



**Thalen
Consult**

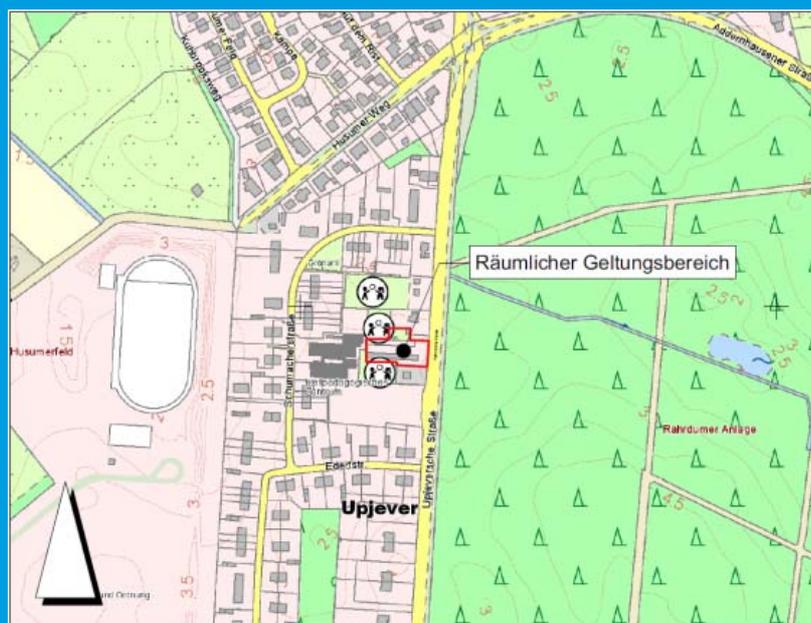
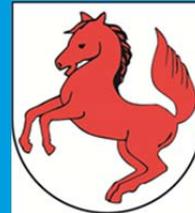
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 117 “WOHNSIEDLUNG UPJEVER“ - MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN – BEGRÜNDUNG

Vereinfachte Änderung § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

STADT SCHORTENS



PROJ.NR. 10416 | 31.10.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1.	Planungsziele	6
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	6
1.3.	Lage und Größe	6
2.	Planerische Vorgaben	7
2.1.	Landes- und Raumordnung.....	7
2.2.	Flächennutzungsplanung	7
2.3.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht.....	8
2.4.	Rechtsgrundlage	8
3.	Inhalte der 1. Änderung	9
4.	Natur und Landschaft	11
4.1.	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	11
4.2.	Naturräumliche Lage und Nutzung.....	11
4.3.	Luft, Lärm, Klima	11
4.4.	Boden	12
4.5.	Grundwasser	12
4.6.	Oberflächengewässer	12
4.7.	Pflanzen- und Tierwelt, Biotop	12
4.8.	Landschaftsbild.....	13
4.9.	Maßnahmen der Minimierung von Beeinträchtigungen	13
4.10.	Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG	13
4.11.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	14
4.11.1.	Gesetzliche Grundlagen	14
5.	Verwirklichung und Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
5.1.	Eingriffs-/ Ausgleichsregelung /Umweltbericht	16
6.	Flächenbilanz	16
7.	Nachrichtliche Übernahme	16
7.1.	Denkmalschutz	16
8.	Örtliche Bauvorschriften	16
9.	Hinweise	17

9.1.	Baunutzungsverordnung.....	17
9.2.	Bodenfunde.....	17
9.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten.....	17
10.	Verfahrensvermerke.....	17
11.	Zusammenfassende Erklärung	18

TEIL I

PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

PLANUNGSGRUNDLAGEN

PLANUNGSVORGABEN

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsziele

Der zu ändernde Bereich befindet sich in Upjever in der „Wohnsiedlung Upjever“, in südlicher Richtung liegt der NATO Fliegerhorst Jever, der nicht mehr in Betrieb ist. Östlich befindet sich der Upjeversche Forst. Die Erschließung erfolgt über die Upjeversche Straße, die auch direkt zum Fliegerhorst führt.

Die gesamte Siedlung gehörte ehemals zum Fliegerhorst und steht als Ensemble unter Denkmalschutz, wie weiter unten noch ausführlicher dargelegt wird.

Der Eigentümer möchte auf dem, Flurstück 391/195 der Flur 9 7 Fertiggaragen errichten. Auf dem gegenüberliegenden Flurstück 391/160 befindet sich bereits eine Garagenanlage; die Änderungsziele sind also als Ergänzung einer schon bestehenden Nutzung zu sehen.

Die Ziele der Stadt Schortens sind unter anderem, dass die „Wohnsiedlung Upjever“ attraktiv gestaltet bleibt. Dazu zählen auch, gerade bei den kleinen Reihenhäusern, Abstellmöglichkeiten für Autos, Motorräder u.ä..

