstellung eines Grünzugs im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Veränderung der Biotypen im Plangebiet wird dem Ziel der „Entwicklung von Bauflächen vorrangig in der Nähe des Stadtkerns zur Stärkung des Hauptorts“ an dieser Stelle Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Die im Plangebiet befindlichen geschützten Biotope werden, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 109 beschrieben, verlagert. Das „Herstellen von Grünbeziehungen in der verbindlichen Bauleitplanung“ zum Schutz der Biotope ist durch dessen Verlagerung daher nicht notwendig. Unter Abwägung der oben genannten Punkte ist die vorliegende Bauleitplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ ist, wie im Flächennutzungsplan beschrieben, die Entwicklung von Bauflächen in der Nähe des Stadtkerns zur Stärkung des Hauptorts und um dem hohen Wohnbauflächenbedarf zu begegnen. Konkret werden über den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des letzten Bauabschnittes des städtebaulichen Konzeptes „Südlich Friesenweg“ geschaffen. Das Konzept sieht insgesamt eine wohnbauliche Entwicklung am südlichen Stadtrand auf einer rund 11 ha großen Fläche vor. Die ersten Bauabschnitte wurden bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“, Nr. 106 „Westlich Beim Dünkagel“ sowie Nr. 108 „An den Schöfelwiesen West“ planungsrechtlich gesichert.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet wirkenden Immissionen wurde durch die Bonk-Marie-Hoppmann PartG mbB ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften. Die Stadt Jever verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Dementsprechend werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

des Landkreises Friesland die 145.895 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool Moorland umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Nooitrust, Jever, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ umfasst ein etwa 7,9 ha großes Gebiet am südlichen Siedlungsrand der Stadt Jever. Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Im Osten schließt das Bebauungsplangebiet Nr. 108 an den Geltungsbereich. Südlich wird das Plangebiet durch die Eisenbahnstrecke Sande-Esens sowie das Moorlandstief begrenzt. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil befinden sich ein Siedlungsgehölz sowie ein ehemals gewerblich genutztes Bestandsgebäude. Zudem befinden sich Gräben im Geltungsbereich.

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohnsiedlungen. Im Osten schließen derzeit noch landwirtschaftliche Flächen an, die in der nächsten Zeit entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 108 als Wohnbaufläche entwickelt werden. Im Südwesten grenzt die Bahntrasse Sande-Esens und im Südosten das Moorlandstief an den Geltungsbereich.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Stadt Jever ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebotes an Wohnbauflächen am Stadtrand Jever wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2003 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten.

Die Stadt Jever wird als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. In der Begründung wird unter Kap. D 1.5 Abschnitt 03 folgendes geschrieben: „Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden im Landkreis Friesland ist vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte sowie Siedlungsachsen auszurichten und zu konzentrieren, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.“ Des Weiteren wird ein Großteil des Plangebietes als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen sowie als Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland befindet sich in der Neuaufstellung und liegt als 2. Entwurf (Stand Januar 2020) vor. In Aufstellung befindliche Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Auch im 2. Entwurf des RROP wird die Stadt Jever als Mittelzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Das Plangebiet wird zudem größtenteils als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Ziel dieser Darstellung ist es, die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden im Landkreis Friesland im Rahmen der Bauleitplanung auf die zentralen Orte sowie Siedlungsachsen zu konzentrieren, um einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und die nötigen Funktionen der allgemeinen Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Außerdem sind im südlichen Teil des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet landschaftlich bezogene Erholung sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen ausgewiesen.

