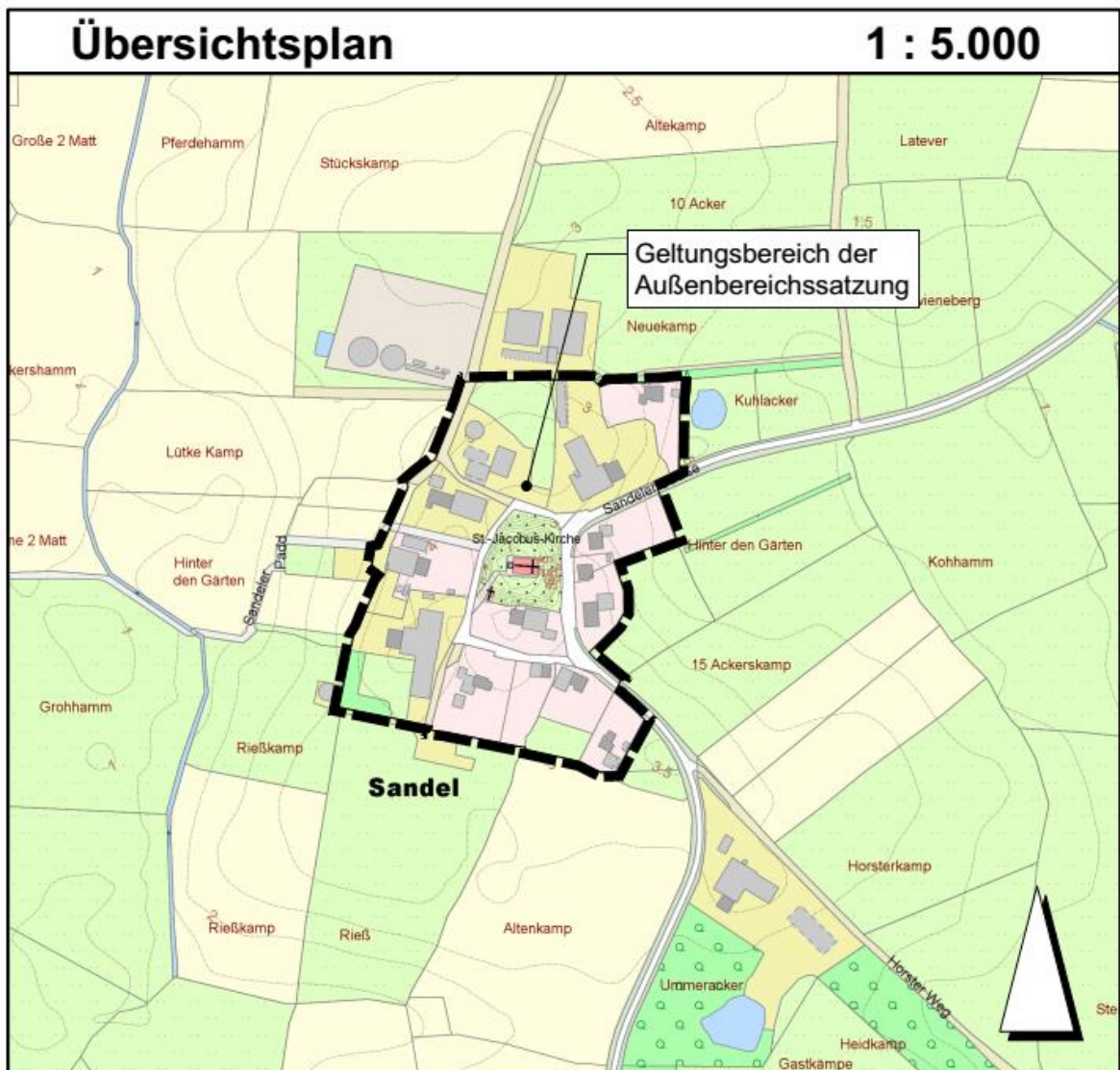


# Stadt Jever

## Landkreis Friesland

### Außenbereichssatzung „Sandel“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

#### Begründung - Vorbereitung des Satzungsbeschlusses-



**HWPLAN Stadtplanung**

26345 Bockhorn

Stand 12.08.2020

## **Inhalt**

<b>1. Grundlagen der Planung .....</b>	<b>3</b>
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 öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB .....	4
1.6 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und Planunterlagen .....	5
<b>2. Planerische Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ziele der Raumordnung.....	5
2.2 Flächennutzungsplanung .....	5
<b>Abb.1: Auszug aus dem FNP 2009 .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Darstellung der Bestandssituation.....</b>	<b>6</b>
3.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld.....	6
3.2 Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum .....	7
<b>4. Planungsziele, Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>9</b>
<b>Entwurfs- und Verfahrensbetreuung .....</b>	<b>9</b>
- Anlagen	

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Ortschaft Sandel liegt ca. 5,0 km südwestlich der Kernstadt und ca. 1,5 km südwestlich der Ortschaft Cleverns.

