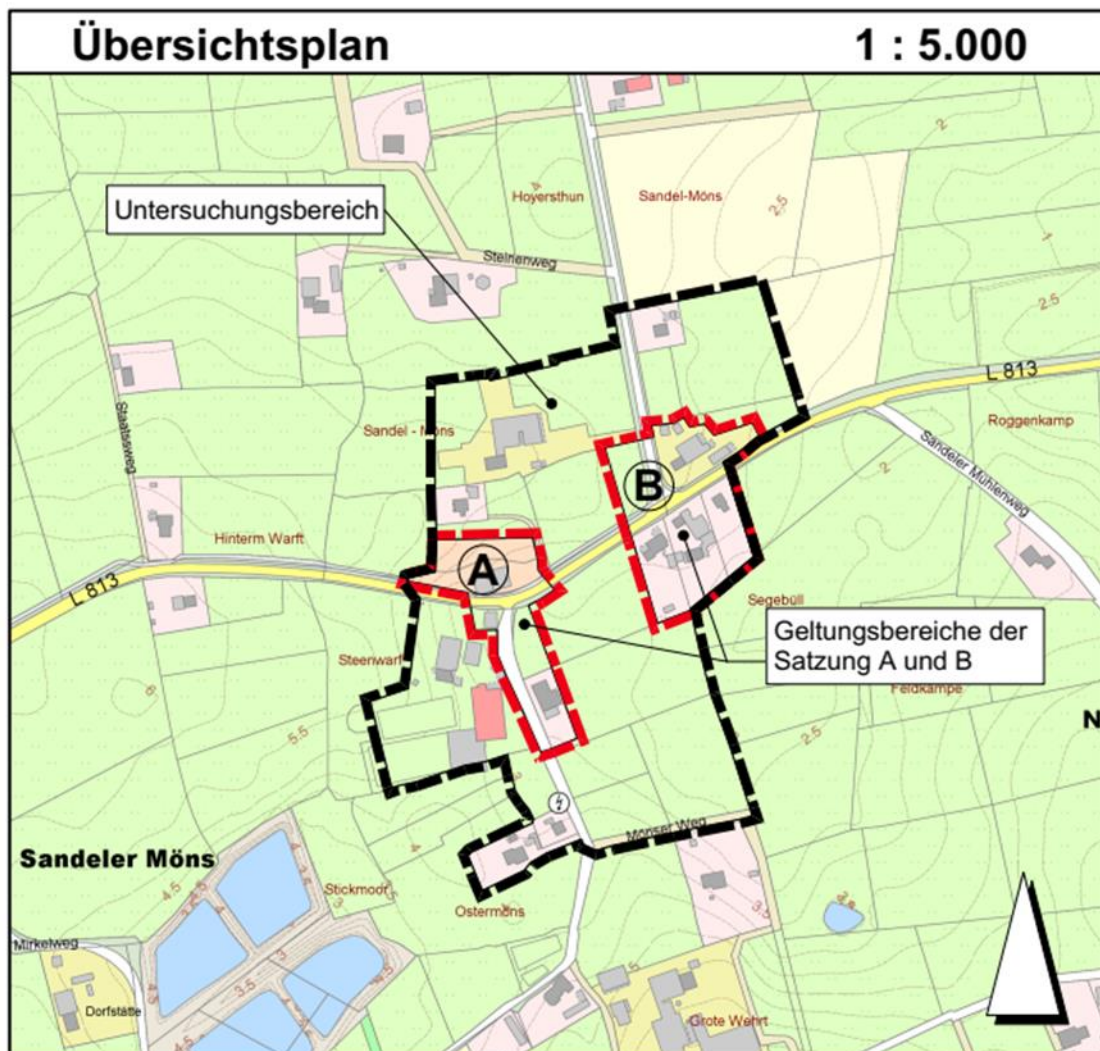


Stadt Jever

Landkreis Friesland

Außenbereichssatzung „Sandelermöns Süd“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Begründung



HWPLAN Stadtplanung

26345 Bockhorn

Stand 02.09.2021

Inhalt

1. Grundlagen der Planung	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 öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 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	6
3.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld	6
3.2 Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum	7
4. Planungsziele, Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung	7
5. Auswirkungen der Planung	8
6. Verfahrensvermerke	9
Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	9

- Anlage

1. Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Streusiedlung Sandelermöns liegt ca. 6,5 km südwestlich der Kernstadt und ca. 3,5 km südwestlich der Ortschaft Cleverns.

Die Siedlungsansätze beidseitig der Landesstraße (L 813) mit einer Ansammlung mehrerer, ehemaliger Hofstellen in den Einmündungsbereichen der untergeordneten kommunalen Wege (Sandeler Straße und Mönser Weg) dienten ursprünglich der Landwirtschaft. Ca. 1,0 km nördlich dieser Siedlungsansätze befindet sich in einem als Rundling angelegten Wurtendorf (Sandel) die historische Jakobus Kirche.

Durch diese Satzung soll für die im Außenbereich liegende historische Ortslage die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Umnutzung bzw. Weiterentwicklung ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz mit geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden.

Hierdurch soll vornehmlich der immer wieder von der ortsansässigen Bevölkerung eingeforderten Möglichkeit der Eigenentwicklung entsprochen werden.

Ferner ist festzustellen, dass im Zuge des Strukturwandels der Landwirtschaft Hofstellen aufgegeben wurden oder anderweitig genutzt werden.

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

Gewünschte Umnutzungen bzw. Modernisierungen der Bausubstanz oder aber Ersatzbauten für Familienangehörige sind in Anbetracht der Außenbereichslage nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich. Im Sinne eines Erhalts der für die Kulturlandschaft wichtigen Streusiedlung 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 handelt. Der betroffene Bereich ist in Folge von Betriebsaufgaben nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Im Sinne einer für die Zukunft klarstellenden Planung und zur planungsrechtlichen Sicherung der Bausubstanz und der Eigenentwicklung 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.

Angrenzend an die beiden Geltungsbereiche bzw. in Teilen des Satzungsbereichs enthält der wirksame Flächennutzungsplan nachrichtliche Darstellungen, z. B. für die Landesstraße, das Gewässer II. Ordnung und eine Trinkwasserschutzzone.

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 25.05.2021 die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung einer entsprechenden Außenbereichssatzung auf Grundlage der Regelungen des § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Anhand des vorliegenden Vorentwurfs (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 31.05.2021 bis zum 19.06.2021 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 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 22.07.2021 bis zum 24.08.2021 durchgeführt.

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

Von Bürgern bzw. aus der Öffentlichkeit gingen weder Hinweise noch Anregungen zur Planung ein.

Insgesamt haben sich 10 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange zu den Planungszielen geäußert.

Vom Prinzip stimmen diese Behörden dem Planungsziel zu, geben aber einzelne Hinweise zur Gewässerunterhaltung, zu landwirtschaftlichen Immissionen und zur Beachtung der Schutzgebietsverordnung (Trinkwasserschutzgebiet III A).

Diesbezüglich hatte die Untere Wasserbehörde nochmals die ursprüngliche Stellungnahme des Landkreises vom 22.06.2021 ergänzt und weist nochmals detailliert auf die Einhaltung der Regelungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung hin.

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 bzw. aus der Öffentlichkeit ging eine Anregung zur Darstellung der überbaubaren Bereiche ein. Dieser Anregung wurde durch geringfügige Erweiterung des überbaubaren Bereiches entsprochen.

Insgesamt haben sich sechs Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange zu den Planungszielen geäußert.

Vom Prinzip stimmen diese Behörden dem Planungsziel zu. Vier Stellungnahmen verweisen auf die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung, bzw. geben eine gleichlautende Stellungnahme ab.

Da diesen Hinweisen bereits gefolgt bzw. in den Entwurf eingearbeitet wurden, ergeben sich keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen in der Satzung oder der Begründung.

1.6 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und Planunterlagen

Die Außenbereichssatzung erstreckt sich über insgesamt 18 Flurstücke in der Flur 06 in der Gemarkung Sandel mit einer Gesamtgröße von ca. **21.026 m²**. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst zwei Teilbereiche (A und B) und 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 (die Landesstraße, das Gewässer II. Ordnung und ein Trinkwasserschutzgebiet) werden durch entsprechende Planzeichen im wirksamen FNP dargestellt; vgl. hierzu nachfolgenden Ausschnitt aus dem FNP.