Die vorliegende Planung entspricht überwiegend diesen regionalplanerischen Vorgaben. Bisher ist der regionalplanerische Grundsatz des Vorsorgegebietes für Landwirtschaft im Plangebiet zu berücksichtigen und damit einer Abwägung zugänglich. Aufgrund des schon im RROP 2003 benannten Zieles der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte und des durch den 2. Entwurf der RROP-Neuaufstellung auch regionalplanerisch unterstützten Zieles der Siedlungsentwicklung auf dieser Fläche wird der Wohnbauentwicklung an diesem Standort Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft gegeben.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever (2009) werden für das Plangebiet im nördlichen Teilbereich Wohnbauflächen und im südlichen Teilbereich landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der dazwischenliegende Bereich wird als Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der Wohnbaufläche werden drei lineare Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts – hier besonders geschützte Biotope nach § 28a NNatG – dargestellt. In den textlichen Erläuterungen heißt es hierzu, dass sich im Bereich der Gräben und zum Teil auf den angrenzenden Grünlandflächen verschiedene (Misch-)Typen von Röhrichten und Sümpfen entwickelt haben, welche nach § 28a NNatG zu den besonders geschützten Biotopen gehören. Außerdem wird der an die westliche Wohnbebauung grenzende Bereich mit der Schraffur „Herstellen von Grünbeziehungen in der verbindlichen Bauleitplanung“ gekennzeichnet. In den textlichen Erläuterungen zum Flächennutzungsplan wird beschrieben, dass zum Schutz eines Großteils der Biotope vor Überbauung die Herstellung eines Grünzugs in der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen ist. Für den Teil, der nicht erhalten werden kann, wird hinsichtlich des Planungszieles „Entwicklung von Bauflächen vorrangig in der Nähe des Stadtkerns zur Stärkung des Hauptorts“ dem städtebaulichen Belang Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist über entsprechende Ausnahmeanträge gem. § 28a (5) NNatG die Verlagerung von geschützten Biotopen verbindlich zu regeln. Als weitere Minimierungs- bzw. Kompensations-Maßnahme für die Baufläche ist die Eingrünung der Fläche in Richtung der freien Landschaft (Süden) vorzusehen.

Die Biotoptypen im Plangebiet haben sich in den Jahren seit der Kartierung für die Flächennutzungsplanaufstellung verändert. Die im Flächennutzungsplan dargestellten geschützten Biotope haben sich, wie in der Biotoptypenkarte als Anlage des Umweltberichtes zu entnehmen ist, zum Teil verkleinert oder verlagert. Die derzeit im Plangebiet vorzufindenden Biotope können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nicht erhalten werden. Durch die Lage der Biotope im Plangebiet ist keine effiziente Gestaltung eines Wohnbauland- und Erschließungssystems möglich. Die Erhaltung der Biotope würde daher dem überlagernden Ziel der Wohnbaulandentwicklung widersprechen. Dem Ziel der „Entwicklung von Bauflächen vorrangig in der Nähe des Stadtkerns zur Stärkung des Hauptorts“ wird daher an dieser Stelle Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Die im Plangebiet befindlichen geschützten Biotope werden, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 109 beschrieben, verlagert. Das „Herstellen von Grünbeziehungen in der verbindlichen Bauleitplanung“ zum Schutz der Biotope ist durch dessen Verlagerung daher nicht notwendig. Zur Durchgrünung des Gebietes werden allerdings Regelungen zu anzupflanzenden Laubbäumen sowie ein Grünstreifen westlich des Grabens festgesetzt. Zudem wird eine Anpflanzfläche als Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet und dem naturnahen Regenrückhaltebecken, das im südlichen Bereich auf der Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird, ausgewiesen. Unter Abwägung der oben genannten Punkte ist die vorliegende Bauleitplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Östlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“, im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“ und westlich der Bebauungsplan Nr. 50 „Verlängerter Oestringer Weg“ an.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Planvorhaben gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelungen wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Die Stadt Jever verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Dementsprechend werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland die 145.895 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool Moorland umgesetzt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

4.2.1 Bahntrasse Sande-Esens

Im Südwesten des Geltungsbereiches grenzt die Bahntrasse Sande-Esens an. Die Betrachtung der Lärmimmissionssituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet wirkenden Immissionen wurde durch die Bonk-Marie-Hoppmann PartG mbB ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den Bebauungsplan Nr. 109 eingestellt.

