

Stadt Jever

Landkreis Frieslandland

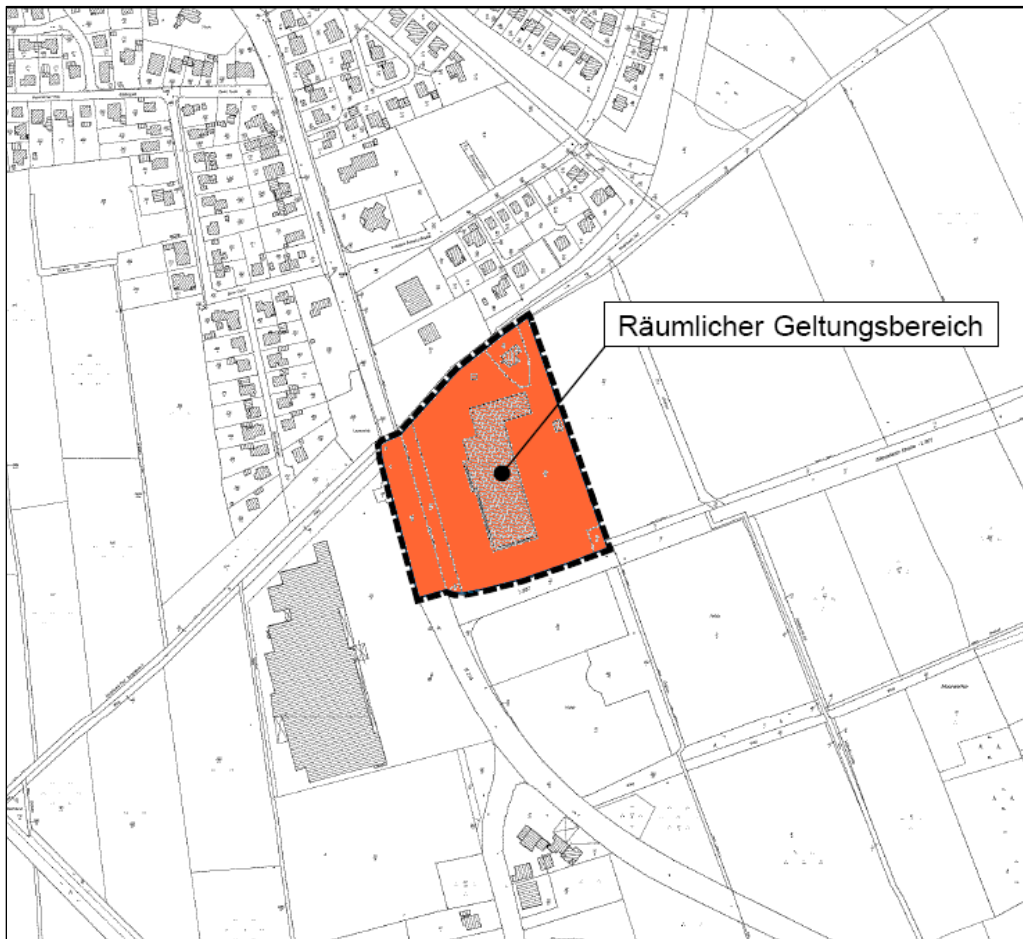
Bebauungsplan Nr. 43 B

„Sondergebiet Möbelmarkt Sillensteder Straße/Mühlenstraße“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit

Umweltbericht gem. § 2 a BauGB



Satzungsexemplar

Bearbeitungsstand: 05.08.2010

Inhaltsübersicht

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2.	Grundlagen der Planung.....	5
2.1	Vorbereitung der Planung; Verfahrensablauf	5
2.2	Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten	5
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Planerische Vorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 1997	7
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.4	Einzelhandelsgutachten	9
4.	Grundlagenermittlung	10
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge	10
4.2	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes.....	10
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	11
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes.....	11
4.5	Anbindung an den ÖPNV	11
4.6	Lärmimmissionen.....	12
4.7	Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen	12
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche.....	14
5.4	Verkehrsflächen.....	14
5.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zufahrtsbereiche	15
5.6	Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen; Geh-/Fahr- und Leitungsrechte.....	15
5.8	Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan bzw. Hinweise	15
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	16
6.1	Ver- und Entsorgung	16
6.2	Oberflächenentwässerung.....	16
6.3	Verkehrliche Abwicklung	16
6.4	Naturhaushalt	16
6.5	Immissionen.....	16
6.6	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen	16
7.	Flächenbilanz.....	17

8.	Umweltbericht und Eingriffsabhandlung	18
8.1	Beschreibung der Planung	18
8.2	Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	18
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
8.4	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht i.S.d. Ziff. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	22
8.5	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring	22
8.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
9.	Verfahrensvermerke	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Jever hat mit der Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 die Entwicklungsspielräume und Schwerpunkte bzgl. der künftigen Stadtentwicklung für die nächsten 15 Jahre aufgezeigt.

Neben der Berücksichtigung des demographischen Wandels mit einhergehender Stagnation der Einwohnerentwicklung und Alterung der Bevölkerung spielten steigende Energie-/Mobilitätskosten ebenso wie Schutz der Landschaft eine maßgebliche Rolle bei der Entwicklung von Leitbildern und strategischen Ansätzen zur Stadtentwicklung.

Ziel des umfangreichen Diskussions- und Abwägungsprozesses war eine strategische Neuausrichtung der Stadtentwicklung. Das vorhandene Stadtgefüge soll in seiner räumlichen Ausdehnung mit seiner noch relativ kompakten Form erhalten und auf Dauer gesichert werden. Anstatt einer weiteren Expansion in die Fläche soll künftig der Focus auf Nachverdichtung und Schaffung von innerstädtischen Angeboten für eine sich ändernde Nachfragesituation gelegt werden.

Das „Credo“ lautet: „Zurück zur Mitte“. Nur eine lebendige Innenstadt wird sich künftig im Umfeld der Oberzentren und der anderen Mittelzentren dauerhaft behaupten können und den Bewohnern ein adäquates Umfeld bieten können, welches einer weiteren Zersiedlung vorbeugen und ein dauerhaftes Angebot an zentralen Dienstleistungen sicher stellen kann.

Das Ziel, Stärkung der Innenstadt mit Erhalt einer ausgewogenen wohnortnahen Versorgungsstruktur wird sich nicht nur positiv auf den sich immer rascher vollziehenden demographischen Wandel (Alterung) sondern auch positiv auf die Verkehrserzeugung und somit positiv auf Aspekte des Klima- und Umweltschutzes auswirken.

Diese Sachverhalte wurden im starken Maße in den Diskussions- und Abwägungsprozess im Zuge der FNP – Neuaufstellung einbezogen. Um diesbezüglich eine Beurteilungsgrundlage zu erlangen hatte die Stadt Jever parallel zur FNP- Neuaufstellung die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben. Anhand dieser Analyseergebnisse und den hieraus abgeleiteten Empfehlungen konnten die Belange des Einzelhandels in der Stadt umfassend dargestellt, künftige Entwicklungstendenzen diskutiert und diese Zielsetzungen in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Das Einzelhandelskonzept (Junker und Kruse, Dortmund, August 2008) enthält aufbauend auf den dort gewonnenen Erkenntnissen klar formulierte Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt). So wird dort herausgestellt, dass die Stadt mittels Bauleitplanung für die Zukunft steuernd in diesen Prozess eingreifen muss, um das gesteckte Ziel, nämlich Sicherung einer ausgewogenen Versorgungsstruktur mit einer lebendigen Innenstadt, sicherzustellen.

Nach Modernisierung einiger Standorte für den großflächigen Einzelhandel (Familia, B`Plan Nr. 43 A und B`Plan NR. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße“) möchte die Stadt diese Empfehlungen nun sukzessive durch Änderung von Bebauungsplänen (MI und GE) bzw. durch Neuaufstellung für bestehende Handelseinrichtungen umsetzen. Gerade den unbeplanten Innenbereichen und den über Jahre gewachsenen Standorten muss hierbei besonderes Augenmerk geschenkt werden, da hiervon erhebliche Störungen durch Nutzungsänderungen oder -erweiterungen ausgehen können.

So ist hier anzumerken, dass der Standort des Möbelmarktes an der Mühlenstraße (genehmigt 1970) in den letzten Jahren immer wieder in die Diskussion bzgl. Modernisierung, Erweiterung oder Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie (Fast food) kam. Bislang konnten solche Wünsche mit Verweis auf die planungsrechtliche Situation (§ 35 BauGB) abgewehrt werden. Allerdings muss in diesem speziellen Fall auch das hieraus entstehende Planungserfordernis erkannt werden und die Stadt ist gut beraten, diesen Standort für die Zukunft verbindlich zu überplanen, um dort die in Zukunft zulässigen Nutzungen verbindlich durch entsprechendes Planungsrecht zu sichern. Insofern ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 43 B folgerichtig im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Betriebsgrundstück bereits eine Sonderbaufläche Möbelmarkt dar.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Vorbereitung der Planung; Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Jever hat auf Grund der oben angegebenen Sachverhalte (Planungsanlass und – ziele) in seiner Sitzung am 10.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 B „Sondergebiet Möbelmarkt Sillensteder Straße/Mühlenstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Ausarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 43 B wurden die Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) in der Zeit vom 12.04.2010 bis zum 07.05.2010 durchgeführt werden.

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Die bislang bekannten Umweltbelange und das vorläufige Ergebnis der Umweltprüfung werden im Umweltbericht gem. § 2 a Abs. 1 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung und wird unter Punkt 8 dieser Begründung behandelt.

2.2 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgend ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 43 B „Sondergebiet Möbelmarkt Sillensteder Straße/Mühlenstraße“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, 2004
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland, 1996
- Amtliche Plangrundlage des öbVI Vredenburg; Stand Mai 2010.
- Flächennutzungsplan der Stadt Jever 2009
- Landschaftsplan der Stadt Jever 2009
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, Junker u. Kruse, 2008
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbegebiet Sillensteder Straße/ B 210“, Planungsbüro Seele, 1999
- Bebauungsplan Nr. 43 A „Sondergebiet Mühlenstraße/B 210“, 2005
- Auswertungen aus der Bauakte für das Grundstück Mühlenstraße 213, seit 1970
- Kanal- u. Leitungsbestandspläne zu SW, RW, Trinkwasser, Gas, Strom (Stadt, EWE NETZ, OOWV)
- Satzung der Sielacht Wangerland
- Eigene Bestandserhebungen Januar/Februar 2010

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 umfasst folgende Flurstücke:

Flur	Flurstück	Fläche	Nutzung	Eigentümer
6	72/4	1.146 m ²	Gebäude u. Freifläche, Wohnen	Mark, Hans Martin, van
6	72/14	21.963 m ²	Gebäude u. Freifläche, Handel	Mark, Jelde, van
6	72/11	293 m ²	Straße	Stadt Jever
6	72/12	1.747 m ²	Straße	Stadt Jever
11	35/15	3.103 m ²	Gemeindestraße	Stadt Jever
Gesamt:		28.252 m²		

Vom gesamten Geltungsbereich entfallen ca. 5.100 m² auf öffentliche Verkehrsflächen, so dass das eigentliche Plan-/Betriebsgrundstück ca. 2,3 ha ausmacht.

Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt durch das Gewässer II. Ordnung, das Moorlandstief. Im Osten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche an, südlich die Parzelle der Landesstraße, L 807, die Sillensteder Straße. Im Westen, westlich der Mühlenstraße, schließen sich großzügige Parkplatzflächen für den Familia Markt im Bebauungsplan Nr. 43 A an.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen weist die Kreisstadt Jever als Mittelzentrum aus. Dementsprechend kommt der Stadt die Aufgabe zu, zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen. Hierzu zählt auch ein Angebot aus der Möbelbranche.

Allerdings schränkt das LROP auch die Neuansiedlung bzw. Vergrößerung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ein.

„Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. (...)

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. (...)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 700 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.“

Diese Vorgaben der Landesplanung erfordern zwangsläufig die kritische Auseinandersetzung mit dem Standort und eine endgültige planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2004 konkretisiert die Aussagen des LROP und weist dem Mittelzentrum die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das verfolgte Planungsziel mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen wird.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 2009