Dieser Bedarf an KFZ-Abstellmöglichkeiten zeigt deutlich die positive Bedarfsanalyse, die vorab veranlasst wurde. Mit dem Errichten des geplanten Garagenhofes, kann dieser Bedarf zunächst zum Teil gedeckt werden.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Planungsausschuss der Stadt Schortens in seiner Sitzung am 20.01.2016 die 1. Änderung des B-Planes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Änderungsplan hat in einer etwas anderen Version bereits vom 06.06.2016 bis 05.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden beteiligt. Da vom Landkreis geltend gemacht wurde, dass insbesondere die Begründung noch zu ergänzen ist, werden die Planunterlagen hiermit erneut gemäß § 4a BauGB öffentlich ausgelegt; die Behörden werden erneut beteiligt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung nicht durchzuführen. Kompensationsmaßnahmen bleiben hingegen unberührt.

1.3. Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Ortschaft Rahrdom (Stadt Jever) im Norden und dem ehemaligen Fliegerhorst Upjever im Süden in der Stadt Schortens.

Der Änderungsbereich liegt direkt westlich angrenzend an die Upjeversche Straße. Er hat eine Größe von etwa 0,2 ha. Der genaue Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung und aus der Planzeichnung

der Bebauungsplanänderung hervor. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 9, Gemarkung Schortens die Flurstücke 391/195 und 391/159 vollständig.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Flurstücke

- 391/158 (Spielplatz), 391/154 und 391/196 (bebaute Flächen) im Norden,
- 389/4 (Straße) im Osten,
- 391/19 (bebaute Fläche) und 391/161 (Spielplatz) im Süden und
- 391/121 (bebaute Fläche) im Westen.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landes- und Raumordnung

Das **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) vom 08.05.2008 und das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Friesland von 2004 sind von der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für das Plangebiet finden keine wesentlichen Darstellungen Anwendung. Hinsichtlich der Vorgaben des **Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans** vgl. Pkt. 4.1.

Abb. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens mit Geltungsbereich



2.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens von 2011 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz, hier Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen dar (siehe Abb. vorhergehende Seite).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht, da die jetzt beabsichtigte Änderung den Inhalten des FNP entspricht.

2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Abb.: Ausschnitt aus der Satzungsfassung des Bebauungsplan Nr. 117 mit Geltungsbereich der 1. Änderung (rot)



2.4. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,

- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

3. Inhalte der 1. Änderung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst die Änderung einer Grünfläche in „Allgemeines Wohngebiet“ in Form einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Fläche für Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze.

Dabei sollen fünf bislang im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Bäume entfernt werden; vor Ort stellen sich diese 5 Bäume lediglich als 3 zum Teil mehrstämmige Bäume dar. Die notwendige Ersatzpflanzung erfolgt im Änderungsbe- reich.

Als Ersatz für die fünf bzw. drei o. g. Bäume (3 z.T. mehrstämmige Birken) müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB neue Bäume gepflanzt werden. Die neu anzupflanzen- den Einzelbäume sind als hochstämmige Laubbäume (*Betula pendula*) mit ei- nem Stammumfang von 20-25 cm in lockerer Anordnung zwischen Ostgiebel der vorhandenen südlichen Garagenanlage und Upjeversche Straße sowie südlich da- von zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Angang zu ersetzen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung im Rahmen einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Ar- beiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 117 gelten weiter fort und werden der Übersichtlichkeit halber teilweise in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzun- gen oder nachrichtlichen Übernahmen mit aufgeführt.

TEIL II

NATUR UND LANDSCHAFT

LANDSCHAFTSPLANERISCHE VORGABEN

NATURRÄUMLICHE LAGE UND NUTZUNG

LANDSCHAFTSFAKTOREN – BESCHREIBUNG UND ZU ERWARTENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

MAßNAHMEN DER MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

LISTEN DER FÜR DAS PLANGEBIET STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN GEHÖLZE

VORPRÜFUNG DER PRÜFUNG NACH § 34 BNATSCHG

ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

4. Natur und Landschaft

4.1. Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan des LK Friesland von 1996 kennzeichnet den Planungsraum als Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie ohne Bedeutung für das Landschaftsbild. Es werden keine speziellen Entwicklungsziele vorgegeben.

Die Stadt Schortens hatte bereits 1995 einen Landschaftsplan aufgestellt, der 2011 aktualisiert wurde. Der Planbereich zählte hierbei zum Siedlungsbereich Schortens-Upjever.

Da es sich bei der Planung lediglich um eine geringfügige Nachverdichtung des besiedelten Bereiches handelt, stehen dieser keine übergeordneten Planinhalte entgegen.

