

Stadt Jever

Außenbereichssatzung „Sandelermöns“

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

im Zeitraum vom 13.02.2012 bis 16.03.2012

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

21.03.2012

I. Ergebnis der Beteiligung

1. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.02.2012 – 16.03.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang der Entwurfsunterlagen (Satzungstext mit erläuternden Plänen und Begründung) im Rathaus beteiligt.
2. Seitens der beiden von der Planung betroffenen **Vereine (Dorfbürgerverein und KBV)** wurde eine gemeinsame Stellungnahme **mit Anregungen und Hinweisen zu den beabsichtigten Regelungen der Satzung** abgegeben.
Die vorgetragenen Anregungen werden nachfolgend im Detail behandelt und hierzu entsprechende Abwägungsvorschläge unterbreitet.
3. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch Übersendung der Entwurfsunterlagen beteiligt.
4. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:
 - **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg**, Stellungnahme vom 16.02.2012;
es wurden weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.
 - **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**, Stellungnahme vom 01.03.2012;
es wurden weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.
 - **Landkreis Friesland**, Stellungnahme vom 01.03.2012
lediglich die „Untere Wasserbehörde“ empfiehlt eine Überprüfung der Dimensionierung der bestehenden Kleinkläranlage.
Alle weiteren Fachbereiche trugen keine Anregungen zur Planungsabsicht vor.

II. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nachfolgend werden die relevanten Stellungnahmen aufgeführt, die Sachverhalte dargelegt und entsprechende Abwägungsvorschläge hierzu unterbreitet.

Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 01.03.2012

Stellungnahme / Hinweis	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p>Zu der Außenbereichssatzung Sandelermöns der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 a (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: b) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: c) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: d) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: e) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: f) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: g) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: h) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: i) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: j) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: k) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>l) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:</u> Hinweis: Es ist zu prüfen, ob die vorhandene Kläranlage ausreichend dimensioniert ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. Die Zustimmung der unter a – k aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen 2. Die bestehende Kleinkläranlage mit (Schilfbeet) wurde im Jahre 1993 mit einer Kapazität von 20 Einwohnergleichwerten genehmigt. Diese Genehmigung hatte eine Laufzeit bis 2008. Seit dieser Zeit wird die Anlage in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ordnungsgemäß weiterbetrieben. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde wird die Funktion und die Kapazität der Anlage mit dem Ziel der Erneuerung der Einleitgenehmigung zeitnah überprüft. In diesem Zusammenhang werden dann auch die künftigen Anforderungen an die Anlage definiert und bestimmt. <p>Abwägung. Da es sich um rein wasserrechtliche Sachverhalte handelt und die Erschließung bzw. die Entsorgung des Schmutzwassers generell als gesichert einzuschätzen ist, sind Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung hiervon nicht betroffen. Allerdings wird die Begründung im Sinne einer Klarstellung diesbezüglich unter Punkt 5 entsprechend redaktionell ergänzt.</p>

Stellungnahme der Vereine (Dorfbürgerverein und KBV) vom 14.03.2012

Stellungnahme / Anregungen u.Hinweise	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p>hiermit nehmen wir im Zuge der Auslegung des vorliegenden Satzungsentwurfes Stellung und bitten um entsprechende Berücksichtigung der weiteren Planung.</p> <p>A. Wir bitten, die im Eigentum des DBV (Flur 3 Flurstück 24/1) befindliche Fläche gänzlich als Fläche „für den Gemeinbedarf – Rot“ zu deklarieren und die Zweckbestimmung „Private Grünfläche“ zu verwerfen. Aus Versicherungstechnischen Gründen bitten wir ferner, die gesamte Fläche (24/1) im Planentwurf als „private Fläche für den Gemeinbedarf“ zu titulieren.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>1. In der Fläche befindet sich das Pflanzenklärbeet. Diese Einrichtung ist zwingend notwendiger Bestandteil der Gebäude-Infrastruktur aller Einrichtungen vor Ort.</p> <p>2. Der in diesem Planentwurf „Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ skizzierte Bewuchs befindet sich zum Teil in unter Punkt 1. genanntem Klärbeet und muss entfernt werden. Ein weiterer großer Teil zerstört gegenwärtig die vorhandenen Zaunanlagen und bedarf einen Rückschnitt.</p> <p>3. Die vom Dorfbürgerverein erworbene Fläche (hier Außenfläche) soll neu geordnet werden und für die künftigen Aufgaben zweckmäßiger gestaltet werden. Hier wird Grün und Bewuchs einen wesentlichen Anteil haben, jedoch der im Entwurf vorgesehene Zuschnitt entspricht nicht den angestrebten Planungen.</p>	<p><u>Zu Punkt 1:</u></p> <p>1. Generell ist anzumerken, dass der Lageplan zur Satzung keinen normativen Charakter entfaltet und die zeichnerischen Darstellungen lediglich der Orientierung und Zuordnung der im Satzungstext enthaltenen Regelungen dienen. Auch ist festzustellen, dass durch die Außenbereichssatzung keine planungsrechtlichen Umstände vergleichbar des § 30 BauGB geschaffen werden. Vielmehr sind Vorhaben auch weiterhin nach § 35 BauGB, also als Vorhaben im Außenbereich zu beurteilen.</p> <p>2. Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung war und bleibt, eine weitgehend am Bestand orientierte Umnutzung des ehemaligen Kindergartens mit gleichzeitiger Erweiterung um eine Wohneinheit planungsrechtlich zu ermöglichen.</p> <p>3. Das Schilfbeet der Kleinkläranlage genießt zum einen Bestandsschutz und widerspricht auch nicht dem Ziel „Erhaltung der Vegetationsstruktur“. Entsprechende Pflege- und Unterhaltungsarbeiten sind trotz der unter § 5 der Satzung aufgeführten Erhaltungsziele möglich</p> <p>4. Die im Lageplan zur Satzung dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Schulhof sowie die südlichen gärtnerisch genutzten Bereiche und orientiert sich somit am Bestand.</p> <p>5. Die Darstellung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ erstreckt sich auf den bereits heute vorhandenen Grünbestand. Dieser Vegetationsbestand prägt das nördliche Umfeld der ehemaligen Schule (Landschaftsbild) und soll dementsprechend auch in Zukunft in seiner Grundstruktur erhalten bleiben. Wobei Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen durchaus durchgeführt werden können.</p> <p>6. Die im Lageplan großzügig dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit den Regelungen des § 3 der Satzung (Zulässigkeit von Vorhaben) erlaubt dem Dorfbürgerverein ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Freiflächen. Zudem können die als private Grünflächen dargestellten Bereiche in die Gestaltung des Freibereichs einbezogen werden, sofern der</p>