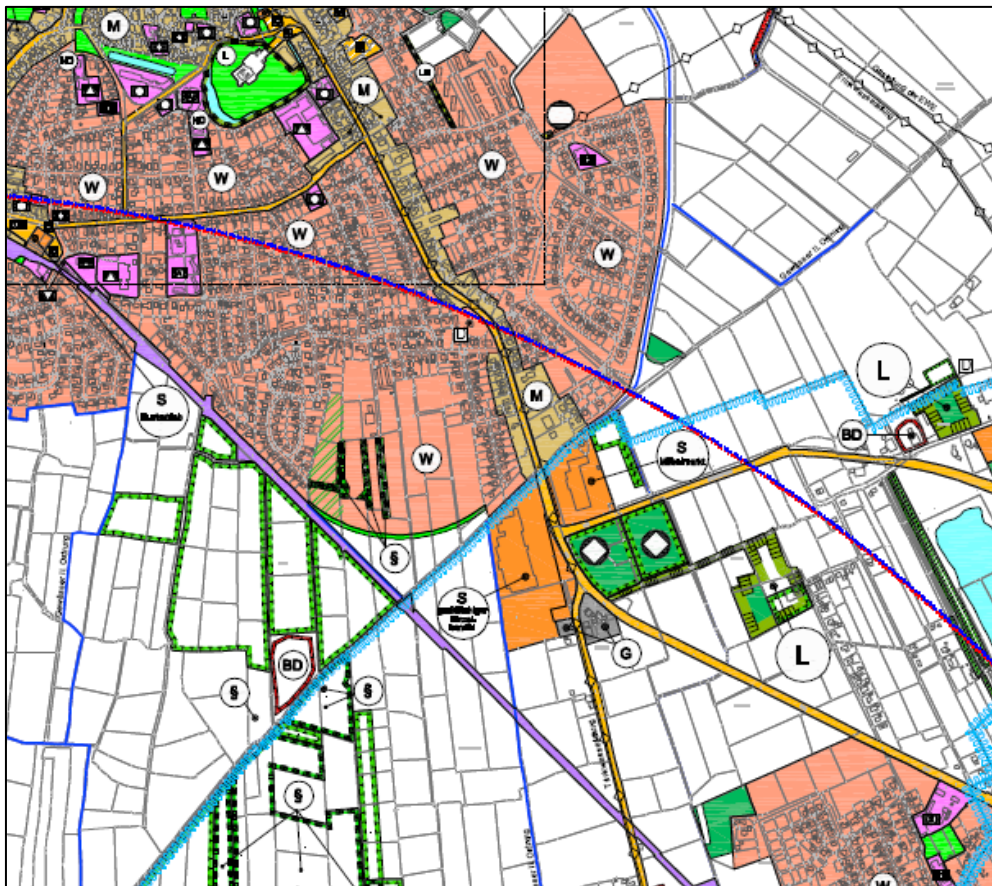
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahre 2009 stellt für das Planungsgebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt dar. Westlich der Mühlenstraße werden eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel (Familia) und kleinteilig gewerbliche Bauflächen (Tankstelle) entsprechend den dort anzutreffenden realen Nutzungen dargestellt.

Nördlich des Moorlandstiefs schließen beiderseits der Mühlenstraße gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an.

Entlang des Moorlandstiefs verläuft die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Feldhausen.

Die Bauhöhenbeschränkung auf 25,0 m (Baubeschränkungszone des Flugplatz Upjever) verläuft östlich des Planungsgebietes.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält bereits die Darstellung, welche die verfolgte Zielsetzung unterstützt, und demnach kann der Bebauungsplan 43 B aus diesen Darstellungen entwickelt werden.



Ausschnitt FNP 2009 ohne Maßstab

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich selbst ist aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungsbereiches als „Außenbereich“ im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Die dort seit 1970 ausgeübte Nutzung und die baulichen Anlagen wurden auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigt und genießen den entsprechenden Bestandsschutz. Eine Ausweitung der Aktivitäten und Nutzungen wäre demnach nicht ohne weiteres möglich. Allerdings muss erkannt werden, dass der Bestandsschutz auch weitergehend ausgelegt werden könnte und dort gewisse ergänzende Nutzungen sowie bauliche Erweiterungen im Rahmen der sachlichen Notwendigkeit genehmigungsfähig wären. Aufgrund der Historie des Grundstückes und der erteilten Genehmigung im Jahre 1970 muss ein Planerfordernis erkannt werden. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist die Stadt also auch schon auf Grund der Tatsache des eingetretenen Planerfordernisse zum Handeln (Aufstellung eines Bebauungsplanes) verpflichtet.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch folgende rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt:

Bebauungsplan Nr. 43 A "Sondergebiet Mühlenstraße / B 210"

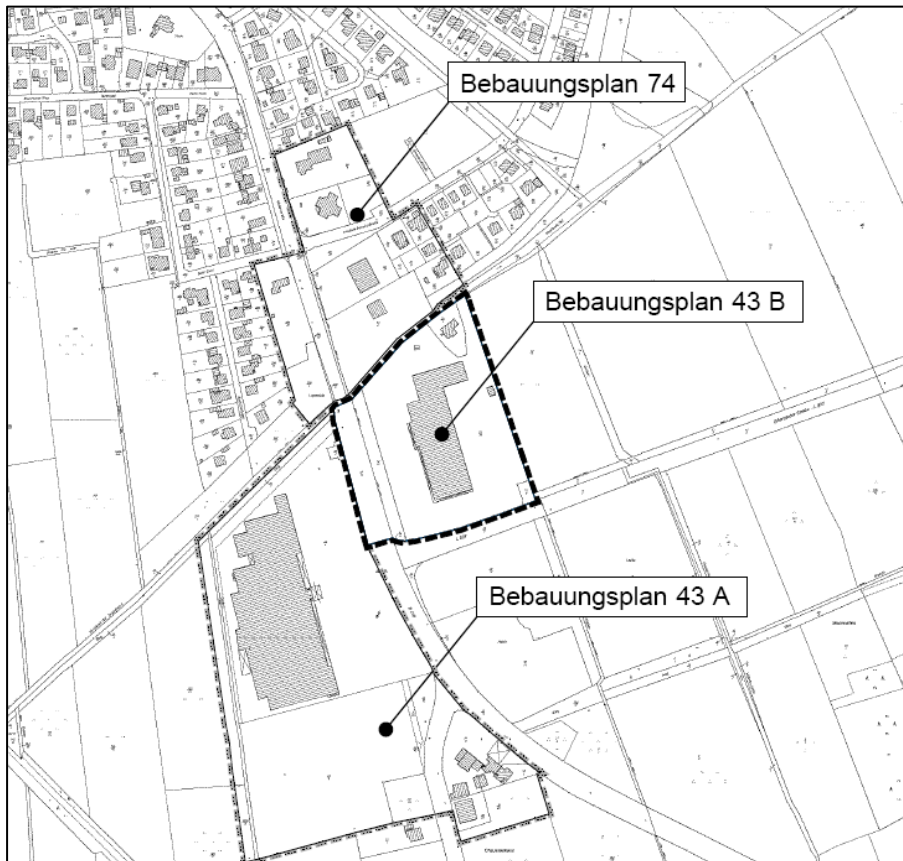
Dieser Bebauungsplan ist seit 2005 rechtskräftig und wurde im Zusammenhang mit der Modernisierung des dort bereits vorhandenen SB – Warenhauses aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt neben einem Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit differenzierten Regelungen zur Zulässigkeit von Sortimenten und Verkaufsflächen zwei kleinteilige Gewerbegebiete (Tankstelle) fest.

Bereits im Jahre 1999 hatte die Stadt für den gesamten Bereich beiderseits der B 210 einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 43 gefasst. Dieser wurde jedoch aufgrund der anstehenden Umbaumaßnahmen zur B210 zum damaligen Zeitpunkt nicht weiter verfolgt.