Die Gutachter kommen zum Ergebnis, dass im Plangebiet die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch die vorbeifahrenden Züge teilweise überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Schienenlärm werden, entsprechend der Empfehlungen des Schallgutachtens, im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Bei einer Berechnung der auf das Plangebiet wirkenden Immissionen gemäß DIN 4109 ergeben sich im Südwesten des Plangebietes die Lärmpegelbereiche II und III. Die Immissionen im Plangebiet entstehen nicht durch ein dauerhaftes Rauschen, sondern durch einzelne Zugvorbeifahrten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die übliche Berechnung der Lärmpegelbereiche über den Mittelungspegel ist daher in diesem besonderen Fall eher ungeeignet. Die Gutachter empfehlen die Bestimmung der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Spitzenpegel zum Zeitpunkt der einzelnen Zugvorbeifahrten gem. DIN 4109-4, Anhang C, Kapitel „Messung von Außengeräuschpegeln“. Die Stadt Jever folgt dieser Empfehlung und setzt die so berechneten Lärmpegelbereiche II-IV entsprechend der vom Gutachten empfohlenen vorsorglich etwas vergrößerten Abgrenzungen im Südwesten des Plangebietes fest.

Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz von Schlafräumen sind nicht notwendig, da es keinen nächtlichen Zugverkehr gibt. Hinsichtlich der Außenwohnbereiche werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 nur minimal – d.h. nicht um den als „wesentliche Änderung“ definierten Faktor von 3 dB(A) – überschritten, sodass auch diesbezüglich keine Festsetzungen notwendig sind.

Aus diesen Gründen werden im Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind bei der Fachabteilung Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Jever einzusehen.

4.2.2 Gewerbliche Immissionen

Aufgrund des weiter südlich gelegenen Einkaufszentrums könnte von einer gewerblichen Lärmbelästigung ausgegangen werden. Jedoch wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Sondergebiet Mühlenstraße/B 210“ ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser besagt, dass in der Parzelle 33/5 der Flur 11 in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen jegliche Nutzung auszuschließen ist, soweit eine Lärmimmission von 45 dBA auf den Nachbargrundstücken überschritten wird. Des Weiteren wurde eine Einhausung der geplanten Ladezonen im westlichen Teil des Flurstückes 132/34 und 33/5 der Flur 11, Gemarkung Jever, vereinbart, sobald die Stadt Jever einen Bebauungsplan aufgestellt hat, der die Nutzung der Flurstücke 297/1 und/oder 298/1 und/oder 300 der Flur 8, Gemarkung Jever als allgemeines oder reines Wohngebiet ausweist und Liefervorgänge in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) für das Einkaufszentrum vorgenommen werden. Mit Aufstellung

¹ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ auf dem Gebiet der Stadt Jever, Bonk-Marie-Hoppmann PartG mbB, 26.08.2020

des Bebauungsplanes Nr. 108, rechtskräftig seit dem 06.03.2020, ist die teilweise Überplanung der vorgenannten Flurstücke erfolgt. Die vertraglich vereinbarten Maßnahmen sind daher fertigzustellen.

4.2.3 Flugplatz Wittmund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze gem. § 18a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund. Daher ist aufgrund der Lage des Plangebietes durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr können Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen wird voraussichtlich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sein. Der entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „südlich Friesenweg“ vorgesehene Standort für das Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Plangebietes wird im Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften planungsrechtlich gesichert. Zur Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt. Ferner werden zum Teil die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewässer III. Ordnung zur Aufrechterhaltung ihrer Entwässerungsfunktion gesichert. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet zukünftig innerhalb des Wasserschutzgebietes III B der GEW Wilhelmshaven. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme ist innerhalb des Plangebietes genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland einzuholen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 zu erreichen) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

4.5 Belange des Bodenschutzes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushubmaterial, für das auf den Grundstücken keine Verwertungsmöglichkeit besteht, wird als Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen ist. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Friesland wird um Beachtung der Hinweise aus dem Gutachten „Baugrund Ammerland“ Nr. 18.568, Pkt. 9 „Verwertung von Auskofferungsböden“ (einzusehen bei der Stadt Jever, Bauen und Stadtentwicklung) und gegebenenfalls um Beachtung der Geofakten 24 und 25 (zur Verfügung gestellt auf der Internetseite www.lbeg.niedersachsen.de (Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > Geofakten)) zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen gebeten.