	<p>ortsbildprägende Vegetationsbestand berücksichtigt wird.</p> <p>Abwägung zu Punkt 1: Die Darstellungen im Lageplan (Fläche für den Gemeinbedarf und private Grünfläche mit der Erhaltungsbindung) werden wie im Entwurf enthalten beibehalten. Diese bieten ausreichend Gestaltungsspielraum und stehen den sonstigen Bedürfnissen des Dorfbürgervereins nicht entgegen.</p>
<p>2. Desweiteren bitten wir, die Carportanlage und den Geräteschuppen als „Überbaute Fläche darzustellen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Geräteschuppen dient dem KBV, DBV und dem Kreisverband als Sportgerätelager und als Lager für Gartengeräte. Dieser Bau ist als Sportstättenzubehörbau zu werten. Eine Baugenehmigung liegt vor. Die Carportanlage ist Bestandteil der Mietwohnungen.</p>	<p><u>Zu Punkt 2:</u> Die genannten Nebenanlagen genießen einerseits Bestandsschutz und sind darüber hinaus für die ausgeübten Hauptnutzungen (Dorfgemeinschaftshaus, Wohnen und Sportplatz) als Nebenanlagen zulässig. Eine Kennzeichnung der bestehenden Nebenanlagen als überbaubare Bereiche wird somit nicht erforderlich. Allerdings weist die Stadt vorsorglich an dieser Stelle darauf hin, dass weitere bauliche Anlagen, welche nicht zwingend für die Hauptnutzung erforderlich sind, weder im Sinne eines Erhalts des Orts-/Landschaftsbildes wünschenswert noch in Anbetracht des Außenbereichs genehmigungsfähig sind.</p> <p>Abwägung zu Punkt 2: Der Anregung (Baufenster für die Nebengebäude) wird nicht gefolgt, allerdings wird der § 3 der Satzung diesbezüglich ergänzt. Die Zulässigkeit von für die Hauptnutzung notwendigen Nebenanlagen wird aufgenommen.</p>

3. Ferner bitten wir die Planung so zu gestalten, dass die bisherige und zukünftige Nutzung gewährleistet bleibt. So muss um den Geräteschuppen und dem Vereinsheim ein entsprechender Puffer kenntlich (Rot: Zweckbestimmung Verkehrswege) gemacht werden. Gleiches gilt für die vorhandenen Parkplätze und der Auffahrt südöstlich des ehemaligen Kindergartens / Vereinsheimes.

Begründung:

Diese Flächen wurden vom Bosselverein unter großem finanziellem Aufwand befestigt. Auch die Stadt Jever hat sich während des Kindergartenbetriebes hieran beteiligt. Auch wenn unter § 3 die Zulässigkeit eines Parkplatzes erwähnt wird, sollten diese unabdingbaren Bestandteile der gesamten Anlage in den Planungen Berücksichtigung finden. Eine Deklaration als naturnahe Grünfläche entspricht nicht den Gegebenheiten. Auffahrt, Verkehrswege und Parkplätze sind für den Sport- und Spielbetrieb erforderlich. Entsprechende Befestigungen / Versiegelungen sind zum Teil vorhanden und müssen zur Sicherung und Nutzung des Zweckes vervollständigt werden.

Zu Punkt 3:

1. Die derzeit vorhandenen Verkehrsflächen, Parkplätze und Zuwegungen zu den Gebäuden sind auch weiterhin zulässig und bedürfen keiner eigenständigen Kennzeichnung im Lageplan. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 3 der Satzung.
2. Bereits durch die Begriffe „Betrieb und Unterhaltung einer Sportanlage mit Vereinsheim und Parkplatz“ wird diesen Anlagen hinreichend entsprochen.

Abwägung zu Punkt 3:

Der Anregung nach gesonderter Darstellung der befestigten Freiflächen auf dem Sportgelände wird nicht gefolgt.

Allerdings wird im Sinne einer Klarstellung die Darstellung der Erhaltungsfläche nördlich der Wallhecke von derzeit 10,0 m auf 5,0 m reduziert.

Aufgestellt: Oldenburg, den 21.03.2012

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer