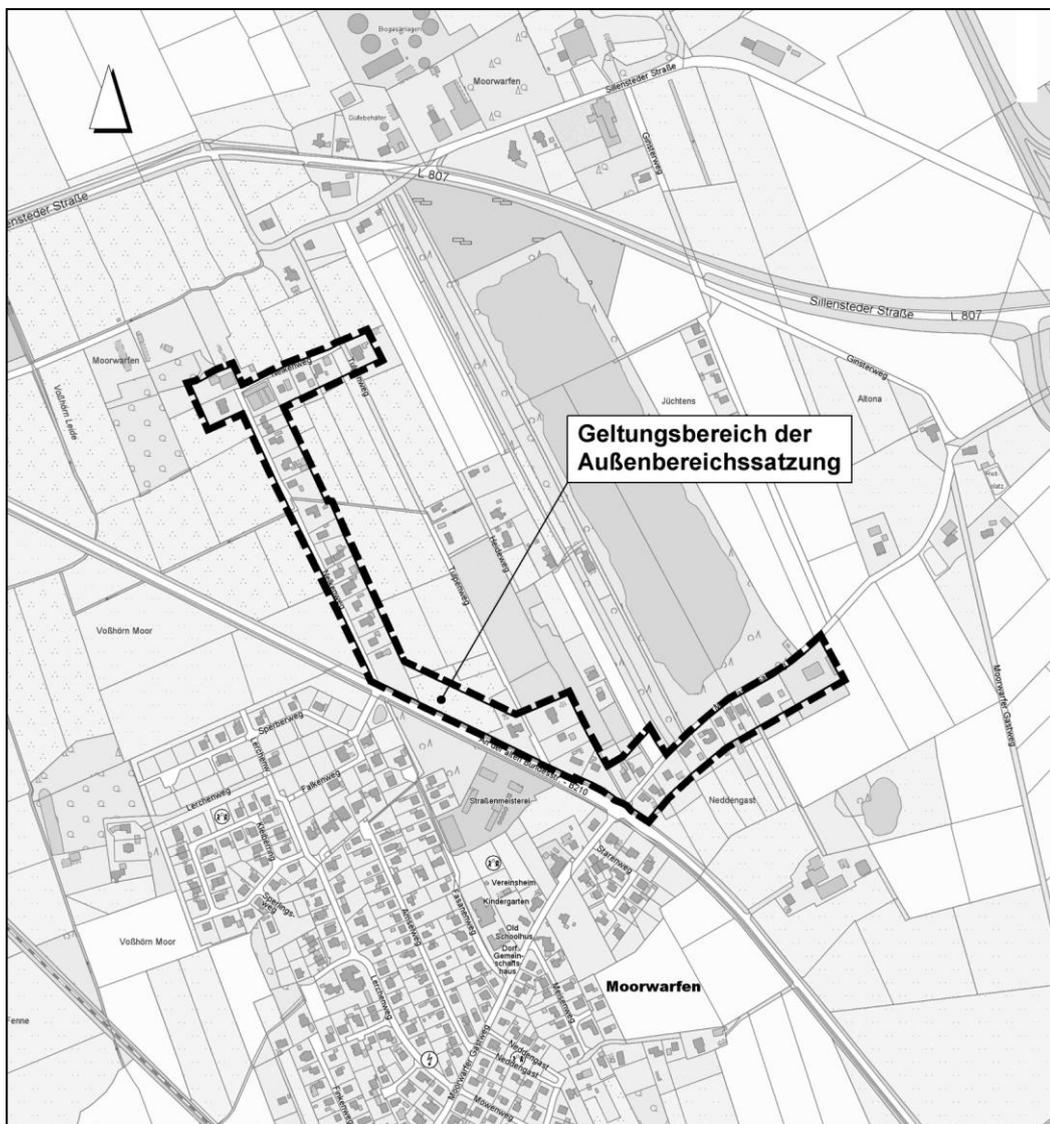


Stadt Jever

Landkreis Friesland

Begründung zur Außenbereichssatzung „Moorwarfen Nordost“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

für den Bereich Nelkenweg, An der alten Bundesstraße
und Moorwarfer Gastweg Ost



Bearbeitungsstand: 23.01.2018
Planteam WMW GmbH & Co KG

Inhalt

1.	Grundlagen der Planänderung.....	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2	Auswahl des Instruments der Außenbereichssatzung	3
1.3	Aufstellungsverfahren und Verfahrensablauf	4
1.4	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB	4
1.5	Ergebnis der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB.....	4
1.6	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und Planunterlagen	5
2.	Planerische Vorgaben.....	5
2.1	Ziele der Raumordnung.....	5
2.2	Flächennutzungsplanung	5
3.	Darstellung der Bestandssituation.....	5
3.1	Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld	5
3.2	Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum	6
4.	Planungsziele, Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung.....	6
5.	Auswirkungen der Planung	7
6.	Verfahrensvermerke	8
	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	8
	- Anlagen	

1. Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

In der Stadt Jever herrscht eine anhaltend rege Nachfrage nach Baugrundstücken. Neben der Neuausweisung von Baugebieten, vornehmlich in der Kernstadt, möchte die Stadt diesem Bedarf auch durch die Möglichkeit der verträglichen Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen nachkommen.

Desweiteren setzt die Stadt aber auch auf eine Weiterentwicklung ihrer Ortsteile und möchte hierdurch deren Eigenentwicklung und Funktion als Wohnstandort innerhalb des Stadtgebietes stärken.

Im Bereich Moorwarfen Nordost konnte sich ausgehend von den 30-er bzw. den 50-er Jahren des letzten Jahrhunderts entlang kommunaler Straßen und zwischen landwirtschaftlichen Hof- bzw. Siedlerstellen eine gewisse Siedlungsstruktur herausbilden.

Dieser Bereich nordöstlich der „alten B 210“ und beidseitig des Moorwarfer Gastweges konnte sich in Anbetracht der Barrierewirkung der stark befahrenen Bundesstraße, deren Lärmemissionen und der aus dem Straßenrecht resultierenden Rechtslage (Anbaufreiheit) nicht im Sinne einer gleichmäßigen Ortsentwicklung entwickeln.

Nunmehr, nachdem allerdings die ehemalige Bundesstraße zur Stadtstraße zurück gestuft wurde, konnten maßgebliche bis dahin für eine städtebauliche Entwicklung unüberwindbare Hindernisse ausgeräumt werden.

Einerseits erlaubt diese Stadtstraße nun eine Anbaumöglichkeit und andererseits kann aufgrund reduzierter Verkehrsmengen die Einschränkung der baulichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Straßenkörpers relativiert werden. Diese neuen Gegebenheiten ermöglichen nach Erlass einer Außenbereichssatzung die Schaffung von ca. 5 – 7 Baugrundstücken.

Aber auch die Tatsache, dass Grundstückseigentümer im Falle von Anbauten oder aber Ersatzbauten den restriktiven Regeln des Außenbereichs unterworfen waren, erschwerten Modernisierungs- und Bautätigkeiten im Siedlungsbereich.

Genehmigungen waren bislang nur auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB mit überwiegend ausführlichen Begründungen der Notwendigkeiten der Erweiterungen zu erlangen.

Im Sinne einer für die Zukunft klarstellenden Planung und zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Siedlungsbereichs hat sich die Stadt entschlossen, eine entsprechende Außenbereichssatzung zu erlassen.

1.2 Auswahl des Instruments der Außenbereichssatzung

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den von der Satzung betroffenen Bereich keine Darstellung einer Baufläche. Demnach ist der Bereich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Für Teile des Satzungsbereichs enthält der wirksame Flächennutzungsplan nachrichtliche Darstellungen, z. B. für ein Landschaftschutzgebiet, Ausgleichs-, bzw. Ersatzflächen und eine Trinkwasserschutzzone.

Südwestlich der „B120 alt“ stellt der FNP für den Hauptsiedlungsbereich großzügige Wohnbauflächen dar.

Da es sich überwiegend um bereits heute baulich genutzte Grundstücke handelt und die Erschliessungsanlagen (Straßen und Wege) bereits vorhanden sind, können die zusätzliche

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich sowie eine Zersiedlung der Landschaft bzw. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ausgeschlossen werden.

Auch ist anzumerken, dass die beabsichtigte Außenbereichssatzung den Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Nr. 1 – 3 BauGB entspricht.

Diese Planungsabsicht ist nicht nur mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar, sondern erlaubt auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (europäische Schutzgebiete) werden durch die Außenbereichssatzung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

1.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss hat in Kenntnis dieser Sachverhalte in seiner Sitzung am 11.04.2017 die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung einer entsprechenden Außenbereichssatzung auf Grundlage der Regelungen des § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Anhand der ausgearbeiteten Unterlagen (Vorentwurf einer Satzung mit Lageplan und einer Begründung mit Darstellung des Bestandes) wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.09.2017 bis zum 29.09.2017 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 den aktualisierten Entwurf zur Satzung beraten und beschlossen diesen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs und die Beteiligung der Behörden wurden im Zeitraum vom 30.10.2017 bis zum 02.12.2017 durchgeführt.

1.4 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB

Insgesamt haben sich **sieben Behörden oder sonstigen Träger** öffentlicher Belange zu den Planungszielen geäußert.

Vom Prinzip stimmen alle diese sieben Behörden dem Planungsziel zu.

Lediglich **drei Stellungnahmen** enthalten Hinweise zu planerischen Sachverhalten.

Die Hinweise der beiden Landesämter (**LBEG und Denkmalpflege**) sind bekannt, bzw. bereits im Plan enthalten oder aber haben keinerlei Auswirkungen auf diese Planung.

Der Hinweis der **Unteren Naturschutzbehörde** zum geschützten Landschaftsbestandteil LB FRI 24-„Klein Moorwarfen“ wird in der weiteren Planung durch redaktionelle Anpassung der Planunterlagen und der Begründung berücksichtigt.

Der Anregung **eines Bürgers** zur Erweiterung des Geltungsbereiches Richtung Osten kann aus rechtlichen Gründen (§ 35 Abs. 6 BauGB) nicht gefolgt werden.

1.5 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

Insgesamt haben fünf **Behörden oder sonstigen Träger** öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Vom Prinzip stimmen alle diese Behörden dem Planungsziel zu.

Lediglich zwei **Stellungnahmen** enthalten Hinweise zu planerischen Sachverhalten.

Da die Gasleitung außerhalb des Planungsbereichs liegt, erfordert der Hinweis der **EWENetz** keinen weiteren Handlungsbedarf im Zuge der Satzung.

Dem Hinweis der **Unteren Naturschutzbehörde** zur im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensationsfläche im Bereich Nelkenweg 20 wird durch entsprechende Ergänzung der Beikarte zur Satzung entsprochen.

1.6 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und Planunterlagen

Die Außenbereichssatzung erstreckt sich über insgesamt 47 Flurstücke in der Flur 14 der Gemarkung Jever mit einer Gesamtgröße von ca. 62.700 m². Der Geltungsbereich der Satzung ist in einem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Ein Plan im Maßstab 1: 2000 im Anhang dieser Begründung zeigt den aktuellen baulichen Bestand sowie die naturräumlichen Gegebenheiten.

Die Satzung mit ihren konkreten Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben/Nutzungen selbst wurde als Text mit einem ergänzenden Lageplan im Maßstab 1: 2.000 ausgearbeitet.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Ausdrückliches Ziel der Raumordnung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft und ihrer ländlich geprägten Siedlungen. Hierbei kommt einer verträglichen Nachnutzung von ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz ebenso wie einer Nachverdichtung besondere Bedeutung zu. Durch solche Maßnahmen kann kommunalwirtschaftlich günstig und bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden die Überlebensfähigkeit von ländlich geprägten Ortschaften gestärkt werden.

Insofern entspricht die mit der Außenbereichssatzung verfolgte Zielsetzung den raumordnerischen Vorgaben.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jever enthält für den Satzungsbereich nordöstlich der „B 210 alt“ keine Darstellung von Siedlungsbereichen. Lediglich nachrichtliche Übernahmen (Landschaftschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet und Ausgleichsflächen) werden durch entsprechende Planzeichen im wirksamen FNP dargestellt.

Südwestlich der „B 210 alt“ stellt der wirksame FNP für den eigentlichen Ortsbereich großzügige Wohnbauflächen dar; vgl. hierzu Ausschnitt aus dem FNP im Anhang.

3. Darstellung der Bestandssituation

3.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld

Der Siedlungsansatz nordöstlich der „B 210 alt“ geht auf eine in der Historie gewachsene Siedlungstätigkeit zurück.

Diente der Übergang von der Geest zum Moorland ehemals einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen, so kamen im Laufe der Zeit Siedlerstellen hinzu. In den 50-er und 60-er Jahren entstanden dort zwischen der historisch belegbaren Bausubstanz zusätzliche Wohngebäude. Aus diesen Siedlungstätigkeiten unterschiedlicher Ausprägung konnte sich im Laufe der Jahre ein annähernd geschlossener Siedlungsbereich entlang der Wege (Nelkenweg und Moorwarfer Gastweg) entwickeln.

Naturräumlich wird der Bereich durch Wallhecken, Feldgehölze und durch alleinartig bestandene Siedlungswege gegliedert. Die landwirtschaftliche Nutzung (Baumschulbetrieb) genießt neben der Freizeitnutzung in diesem Bereich (Radwanderwege) eine hohe Priorität.

Aber auch das Wohnen erfreut sich in Anbetracht der geringen Entfernung von ca. 2,0 km zum Stadtzentrum großer Beliebtheit bei den Einwohnern. Die naturräumliche Eigenart und ein noch anzutreffender dörflicher Gemeinschaftssinn, welcher sich auch in einem regen Vereinsleben ausdrückt, sind Garanten für den hohen Wohnwert der Einwohner. Insofern ist es nur folgerichtig, diesen Bereich für die Zukunft als ländlich geprägten Siedlungsbereich im Außenbereich zu deklarieren.

3.2 Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum

Der ca. 6,3 ha große Bereich erstreckt sich entlang der zwei Siedlungswege nordöstlich der „B 210 alt“. Die großzügigen Grundstücke weisen überwiegend eingeschossige Wohnbebauung mit für den Außenbereich typischen, großen Nebengebäuden auf.

Lediglich im Norden, am Ende des Nelkenweges ist gewerbliche Bausubstanz (ein Gewächshaus) und eine von einer Baumschule genutzte Hofstelle anzutreffen.

Die beiden bebauten Grundstücke der Baumschule wurden 2009 im Zuge der Verordnung des geschützten Landschaftsbestandteiles LB FRI 24 „Klein Moorwarfen“ nicht mehr in diese Schutzgebietsverordnung einbezogen; die Abgrenzung wurde entsprechend angepasst.

Die dort angesiedelte Baumschule bewirtschaftet auch einen Großteil der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Satzungsbereiches.

Die für die Versorgung erforderlichen Leitungen (Frischwasser, ELT und Gas) sind in den umgebenden Straßen vorhanden und versorgen die Gebäude.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird dem öffentlichen SW- Kanal, im Nelkenweg z.T. mittels Kleinpumpwerken zugeführt.

Die Regenentwässerung wird durch Einleitung in Gräben dritter Ordnung, für welche die Stadt zum Teil die Unterhaltung sicherstellt, gewährleistet.

4. Planungsziele, Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung

Die Stadt möchte mit der Außenbereichssatzung die Genehmigungspraxis für Erweiterungsabsichten und die Nachverdichtung (ca. 5 Bauplätze) entlang der „B 210 alt“ planungsrechtlich ermöglichen.

Diese Planung versteht sich als klarstellende und die Eigenentwicklung des Ortsteils unterstützende Maßnahme.

Neben dem generellen Regelungsinhalt unter § 2 der Satzung, dass den künftig beabsichtigten Nutzungen (Wohnen) eine abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes oder die Entstehung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden kann, werden unter § 3 und § 4 der Satzung die zulässigen Nutzungen im Satzungsgebiet im Detail aufgeführt. Ziel ist es, dort ländliches Wohnen zu ermöglichen.

Durch Begrenzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf bestehende „Bauzonen“ und der analogen Übertragung einer solchen Zone auf ein bislang unbebautes Grundstück an der alten Bundesstraße kann das aufgelockerte Erscheinungsbild mit großzügig angelegten Gartenarealen auf Dauer erhalten werden; vgl. § 5 der Satzung.

Gleichermaßen enthält die Satzung unter § 6 die Verpflichtung zur Erhaltung der markanten Einzelbäume und der landschaftsprägenden Gehölzstrukturen.

Ferner ist die Außenbereichssatzung als eine klarstellende Planung im Sinne eines vorausschauenden Immissionsschutzes zu würdigen. So wird unter § 7 der Satzung klargestellt, dass den Wohnnutzungen lediglich ein für den Außenbereich anzunehmender Schutzanspruch zuerkannt werden kann.

Unter dem § 8 der Satzung wird auf den Anschlusszwang an den öffentlichen SW-Kanal verwiesen.

Der § 9 der Satzung verweist auf die Erforderlichkeit eines Nachweises der ordnungsgemäßen Ableitung von Oberflächenwasser.

5. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der restriktiven und am baulichen Bestand orientierten Entwicklungsmöglichkeiten, können Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weitgehend ausgeschlossen werden.

Weder ist die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu erwarten, noch wirkt sich die Planung nachteilig auf sonstige Schutzgüter im Sinne der Umweltverträglichkeit (Flächenverbrauch, Landschaftsbild etc.) aus.

Die Erschließung wird in der bisherigen Form beibehalten und kann als gesichert eingestuft werden.

Vielmehr kann die Stadt durch Einsatz dieses Planungsinstrumentes eine verträgliche Nachverdichtung im Sinne einer verträglichen Ortsentwicklung vorbereiten und eine Vereinfachung für künftige Antragsverfahren erreichen.

Es handelt sich vornehmlich um eine klarstellende Planung für einen bereits bestehenden Siedlungsbereich, ohne dabei die Anforderungen und Qualitäten des Außenbereichs einzuschränken.

6. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 11.04.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Moorwarfen Nordost“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 04.09.2017 bis zum 29.09.2017 durchgeführt.

Am 17.10.2017 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf zur Satzung beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Satzung mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.10.2017 bis zum 02.12.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Behörden wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes sind gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht notwendig.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am2018 die Satzung „Moorwarfen Nordost“ beschlossen.

