

**STADT SCHORTENS**

**Landkreis Friesland**



SCHORTENS

... Nordseenähe inklusive

---

# **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“**

gem. § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften

## **BEGRÜNDUNG**

Satzung

03.01.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| <b>1.0</b>       | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2.0</b>       | <b>KARTENMATERIAL</b>   | <b>2</b>  |
| 2.1              | Räumlicher Änderungsbereich   | 2         |
| <b>3.0</b>       | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>  | <b>2</b>  |
| 3.1              | Landesraumordnungsprogramm (LROP)   | 2         |
| 3.2              | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)  | 3         |
| 3.3              | Vorbereitende Bauleitplanung  | 3         |
| 3.4              | Verbindliche Bauleitplanung   | 3         |
| <b>4.0</b>       | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>  | <b>3</b>  |
| 4.1.1            | Belange von Natur und Landschaft  | 3         |
| 4.1.2            | Artenschutzrechtliche Belange   | 4         |
| 4.2              | Belange der Wasserwirtschaft  | 5         |
| 4.3              | Belange des Denkmalschutzes   | 5         |
| 4.4              | Altablagerungen / Kampfmittel   | 6         |
| 4.5              | Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes   | 6         |
| <b>5.0</b>       | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>   | <b>7</b>  |
| 5.1              | Art der baulichen Nutzung   | 7         |
| 5.2              | Maß der baulichen Nutzung   | 7         |
| 5.3              | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  | 8         |
| 5.4              | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  | 8         |
| 5.5              | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen  | 8         |
| <b>6.0</b>       | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NBAUO</b>   | <b>9</b>  |
| <b>7.0</b>       | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>  | <b>9</b>  |
| <b>8.0</b>       | <b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>   | <b>10</b> |
| 8.1              | Rechtsgrundlagen  | 10        |
| 8.2              | Verfahrensübersicht   | 11        |
| 8.2.1            | Aufstellungsbeschluss   | 11        |
| 8.2.2            | Öffentliche Auslegung   | 11        |
| 8.2.3            | Satzungsbeschluss   | 11        |
| 8.3              | Planverfasser   | 11        |
| <b>Anlage 1:</b> | <b>Planungsbüro Diekmann Mosebach &amp; Partner: Satzung über Örtliche<br/>Bauvorschriften (§84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB) für die „Wohnsied-<br/>lung Upjever“. Rastede, 04.05.2015 (rechtskräftig)</b> |           |

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt die Entwicklung einer bisher als Spielplatz festgesetzte, jedoch ungenutzte Freifläche im Zentrum der Wohnsiedlung Upjever zur Bereitstellung von Wohnbauland planungsrechtlich vorzubereiten. Zu diesem Zweck wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohngebäuden in der Stadt Schortens ist es planerisches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Siedlungsstandort, eine bislang ungenutzte Freifläche der Nachverdichtung zuzuführen. Diese städtebauliche Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Flächengröße von insgesamt circa 0,1 ha und befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Schortens im Ortsteil „Upjever“ auf dem Flurstück 391/298, Flur 9, Gemarkung Schortens. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich des Fliegerhorstes Jever, dessen Flugbetrieb inzwischen eingestellt wurde. Das Wohngebiet setzt sich vornehmlich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aus den Jahren 1936 und 1956 zusammen. Für einen Großteil der Umgebung, jedoch nicht für den Änderungsbereich selbst, gilt ein denkmalrechtlicher Ensemblechutz. Der Änderungsbereich wird über eine von der „Upjeverschen Straße“ im Westen ausgehenden Stichstraße erschlossen. Weiter westlich befindet sich der Upjeversche Forst. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich das Heilpädagogische Zentrum Friesland Nord und ein an das Plangebiet angrenzender Spielplatz. Der Rest des unmittelbaren Umfeldes ist Teil der Wohnsiedlung Upjever.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften entsprechend der den Änderungsbereich umgebenden Baugebiete ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, wie auch den örtlichen Bauvorschriften, wird ein harmonisches Einfügen der Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungskontext ermöglicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2011, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Planung stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine Nachverdichtung in einem bereits vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht und eine ungenutzte Freifläche einer adäquaten baulichen Nutzung zugeführt. Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung der Stadt Schortens innerhalb der Wohnsiedlung Upjever langfristig gesichert und der notwendige Gestaltungsspielraum gegeben werden, um eine positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung sicherzustellen.

Da durch die Neuordnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften keine Außenbereichsfläche überplant wird und das Plangebiet den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig.

## **2.0 KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Wegner zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt. Sie ist hinsichtlich ihrer Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei.

### **2.1 Räumlicher Änderungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften mit einer Flächengröße von insgesamt circa 0,1 ha befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Schortens im Ortsteil „Upjever“ auf dem Flurstück 391/298, sowie Teile der Flurstücke 391/221, 391/297 und 391/296; allesamt Teil der Flur 9, Gemarkung Schortens.

Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt unmittelbar nördlich des Fliegerhorstes Jever. Das Wohngebiet setzt sich vornehmlich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aus den Jahren 1936 und 1956 zusammen. Der Flugbetrieb auf dem Fliegerhorst Jever, für den die ehemalige Soldatensiedlung Upjever gebaut wurde ist inzwischen eingestellt. Für einen Großteil der Umgebung, jedoch nicht für den Änderungsbereich selbst, gilt ein denkmalrechtlicher Ensembleschutz. Der entsprechende Umgebungsschutz ist zu beachten. Eine Gestaltungssatzung, die der Wahrung des Gebietscharakters dient und die historische Bausubstanz berücksichtigt, ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 117 und wird größtenteils auch für den Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 ihre Gültigkeit behalten. Der Änderungsbereich wird über eine von der „Upjeverschen Straße“ im Westen ausgehenden Stichstraße von Norden her erschlossen. Weiter westlich befindet sich der Upjeversche Forst. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich das Heilpädagogische Zentrum Friesland Nord und ein an das Plangebiet angrenzender Spielplatz.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden für den Bereich der Stadt Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Unter Punkt 02 und 03 der Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume im LROP heißt es, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden soll, dass die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruch-

nahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden und die Auswirkungen des demografischen Wandels zu berücksichtigen sind. Dazu sollen die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung berücksichtigt werden. Dies gilt für alle Planungen und Maßnahmen. Durch die Nachverdichtung einer nicht genutzten Freifläche innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgefüges, entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Stadt Schortens den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aus dem Jahr 2020 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen. Hierin stellt das Grundzentrum Schortens eine wichtige Konzentration von Arbeitsstätten im Landkreis dar, die aber in erster Linie auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung und auf ortsansässige Betriebe ausgerichtet ist. Das Plangebiet liegt circa 4 Kilometer westlich des Hauptortes und trägt somit nur mittelbar zu den regional bedeutsamen Funktionen des Grundzentrums Schortens bei. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass sich die angestrebte Verdichtungsmaßnahme positiv auf die erhöhte Nachfrage an Wohnraum in der Stadt auswirken wird. Daher ist das Vorhaben mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Landes-Raumordnungsprogramm fortgeschrieben wird. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden im August 2023 bekannt gemacht.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der hier vorliegende Geltungsbereich ist gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahre 2011 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften vor. Der Bebauungsplan setzt vornehmlich Verkehrsflächen und allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem Vollgeschoss fest. Für den Änderungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Da dieser weder entwickelt wurde, noch in dieser Funktion genutzt wird, sieht die Planung vor, an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festzusetzen, das dem Charakter der umliegenden allgemeinen Wohngebiete (WA) entspricht. Die bisher für den Geltungsbereich gültigen Festsetzungen treten mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften außer Kraft und werden überplant.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besitzt eine Gesamtfläche von circa 0,1 ha, wobei die Grundfläche der festgesetzten allgemeinen insgesamt rd.  $420 \text{ m}^2$  ergibt. Somit ist die zulässige Grundfläche kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

#### **Aktueller Bestand und Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Upjever“ wird im Ursprungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt; die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Ausgleichsflächen etc.) erfolgte nicht. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird nicht in die vorliegende Planung übernommen. Es erfolgt stattdessen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Bei dem Spielplatz ist aufgrund seiner Ausprägung von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit auszugehen, sodass mit der neu getroffenen Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist je Baugrundstück zudem ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Laub- und Obstbäume sind in den Gärten sehr wichtig, denn die Durchgrünung eines Baugebietes mit Laub- und Obstgehölzen erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild.

#### **4.1.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde 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.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## 4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird auf Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches verzichtet.

## 4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 (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, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

Mit Ausnahme des Änderungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 und dem Heilpädagogischen Zentrum Friesland Nord, unterliegt der gesamte Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ aufgrund des besonderen baukulturellen Charakters als Ensemble dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die Siedlung und vor allem die hierin vorhandenen Häuser stellen ein besonderes baukulturelles Zeugnis ihrer Zeit dar. Die städtebauliche Struktur der denkmalgeschützten Wohngebäude aus den Jahren 1936 und 1956 setzt sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zusammen. Da mehrere Architekten die an dem Bau der Wohnhäuser von 1936 beteiligt waren aus dem Umfeld von Fritz Höger kamen, sind stilistische Gemeinsamkeiten mit den Stadtrandsiedlungen in Hamburg und Meppen von Fritz Höger eindeutig zu erkennen, wie zum Beispiel die Dach- und Gebäudeform, die Materialität sowie die Fenster. Die freistehenden Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser erinnern bewusst an Siedlungen von landwirtschaftlichen Arbeitern. Denkmalrechtlich geschützt sind in der Wohnsiedlung Upjever nicht nur die Gebäude, sondern auch die im Plangebiet zahlreich vorhandenen prägenden Gehölze sowie die das optische Gesamtbild prägenden Jägerzäune, die jedes Grundstück eingrenzen.

