

Inhaltsübersicht

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Grundlagen der Planung.....	3
2.1	Vorbereitung der Planung; Verfahrensablauf	3
2.2	Planungsrelevante Grundlagen	4
2.3	Änderungsbereich.....	4
3.	Planerische Vorgaben, Bestandssituation	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 2009	4
3.3	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes.....	5
4.	Änderungen der Darstellungen im FNP	5
5.	Auswirkungen der Änderungen	5
6.	Umweltbericht und Eingriffsabhandlung	5
6.1	Beschreibung der Planung	5
6.2	Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	6
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
6.4	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht i.S.d. Ziff. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	8
6.5	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring	8
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	8
7.	Verfahrensvermerke	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Ein seit Jahren im Gewerbegebiet ansässiger Baubetrieb benötigt weitere Betriebsflächen.

Die Firma unterhält bereits auf den östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flurstücken 23/101 und 23/143 einen Lagerplatz.

Dieser Lagerplatz soll nördlich des Wendehammers und westlich des Flurstücks 23/143 um ca. 4.400 m² erweitert werden.

Der Unternehmer trat im letzten Jahr an die Stadt heran und bekundete sein Interesse an einen entsprechenden Flächenerwerb.

Der betroffene Bereich wird nach dem wirksamen FNP als Grünfläche mit Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 aus dem Jahre 1993 setzt für den Bereich eine öffentliche Grünfläche fest.

Nach Klärung wesentlicher planungsrechtlicher, erschließungs- und entwässerungstechnischer Details konnte ein Kaufvertrag mit dem Unternehmer abgeschlossen, und die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des FNP vorbereitet werden

Dementsprechend führte die Stadt die entsprechenden Änderungsverfahren zum FNP und zum Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durch.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Vorbereitung der Planung; Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat auf Grund der oben angegebenen Sachverhalte (Planungsanlass und – ziele) in seiner Sitzung am 19.11.2013 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm/B210 neu“ und der 1. Änderung des FNP beschlossen.

Nach Ausarbeitung des Vorentwurfes zur 1. Änderung des FNP 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 24.03.2014 bis zum 17.04.2014 durchgeführt.

Diese frühzeitigen Beteiligungsschritte lieferten keine weiteren abwägungsrelevanten Sachverhalte.

Zum Bebauungsplan und zur FNP – Änderung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Die bislang bekannten Umweltbelange und das vorläufige Ergebnis der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht gem. § 2 a Abs. 1 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung und wird unter Punkt 6 dieser Begründung behandelt.

Nach Beratung des Entwurfs im Fachausschuss am 07.05.2014 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.05.2014 bis zum 27.06.2014 statt.

2.2 Planungsrelevante Grundlagen

Der nachfolgend ausgearbeitete Vorentwurf zur 1. Änderung des FNP baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, 2004
- Flächennutzungsplan der Stadt Jever 2009
- Landschaftsplan der Stadt Jever 2009

2.3 Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan bezieht sich lediglich auf die dargestellte Grünfläche östlich des Tettenser Tiefs, welche im Eigentum der Stadt steht.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4.400 m² und fällt somit um ca. 1.100 m² kleiner aus als der Änderungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 48. Diese gegenüber der Bebauungsplan – Änderung geringere Flächengröße resultiert aus der Tatsache, dass der 10 m breite Räumuferstreifen zum Tettenser Tief nicht Gegenstand der FNP – Änderung ist.

Diese ca. 650 m² Fläche bleibt als Grünfläche erhalten und wird dementsprechend auch künftig im FNP als solche dargestellt. Ferner wird eine ca. 450 m² große Fläche des Gewerbegebiets, welche im Änderungsbereich zum Bebauungsplan enthalten ist, von der FNP – Änderung nicht erfasst.

Der Änderungsbereich zum FNP wird im Westen durch die 10 m breite Räumuferzone zum Tettenser Tief (Gewässer II. Ordnung), begrenzt.

Im Norden schließt ein nach § 30 BNatschG geschütztes Biotop an.

Im Osten und im Süden begrenzen gewerbliche Lagerplätze und eine nach dem B`Plan Nr. 31 festgesetzte Wendeanlage den Änderungsbereich.