Die Prüfung anhand der vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) online zur Verfügung gestellten Kartenunterlagen (Kartenserver des LBEG) ergab, dass die Böden im Plangebiet hohe Verdichtungsempfindlichkeiten aufweisen. Daher sind die folgenden Hinweise zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen negativer Bodenbeeinträchtigungen zu beachten: Entsprechend § 202 Baugesetzbuch (BauGB) sollte der humose Oberboden von anderen Bodenschichten getrennt ausgehoben und gelagert werden. Ziel ist es, ihn in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zudem sollten einige DIN-Normen aktiv angewendet werden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Mit den Schutzgütern Fläche und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Arbeits-, Lager- und Rangierflächen sollten sich daher auf das notwendige Maß beschränken. Stahlplatten oder Baggermatten sollten ausgelegt werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weiterhin sollte bei jeglichen Erdarbeiten oder Überfahrungen auf den Feuchtegehalt des Bodens und die Beschaffenheit der Gerätschaften geachtet werden. Boden sollte schicht- und horizontgetreu ab- und aufgetragen und gelagert werden. Bei der Lagerung sollten die Bodenmassen zudem vor Witterung und Wassereinstau geschützt werden.

Des Weiteren ist im Plangebiet das Auftreten sulfatsaurer Böden wahrscheinlich. Durch Bodenaushub und die damit verbundene Belüftung und Entwässerung kann sich ein Gefährdungspotential für den Bodenaushub, durch Freisetzung von Sulfat, Eisen, Schwermetallen und Senkung des pH-Wertes, ergeben, welches bei der Zwischenlagerung und Entsorgung zu nachteiligen Beeinträchtigungen führen kann.

Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen im Plangebiet in so großer Tiefe (> 500 m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Des Weiteren besteht auch keine Erdfallgefährdung, weshalb auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden kann.

Die Kartenunterlagen (Kartenserver des LBEG) ergaben des Weiteren, dass im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund vorhanden ist. Hierbei handelt es sich um anthropogene Auffüllungen, Torf, Mudde, Schlick und Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit. Daher sind bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Es bleibt festzuhalten, dass im Plangebiet Bodenverhältnisse vorliegen, wie sie für das Stadtgebiet von Jever üblich sind. Diese Bodenverhältnisse sprechen nicht gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, sie erfordern aber im Zuge von Baumaßnahmen einen sorgsamem Umgang mit Bodenaushub und ebenso sind den Bodenverhältnissen angemessene Gründungstechniken vorzusehen.

4.6 Altablagerungen/ Kampfmittel

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).

Seitens der Stadt Jever wurde im Jahr 2018 eine Untersuchung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet in Auftrag gegeben. Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Überprüfung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst – mithilfe der Luftbildauswertung für das Plangebiet vor (siehe nachstehende Abbildung).



Abbildung 1: Kampfmittelverdachtsflächen (in rot dargestellt)

Im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung werden in den ausgewiesenen Verdachtsflächen Sondierungen durchgeführt und die entsprechenden Bereiche bei Bedarf geräumt, bevor die Flächen erschlossen und verkauft werden.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten weitere Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der planungsrechtlichen Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsräume, werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der umliegenden sowie geplanten Nutzungen und auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Jever.

Zur Wahrung ortstypischer Wohnbebauungen besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von massiven Bauweisen und überdimensionierten Baukörpern insbesondere in den Randbereichen. Daher ergibt sich mit den vorgenannten Entwicklungszielen eine Gliederung des Wohngebietes in die allgemeinen Wohngebiete WA1.1 und WA1.2 (Randbereiche) sowie die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 (innenliegende Bereiche). Zur behutsamen Einfügung in den lokalen Siedlungskontext werden örtliche Bauvorschriften für das gesamte Planungsgebiet formuliert.

Zur planerischen Steuerung einer angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 – 3 (WA1.1 – WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung der vorhandenen Wohngebiete und der Abrundung des Ortsrandes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. In den allgemeinen Wohngebieten 1.1 – 3 (WA1.1 – WA3) wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine ortstypische Bebauung der Grundstücke erreicht werden.