Diese historische Wurtensiedlung war nicht nur eine Ansammlung mehrerer Hofstellen, sondern fungierte mit der bereits im 13. Jahrhundert genannten Saalkirche (St. –Jakobus-Kirche) als Kirchspiel für die umliegende Marschenlandschaft mit ihren Einzelhöfen.

Durch diese Satzung soll für die im Außenbereich liegende historische Ortschaft (Wurtendorf) die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Umnutzung bzw. Weiterentwicklung der ehemaligen landwirtschaftlichen Bausubstanz mit geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden.

Die Nutzung der um die Kirchwurt kreisförmig angelegten historischen Dorfanlage wurde ursprünglich durch vier große landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Ergänzend fanden sich dort Gemeinbedarfs-einrichtungen (Kirche, Schule, Dorfkrug) und kleinere Siedlerstellen bzw. Altenteiler-Häuser.

Im Zuge des Strukturwandels der Landwirtschaft hat sich die landwirtschaftliche Nutzung zurück-entwickelt bzw. wurde bis auf eine Hofstelle aufgegeben.

Dementsprechend sind verstärkt Leerstände bzw. Umnutzungstendenzen für die ortsbildprägende, ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz festzustellen.

Gewünschte Umnutzungen bzw. Modernisierungen der Bausubstanz oder aber Ersatzbauten sind in Anbetracht der Außenbereichslage nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich. Im Sinne eines Erhalts des für die Kulturlandschaft wichtigen Wurtendorfes sollen dort künftig entsprechende Um-nutzungen, Modernisierungen und Ersatzbauten für zulässig erklärt werden.

Es wird aber auch ausdrücklich festgestellt, dass es sich bei dem von der Satzung betroffenen Bereich um einen bereits überwiegend bebauten Bereich im Außenbereich (Wurtendorf) handelt. Der betroffene Bereich ist in Folge von Betriebsaufgaben nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die Stadt möchte mittels dieser Satzung nicht nur den zunehmenden Verfall der historischen Sied-lungsstruktur abwenden und somit einen Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft leisten, sondern auch die verträgliche und in die Zukunft gerichtete Weiterentwicklung des Ortsteils mit Stärkung der Funktion als Wohnstandort unterstützen.

Im Sinne einer für die Zukunft klarstellenden Planung und zur planungsrechtlichen Sicherung dieses historischen Siedlungsbereichs (Wurtendorf) 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 Dar-stellung einer Baufläche. Demnach ist der Bereich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Für Teile des Satzungsbereichs enthält der wirksame Flächennutzungsplan nachrichtliche Dar-stellungen, z. B. für zwei Bodendenkmale (Wurt), die Kirche als Baudenkmal und eine Trink-wasserschutzzone.

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 28.01.2020 die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung einer entsprechenden Außenbereichssatzung auf Grundlage der Regelungen des § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Im Zuge der Ausarbeitung des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich im Norden und im Osten der Ortslage geringfügig angepasst. Dieser nun vorliegende Vorentwurf zur Satzung wurde dem Fachausschuss am 22.04.2020 vorgestellt. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.04.2020 den Beschluss gefasst, anhand des nun vorliegenden Vorentwurfs mit angepasstem Geltungsbereich das Verfahren durchzuführen.

Anhand dieser Unterlagen (Vorentwurf der Satzung mit Lageplan und der Begründung mit Darstellung des Bestandes) wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis zum 25.05.2020 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 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 29.06.2020 bis zum 07.08.2020 durchgeführt.

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

Insgesamt haben sich 11 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange zu den Planungszielen geäußert. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.

Vom Prinzip stimmen diese Behörden dem Planungsziel zu, geben aber einzelne Hinweise zur Gewässerunterhaltung, zur Bodendenkmalpflege, zu landwirtschaftlichen Immissionen, zur Beachtung der Schutzgebietsverordnung (Trinkwasserschutzgebiet III b) bzw. zum Umgebungsschutz für die Kirchenwurt.

Diese Hinweise erfordern lediglich die Aufnahme einiger ergänzender Sachverhalte in den Satzungstext bzw. in der Begründung.