Nun nach Realisierung der verkehrlichen Umbaumaßnahmen kann dieser Bereich entsprechend der damaligen Zielsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 43 B in seiner Gesamtheit planungsrechtlich vervollständigt werden.

Bebauungsplan Nr. 74 "Mühlenstraße zwischen Friedrich-Barnutz-Straße und Moorlandstief "

Der Bebauungsplan Nr. 74 ist seit 2005 rechtskräftig und sichert die gewerblichen Nutzungen beiderseits der Mühlenstraße bei gleichzeitiger Beschränkung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.



Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Planungsbereiches

Diese bereits in der Vergangenheit in Kraft gesetzten Bebauungspläne entsprechen der Zielsetzung der Stadt, nämlich Steuerung der Entwicklung von Einzelhandelsflächen.

Weitere rechtskräftige bzw. im Verfahren befindliche Bauleitpläne im Umfeld des Planungsgebietes existieren derzeit nicht. Es kann aber festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planungsabsicht dem Entwicklungsziel der Stadt, nämlich dauerhafte Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt), entsprochen wird.

3.4 Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Jever (Junker u. Kruse, 2008) wurde im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt und als verbindliche Grundlage zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels und für die Bauleitplanung als städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB durch den Rat der Stadt Jever beschlossen.

Grundgedanke des dort entwickelten Leitbildes zur Entwicklung des Einzelhandels ist, die vorhandenen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Nahversorgungsbereiche) zu stärken und somit auf Dauer eine ausgewogene wohnortnahe Versorgung sicherzustellen.

Dementsprechend wird gem. Grundsatz 4 (Kapitel 9.3.6 des Einzelhandelskonzeptes) bestehenden Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und des Ergänzungstandortes lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 10 % zugestanden und gleichzeitig das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten gem. der „Jeverschen Liste“ auf max. 5 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Dieser Grundsatz ist in die hier vorliegende Bauleitplanung einzustellen und entsprechend durch planungsrechtliche Festsetzungen abzusichern.

4. Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der ca. 2,8 ha große Planungsbereich liegt außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs südlich des Moorlandstiefs und stellt sich als eine Entwicklung der 70 er Jahre dar. Damals hatte man die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen (SB – Warenhaus, Möbelmarkt) in Verbindung mit einer Tankstelle im Knotenpunktbereich B 210/ Sillensteder Straße/ Jeveraner Straße im Hinblick auf die gute Erreichbarkeit ermöglicht. Die bis zu diesem Zeitpunkt vorhandene natürliche Grenze (Moorlandstief) wurde überschritten und der Standort mit Versorgungsfunktion konnte sich südlich des Siedlungsbereiches entwickeln.

Aus heutiger Sicht muss festgestellt werden, dass durch diese Ansiedlung ein nicht integrierter Standort geschaffen wurde, welcher allerdings für die Stadt und das Umfeld eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllt und somit in seiner derzeitigen Ausprägung auch weiterhin erhalten werden soll.

Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,5 Kilometer; nach Schortens-Heidmühle ca. 3,0 Kilometer.

4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Das Planungsgebiet erstreckt sich über ca. 160 m zwischen der Mühlenstraße im Westen und Grünlandflächen im Osten; die Nord-Süd-Ausdehnung, zwischen dem Moorlandstief und der Sillensteder Straße erstreckt sich über ca. 190 Meter.

Das Gelände kann als nahezu eben, bei einer Höhenlage von ca. 0,0 - 0,5 m üNN., bezeichnet werden. Die umgebenden Straßen liegen in einer Höhe von ca. 1,5 m üNN und grenzen das Grundstück im Westen und im Süden ab.

Auf dem Grundstück bildet das eingeschossige, aber in der Fläche recht große Gebäude des Möbelmarktes (Grundfläche ca. 5.000 m²) die Hauptnutzung. Dieses Gebäude ist umgeben von Stellplatzflächen und Scherrasenflächen.

Am östlichen Plangebietsrand wurde vor ca. zwei Jahren ein Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von elektrischem Strom aus dem Gas einer benachbarten Biogasanlage errichtet. Diese Anlage ist entsprechend planungsrechtlich durch den Bebauungsplan zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen „Ast“ aus dem Kreisverkehrsplatz in der Mühlenstraße und über eine Zufahrt von der Sillensteder Straße (L 807) an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Nördlich des Möbelmarktes zum Moorlandstief hin steht das Wohngebäude der Inhabergefamilie auf eigenem Flurstück.

Das Planungsgrundstück wird an der Südseite durch eine Reihe von Straßenbäumen (im öffentlichen Bereich) eingefasst. Entlang der Mühlenstraße wird das Grundstück durch Hecken und Sträucher zur Mühlenstraße abgeschirmt. Eine das Orts- und Landschaftsbild bestimmende Gehölzreihe an der östlichen Grundstücksgrenze lässt den Übergang zu den hieran anschließenden Grünlandbereichen verträglich erscheinen.

In der Fläche sind, mit Ausnahme im nördlichen Bereich und auf dem Wohnhaus-Grundstück, keine nennenswerten Gehölzbestände anzutreffen.

Der künstlich angelegte Teich zur Mühlenstraße hat sich im Laufe der Jahre zum festen Bestandteil des Ortsbildes entwickelt und sollte als solches Gestaltungselement auch künftig erhalten bleiben; ähnliches trifft für eine kleine Wasserfläche (Teich) östlich des Möbelmarkts zu.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 2,8 ha große Planungsbereich wird überwiegend durch das Gebäude des Möbelmarktes mit Verkaufsraum, Lager und den umgebenden Freiflächen (PKW-Stellplätze und Scherrasenflächen) geprägt. Nennenswerte Grün-/Vegetationsbestände befinden sich lediglich in den Randbereichen. Zwischen der Fahrbahn der Mühlenstraße und dem Planungsgrundstück verläuft ein straßenbegleitender Entwässerungsgraben. Weder das Orts- und Landschaftsbild noch die ökologische Wertigkeit ist für den Bereich als besonders bedeutend einzuschätzen. Die Situation entspricht vielmehr dem typischen Erscheinungsbild an einer Hauptausfallstraße. Im Einzelnen sind folgende Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes anzutreffen:

9.400 m ²	Gebäude und Wegefläche (versiegelter Bereich)
9.800 m ²	Scherrasen und Privatgarten
800 m ²	Wasserflächen (Teiche)
3.450 m ²	Gehölzstrukturen
<u>4.800 m²</u>	öffentl. Verkehrsfläche (Mühlenstraße mit Nebenanlagen, Graben)
= 28.250 m ²	

Die aufgeführten Strukturen führen auf dem Planungsgrundstück, ohne Verkehrsfläche der Mühlenstraße, zu einem aktuellen Versiegelungsgrad von ca. 40 %.