Neben der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung einer ortsgerechten Anbindung an die bereits vorhandene Siedlung wird in den allgemeinen Wohngebieten 1.1 und 1.2 (WA1.1 und WA1.2) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf-, Firsthöhen und der Oberkante des Gebäudes (s. u.) die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zugelassen. In dem innenliegenden Wohngebiet 2 (WA2) ist eine zweigeschossige Bauweise im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Oberkante des Gebäudes (s. u.) zulässig. In dem innenliegenden Wohngebiet 3 (WA3) wird zur Verdichtung und der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern eine zwingende Zweigeschossigkeit in Verbindung mit einer Oberkante des Gebäudes (s. u.) definiert.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die Bauhöhen für die allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der First-, Traufhöhen und der Oberkante des Gebäudes

geregelt. Die Festsetzungen zielen dabei auf eine an die Umgebungsbebauung angepasste Höhenentwicklung ab und sind an die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ angelehnt. Im allgemeinen Wohngebiet 1.2 (WA1.2) wird eine Traufhöhe von max. 4,50 m sowie eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Damit wird eine an die angrenzende Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 50 angepasste Höhenentwicklung sichergestellt. Im allgemeinen Wohngebiet 1.1 (WA1.1) wird analog zum Siedlungsrand im Bebauungsplangebiet Nr. 108 je nach Dachneigung eine Firsthöhe oder eine Oberkante des Gebäudes (OKG) festgesetzt. Bei einer Dachneigung größer/gleich 30° ist die festgesetzte Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m einzuhalten. Bei einer Dachneigung kleiner/gleich 30° sind die Gebäude mit einer maximalen Oberkante des Gebäudes (OKG) von 7,00 m zulässig. Hierdurch wird der Einfügung in die Ortsrandlage und dem Landschaftsbild Rechnung getragen. Gleichzeitig ist im Gegensatz zum WA 1.2 aber auch eine flexiblere Gestaltung der Baukörper zulässig. So ist beispielsweise die Errichtung von höheren Flachdach- oder Pultdachhäusern möglich. In den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA2 und WA3) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes (OKG) von 9,50 m festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung von maximal zwei beziehungsweise zwingend zwei zulässigen Vollgeschossen im WA 2 und 3 wird damit eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Innenbereich des Plangebietes ermöglicht, gleichzeitig wird einer unverträglichen Höhenentwicklung vorgebeugt.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße im Endausbau. Als oberer Bezugspunkte zählt die Oberkante des Gebäudes für die Firsthöhe (FH), die obere Gebäudekante für die Oberkante des Gebäudes (OKG) und für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1.1 – 3 (WA1.1 – WA3) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wobei die Abweichung sich auf die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge bezieht. So sind in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten 1.1, 2 und 3 sind Hausgruppen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO). Zulässig sind Hausgruppen damit nur im allgemeinen Wohngebiet 1.2. Hier möchte die Stadt Jever die Möglichkeit anbieten Reihenhäuser zu errichten. In den allgemeinen Wohngebieten 1.1, 1.2, 2 und 3 darf eine Doppelhaushälfte eines Doppelhauses mit Realteilung (= auf zwei Grundstücken) daher eine maximale Länge von 10,00 m haben. Im allgemeinen Wohngebiet 1.2 darf zudem eine Reihenhausscheibe eines Reihenhauskomplexes mit Realteilung eine maximale Länge von 10,00 m haben.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraße und entlang des Fuß- und Radweges in einem Abstand von

3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang des westlich verlaufenden Entwässerungsgrabens wird ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Um entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze einen Grünstreifen zu ermöglichen, wird ausgehend von der nord-östlich verlaufenden Planstraße eine Bebauungstiefe von 29,00 m bzw. 32,00 m festgesetzt. Zu der öffentlichen Grünfläche ist im rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls ein Abstand von 3,00 m einzuhalten.

Um die straßenseitigen Zonen zu ordnen sind zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Entlang der Stichstraßen wird kein Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien definiert. Damit können Nebenanlagen, Garagen und überdachte Einstellplätze hier direkt bis an die Straße gebaut werden. Aus städtebaulicher Sicht ist bei diesen rückwärtigen Lagen kein abrücken vom Straßenraum notwendig.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der in der Umgebungsbebauung vorherrschenden, durch Einfamilienhäuser geprägten, Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1, 1.2 und 2 sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden, ist je Gebäude maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA1.1, WA1.2 und WA2 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB). Das heißt, dass je Doppelhaushälfte in den allgemeinen Wohngebieten 1.1, 1.2 und 2 oder je Reihenhausscheibe (mit Realteilung der Grundstücke) im allgemeinen Wohngebiet 1.2 eine Wohneinheit zulässig ist. Analog zu den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 108 sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 3 maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden, sind je Gebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig. Dieser Bereich bildet damit eine verdichtete Zone, womit die Stadt Jever innerhalb des Siedlungsgebietes die Möglichkeit für gebietsverträglichen Geschoss- und Mietwohnungsbau anbietet.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Das Wohngebiet „An den Schöfelwiesen West“ wird über Planstraßen mit einer Breite zwischen 7,10 m und 9,50 m erschlossen. Innerhalb des Plangebietes werden die Grundstücke über eine Ringstraße erschlossen. Die Planstraßen schließen an die Bestandsstraßen Brookmerlandring, Oestringer Weg, Friesenweg sowie die Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 108 an. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt durch Stichstraßen mit einer Breite von 4,50 m. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die geplante Erschließungsanlage (Planstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Städtebauliches Ziel ist es, eine Durchlässigkeit des Quartieres für Fuß- und Radfahrer sicherzustellen. Dazu werden in Anknüpfung an den Fuß- und Radweg im östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet sowie im Westen des Plangebietes zum Regenrückhaltebecken Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus wird das Rad- und Fußwegenetz ergänzt durch die Herstellung eines Fuß- und Radweges auf dem parallel zum Gewässer III. Ordnung im Osten verlaufenden Grünstreifen sowie im Bereich des naturnahen Regenrückhaltebeckens. Zudem schafft ein Fuß- und Radweg im Westen des Plangebietes eine Verbindung zum Spielplatz am Brookmerlandring. Insgesamt werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Quartier für den unmotorisierten Verkehr geschaffen.

5.6 Grünfläche

5.6.1 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zum einen wird parallel zum an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Graben ein Grünstreifen festgesetzt. Zur Unterhaltung des Gewässers III. Ordnung der Sielacht Wangerland ist ein 6,00 m breiter Gewässerräumstreifen notwendig. Zudem soll der Grünstreifen durch einen Fuß- und Radweg auch der Durchlässigkeit des Gebietes dienen. Daher ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" in einer Breite von 6,00 m gemessen von der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB). Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist auch überlagernd mit dem Gewässerräumstreifen die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer Breite von 3,00 m zulässig. Der Weg ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitterstein, Schotterrassen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.

Außerdem wird in einer Breite von 5,00 m an die südliche Bebauung angrenzend ein Grünstreifen mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass der Siedlungsrand gegenüber dem zukünftigen Regenrückhaltebecken und dem freien Landschaftsraum eingegrünt wird.

5.7 Wasserflächen

Das östlich im Geltungsbereich verlaufende Gewässer III. Ordnung der Sielacht Wangerland wird zur Aufrechterhaltung seiner Entwässerungsfunktion als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Für die Unterhaltung des Gewässers wird zukünftig die EWE Wasser GmbH zuständig sein. Zur Unterhaltung des Gewässers ist ein Räumstreifen von mindestens 6,00 m Breite entsprechend den im Punkt „Öffentliche Grünflächen“ beschriebenen Anforderungen notwendig.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung, das allerdings kein Verbandsgewässer ist. Das bedeutet, dass die Grundstückseigentümer zukünftig selbst für die Räumung des Gewässers und der Böschung zuständig sind und die hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen müssen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen ein naturnahes Regenrückhaltebecken erforderlich werden. Dieser Bereich wird daher als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein weiteres Gewässer II. Ordnung der Sielacht Wangerland an den Geltungsbereich. Ausgehend von der topographisch eingemessenen oberen Böschungskante wird ein Gewässerräumstreifen in einer Breite

von 10,00 m planungsrechtlich gesichert. Auch in diesem Streifen sind bauliche Anlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen und von Ablagerungen unzulässig. Innerhalb der Fläche für das Regenrückhaltebecken ein Fuß- und Radweg seitens der Stadt Jever geplant. Der Weg ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Schotterrassen, Kies-/Splittabdeckungen, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen. Für Wegeabschnitte, die im Zuge der Ausführungsplanung überlagernd mit dem Gewässerräumstreifen angelegt werden sollen, ist ein Ausnahmeantrag gem. § 6 (7) der Satzung der Sielacht Wangerland zur Abweichung von den Anforderungen an den Gewässerräumstreifen zu stellen. Die näheren Anforderungen an den Weg sind mit der Sielacht Wangerland abzustimmen.