4.2. Naturräumliche Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des besiedelten Bereiches von Upjever, direkt westlich der Upjeverschen Straße. Naturräumlich liegt es in der ostfriesisch – oldenburgischen Geest (jeversche Geest).

Das Plangebiet liegt bei etwa 3 m ü NN. Die Flächen werden zur Zeit als Siedlungsbereich dahingehend genutzt, dass im Vorfeld einer Garagenanlage zahlreiche Pkw parken und dauerhaft abgestellt werden. Gartenflächen sowie die Außenanlagen einer Kindertagesstätte prägen das übrige Areal.

4.3. Luft, Lärm, Klima

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

Das Kleinklima des Planbereiches wird durch die fast vollständig umgebende Bebauung des Planbereiches sowie den unmittelbar östlich der Upjeverschen Straße beginnenden Wald bestimmt. Hierdurch liegt kein Freilandklima mehr vor, sondern es bestehen hinsichtlich Windgeschwindigkeit, Lufttemperatur und Luftfeuchte abgeänderte Klimabedingungen.

Das Großklima ist hinsichtlich der Vermeidung von lokalen Klimabelastungen oder Schadstoffbelastungen als günstig anzusehen: die überwiegend starke Windgeschwindigkeit und geringe Anzahl windstiller Tage sorgen für eine gute Durchlüftung und verhindern lokale Aufheizungen und Schadstoffanreicherungen; durch die

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

Durch die geplante Nachverdichtung des Baugebietes sind Klimaveränderungen in planungsrelevantem Umfang nicht zu erwarten.

Dennoch sollte darüber nachgedacht werden, die geplante Garagenanlage mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um sie auf diese Weise besser in das bestehende Wohngebiet integrieren zu können.

Die Anlage weiterer Garagen wird mit Ausnahme des temporären Baulärms nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden sein, zumal der Kfz-Verkehr in diesem Bereich ja bereits aktuell zu verzeichnen ist.

4.4. Boden

Das Bodengefüge im Plangebiet ist aufgrund der Siedlungsgeschichte des Gebietes als anthropogen überformt anzusehen, so dass also nicht von natürlichen Bodenverhältnissen ausgegangen werden kann. Die mit der Planung verbundene Bodenversiegelung ist unumgänglich, führt hier jedoch auch aufgrund ihrer verhältnismäßig geringen Flächenausdehnung nicht zu einer maßgeblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.5. Grundwasser

Das Grundwasser steht 0 m bis 1 m ü NN. Die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch, das Schutzpotenzial für das Grundwasser ist gering. Aufgrund des durchlässigen Bodens ist die Gefährdung des Grundwassers bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erheblich.

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Neubildung des Grundwassers verhindert, was aufgrund der hohen Grundwasserneubildung erheblich sein kann.

Im vorliegenden Fall jedoch sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als sehr gering einzustufen, da die geplante Maßnahme selbst nur eine geringe Flächenausdehnung hat und von dem Betrieb der Garagen anschließend keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

4.6. Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer – eine weitere Betrachtung entfällt daher.

4.7. Pflanzen- und Tierwelt, Biotope

Das Plangebiet wird heute vor allem von 5 Großbäumen (vier Birken und eine Eiche) sowie Garten- bzw. Freiflächen des Siedlungsraumes geprägt.

Die Bäume lassen sich wie folgt charakterisieren:

1: Birke, 1 Stamm, Ø 60 cm, vital, Höhe ca. 12 – 15 m

2: Birke, 5 Stämme, Ø 40 – 50 cm, vital, Höhe ca. 12 – 15 m

3: Birke, 1 Stamm, Ø 50 cm, vital, Höhe ca. 12 – 15 m

4: Birke, 2 Stämme, Ø 50 - 60 cm, vital, Höhe ca. 12 – 15 m (bleibt erhalten)

5: Eiche, 1 Stamm, Ø 60 - 70 cm, vital, Höhe ca. 10 m (bleibt erhalten)

Ansonsten dominiert das versiegelte Vorfeld einer vorhandenen Garagenanlage den Bereich.

Während der Geländebegehung im August 2016 konnten auf bzw. in den Bäumen keine wiederkehrend besetzten Vogelnester oder Fledermausquartiere festgestellt werden.

Die Errichtung der geplanten Garagenanlage wird innerhalb der Wohnsiedlung in Upjever nicht zu einer maßgeblichen Veränderung des Siedlungsgefüges führen; das abwechslungsreiche Nebeneinander von Gebäuden, Gärten und Freiflächen bleibt nach wie vor erhalten.

4.8. Landschaftsbild

Die natürliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes ist in einem Siedlungsbereich als überprägt anzusehen und demzufolge lediglich eingeschränkt wahrnehmbar. Dennoch bilden gerade Großbäume in dem Zusammenhang wichtige Elemente.