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

Von Bürgern gingen auch in diesem Beteiligungsschritt keinerlei Stellungnahmen ein.

Insgesamt meldeten sich 6 Behörden bzw. TÖB mit überwiegend Hinweisen, die gleichlautend bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht worden waren.

Insofern ergeben sich keine weitergehenden Änderungsbedarfe in der Satzung.

## 1.6 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und Planunterlagen

Die Außenbereichssatzung erstreckt sich über insgesamt 22 Flurstücke in der Flur 02 in der Gemarkung Sandel mit einer Gesamtgröße von ca. 56.789 m<sup>2</sup>. 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 keine Darstellung von Siedlungsbereichen. Lediglich nachrichtliche Übernahmen (zwei Bodendenkmale und ein Baudenkmal sowie ein Trinkwasserschutzgebiet) werden durch entsprechende Planzeichen im wirksamen FNP dargestellt; vgl. hierzu nachfolgenden Ausschnitt aus dem FNP.

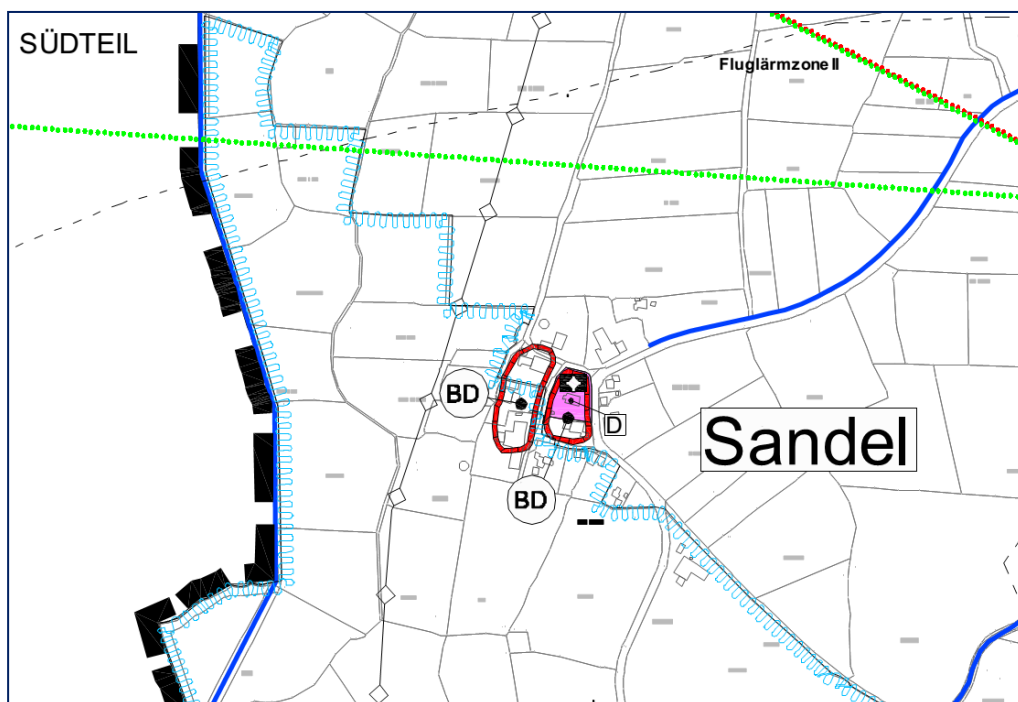


Abb.1: Auszug aus dem FNP 2009

### 3. Darstellung der Bestandssituation

#### 3.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld

Der ringförmig um die Kirche angelegte Siedlungsansatz stellt eine für die Marschenlandschaft typische und historische Siedlungsform, nämlich ein Wurtendorf dar.

Im Umfeld der Kirchwurt entstanden vier großzügige Hofstellen, wovon die drei westlich gelegenen Hofstellen selbst auch auf einer wurtähnlichen Anhöhe errichtet wurden.

Östlich und südlich der Kirchwurt entstanden dörfliche Gemeinschaftseinrichtungen wie die Dorfschule und der Dorfkrug. Im Laufe der Zeit traten zu diesen historischen Anlagen noch Siedlerstellen und Altenteiler hinzu.

Diese Grundstruktur wird auch durch das ringförmig angelegte Wegenetz und die Gehölzstruktur unterstützt.

Naturräumlich wird der Bereich durch Wallhecken, Feldgehölze und durch alleinartig bestandene Wirtschafts- bzw. Orstverbindungswege gegliedert.