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Die Mühlenstraße wird auch künftig, nach Fertigstellung der „B210 neu“ im Bereich der Stadt Schortens ihre Funktion als Hauptzufahrt für die Stadt Jever aus Richtung Süden behalten. Mit der Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes für den Famila-Markt konnte auch für den Möbelmarkt eine leistungsstarke und sichere Zufahrt von dieser Hauptstraße aus geschaffen werden.

Die Betriebszufahrt von der Landesstraße (L 807) wird auch weiterhin ihre Funktion ohne Behinderung des fließenden Verkehrs erfüllen können, da dieser Straßenabschnitt nach Fertigstellung der neuen B210 auf Schortenser Gebiet eine Entlastung erfahren und zur Kreisstraße abgestuft werden wird.

Insofern muss dem Grundstück eine gute Erreichbarkeit bescheinigt werden. Diesbezüglich entstehen im weiteren Verfahren keine Handlungsbedarfe.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

Auf der Mühlenstraße verkehren mehrere Buslinien (WEB) mit Haltestellen am Tivoli bzw. am Einkaufszentrum (Famila). Diese verbinden Jever mit den umliegenden Ortschaften (Heidmühle, Sillenstede) bzw. mit den Mittelzentren Wittmund und Varel. Zum Oberzentrum Wilhelmshaven führt eine weitere Linie. Insofern ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz vorhanden, wenngleich anzumerken ist, dass die Kunden eines Möbelmarktes überwiegend mit den PKW anreisen werden.

4.6 Lärmimmissionen

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Geländes sind die schalltechnischen Aspekte in die Abwägung einzustellen. Als relevante Lärmquellen sind zu benennen:

Gewerbelärm

Die Einzelhandelsnutzung verursacht Lärm durch die Stellplatzanlage (Kundenverkehre) und die Anlieferungszone. Da diese Nutzungen jedoch südlich oder westlich angeordnet sind und die Anlieferungszone Richtung Norden durch einen Gebäuderiegel abgeschirmt wird, ist mit Konflikten diesbezüglich auf Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (MI und WA nördl. des Moorlandstief, Entfernung ca. 100- 120 m) nicht zu rechnen. Auch sind der Stadt bislang von diesen Anwohnern keine Störungen oder Beeinträchtigungen vorgetragen worden. Insofern kann im vorliegenden Falle auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden.

Verkehrslärm

Die Mühlenstraße mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 14.560 KFZ/24h (Zählung 2004: 14.202 zzgl. 2,5 % = 14.557 Kfz/24 Std.) und die Landesstraße mit ca. 3.790 KFZ/24Std. (Zählung 2005: 3700 zzgl. 2,5 % = 3.793 KFZ/24Std.) verursachen zwar Immissionen im Gebiet, diese können allerdings aufgrund der rein gewerblichen Nutzung durch den Möbelmarkt in den weiteren Betrachtungen unberücksichtigt bleiben. Auch die durch den Möbelmarkt verursachten Fahrten (ausgehend von ca. 60 PKW-Stellplätzen) werden in Zukunft durch Überplanung des Bereiches nicht zunehmen und führen somit nicht zu einer Erhöhung des Verkehrslärms auf der Landesstraße oder der Mühlenstraße. Insofern wird kein weitergehender planerischer Handlungsbedarf im Sinne des Immissionsschutzes gesehen.

4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Baugrund stellte sich in der Vergangenheit als Marschland mit Kleiboden im Übergangsbereich zu den südlich anschließenden Moorbereichen (Moorwarfen) dar. Durch die dort ausgeübte Nutzung wurde der überwiegende Teil des hier anzutreffenden Baugrundes jedoch in der Vergangenheit überformt. So sind dort versiegelte Flächen (Gebäude, Beton-, Asphalt- und Pflasterflächen als auch Scherrasenflächen) anzutreffen.

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten in Form von Ablagerungen bekannt. Allerdings schließt sich südlich der Landesstraße eine Fläche mit Altablagerungen (ehemalige Hausmülldeponie) an, welche auch im FNP entsprechend gekennzeichnet ist.

Im Plangebiet sind neben Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser, Wasser, Gas, ELT, Telekommunikation) westlich der Betriebszufahrt von der Landesstraße und im Bereich des Blockheizkraftwerkes öffentliche Versorgungsleitungen (Strom) mit Umspannstationen bekannt. Das Betriebsleiterwohnhaus wird durch eine Kleinkläranlage entsorgt.

Die Hauptversorgungsleitungen für Gas, Strom und Frischwasser verlaufen außerhalb des Betriebsgrundstückes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Das Schmutzwasser wird in den Kanal westlich der Mühlenstraße eingeleitet. Die Oberflächenentwässerung für das Betriebsgrundstück wird durch Einleitung in das Moorlandstief sichergestellt.

Diese Sachverhalte bzgl. der Ver-/Entsorgung des Gebietes werden auch nach Durchführung der Bauleitplanung unverändert beibehalten.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung zwei Sondergebiete mit Zweckbestimmungen (Möbelmarkt = SO1 und Betriebsleiterwohnen/Möbelmarkt = SO2) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Durch die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.5 werden die im Sondergebiet 1 (SO1) zulässigen Nutzungen detailliert aufgelistet.

Neben einer generellen Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche (max. 4.000 m²) gem. TF 1.1 werden Sortimente ausgeschlossen bzw. die Verkaufsfläche hierfür beschränkt. Bislang ist dort eine Verkaufsfläche von ca. 3.700 m² realisiert.

Mit dieser Festsetzung möchte die Stadt sicherstellen, dass sich an diesem peripher gelegenen Standort im Laufe der Zeit keine Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung (periodische Bedarfsgüter) ansiedeln oder aber durch eine Ausweitung der Angebote auf zentrenrelevante Sortimente vorhandene Versorgungsbereiche im Zentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht beeinträchtigt werden.

Grundlage hierfür bildet das Einzelhandelskonzept der Stadt Jever, welches durch Beschluss vom 17.09.2008 im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.11 in der Bauleitplanung als sonstiges städtebauliches Konzept zu berücksichtigen ist. Hierauf basieren die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3.

Im beschlossenen Einzelhandelskonzept wurden für unterschiedliche Lagen innerhalb des Stadtgebietes „Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Jever“ entwickelt. Für den hier in Rede stehenden Standort an der Mühlenstraße trifft der Grundsatz Nr. 4 „Bestandssicherung vorhandener Betriebe mit nicht - zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches“ zu. Demnach sollen für diese Standorte zwar einerseits Entwicklungsperspektiven geschaffen oder eingeräumt, aber andererseits auch Massnahmen zur Steuerung von zentren - relevanten Randsortimenten zum Schutze des zentralen Versorgungsbereiches ergriffen werden.

Diesen Empfehlungen folgt der vorliegende Bebauungsplan und schliesst das Anbieten von nahversorgungsrelevanten Sortimenten komplett aus bzw. beschränkt die zentrenrelevanten Randsortimente auf solche, welche eine gewisse Affinität zu Möbeln haben. Zusätzlich zur Beschränkung der Sortimentarten werden die hierfür möglichen Verkaufsflächen beschränkt, um so die Entstehung eines kleinen Fachmarktes innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche zu verhindern.

Mit der textl. Festsetzung 1.4 soll die Entstehung von gastronomischen Angeboten ohne Bezug zur Hauptnutzung (Möbelmarkt) begegnet werden; auch dies würde den zentralen Versorgungsbereich in seiner Funktion beeinträchtigen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 zielt darauf ab, auf dem Freigelände Verkaufsaaktionen mit wechselnden Sortimenten auszuschließen, da von solchen Angeboten ebenfalls Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind und andererseits eine Überprüfung der angebotenen Waren/Sortimente kaum praktikabel erscheint.

Im Sondergebiet 2 (SO2) wird die im Jahre 1970 gem. § 35 Abs.2 BauGB genehmigte Wohnnutzung für den Firmeninhaber/Betriebsleiter festgeschrieben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die beiden Sondergebiete (SO1 u. SO2) werden die zulässigen Grundflächen als Höchstmaße festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche von 6.000 m² im Sondergebiet 1 „Möbelmarkt“ erlaubt eine bauliche Erweiterung des Marktes um knapp 1.000 m²; heute erreicht das Gebäude eine Grundfläche von 5.005 m².

Für das Sondergebiet 2 „Möbelmarkt/Betriebsleiterwohnen“ erlaubt die festgesetzte Grundfläche von 300 m² gegenüber der dort heute vorhandenen Grundfläche von ca. 200 m² ausreichend Entwicklungsspielraum. Daraus würde sich eine Ausnutzung des Grundstückes von ca. 26 % (GRZ = 0,26) ergeben. Dieser Wert wird als der örtlichen Situation angemessen eingeschätzt.

Im Sondergebiet 1 wird das Nutzungsmaß desweiteren durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m über einem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt geregelt. Heute erreicht das Gebäude eine Höhe von max. 6,5 m im Bestand und somit sieht der Bebauungsplan auch bzgl., der Höhenentwicklung des Gebäudes ausreichend Gestaltungsspielraum vor. Der aktuell eingemessene Bezugspunkt liegt bei 0,48 m ü. NN.

Für das Sondergebiet 2 (Betriebsleiterwohnen) setzt der Bebauungsplan entsprechend dem Bestand eine eingeschossige Bebauung fest.

5.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise im Sondergebiet 1 ermöglicht Gebäudelängen von über 50 Metern innerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im wesentlichen am Bestandsgebäude mit einem gewissen Entwicklungsspielraum für Erweiterungen. Durch die Baugrenzen wird ein überbaubarer Bereich in einer Größe von 6.670 m² geschaffen, innerhalb welcher die max. zulässige Überbauung von 6.000 m² umgesetzt werden kann.

Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches zulässig. Insofern wird für auf dem Grundstück sonstigen vorhandenen Nebenanlagen keine weitere Regelung getroffen.

Im Sondergebiet 2 „Möbelmarkt/Betriebsleiterwohnen“ wird die offene Bauweise und ein 300 m² großer überbaubarer Bereich mittels Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann dem Eigentümer einerseits ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt und andererseits das Erscheinungsbild des stark eingewachsenen Gartengrundstückes erhalten werden.

5.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Mühlenstraße mit ihren Nebenanlagen innerhalb der Wegeparzelle (Flurstücke 35/5 u. 72/2) als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Darstellung und Einteilung des Straßenraumes dienen lediglich der besseren Lesbarkeit und sollen die Anbindung des Betriebsgrundstückes an den Kreisverkehrsplatz veranschaulichen.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zufahrtsbereiche

Entlang der Mühlenstraße und der Sillensteder Straße werden außerhalb der bestehenden Anbindungen Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine weiteren Zufahrtsmöglichkeiten an diese beiden Straßen möglich sind.

5.6 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt die beiden Flächen mit den dort vorhandenen Teichen und Gehölzen als private naturnahe Grünflächen fest. Diese beiden Bereiche lockern das Erscheinungsbild auf und tragen zur Belebung des Orts-/Landschaftsbildes bei. Zusätzlich wird für diese Flächen die Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Der an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandene lineare Gehölzbestand, welcher das Betriebsgrundstück zur freien Landschaft abgrenzt, wird entsprechend mit der Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in einer Breite von 3,0 Metern festgesetzt. Hierdurch soll der Erhalt dieser landschaftstypischen Eingrünung dauerhaft sichergestellt werden.

Mit diesen Maßnahmen kann das heutige Erscheinungsbild in diesem Bereich erhalten und das Landschaftsbild positiv unterstützt werden.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen; Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

Eine an der Sillensteder Straße vorhandene Umspannstation der EWE und das Blockheizkraftwerk östlich des Möbelmarktes werden im Bebauungsplan jeweils als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und dauerhaft gesichert. Ein parallel zur Straße verlaufendes Geh-/Fahr- und Leitungsrecht sichert die zum Trafo führenden Stromleitungen.

Ein weiteres Geh-/Fahr- und Leitungsrecht greift die heute vorhandene Fahrgasse auf dem Betriebsgrundstück auf und sichert die Erreichbarkeit des BHKW, des Wohngebäudes (Flurst. 72/4) sowie die Zufahrt zum Moorlandstief für den Entwässerungsverband.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan bzw. Hinweise

Entlang des Gewässers II. Ordnung (Oberkante Böschung) übernimmt der Bebauungsplan die nach Nds. Wasserrecht und in der Satzung der Sielacht Wangerland geforderten Freihaltebereiche zur Gewässerunterhaltung nachrichtlich. Ergänzend zur Darstellung im Plan werden die dort einzuhaltenden Maßnahmen textlich unter nachrichtliche Übernahmen nochmals dargestellt.

Parallel zur Sillensteder Straße, L 807; übernimmt der Bebauungsplan die nach dem NStrG erforderliche Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 Metern.

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 1990 hin. Der Hinweis Nr. 2 weist auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes Upjever hin; dort sind Gebäudehöhen bis max. 25 Meter zulässig. Unter Nr. 3 werden die allgemein üblichen Hinweise zu evtl. vorkommenden Bodenfunden aufgeführt. Der Hinweis Nr. 4 weist auf evtl. von der Landesstraße ausgehende Lärmimmissionen hin. Der Hinweis Nr. 5 weist auf das WSG hin.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist bereits heute durch Anschluss an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sicher gestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Mühlenstraße eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt bzw. in der HKA aufbereitet.