Jever, den2018

Jan-Edo Albers
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

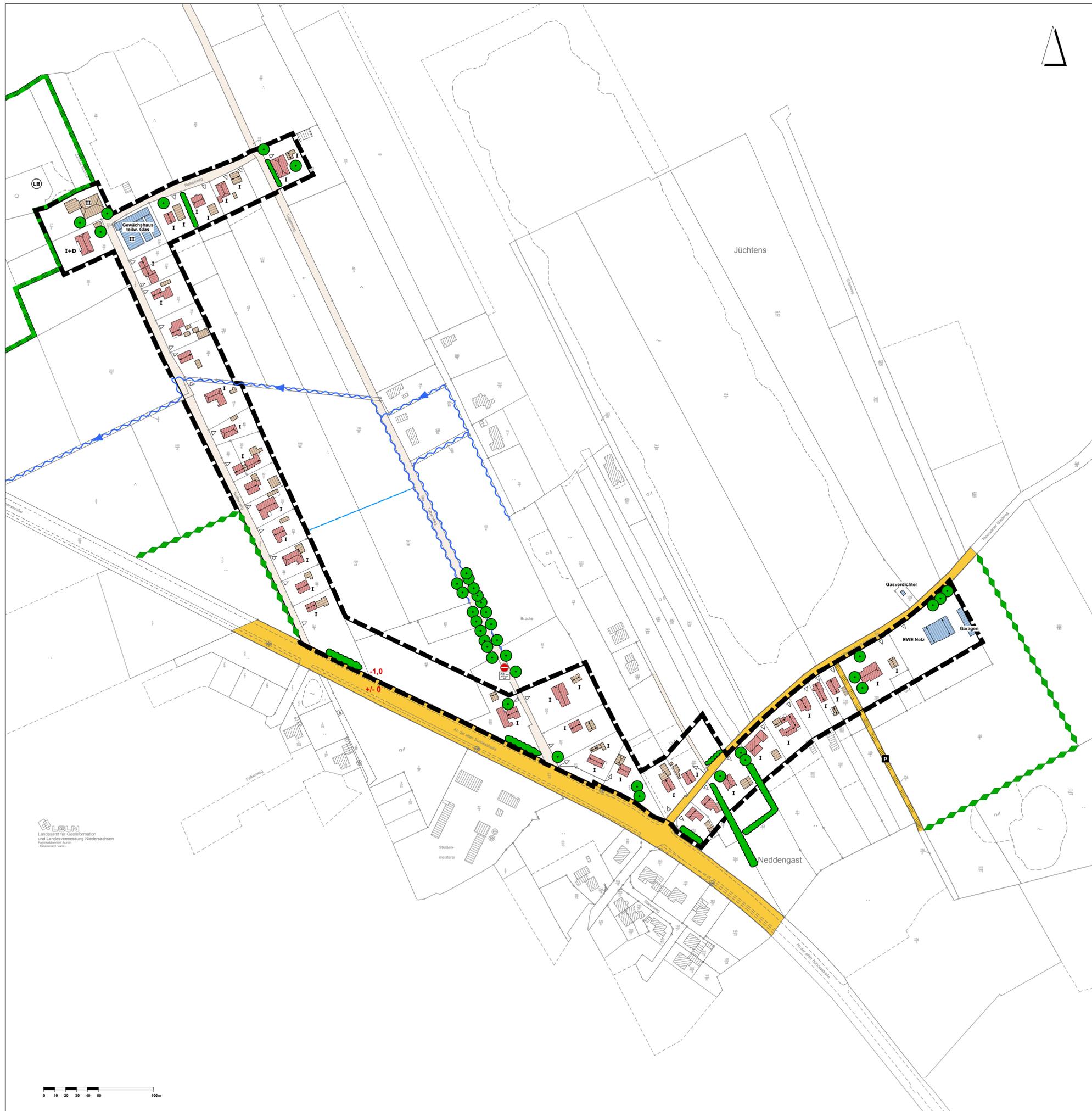
Oldenburg, den 23.01.2018



Dipl.-Ing. H. Weydringer

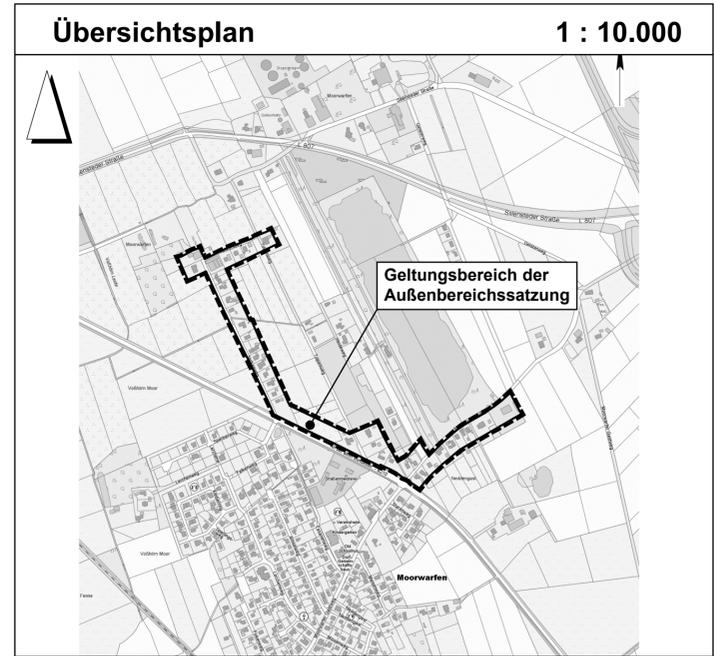
Anlage;

Bestandsplan, M 1 : 2.000



Legende

Verkehrsflächen	
	Kommunale Straße, asphaltiert
	Kommunale Straße; Anliegerstraße (Wassergebundene Decke)
	private Verkehrsfläche, asphaltiert
Gewässer	
	Graben dritter Ordnung, Unterhaltung durch die Stadt
	Graben dritter Ordnung, private Unterhaltung
Grünstrukturen	
	Allee/Baumreihe
	Markanter Einzelbaum
	Raumbildende Hecken
	Wallhecken
	geschützter Landschaftsbestandteil LBFRi 24 - "Klein Moorwarfen"
Städtebauliche Struktur	
	Wohnnutzung
	Gewerbe/Baumschule
	Nebengebäude
$Z = I$	Anzahl der Vollgeschosse
	Firstrichung
	Zufahrt
	Geltungsbereich



Stadt Jever

**Außenbereichssatzung
gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

**M. 1 : 2.000
aktueller Bestand**

**für den Bereich Moorwarfen Nordost
(Nelkenweg, An der alten Bundesstraße, Moorwarfer Gastweg Ost)**

18.01.2018

BLGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Heruntergeladen durch
Kartenwerk Web