Die ehemals prägende landwirtschaftliche Nutzung ist noch gut ablesbar. Allerdings sind auch deutliche gestalterische und bautechnische Mängel in Folge unklarer Nutzungsmöglichkeiten sowie Leerstände erkennbar.

Das in den letzten Jahren verstärkt erkennbare Interesse an Nachnutzungsmöglichkeiten und der Modernisierung des Bestandes zum Zwecke der Wohnnutzung hat die Stadt in ihrer Absicht bestärkt, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt der Wurtensiedlung vorzubereiten.

Gerade die naturräumlich einmalige Lage der Ortschaft und deren historische Ausprägung förderten das Interesse an der Umnutzung von vorhandener Bausubstanz.

Solche Angebote erweitern nicht nur die Angebotsvielfalt für unterschiedlich ausgeprägte Wohnbedürfnisse im Stadtgebiet, sondern erlauben auch den Erhalt der Kulturlandschaft. Die naturräumliche Eigenart und ein noch anzutreffender dörflicher Gemeinschaftssinn sind Garanten für den hohen Wohnwert. Insofern ist es nur folgerichtig, diesen Bereich für die Zukunft als ländlich geprägten Siedlungsbereich im Außenbereich zu deklarieren.

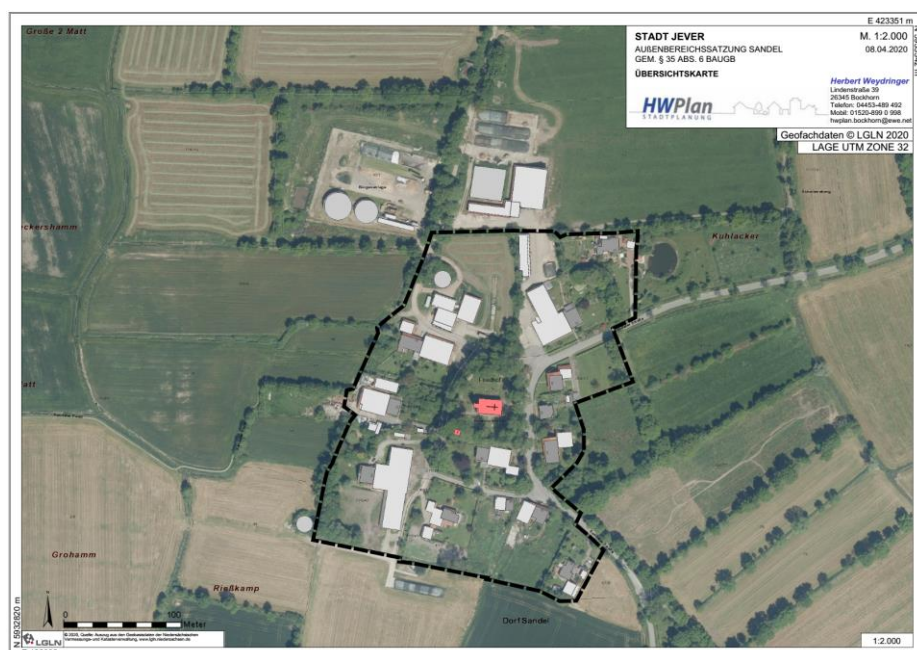


Abb.2: Luftbild mit Geltungsbereich

### 3.2 Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum

Der ca. 5.6 ha große Bereich erstreckt sich ringförmig um die Kirchwurt. Eine Ringstraße fasst die innen liegende Kirchwurt mit Kirche und Hofstelle Nr. 58 ein. Nach außen stellt diese Ringstraße mit teilweise offen geführten Gräben die verkehrliche Anbindung der vier Hofstellen und der kleineren Anwesen sicher.

Im Westen führen zwei Wirtschaftswege und der „Sandeler Padd“ (ein Fuß-/Radweg) Richtung Feldflur. Richtung Osten stellt die Sandeler Straße die Anbindung an den Ortsteil Sandelermöns und Richtung Cleverns sicher.

Die großzügigen Grundstücke der vier Hofstellen werden durch mächtige Gulfhäuser (Wohntrakt und Wirtschaftstrakt) mit verschiedenen Nebenanlagen (Schuppen, Stallungen etc.) geprägt.

Die eher kleinteilig strukturierten sonstigen Grundstücke beherbergen ehemalige Siedlerstellen bzw. die Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule und Dorfkrug).

An die Ortslage reichen lineare Gehölzstrukturen, welche nach dem Kataster als Wallhecken einzu-stufen sind, heran. Diese linearen Strukturen werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung in Form von Hofeingrünungen fortgesetzt und prägen das Erscheinungsbild der Gesamtanlage maßgeblich.