Die zentrale Müllabfuhr wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt.

6.2 Oberflächenentwässerung

Da das Planungsgrundstück durch die Planung nicht in einem stärkeren Maße versiegelt werden wird, als dieses heute der Fall ist, und die Oberflächenentwässerung für den Bereich in gleicher Form beibehalten wird, ergeben sich hieraus keine weiteren Handlungsbedarfe.

6.3 Verkehrliche Abwicklung

Aufgrund der vornehmlich am Bestand orientierten Planung werden sich keine maßgeblichen zusätzlichen Ziel-/Quellverkehre ergeben und die Abwicklung der Kunden- wie auch der Lieferverkehre ist über die beiden vorhandenen Anbindungen an die Mühlenstraße und die Sillensteder Straße problemlos möglich.

6.4 Naturhaushalt

Wie im Umweltbericht (vgl. Pkt. 8 der Begründung) festgestellt und durch die Eingriffsabhandlung dargelegt, verursacht die Bauleitplanung keinen zusätzlichen Eingriff auf der Fläche. Durch Festsetzung von Grünflächen, des Uferräumstreifens und den ergänzenden Bindungen zur Erhaltung von Gehölzstrukturen und der Gewässer kann der geringfügigen Ausweitung der bebaubaren Flächen begegnet werden.

6.5 Immissionen

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Lärmquellen geschaffen und es ist davon auszugehen, dass aufgrund der umgebenden Nutzungen (Mischgebiete, Sondergebiet, und Außenbereichsflächen) keine Konfliktpotentiale geschaffen werden.

6.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Soziale Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken wird.

6.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur

Durch den Bebauungsplan entstehen keine raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des §11 Bs. 3 BauNVO auf Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen; ebenfalls sind nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Jever nicht zu

erwarten, da der Bebauungsplan eine Ausweitung der Handelsaktivitäten sowohl in der Fläche als auch bezüglich der Sortimente beschränkt.

7. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 28.250 qm.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gebietskategorie	Größe in m²
Sondergebiet 1 „Möbelmarkt“	20.230 m ²
Sondergebiet 2 „Betriebsleiterwohnen“	1.150 m ²
Private Grünflächen	1.900 m ²
Öffentl. Verkehrsfläche	4.800 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	170 m ²
Gesamtfläche	28.250m²

8. Umweltbericht und Eingriffsabhandlung

8.1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Jever möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 43 B „Sondergebiet Möbelmarkt Sillensteder Straße/Mühlenstraße“ den vorhandenen Möbelmarkt in seiner derzeitigen Ausprägung planungsrechtlich sichern und gleichzeitig eine Erweiterung der Einzelhandelsaktivitäten im Sinne der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes steuern.

Der ca. 2,8 ha große Planungsbereich ist seit 1970 mit dieser Nutzung belegt; das Vorhaben wurde damals auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Die derzeitige ökologische Bedeutung des Plangebietes ist aufgrund der tatsächlichen Nutzungen als gering einzustufen. Derzeit sind im Planungsgebiet folgende Biotopstrukturen vorzufinden.

- Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Verkehrsflächen)
- Scherrasen und Hausgarten
- Wasserflächen; Teich
- Siedlungsgehölzstrukturen
- öffentliche Verkehrsfläche

Mit einer versiegelten Fläche von ca. 9.450 m² (Gebäude, Stellplätze und Wege) wird eine Versiegelung von ca. 40 % auf dem Betriebsgrundstück (ca. 23.450 m²) erreicht.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dieser Wert nur geringfügig erhöht. So kann z. B der Möbelmarkt um ca. 1.000 m² und das Wohngebäude um ca. 100 m² erweitert werden. Die Stellplatzanlage und die Wege auf dem Betriebsgelände werden nach dem Bebauungsplan nicht erweitert. Sollten dort Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, so ist anzumerken, dass diese allenfalls zu Lasten der Scherrasenfläche gehen werden.

Durch die Festsetzung von zwei privaten Grünflächen, der Gehölzreihe am östlichen Plangebietsrand und die Sicherung des Räumuferstreifens kann das Landschaftsbild erhalten und dauerhaft gesichert werden.

8.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf die Gehölzstruktur entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes keine planungsrelevanten oder gar per Gesetzeslage geschützten Strukturen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland sowie der aktualisierte Landschaftsplan der Stadt Jever treffen aufgrund der Nutzung des Gebietes nur bedingt planungsrelevanten Aussagen.

Der Biotoptypenplan stellt den Bereich als Gebäude- und Freiflächen mit gewerblicher Nutzung am Siedlungsrand der Stadt dar. Bzgl. dem Klima und der Luftqualität wird dem Bereich nur eine geringe Bedeutung zuerkannt. Gleiches trifft auf das Landschaftsbild zu. Unter den empfohlenen Maßnahmen für die Zukunft wird empfohlen, entlang des Moorlandstiefs das Biotopverbundsystem zu erhalten bzw. zu verbessern.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende "Kriterien" zu berücksichtigen:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Tiere: Die derzeitigen örtlichen Strukturen und die intensive Nutzung (Verkehr, Anlieferung etc.) lassen nur wenig bis gar keinen Raum für die heimische Tierwelt; der Nutzungsdruck auf der Fläche ist dafür zu groß. Auch während der Ortsbegehungen im Februar/März 2010 konnten keine planungsrelevanten Tiervorkommen festgestellt werden. Ungeachtet dessen ist in den Bäumen mit dem Vorkommen typischer Brutvögel (Vogelarten der Siedlungen und halboffenen Parklandschaft) zu rechnen. Da die Bäume überwiegend erhalten bleiben, wird es in dieser Richtung nicht zu Beeinträchtigungen oder Störungen kommen.

Pflanzen: Die intensive bauliche Nutzung lässt keinen Raum für naturnahe Biotopstrukturen mit entsprechendem Arteninventar. Auch hier gilt, dass durch den Erhalt der Großbäume und der Gewässer mit Umfeld die potentiellen Standorte wertvoller Pflanzenarten auch in Zukunft erhalten bleiben.

Boden: Überwiegend ist der Boden bereits versiegelt, baulich genutzt oder stellt sich als Scherrasenfläche dar. Insofern ist ein besonderer Schutzbedarf nicht festzustellen.