3. Planerische Vorgaben, Bestandssituation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Ziel, Sicherung und Erhaltung von gewerblichen Arbeitsplätzen in den dafür ausgewiesenen Gewerbegebieten, entspricht den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 2009

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahre 2009 stellt für das Planungsgebiet entsprechend der Realnutzung eine Grünfläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Der nördlich anschließende Grünbereich mit Gewässer wird als nach § 30 BNatschG geschütztes Biotop dargestellt.

Östlich und südlich entsprechen die Darstellungen von gewerblichen Bauflächen den dort tatsächlich ausgeübten Nutzungen.

Da der wirksame FNP für den betroffenen Bereich eine Grünfläche darstellt wird die 1. Änderung des wirksamen FNP erforderlich. Diese Änderung wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

3.3 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Der Änderungsbereich erstreckt sich über ca. 65 Meter, ausgehend vom Räumuferstreifen am Tettenser Tief (Gewässer II. Ordnung) Richtung Osten bis zu einem Lagerplatz einer Baufirma und bildet ein Rechteck von ca. 65 m x 70 m.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind ausschließlich Freiflächen, nämlich eine naturnah ausgestaltete Rasenfläche, eine ca. 10 m breite Gehölzreihe und der zum Süden hin abschließende Entwässerungsgraben zu nennen.

4. Änderungen der Darstellungen im FNP

Die bisherige Darstellung einer Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft wird innerhalb des ca. 4.400 m² Änderungsbereiches aufgegeben und künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der 10,0 m breite Räumuferstreifen entlang des Tettenser Tiefs ist nicht Gegenstand der Änderung und behält seine bisherige Darstellung als Grünfläche

5. Auswirkungen der Änderungen

Zusätzlicher **Aufwand für die Erschließung** bzw. die **Ver-/Entsorgung** des Gebietes wird durch die FNP – Änderung nicht hervorgerufen, da an bestehende Anlagen im unmittelbaren Umfeld angeschlossen werden kann.

Wie im Umweltbericht (vgl. Pkt. 6 der Begründung) festgestellt, verursacht die Bauleitplanung einen **Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes**.

Die der natürlichen Funktion entzogene Leistungsfähigkeit wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in gleicher Größe (4.400 m²) im Flächenpool der Stadt im Verhältnis 1:1 kompensiert.

Durch die Bauleitplanung werden **keine wesentlichen, zusätzlichen Lärmquellen** geschaffen und es ist davon auszugehen, dass aufgrund der umgebenden Nutzungen (Gewerbegebiete und Außenbereichsflächen) keine Konfliktpotentiale geschaffen werden.

6. Umweltbericht und Eingriffsabhandlung

6.1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Jever möchte mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 und der parallel hierzu durchzuführenden 1. Änderung des FNP die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Lagerplatzes für einen ortsansässigen Unternehmer schaffen.

Das bislang im Eigentum der Stadt stehende Grundstück in einer Größe von ca. 4.400 m² soll dementsprechend an den Unternehmer veräußert und als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Nach den bisherigen Darstellungen des FNP und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 sollten innerhalb dieser naturnahen Grünfläche u. a. Regenwasserrückhaltungsanlagen möglich sein.

Da diese nicht benötigt werden, hat sich die Stadt entschlossen, den Bereich zu veräußern und die dem Naturhaushalt entzogenen Funktionen innerhalb des städtischen Flächenpools „Sietwendung“ zu kompensieren.

6.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf eine Gehölzstruktur auf der südlichen Seite keine planungsrelevanten oder gar per Gesetzeslage geschützten Strukturen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland sowie der aktualisierte Landschaftsplan der Stadt Jever treffen aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb eines Gewerbegebietes nur bedingt planungsrelevante Aussagen.

Der Biotoptypenplan stellt den Bereich als Betriebsfläche (Abbauland, Ver-/Entsorgungsanlagen) dar.

Bzgl. Klima und der Luftqualität wird dem Bereich nur eine geringe Bedeutung zuerkannt. Gleiches trifft auf das Landschaftsbild zu.

Zum Planungsbereich selbst enthält der Maßnahmenplan keine Aussagen.

Das westlich angrenzende Tettenser Tief ist als FFH - Gebiet (Teichfledermaus- Habitat im Raum WHV) ausgewiesen.

Das nördlich angrenzende messophile Grünland mit Teichanlage wird als besonders geschütztes Biotop (gem. § 30 BNatSchG) dargestellt.

6.3 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 gewerbliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld lassen nur wenig bis gar keinen Raum für die heimische Tierwelt; Während der Ortsbegehungen im Februar/März 2014 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.

Pflanzen: Die Ausbildung einer Dauergrünlandfläche mit regelmäßigen Mahden lässt keinen Raum für naturnahe Biotopstrukturen mit entsprechendem Arteninventar.

Boden: Der Boden wird künftig versiegelt und verliert deshalb seine Funktion. Diese Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gilt es künftig zu kompensieren.

Wasser: Innerhalb des Plangebietes existiert ein technisch ausgebauter und regelmäßig unterhaltener Entwässerungsgraben. Dieser soll in seinem Zustand auch künftig erhalten bleiben, so dass erhebliche Beeinträchtigungen hierzu nicht zu erwarten sind.

Luft/Klima: Das lokale Klima des Plangebietes wird durch die derzeitigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld (Verkehr, Gebäude, Stellplätze) geprägt. Aufgrund der geringen Flächengröße wird es zu keiner entscheidenden Veränderung kommen.

Landschaftsbild/Ortsbild: Die Planung wird zu keiner planungsrelevanten Veränderung dieses Schutzgutes führen, da lediglich eine kleine in ein bestehendes Gewerbegebiet integrierte Freifläche überplant wird.

Mit Festsetzung eines Pflanzstreifens an der westlichen Grundstücksgrenze im Bebauungsplan und Sicherung des Räumuferstreifens kann das Ortsbild erhalten und eine auf die Landschaft abgestellte Erscheinung sichergestellt werden.

Biologische Vielfalt: Da lediglich 4.400 m² durch die Planung in Anspruch genommen werden, können Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ausgeschlossen werden. Innerhalb des Gebiets beheimatete Tierarten können problemlos auf die nördliche Biotopfläche ausweichen.

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 die vorliegende Bauleitplanung 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
Dieser Punkt ist für den Bereich nicht relevant.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts
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 naturnah geprägte Freilandbereich würde in seiner Form erhalten bleiben.

Damit gäbe es neben dem geschützten Biotop eine naturnahe Freifläche, sofern dieser Bereich regelmäßig gemäht wird.

Aufgrund der geringen Größe ist der Verlust hinnehmbar bzw. wird kompensiert. Relevante Auswirkungen über die Plangebietsgrenzen hinaus sind nicht zu erwarten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, Kompensation

Die Umwidmung der 4.400 m² großen, naturnah entwickelten Grünfläche stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Dieser Eingriff ist durch eine entsprechend große Fläche im Verhältnis 1: 1 zu kompensieren.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird eine entsprechend große Fläche im städtischen Flächenpool „Sietwendung“ aufgewertet.

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

Eine Erweiterung des Lagerplatzes an einer anderen Stelle würde nicht nur aus betrieblichen Gründen ausscheiden, sondern auch in Anbetracht zusätzlicher Verkehre zwischen den getrennten Standorten ausscheiden. Insofern erscheint die Planung der Stadt nur logisch und in sich konsequent zu sein.

Es können Arbeitsplätze vor Ort gesichert und unnötige Transportwege /Verkehre vermieden werden.

6.4 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.

6.5 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

Die innerhalb der Plangebietsgrenzen festgesetzten Maßnahmen (westliche Gehölzreihe) sind im wiederkehrenden Rhythmus von zwei Jahren auf ihre Umsetzung und Einhaltung hin zu kontrollieren.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt die Stadt Jever die übergeordneten Entwicklungsziele aus der Landesplanung und dem Flächennutzungsplan 2009 (Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen) in konsequenter Art um.

Die Lage der Erweiterungsflächen in einem seit Jahren gewachsenem Gewerbegebiet ermöglicht eine betriebliche Erweiterung, ohne hierfür klassische Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Der ökologische Verlust der Freifläche wird entsprechend kompensiert.

7. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 19.11.2013 die Durchführung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Vorentwürfe zur 1. Änderung des FNP und zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wurden am 05.03.2014 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat am 18.03.2014 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden in der Zeit vom 24.03. bis zum 17.04.2014 anhand des Vorentwurfs zur 1. Änderung des FNP mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.

Nach Auswertung und Behandlung der vorgetragenen Anregungen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever in seiner Sitzung am 13.05.2014 dem Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom 26.05.2014 bis zum 27.06.2014 gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden wurden im gleichen Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Jever hat die 1. FNP – Änderung in seiner Sitzung am2014 beschlossen.

Jever, den

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



Oldenburg, den 27.06.2014

Herbert Weydringer