

# STADT JEVER

## Landkreis Friesland



---

# Bebauungsplan Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“

mit örtlichen Bauvorschriften  
gem. § 13 b BauGB

## Begründung

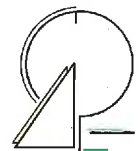
Endfassung

08.08.2018

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Frühzeitige Beteiligung	1
1.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung	2
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
<b>3.0</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2</b>
3.1	Städtebauliche Situation	2
<b>4.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>5.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
5.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
5.2	Gewerbliche Immissionen	5
5.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
5.4	Belange des Denkmalschutzes	5
5.5	Belange des Bodenschutzes	6
5.6	Altablagerungen/ Kampfmittel	6
<b>6.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
6.5	Verkehrsflächen	9
6.5.1	Straßenverkehrsflächen	9
6.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	9
6.6	Wasserflächen	9
<b>7.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
<b>8.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
<b>9.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>11</b>
9.1	Rechtsgrundlagen	11
9.2	Verfahrensübersicht	11
9.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
9.2.2	Frühzeitige Beteiligung	12
9.2.3	Öffentliche Auslegung	12
9.3	Planverfasser	12

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Jever beabsichtigt die Stadt Baugrundstücke westlich Beim Dünkagel zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Bebauungsplan Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich einen ca. 1,1 ha großen, südlich des Zentrums gelegenen Bereich am Siedlungsrand, westlich des Straßenzuges. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt, weiter südlich befindet sich ein Einkaufszentrum und im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Stadt Jever beabsichtigt im Rahmen ihrer Ortsentwicklung, diesen Siedlungsbe-  
reich in verträglicher Weise planungsrechtlich abzusichern und städtebaulich weiterzu-  
entwickeln. Die Erweiterung der Siedlung entlang des Friesenwegs ist die konsequente  
Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes. Diese Planung bildet den zweiten  
Abschnitt zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes „südlich Friesenweg“, wel-  
ches eine mögliche wohnbauliche Entwicklung am südlichen Stadtrand auf einer rund  
11 ha großen Fläche aufzeigt. Der erste Abschnitt ist bereits durch den Bebauungs-  
plan Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“, welcher am 19.02.2015 als Satzung beschlossen  
wurde, planungsrechtlich gesichert.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 106 ist die Entwicklung eines allgemeinen  
Wohngebietes (WA) für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung, die sich  
behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt. Dieses geschieht durch eine maß-  
volle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der bauli-  
chen Nutzung. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden örtliche  
Bauvorschriften für das gesamte Planungsgebiet formuliert. Für die infrastrukturelle  
Anbindung des Wohngebietes ist ausgehend von der Straße Beim Tivoli die Errichtung  
einer internen Erschließungsanlage vorgesehen. Insgesamt lassen sich innerhalb der  
Entwicklungsfläche ca. 14 Baugrundstücke realisieren.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 um eine Maßnahme der  
an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen handelt und die Größe der  
baulichen Grundfläche kleiner als 1,0 ha ist, wird der Bebauungsplan im beschleunig-  
ten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB  
und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht not-  
wendig (vgl. Kapitel 5.1).

### 1.1 Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 13b BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufge-  
stellt werden. Jedoch hat sich die Stadt Jever bewusst dazu entschieden eine frühzei-  
tige Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 106 durchzuführen, um den Bürgern und  
den Trägern öffentlicher Belange der Stadt Jever ausreichend Möglichkeiten zur Betei-  
ligung am Verfahren zu bieten. Zur frühzeitigen Beteiligung haben neben den Trägern  
öffentlicher Belange vier Bürger der Stadt Jever ihre Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund der Bedenken seitens der Bürger und der Unteren Naturschutzbehörde des  
Landkreises Friesland bezüglich des möglicherweise naturschutzfachlich wertvollen  
Bereiches im südlich gelegenen Plangebiet fand ein Abstimmungsgespräch zwischen  
der Stadt Jever und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland statt.  
Dieses ergab, dass der Geltungsbereich des Plangebietes verkleinert wird und somit  
der möglicherweise naturschutzfachlich wertvolle Bereich von der Planung bezüglich

des Bebauungsplanes Nr. 106 unberührt bleibt (vgl. Kapitel 5.1). Des Weiteren wurde auf ein Gewässer III. Ordnung im westlichen Bereich des Plangebietes hingewiesen, woraufhin zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Unterhaltung ein Gewässerräumstreifen mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt wird.

## **1.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind neun Stellungnahmen eingegangen und von zwei Bürgern wurden ebenfalls Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht.

Durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt, um zu prüfen, ob ggf. ein Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vorliegt. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind in die Begründung aufgenommen worden – es liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

Aufgrund der Bedenken seitens der Bürger und den Hinweisen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde die Begründung um das Kapitel Belange des Bodenschutzes ergänzt. Hierin werden Hinweise auf die vorhandenen Bodenverhältnisse und das möglichen Vorkommen sulfatsaurer Böden dargelegt. Alle anderen Stellungnahmen beinhalteten technische Hinweis, die im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt werden müssen und daher keine Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung erfahren.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

## **3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 106 umfasst eine ca. 1,1 ha große, südlich des Zentrums gelegene Fläche am Siedlungsrand, westlich der Straße „Beim Dünkagel“. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.1 Städtebauliche Situation**

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen Wohngebäude an das Plangebiet, weiter südlich befindet sich ein Einkaufszentrum. Das Plangebiet selber sowie die westlich angrenzenden Flächen sind bislang frei von baulichen Nutzungen und unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

## **4.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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 Jevers wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

### **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland (RROP 2003) innerhalb des Mittelzentrums Jever angrenzend zum besiedelten Bereich. 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.

Die vorliegende Planung zur Entwicklung der Siedlung an zentralörtlichen Standorten entspricht diesen übergeordneten Vorgaben.

### **4.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 106 mit den Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

### **4.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

## **5.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **5.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird aufgrund der an den bebauten Ortsrand anschließenden Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 10.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13b Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plange-

biet mit einer Gesamtgröße von ca. 2.674 m<sup>2</sup> findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht bekannten Umweltbelange kurz dargestellt.

### **Aktueller Zustand**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird derzeit fast vollständig von Grünland eingenommen. Es handelt sich dabei vorwiegend um Intensivgrünland feuchter Standorte. Kleine Teilflächen sind als artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte einzustufen. Südlich des Plangebietes prägen insgesamt neun Einzelbäume (Weiden) das Gebiet. Diese Weiden weisen Stammdurchmesser zwischen 0,5 m und 0,9 m auf. Einige Weiden sind vermutlich durch Sturmschäden stark in Mitleidenschaft gezogen. Entlang der Flurstücksgrenzen verlaufen Entwässerungsgräben, die auch in den Geltungsbereich hineinragen.

### **Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme. Die in einigen Hundert Meter südwestlich entfernt gelegenen Flächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Jeversches Moorland“ (LSG FRI 00124). Ferner existiert südöstlich des Familamarktes der geschützte Landschaftsbestandteil „Klein Moorwarfen“ (GLB FRI 00024).

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Aufgrund fehlender Schutzgebiete wie bspw. Wald, Wallhecken etc. werden nach derzeitigem Kenntnisstand sowie unter Zugrundelegung des § 13b BauGB und der getroffenen Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 106 keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Stadt Jever die vormals enthaltenden Gehölzbestände im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gem. § 15 BNatSchG vollständig erhalten bleiben und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 um diesen Flächenanteil reduziert wurde.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

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

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch

eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Gehölzbestände befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass hier keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## **5.2 Gewerbliche Immissionen**

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

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 aufweist und Liefervorgänge in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) für das Einkaufszentrum vorgenommen werden.

## **5.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Im Rahmen des durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

## **5.4 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- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.“

## 5.5 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.

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 sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten aufweisen. Daher sollte in verdichtungsempfindlichen Abschnitten nur bei geeigneten Bodenwasserhältnissen gearbeitet und bodenschonende Maßnahmen getroffen 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 Planungsgebiet 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 online zur Verfügung gestellten Kartenunterlagen (Kartenserver des LBEG) ergaben des Weiteren, dass im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund vorhanden ist. Hierbei handelt es sich um 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 sorgsamen Umgang mit Bodenaushub und ebenso sind den Bodenverhältnissen angemessene Gründungstechniken vorzusehen.

## 5.6 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 eine Untersuchung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet in Auftrag gegeben. Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln



teln liegen nach Überprüfung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst – mithilfe der Luftbilddauswertung für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch 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.

## **6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der planungsrechtlichen Sicherung und Nachverdichtung 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 rechtskräftigen 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. Für die Baugrundstücke in den Randbereichen (WA1) sieht der Bebauungsplan Nr. 106 daher strengere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung vor. Den innenliegenden Wohnbaugrundstücken wird ein demgegenüber etwas großzügigerer Gestaltungsspielraum belassen. Daher ergibt sich mit den vorgenannten Entwicklungszielen eine Gliederung des Wohngebietes in allgemeine Wohngebiete WA1 (Randbereiche) sowie in allgemeine Wohngebiete WA2 (innenliegender Bereich). 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. 106 „westlich Beim Dünkagel“ ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, 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.

### **6.2 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 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 dem allgemeinen Wohngebiet (WA1) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe (s. u.) die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zugelassen. In dem innenliegenden Wohngebiet

(WA2) ist eine zweigeschossige Bauweise im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Gebäudehöhe (s. u.) zulässig.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die Bauhöhen für die allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe geregelt. So werden eine einheitliche Firsthöhe von maximal 9,00 m und eine maximale Traufhöhe von 4,50 m für das allgemeine Wohngebiet (WA1) und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m für das allgemeine Wohngebiet (WA2) festgesetzt. Hierdurch wird im Übergang zur freien Landschaft und dem bereits besiedelten Bereich eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

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) und Gebäudehöhe (GH) 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.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) 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 zwei Gebäude aneinander gebaut werden ist je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ortstypische Gebäudeformen entstehen und berücksichtigt somit auch das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 106 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. Südlich und östlich zur Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand von 3,00 m sowie westlich ein Abstand von 6,00 m festgesetzt.

Entlang des Gewässers im Westen des Plangebietes muss zur Unterhaltung dieses Gewässers ein Räumstreifen von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freigehalten werden. Zu diesem Zweck sind innerhalb der als Gewässerräumstreifen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen nicht zulässig.

Um die straßenseitigen Zonen zu ordnen sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

## **6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden, durch Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) geprägten Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen im Randbereich (WA1) und innenliegendem Bereich (WA2) ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind demzufolge je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser im WA1 und WA2 entstehen können.

## **6.5 Verkehrsflächen**

### **6.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Das Wohngebiet „westlich Beim Dünkagel“ wird über eine Planstraße ausgehend von der Straße Beim Tivoli mit einer jeweiligen Gesamtbreite von 7,00 m erschlossen. Im Süden ist eine Wendeanlage vorgesehen mit einer anschließenden Weiterführung der Planstraße mit einer Breite von 7,00 m. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die geplante Erschließungsanlage (Planstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Um für die zukünftige Erweiterung des Plangebietes mit Wohngrundstücken eine Erreichbarkeit innerhalb der Plangebiete und somit eine Vernetzung der Räume zu gewährleisten, wird eine Fuß- und Radwegeverbindung südlich im westlichen Bereich des Plangebietes geplant.

Die Fuß- und Radwegeverbindung wird im Bebauungsplan Nr. 106 über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 3,00 m planungsrechtlich gesichert.

## **6.6 Wasserflächen**

Der östlich im Geltungsbereich verlaufende Entwässerungsgraben sowie das westlich verlaufende Gewässer III. Ordnung der Sielacht Wangerland werden zur Aufrechterhaltung ihrer Entwässerungsfunktion als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die ordnungsgemäße Unterhaltung des östlichen Gewässers ist sicherzustellen sowie die Satzung der Sielacht Wangerland für das westlich gelegene Gewässer III. Ordnung zu berücksichtigen.

## **7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 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 Ortsch-

arakter erhalten bzw. geschützt werden soll, hat sich die Stadt Jever dazu entschlossen, dass das Plangebiet einen gestalterischen Rahmen erhält. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Jever dazu entschlossen, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 106 örtliche Bauvorschriften zu definieren, welche gewisse Regeln zur Dachgestaltung und zu Einfriedungen vorgeben.

Folgende Festsetzungen wurden daher zur gestalterischen Ordnung getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind 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, Hauseingangstrep-  
pen, 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.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen 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.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zu Dächern 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.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als tote Einfriedungen (z.B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder als lebende Hecken zulässig. Ziel dieser Vorgabe ist es, dem Straßenraum und den Gebäudevorzonen insgesamt ein geordnetes Erscheinungsbild zu verleihen.

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).

## 8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine interne Erschließungsstraße (Planstraße), die an die Straße Beim Tivoli 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**  
Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und in die Planung übernommen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 9.1 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).

### 9.2 Verfahrensübersicht

#### 9.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

## 9.2.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 16.04.2018 bis zum 18.05.2018. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 13.04.2018.

## 9.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 7 (2) der Hauptsatzung der Stadt Jever am 22.06.2018 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. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 02.07.2018 bis zum 02.08.2018 öffentlich ausgelegt.

Jever, den 21.09.2018

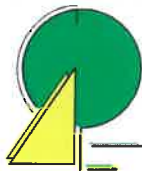
  
Albers  
Bürgermeister



## 9.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag 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](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)