Um die besonderen denkmalgeschützten Strukturen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches auch weiterhin zu sichern, wurde parallel zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 117 eine Satzung über örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungssatzung entwickelt. Hierin wird auf die baukulturellen Besonderheiten der Wohnhäuser sowie der Grundstücksgestaltung aufmerksam gemacht und entsprechende Vorgaben definiert. Neubauten oder bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden sollen sich hierdurch behutsam in die bestehenden Strukturen einfügen. Mit Ausnahme der in dem Kapitel „Örtliche Bauvorschriften“ aufgeführten Abweichungen, behält die Gestaltungssatzung des Ursprungsbebauungsplanes auch für den Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ als örtliche Bauvorschriften ihre Gültigkeit und ist der Begründung als Anlage

1 beigefügt. Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des im Umfeld bestehenden Ensembleschutz weitere Anforderungen mit Hinblick auf den Denkmal- und Ensemblechutz an Neubauten erfolgen können.

#### **4.4 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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Friesland als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

#### **4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

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).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die bisher ungenutzte Freifläche im Änderungsbereich einer maßvollen Nachverdichtung zur Entwicklung von Wohnbauland zuzuführen. Zu diesem Zweck wird im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den das Baugebiet umgebenden allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten.

Daher sind innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA), die gem. § 4 (2) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung des harmonischen Einfügens der geplanten Entwicklung von Bauland auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung an den im Ursprungsplan bestehenden Festsetzungen für das westlich angrenzende Grundstück orientiert.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von maximal 0,4 geregelt. Dies ermöglicht eine maßvolle Einfügung der Neuplanung in die Umgebung.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Auch für den Änderungsbereich wird die Festsetzung von einem maximal möglichen Vollgeschoss aus den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden entsprechend der umliegenden Wohnbebauung und der ortsüblichen Bauweise innerhalb des Änderungsbereiches eine Firsthöhe (FH) von  $FH \leq 9,50$  m sowie eine Traufhöhe (TH) von  $TH \leq 4,50$  m, sowie eine Sockelhöhe (SH) von  $SH \leq 0,5$  m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 18 (1) BauNVO definierten Höhenbezugspunkte. Als unterer

Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

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

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften wird innerhalb des Änderungsbereiches eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zur ortsbildverträglichen Regelung der Gebäudelängen sind innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, welche die durch das westlich gelegene Grundstück vorgegebenen Baufluchten aufnimmt und die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 m von den westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen sowie 7,00 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Es gelten die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sind darüber hinaus innerhalb der straßenseitigen öffentlichen und privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Zur Wahrung des Ortsbildes und einer zweckmäßigen Oberflächenversiegelung soll das Infoblatt des Landkreises Friesland über den Umgang mit Versiegelungsflächen in diesem Bebauungsplan keine Anwendung finden. Es sind auch keine Ausnahmen von dieser Regelung zulässig. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) bei der Berechnung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO nicht zu berücksichtigen ist.

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

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Aufgrund der Lage des Gebietes und den angrenzenden Strukturen sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Sofern als Einzelhaus mehrere Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Durch diese Regelung möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Wohndichte schaffen und gleichzeitig eine zu starke Verdichtung in Verbindung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes vermeiden.

### **5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Änderungsbereiches ist wie im Ursprungsbebauungsplan auch zur ortsbildverträglichen Gestaltung der Baugrundstücke je 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.

|               |  |
|---------------|--|
| Pflanzarten:  |  |
| Laubbäume:    | Feldahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Roteiche, Rotbuche, Bergahorn, Hainbuche, Birke, Stieleiche |
| Apfelsorten:  | Boikenapfel, Dülmener Rosenapfel, Ingol, Reitländer  |
| Birnsorten:   | Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau  |
| Kirschsorten: | Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle                        |
| Qualitäten:   |  |
| Bäume:        | Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  |
| Obstbäume:    | Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm  |

## 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 zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Ortschaft. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Flächen ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Gebäude verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever".
2. Weitere das Plangebiet betreffende gestalterische Festsetzungen werden in der Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" getroffen, welche am 04.05.2015 rechtskräftig geworden ist. Die Satzung ist als Anlage 1 der Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 beigefügt. Darüber hinaus sind die Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 117 zu beachten.

### Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird von einer nördlich an den Geltungsbereich grenzenden Stichstraße, die von der westlich verlaufenden „Upjeverschen Straße“ ausgeht, erschlossen.

- **ÖPNV**  
Östlich des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Zum Upjever Forst - Schortens“, an der die Linie 214 (Sillenstede-Jever ZOB/Bhf) verkehrt.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Wasserversorgung**  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Friesland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird auf Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches verzichtet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller 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)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

## 8.2 Verfahrenübersicht

### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

### 8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 20.11.2023 bis 20.12.2023 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### 8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Schortens, den .....

.....  
Der Bürgermeister

## 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)