Wasser: Innerhalb des Plangebietes existieren zwei gartenähnlich gestaltete Teiche. Diese Oberflächengewässer sollen in ihrem Bestand gesichert und durch Festsetzung von privaten Grünflächen mit Erhaltungsbindung aufgewertet werden.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung, das Moorlandstief. Dieser Gewässerzug stellt sich als technisch ausgebauter Entwässerungsgraben dar. Die Uferbereiche sind durch steil aufsteigende Böschungen und einem ausgeräumten Uferstreifen geprägt und somit im ökologischen Sinne nur von eingeschränkter Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Wasserqualität sind durch die Überplanung des Gebietes nicht zu erwarten. Vielmehr kann durch die verbindliche Sicherung des Räumuferstreifens dem Vernetzungsgedanken Rechnung getragen und eine Vernetzung zwischen der Marsch und dem Moorland gesichert werden.

Luft/Klima: Das lokale Klima des Plangebietes wird durch die derzeitigen Nutzungen im Gebiet (Verkehr, Gebäude, Stellplätze) geprägt. Zukünftig wird der Versiegelungsgrad nicht höher liegen als dies heute schon der Fall ist.

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Landschaftsbild/Ortsbild: Die Planung wird zu keiner planungsrelevanten Veränderung dieses Schutzgutes führen, da bislang besiedelte Flächen beplant werden. Die Planung stellt mit Festsetzung des Erhalts der wahrnehmbaren Gehölzstrukturen und Sicherung

des Räumuferstreifens den dauerhaften Erhalt der ortsbildprägenden und Landschaftsbild relevanten Strukturen sicher.

Biologische Vielfalt: Eine biologische Vielfalt ist aktuell allenfalls in dem Auftreten von Brutvögeln zu sehen, die potenziell in den Großbäumen und den Sträuchern des Plangebietes zu finden sind. Weiterhin wird sich entlang des Fließgewässers eine eingeschränkte Vielfalt (Amphibien) etabliert haben. Allerdings muss angemerkt werden, dass der gesamte Bereich aufgrund der Lärmentwicklung, der Versiegelung und der baulichen Strukturen eine Entwicklung der biologischen Vielfalt bereits heute schon stark einschränkt..

Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser wird vorausgesetzt, da deren Entsorgung bzw. Behandlung bereits heute geregelt stattfindet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung wird hier nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne stehen der vorgesehenen Planung nicht entgegen.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dieser Punkt findet keine Anwendung.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Dieser Punkt findet ebenfalls keine Anwendung, da keine dahingehenden planungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten oder festzustellen sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der zukünftig zulässige Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem heutigen Zustand nur unwesentlich erhöhen. Insofern verändert sich der Umweltzustand durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Relevante Auswirkungen über die Plangebietsgrenzen hinaus sind nicht zu erwarten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich inklusive Kompensationsbilanzierung

Um die wertgebenden Biotopstrukturen (hier den Baumbestand und die beiden Stillgewässer) auch auf Dauer erhalten und sichern zu können, werden diese festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind diese dauerhaft zu erhalten und Bäume bei Abgang zu ersetzen.

Weitere maßgebliche Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Zur Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde in Monaten Februar und März 2010 eine Geländebegehung durchgeführt.

Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes erfolgt in Anlehnung an das sog. "Städtetagmodell", das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigen Nutzungen und den geplanten Möglichkeiten

Bestand			Planung		
	m ² /Wertfaktor	Wert [Werteinheiten]	Strukturen	m ² /Wertfaktor	Wert [Werteinheiten]
Biotope					
Gebäude	5.200 m ² /0	0	Gebäude	6.300 m ² /0	0
Stellplätze u. Wege	4.200 m ² /0	0	Stellplätze u. Wege	4.200 m ² /0	0
Scherrasenfläche	8.800 m ² /1	8.800	Scherrasenfläche	7.550 m ² /1	7.550
Hausgarten	1.000 m ² /1	1.000	Hausgarten	900 m ² /1	900
Siedlungsnahes Gehölz/Sträucher	3.450m ² /1	3.450	Siedlungsnahes Gehölze/ Sträucher	1.000m ² /1	1.000
Wasserflächen	800 m ² /1	800	Priv. Grünflächen mit Erhaltung	1.900 m ² /2	3.800
Öffentl. Verkehrsfl.	4.800 m ² /0	0	Erhaltungsfl. /Baumreihe	600 m ² /2	1.200
			Räumuferstreifen	1.000 m ² /1	1.000
			Öffentl. Verkehrsfläche	4.800 m ² /0	0
Gesamt	28.250 m²	14.050		28.250 m²	15.450
Differenz:	Die Planung verursacht keinen Eingriff.				

Insofern kann festgestellt werden, dass diese Bestandsüberplanung keinen weitergehenden Eingriff ermöglicht als dies bereits heute der Fall ist. Diese Situation beruht darauf, dass der Bebauungsplan die wenigen wertvollen naturräumlichen Strukturen im Planungsgebiet (Stillgewässer, östliche Baumreihe und den Räumuferstreifen) aufgreift und durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft sichert. Desweiteren ist anzumerken, dass der Bebauungsplan keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung oder Bebauung vorsieht.

Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Die Planung ist eine logische Konsequenz aus den im neuen Flächennutzungsplan benannten Entwicklungszielen und den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Die Stadt möchte mit dem Bebauungsplan einer evtl. drohenden Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes vorbeugen und schreibt deshalb die dort bislang ausgeübten und genehmigten Nutzungen auf den Bestand fest.

8.4 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht i.S.d. Ziff. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf die Erkenntnisse der Bestandserhebung vor Ort als auch auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Friesland sowie des Landschaftsplans der Stadt Jever zurückgegriffen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.

8.5 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

Die innerhalb der Plangebietsgrenzen festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen (östliche Baumreihe und naturnahe private Grünflächen mit Stillgewässern) sind im wiederkehrenden Rhythmus von zwei Jahren auf ihre Umsetzung und Einhaltung hin zu kontrollieren.

8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 B setzt die Stadt Jever die übergeordneten Entwicklungsziele aus dem Flächennutzungsplan 2009 und die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes in konsequenter Art um. Für den peripher gelegenen Einzelhandelsstandort werden die dort anzutreffenden Nutzungen bei Einräumung eines geringfügigen Entwicklungsspielraumes verbindlich festgeschrieben.

Aufgrund der Bestandsüberplanung werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Somit findet kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes statt und es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Kompensation.

9. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 10.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 B „Sondergebiet Möbelmarkt Sillensteder Straße/Mühlenstraße“ beschlossen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde am 24.03.2010 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat am 06.04.2010 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden in der Zeit vom 12.04. bis zum 07.05.2010 anhand der vorliegenden Unterlagen (Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht) durchgeführt.

Nach Auswertung und Behandlung der vorgetragenen Anregungen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 17.06.2010 dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Jever, den

Bürgermeisterin

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



Oldenburg, den 05.08.2010

Herbert Weydringer