

Stadt Jever

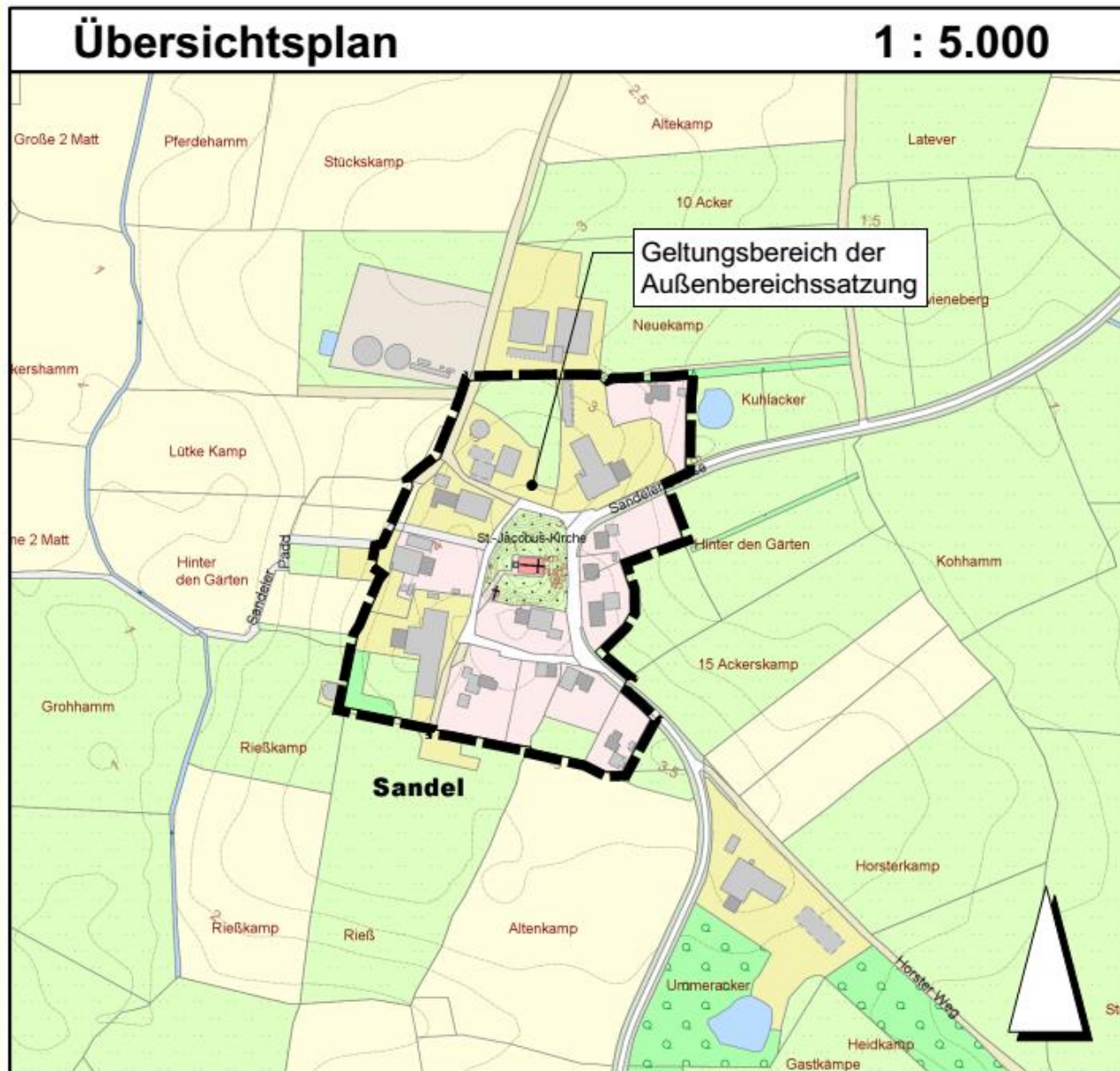
Außenbereichssatzung „Sandel“

gem. § 35 Abs. 6 BauGB
für den Bereich Sandeler Straße

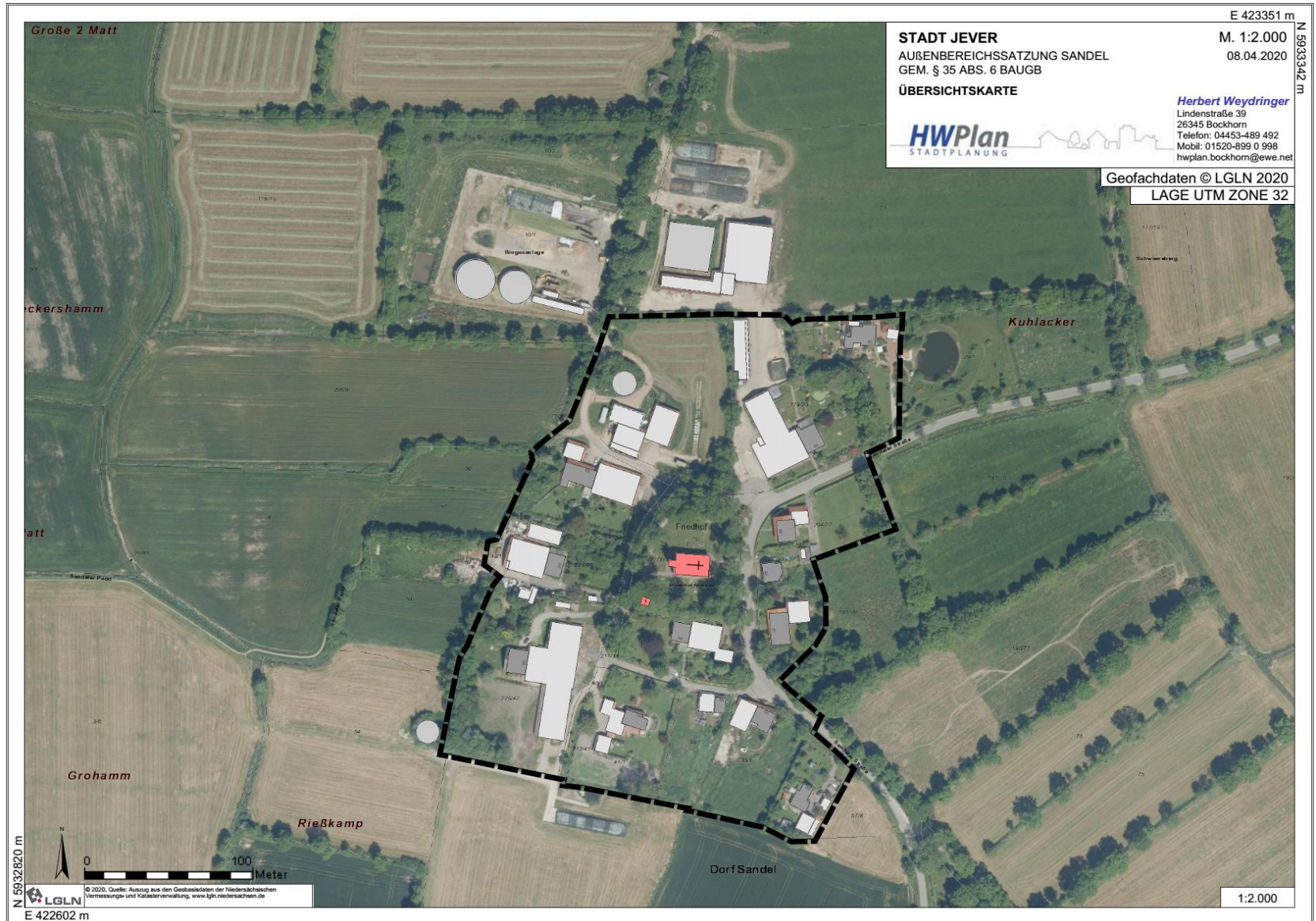
Abwägung nach frühzeitiger Beteiligung
und Vorstellung des Entwurfs
im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung,
Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft
am 10.06.2020

