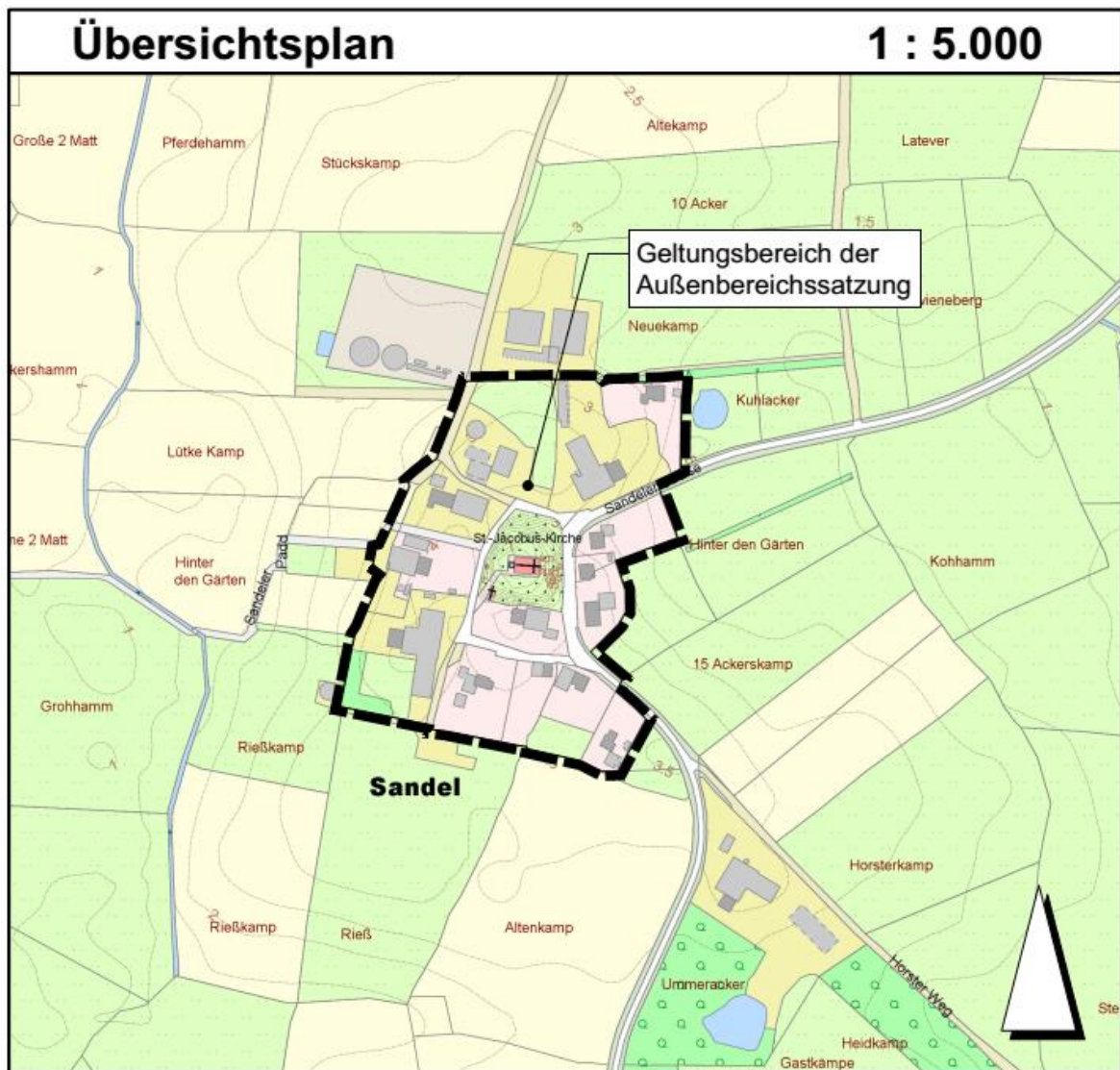


Stadt Jever

Landkreis Friesland

Außenbereichssatzung „Sandel“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

- Vorbereitung des Satzungsbeschlusses -



HWPLAN Stadtplanung

26345 Bockhorn

Stand 12.08.2020

Außenbereichssatzung „Sandel“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am2020 die nachfolgende Außenbereichssatzung für den Ortsteil Sandel beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt **22 Flurstücke** der Flur 02 in der Gemarkung Sandel mit einer **Gesamtfläche von ca. 56.789 m²**.