Durch den Verlust der o. g. 3 Großbäume geht lokal ein belebendes Element des Landschaftsbildes verloren.

4.9. Maßnahmen der Minimierung von Beeinträchtigungen

In dem Bereich zwischen vorhandenen Garagen und Upjerverscher Straße sollen 5 neue Bäume gepflanzt werden, um auf diese Weise die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unmittelbar vor Ort auffangen zu können. Es sollten wieder Birken gepflanzt werden, da diese schnellwüchsig und standortgerecht sind.

Falls die Gewährleistungsbedingungen des Herstellers dieses zulassen, sollten weiterhin die leicht geneigten Dachflächen der neuen Garagenanlage mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden, um auf diese Weise neben einer Bereicherung des Landschaftsbildes auch eine Abschwächung der Temperaturerhöhung durch Flächenversiegelung zu erzielen. Weiterhin führen Dachbegrünungen auch zu einer Verzögerung des Oberflächenabflusses, wodurch die örtliche Kanalisation entlastet wird.

4.10. Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG müssen Projekte vor ihrer Zulassung und Durchführung überprüft werden, ob diese mit Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets verträglich sind. Die Maßstäbe für die Verträglichkeit ergeben sich aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

Ungeachtet der Entfernung der nächstgelegenen Schutzgebiete kann aufgrund der nur sehr geringen Flächengröße und der damit verbundenen Auswirkungen des Vorhabens mit Sicherheit gesagt werden, dass sich keinerlei Auswirkungen auf diese Schutzgebiete ergeben. Eine weitergehende Betrachtung dieses Punktes entfällt daher.

4.11. Artenschutzrechtliche Prüfung

4.11.1. Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft und Bebauungspläne modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Um hinsichtlich der Brutvogelarten einen Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich zu vermeiden, sind Eingriffe in Gehölzstrukturen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, d. h. nur von Oktober bis Februar. Dieses muss bei den nachfolgenden Genehmigungen sichergestellt werden.

TEIL III

VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANS

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

HINWEISE

VERFAHRENSVERMERKE

5. Verwirklichung und Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung /Umweltbericht

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 der Stadt Schortens im Sinne des § 13 BauGB. Insofern ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wie ausgeführt in die Abwägung mit eingestellt worden.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich besteht ausschließlich aus ca. 0,2 ha „Allgemeines Wohngebiet“ (nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Gemeinschaftsanlagen).

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1. Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" besteht ein Ensembleschutz. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.

8. Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 gilt die Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB für die "Wohnsiedlung Upjever".

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. In der Wohnsiedlung Upjever sind diese Merkmale kulturhistorisch so prägend, dass die gesamte Siedlung als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den sensiblen ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen im Zuge von Neuplanungen zu vermeiden.

Die Wohnsiedlung Upjever ist geprägt durch eine einheitliche Wohnbebauung aus den Jahren 1936 und 1956. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit regionaltypischer Klinkerbauweise, tlw. mit holzverschalten Giebeln, und geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Weiter zeichnet sich die Siedlung durch einen prägenden Gehölzbestand aus, der den Eindruck einer Waldsiedlung vermittelt. Hierin fügen sich die sonst für diesen Landschaftsraum untypischen Jägerzäune, die jedes Grundstück begrenzen, gut ein. Zur Wahrung dieser besonderen Strukturen wurde parallel zum Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ eine Satzung über örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungsfibel für die Wohn-

siedlung Upjever aufgestellt. Diese findet auch Anwendung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“.

9. Hinweise

9.1. Baunutzungsverordnung

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

9.2. Bodenfunde

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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.

9.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

9.4. Leitungen des OOWV

Der OOWV teilt mit, dass für den Fall, dass sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben keine Bedenken gegen die Planänderung bestehen.

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden könnten. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 werde gebeten. Die genaue Lage der Leitungen können vom Dienststellenleiter Herr Zimmering Betriebsstelle des OOWV in Schoost, Telefon 04461 9810211, in der Örtlichkeit angegeben werden.

10. Verfahrensvermerke

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 20.01.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wohnsiedlung Up-

jever“ mit dem Entwurf der Begründung hat in der Zeit vom 06.06.2016 bis 05.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eine erneute Auslegung gemäß § 4a BauGB erfolgte vom bis

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Schortens in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ als Satzung beschlossen.

11. Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

Unterzeichnet:

Schortens, den

Stadt Schortens

(Böhling)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Schortens:



Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 31.10.2016

i. A. Dipl.-Ing. Lutz Winter
B.Sc. Meike Erhorn
Dipl.-Ing. Henning Göden

T:\Schortens\10416_Änderung B-Plan 117 Eilers Garagen\05_B-Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2016_09_05_10416_BP 117_1 Ae_Begr._E.docx