5.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes gegenüber dem zukünftigen Regenrückhaltebecken und dem freien Landschaftsraum wird entlang der südlichen Bebauung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Des Weiteren werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ zur Durchgrünung des Plangebietes Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sowie der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 – 3 (WA1.1 – WA3) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der entsprechenden textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Des Weiteren sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche 11 Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Qualitäten sind der entsprechenden textlichen Festsetzung zu entnehmen.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das geplante Regenrückhaltebecken, das im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen ist, soll naturnah angelegt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens wird der südliche Teilbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Hierin ist das geplante Regenrückhaltebecken durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der

Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb der vorgenannten Fläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges zugunsten der Durchlässigkeit des Quartieres und als Naherholungsfunktion zulässig. Außerdem ist die Inanspruchnahme von 600 m² für die Errichtung eines Spielplatzes zulässig. Wie bereits unter dem Punkt „Wasserflächen“ beschrieben, ist ausgehend von der Böschungsoberkante der außerhalb an das Plangebiet grenzenden Gewässer II. Ordnung ein 10,00 m breiter Streifen als Gewässerräumstreifen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 freizuhalten.

5.10 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der südlich verlaufenden Bahntrasse Sande-Esens ausgehenden Schienenlärm werden im Bebauungsplan Nr. 109 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf Grundlage des in Kapitel 4.2.1 beschriebenen schalltechnischen Berichts werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebiets als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III, IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NBAUO

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den

ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der städtische Bereich des Plangebietes ist durch eine gewachsene, überwiegend durch Wohnnutzungen bestimmte Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Da der Ortscharakter erhalten bzw. geschützt werden soll, hat sich die Stadt Jever dazu entschlossen, dass das Plangebiet einen gestalterischen Rahmen erhält. Aus diesem Grund werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ örtliche Bauvorschriften definiert, die gewisse Regelungen zur Dachgestaltung und zu Einfriedungen vorgeben.

Der direkt an die Siedlung „Brockmerlandring“ grenzende Bereich des allgemeinen Wohngebietes 1.2 (WA1.2) soll sich an die homogene Dachlandschaft der Bestandsbebauung anpassen. Daher sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Erker, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zu den Dachformen sollen farblich unangemessene Gestaltungen, die sich negativ auf den öffentlichen Straßenraum, die Nachbarbebauung und die freie Landschaft auswirken können vermieden werden. Außerdem sollen hier bestimmte Dachformen umgesetzt werden (geneigte Dächer), damit sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Nachbarschaft einfügt.

Neben den Vorgaben zur Dachform im WA1.2 werden für das WA1.2 sowie das WA1.1 Vorgaben zu Dachfarbe und –materialien gemacht. Diese allgemeinen Wohngebiete befinden sich an den Randbereichen des Bebauungsplangebietes und haben damit eine Außenwirkung gegenüber der älteren Bestandsbebauung im Westen bzw. der freien Landschaft im Süden. Die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen sind hier aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen als nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Ziel dieser Vorgabe ist es, dem Straßenraum und den Gebäudevorzonen insgesamt ein geordnetes Erscheinungsbild zu verleihen und das Abschotten von Grundstücken durch überhohe unnatürliche Einfriedungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen), die an die Straßen Brookmerlandring, Friesenstraße sowie die Erschließungsstraße des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 108 angebunden ist.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (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.

- **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 02.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am _____ ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war im Internet einsehbar.

Jever, _____

.....
Albers
Bürgermeister

8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat den Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Jever, _____

.....
Albers
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrage der Stadt Jever vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de