Flurstücksnr.	Anschrift	Nutzungen	Größe
57/7 (1.706 m²)	Sandeler Straße 92	Wohnbaufläche	1.706 m²
35/1 (3.182 m²)	Sandeler Straße 55	Wohnbaufläche	2.011 m²
-		Landw. Grünland	1.171 m²
38/1 (1.721 m²)	Sandeler Straße 56	Wohnbaufläche	1.721 m²
41/1 (3.445 m²)	Sandeler Straße 74	Wohnbaufläche	3.445 m²
212/41 (375 m²)	Stadt Jever	Weg	375 m²
40/1 (149 m²)	OOWV	Weg	149 m²
211/33 (1.575 m²)	Stadt Jever	Straßenverkehr	1.575 m²
225/42 (6.602 m²)	Sandeler Straße 60	Gemischte Nutzung LaWi	4.163 m²
-		Gehölz	929 m²
-		Landw. Grünland	1.510 m²
224/47 (3.474 m²)	Sandeler Straße 59	Gemischte Nutzung LaWi	732 m²
-		Wohnbaufläche	2.742 m²
48/1 (325 m²)	Sandeler Straße 59	Lawi. Betriebsfläche	316 m²
-		Wohnbaufläche	9 m²
31/1 (2.430 m²)	Sandeler Straße 58	Wohnbaufläche	2.430 m²
222/33 (4.143 m²)	St. Jakobus Kirche	Friedhof und Kirche	4.143 m²
181/28 (1.815 m²)	Sandeler Straße 67	Wohnbaufläche	1.815 m²
203/27 (457 m²)	Sandeler Straße 62	Wohnbaufläche	457 m²
204/27 (2.290 m²)	Sandeler Straße 88	Wohnbaufläche	2.290 m²
179/23 (6.355 m²)	Sandeler Straße 64	Betriebsfläche Lawi./Hof	6.355 m²
20/1 (9.802 m²)	Sandeler Straße 63	Wohnbaufläche	2.549 m²
		Gartenland	784 m²
223/48 (3.240 m²)	Sandeler Straße 65	Lawi. Betriebsfläche	2.812 m²
		Rad-/Fußweg	428 m²
25 (6.504 m²)	Sandeler Straße 65	Hofstelle	3.383 m²
		Grünland	3.121 m²
48/2 (509 m²)	private Wegefläche	Weg	509 m²
209/10 (1.010 m²)	Genossenschaftsweg	Weg	1.010 m²
217/57 (2.149 m²)	Sandeler Straße (Stadt)	Verkehrsfläche	2.149 m²
22 Flurst.		Gesamtfläche	56.789 m²

Der Bereich ist im anliegenden Lageplan 1: 2.000 mit seinen zeichnerischen Darstellungen, welcher Bestandteil der Satzung wird, gekennzeichnet.

§ 2 Generelle Zielsetzung und Rechtswirkung der Satzung

Durch die Satzung soll für die im Außenbereich liegende historische Ortschaft (Wurtendorf) die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Umnutzung bzw. Weiterentwicklung ehemaliger landwirtschaftlicher 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 Hofstellen landwirtschaftlich geprägt. Ergänzend fanden sich dort Gemeinbedarfs-einrichtungen (Kirche, Schule, Dorfkrug) und kleinere Siedlerstellen bzw. Altenteiler-Häuser.

Im Zuge des Strukturwandels der Landwirtschaft wurde die landwirtschaftliche Nutzung zurückgedrängt bzw. bis auf eine Hofstelle aufgegeben.

Dementsprechend sind verstärkt Leerstände bzw. Umnutzungstendenzen für die Ortsbildprägende, 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 Umnutzungen, 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.

Der Umnutzung, der Erweiterung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken, der Nachverdichtung oder aber der Bebauung von faktischen Baulücken kann nicht entgegengehalten werden, dass diese Nutzungen

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft bzw. Außenbereich) widersprechen
- die Entstehung, Verfestigung oder der Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich

Innerhalb des Satzungsbereiches sind Vorhaben zulässig, sofern sich diese nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der baulichen Gestaltung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen der Denkmalpflege (Baudenkmal und Bodendenkmale) sind zu besonders zu beachten.