HWPLAN Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Tel. 04453- 489 492

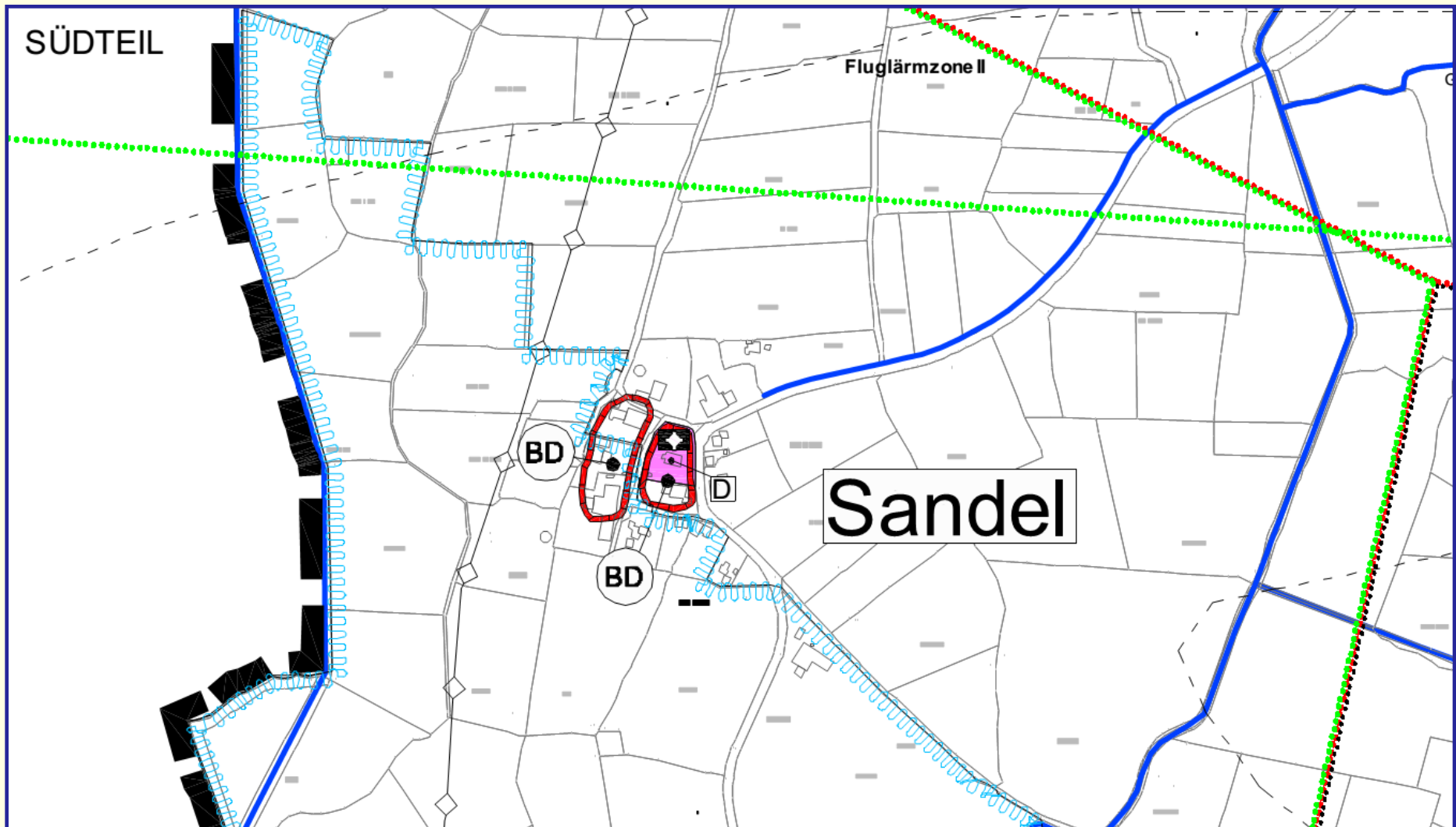
Geltungsbereich der Außenbereichssatzung



Luftbild mit Geltungsbereich (ca. 5,7 ha)



Auszug aus dem FNP



Bestandssituation „Sandel“



Legende

Verkehrsflächen

-  Kommunale Straße, asphaltiert
-  Realverbund- / Anliegerstraße (Pflaster oder Wassergebundene Decke)

Gewässer

-  Graben II. Ordnung
-  Graben III. Ordnung

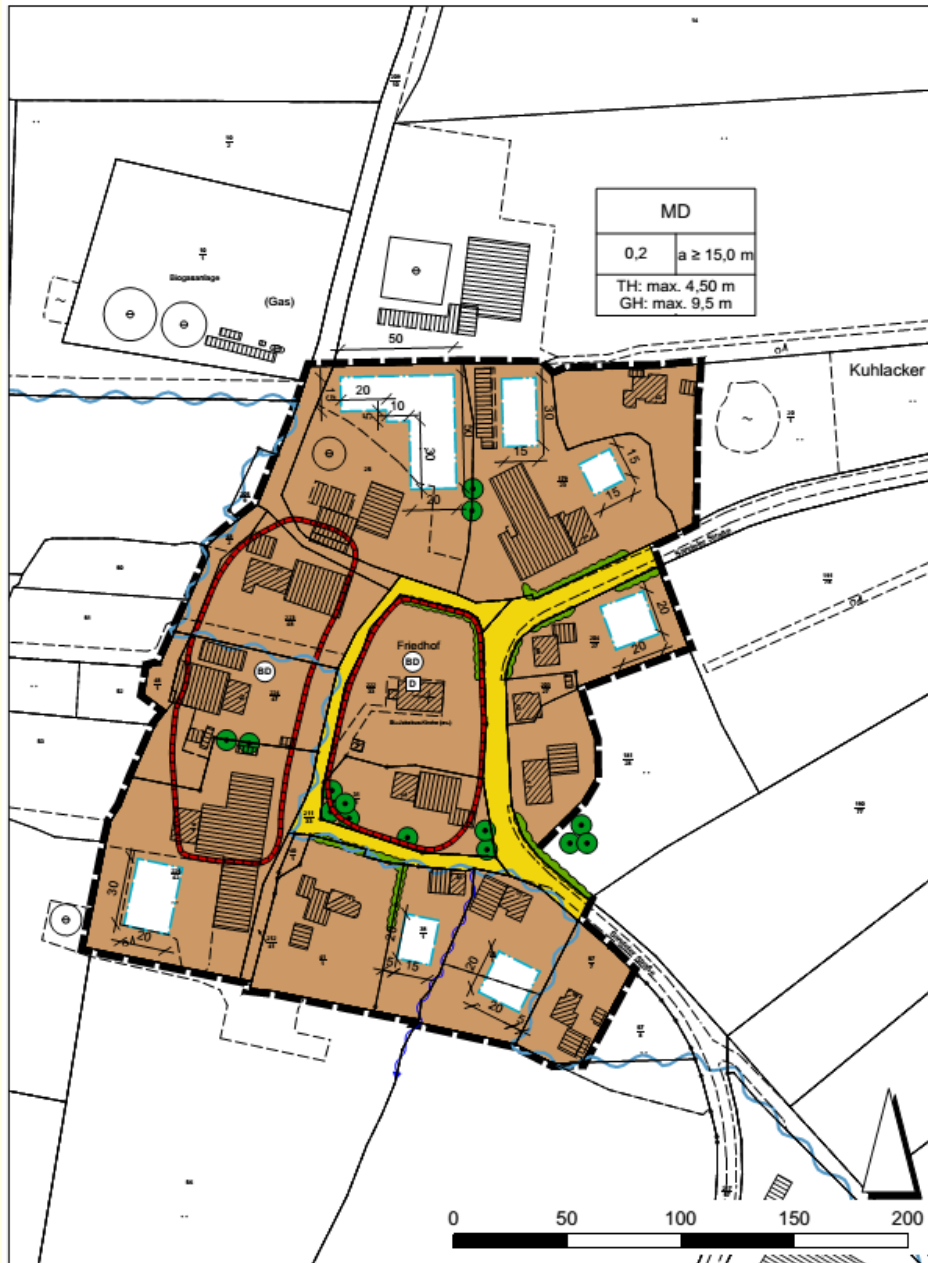
Grünstrukturen

-  Allee / Baumreihe
-  Markanter Einzelbaum
-  Raumbildende Hecken
-  Wallhecken

Städtebauliches Struktur

-  Wohnnutzung mit Dachform
-  Landwirtschaft mit Dachform
-  Nebengebäude
- $Z = I$ Anzahl der Vollgeschosse
- $I + D$ Vollgeschosse plus Dach
-  Zufahrt
-  Leerstand
-  Einzeldenkmal (Kirche)
-  Bodendenkmal
-  Geltungsbereich

Lageplan zum Satzungstext, Entwicklungsmöglichkeiten



Legende

	Dörfliches Wohnen
0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH: max. 4,5 m	maximal zulässige Traufhöhe
GH: max. 9,5 m	maximal zulässige Gebäudehöhe
$a \geq 15,0 \text{ m}$	abweichende Bauweise max. 15,0 m
	überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze nur für Ergänzungsgebäude)
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Trinkwasserschutzgebiet
	Gewässer II. Ordnung
	markanter Einzelbaum
	markante Gehölze
	Einzeldenkmal (Kirche)
	Bodendenkmal
	Abgrenzung des Satzungsbereiches (56.789 m²)

Regelungen der Satzung

1. **Räumlicher Geltungsbereich:** 22 Flurst. = 56.789 m²
2. **Generelle Zielsetzung:** Wohnen im Außenbereich erlauben
3. **Einfügungsgebot** bzgl. Nutzungsmaß
4. **Art der Nutzung:**
 - dörfliches Wohnen,
 - nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
 - Beherbergungsbetriebe,
 - Landwirtschaft/Gartenbaubetriebe
 - Räume für freie Berufe
5. **Überbaubare Bereiche, max. Gebäudelängen 10,0 x 15,0 m**
6. **Erhalt von Großgrün**
7. **Immissionsschutz Landwirtschaft/Außenbereich**
8. **SW- dezentrale KKA**
9. **Denkmalschutz**
10. **Trinkwasserschutz**
11. **Gewässerunterhaltung**

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

- 1. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 04.5. bis 25.05.2020 statt.**
- 2. Von der Öffentlichkeit bzw. von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.**
- 3. Insgesamt haben 11 Behörden oder TÖB eine Stellungnahme abgegeben.**
- 4. Drei Stellungnahmen beinhalten weder Hinweise noch Anregungen.**
- 5. Drei Stellungnahmen beinhalten Allgemeine Hinweise ohne Änderungs-/Ergänzungsbedarfe in der Satzung bzw.- der Begründung**
- 6. Fünf Stellungnahmen erfordern redaktionelle Ergänzungen in der Satzung bzw. in der Begründung dies sind:**
 - die Sielacht Wangerland,**
 - der OOWV,**
 - die Landwirtschaftskammer Niedersachsen,**
 - die Archäologie****und die evang. Kirche im Oldenburger Land**

Übersicht zu den eingegangenen Stellungnahmen

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 07.05.2020	Bundeswehr	k.B	Einhaltung von Bauhöhen < 30,0 m	-	Siehe Abwägung
TÖB 2 07.05.2020	Ev.-luth. Kirchengemeinde Jever	k.B	-	-	-
TÖB 3 08.05.2020	EWE Netz	k.B	Allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen	-	Siehe Abwägung
TÖB 4 11.05.2020	Sielacht Wangerland	k.B	Hinweise zur Unterhaltung von Gewässern gem. Satzung der Sielacht Wangerland	-	Ergänzung unter § 10 → Siehe Abwägung
TÖB 5 14.05.2020	OOWV	k.B	Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zum Wasserschutzgebiet	-	Ergänzung unter § 10 und in der Begründung → Siehe Abwägung
TÖB 6 19.05.2020	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg	-	Hinweise zum Immissionsschutz und zu landwirtschaftlich aktiven Betrieben	-	Ergänzung in der Begründung → Siehe Abwägung
TÖB 7 19.05.2020	Archäologie	k.B	Bitte um Ergänzung des Hinweises zu den Bodendenkmalen-	-	Ergänzung § 10 → Siehe Abwägung
TÖB 8 23.05.2020	evang. Kirche Oldenburg; Kirchengemeinde Sandel	k.B.	-	-	-
TÖB 9 25.05.2020	LBEG	k.B.	Allgem. Hinweise zum Baugrund	-	Siehe Abwägung
TÖB 10 25.05.2020	Landkreis Friesland	k. B.	-	-	-
TÖB 11 03.06.2020	Evang. Kirche im Oldenburger Land		Hinweise zum Umgebungsschutz	-	Siehe Abwägung

**Danke für die
Aufmerksamkeit**