Als Nutzungen sind für die nachfolgend aufgeführten Adressen zu nennen:

Sandler Str.	Gebäude/Bauform	Nutzung ehemals	Nutzung aktuell	Z
Nr. 55	Wohnteil mit Wirtschaftstrakt	Dorfkrug, Siedlerstelle	Leerstand	I
Nr. 56	Siedlerstelle	Kleine Hofstelle	Wohnen	I
Nr. 58	Gulfhäuser	Ehemalige Pastorei?	Wohnen	I
Nr. 59	Gulfhäuser	Landwirtschaft	Wohnen, teilw. Holzlager	I
Nr. 60	Gulfhäuser mit Anbauten	Landwirtschaft	Wohnen, teilw. Handwerk	I
Nr. 62	Kleinsthaus	Dorfschule	Leerstand	
Nr. 63	Wohngebäude	Altenteil	Wohnen	I
Nr. 64	Gulfhäuser mit Anbauten	Landwirtschaft	Wohnen/Landwirtschaft	I
Nr. 65	Gulfhäuser mit Anbauten, Wirtschaftsgebäude	Landwirtschaft	Wohnen/Landwirtschaft/ teilw. Leerstand	I
Nr. 67	Siedlerstelle	Wohnen/Landwirtschaft	Leerstand	I
Nr. 74	Siedlungshaus	Wohnen	Wohnen	I
Nr. 88	Siedlungshaus	Wohnen	Wohnen	I
Nr. 92	Siedlungshaus	Wohnen/Nebengebäude	Wohnen/Nebengebäude	I

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

Da kein Anschluss an den Schmutzwasserkanal vorhanden ist, sind die häuslichen Abwässer mittels dezentraler Kleinkläranlagen zu behandeln und der Vorflut zuzuleiten.

Die Regenentwässerung wird durch Einleitung in Gräben dritter Ordnung gewährleistet.

#### **4. Planungsziele, Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung**

Die Stadt möchte mit der Außenbereichssatzung die Genehmigungspraxis für die Umnutzung vorhandener Bausubstanz und eine gewisse Nachverdichtung (max. 8 Bauplätze) auf den großzügigen Hofgrundstücken planungsrechtlich ermöglichen.

Diese Planung versteht sich als klarstellende Planung und soll neben dem Erhalt des Wurtendorfes auch der Eigenentwicklung des Ortsteils dienen.

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 und eine Umnutzung vorhandener Substanz zu gewerblichen Zwecken (Ferienwohnungen, Handwerk etc.) zu ermöglichen.

Unter § 5 wird das maximal zulässige Nutzungsmaß für bauliche Anlagen in Form einer GRZ sowie von Höhenbeschränkungen festgelegt. Hierdurch soll dem Einfügungsgebot Rechnung getragen werden.

Aber auch die Begrenzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf bestehende „Bauzonen“ bzw. deren Weiterentwicklung im Sinne einer hofähnlichen Situation kann das Erscheinungsbild der Wurtensiedlung ebenso wie die Begrenzung der Gebäudelängen für Neubauten auf Dauer sicherstellen; vgl. § 6 der Satzung.

Gleichermaßen enthält die Satzung unter § 7 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 § 8 der Satzung klargestellt, dass den Wohnnutzungen lediglich ein für den Außenbereich anzunehmender Schutzanspruch zuerkannt werden kann.

Unter dem § 9 der Satzung wird auf die Pflicht zur Anlage und Unterhaltung dezentraler Schmutzwasserbehandlung hingewiesen.

Unter § 10 wird auf sonstige nachrichtliche Hinweise (Gewässerunterhaltung, Bodendenkmalpflege, Altlasten, Kampfmittel und auf die Schutzgebietsverordnung zum Wasserschutzgebiet III b) hingewiesen.

#### **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.

Insgesamt kann somit ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihrer prägenden Wurtensiedlung geleistet werden.

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 28.04.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Sandel“ mit geringfügig erweitertem Bereich erneut beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.05.2020 bis zum 25.05.2020 durchgeführt.

Am 16.06.2020 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf zur Satzung beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Satzung mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.06.2020 bis zum 07.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Behörden wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am .....2020 die Außenbereichssatzung „Sandel“ beschlossen.

Jever, den .....2020

Jan-Edo Albers

Bürgermeister

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

Bockhorn, den 12.08.2020

### **HWPLAN-Stadtplanung**

Dipl.-Ing. H. Weydringer

#### **Anlage**

Bestandsplan, M 1 : 2.000