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind zulässig:

- Landwirtschaftliche Betriebe
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pensionen und Ferienwohnungen) i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Gartenbaubetriebe und Baumschulen i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO
- Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO
- Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

Der Gebietstypus wird mit dem eines dörflich, ländlichen Wohnens (MD) umschrieben.

§ 5 Nutzungsmaß

Neubauten dürfen eine Traufhöhe von 4,5 m und eine Gebäudehöhe von 9,5 m über dem anstehenden Geländeniveau nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Grundfläche aller Hauptgebäude auf einem Baugrundstück darf einen Wert von 0,2 nicht überschreiten.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Neue Hauptgebäude sind vornehmlich nur innerhalb der im Lageplan dargestellten überbaubaren Bereiche anzuordnen.

Ausnahmsweise können Neubauten im Falle von Abbruch vorhandener landwirtschaftlicher Bausubstanz auch auf den bereits bisher überbauten Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Gebäudelängen für Neubauten werden generell auf maximal 10,0 x 15,0 Meter beschränkt.

Bestehende Bausubstanz (Haupt – und Nebengebäude) kann entsprechend ihrer bestehenden Anordnung und Ausdehnung unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen modernisiert und umgenutzt werden.

§ 7 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen

Die in der Beikarte dargestellten Großbäume und Heckenstrukturen sollen als landschaftsprägende Elemente erhalten werden. Im Fall von Abgängen sollen diese durch heimische Laubbäume ersetzt werden.

§ 8 Immissionsschutz

Die Wohnnutzungen haben die für den Außenbereich typischen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) zu tolerieren. Ein erhöhter Schutzanspruch, vergleichsweise eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht abzuleiten bzw. zu begründen. Gleiches trifft für Lärm-/Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Bestellung von Flächen zu.

Neu hinzutretenden Wohnnutzungen in Nähe von bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen obliegt die Nachweispflicht zur Einhaltung der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen (Lärm, Geruch und Staub).

§ 9 Hinweise zur Schmutzwasserbehandlung

Da im gesamten Gebiet der Satzung Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung weder vorhanden noch aktuell geplant sind, müssen Grundstückseigentümer und Bauherren entsprechend dezentrale Abwasserbehandlungsanlagen (Kleinkläranlagen) nachweisen. Solche Anlagen sind genehmigungspflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

§ 10 Sonstige nachrichtliche Hinweise

1. Verbandsgewässer der Sielacht Wangerland

Die im Plangebiet vorhandenen und von der Sielacht zu unterhaltenden Gewässer II. und III. Ordnung sind dauerhaft zu erhalten. Die Satzungsbestimmungen des Verbandes, insbesondere hinsichtlich der Freihaltung der Räumuferstreifen sind entsprechend zu berücksichtigen.

2. Bodendenkmale

Die beiden im Lageplan gekennzeichneten Bodendenkmale sind zu beachten. Geschützt sind nicht nur die Wurtkörper, sondern auch deren Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§ 8 und § 10 NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG); diese kann verwehrt oder mit Auflagen verbunden sein.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt oder Altablagerungen erfasst.

Sollten im Verlauf von Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5. Kampfmittel

Im Zuge Aufstellung der Satzung wurden keine Untersuchungen bzgl. Vorkommen von Kampfmitteln durchgeführt.

Die Stadt weist vorsorglich darauf hin, dass im Falle von auftretenden Verdachtsmomenten, z. B. im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten, unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Jever und der Landkreis einzuschalten sind.

6. Trinkwasserschutzgebiet

Der Bereich südlich und westlich der Sandeler Straße (siehe Lageplan) liegt im Trinkwasserschutzgebiet III b. Die entsprechenden Vorgaben der Schutzgebietsverordnung vom 11.03.1992 sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 bzw. am 28.04.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Jever, den2020

Jan- Edo Albers

Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 dem Entwurf der Außenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zur Außenbereichssatzung und die Begründung haben vom 29.06.2020 bis zum 07.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Jever, den2020

Jan- Edo Albers

Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am2020 (§ 10 BauGB) beschlossen.

Jever, den2020

Jan- Edo Albers

Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Der Beschluss der Außenbereichssatzung „Sandel“ ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Jever durch Bekanntmachung im Internet und durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln am..... 2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Sandel“ ist damit am.....2020 rechtsverbindlich geworden.

Jever, den.....

Jan- Edo Albers

Bürgermeister