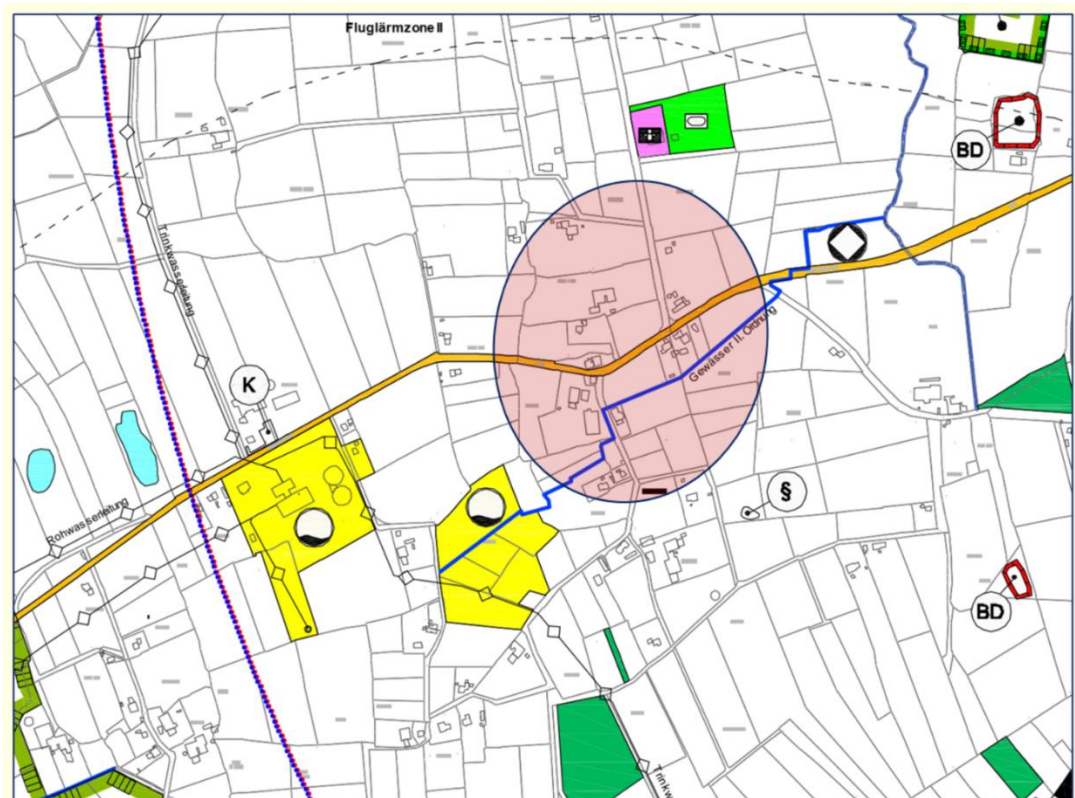


Abb.1: Auszug aus dem FNP 2009

3. Darstellung der Bestandssituation

3.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld

Der Streusiedlung entwickelte sich im Laufe der Zeit entlang der historischen Wegebeziehungen und bildet an den beiden Einmündungsbereichen der Nord- Süd verlaufenden Wege auf die Ost – West orientierte Landesstraße zwei wahrnehmbare Schwerpunkte aus.

Solche Siedlungsansätze sind typisch für den Übergangsbereich der Geest zur Marschenlandschaft. Naturräumlich wird der Bereich durch Wallhecken, Feldgehölze und durch alleinartig bestandene Wirtschafts- bzw. Ortsverbindungswege gegliedert.

Die ehemals prägende landwirtschaftliche Nutzung ist noch gut ablesbar. Allerdings zeichnen sich zunehmend gestalterische und bautechnische Mängel in Folge unklarer Nutzungsmöglichkeiten ab. 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 Streusiedlung vorzubereiten. 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 Darstellung des Untersuchungsbereichs und der Geltungsbereiche A u. B

3.2 Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum

Der Untersuchungsbereich umfasst ca. 9,9 ha; die beiden in Augenschein genommenen Teilbereiche für die Satzung überdecken an den beiden Einmündungsbereichen ca. 2,0 ha.

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

Die in den Einmündungsbereichen anzutreffenden ehemaligen Hofstellen sind eher kleinteilig strukturiert und weisen neben einer beliebten Ausflugsgaststätte einige Siedlerstellen auf.

An die Ortslage reichen lineare Gehölzstrukturen, welche nach dem Kataster als Wallhecken einzustufen sind, heran

Bzgl. der aktuell durchgeführten Nutzungen und dem baulichen Bestand wird auf dem im Anhang beigefügten Bestandsplan verwiesen.

Für die weitere Planung sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Die 20 Meter Bauverbotszone beidseitig der Landessstraße L 813
- Der Räumuferstreifen parallel zum Gewässer II. Ordnung
- Das Trinkwassergewinnungsgebiet (Wasserschutzgebiet III A)

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. Hierbei sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung strikt einzuhalten.

Die Regenentwässerung wird durch direkte Einleitung in Gräben II und III. 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 auf den großzügigen Hofgrundstücken planungsrechtlich ermöglichen.

Des Weiteren werden sowohl im Teilbereich A als auch im Bereich B je eine Bebauungsmöglichkeit auf bislang landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen geschaffen.

Diese Planung versteht sich als klarstellende Planung und soll neben dem Erhalt des Siedlungsansatzes 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. die Weiterentwicklung der vorhandenen Ansätze in den Einmündungsbereichen unterstützt die Wahrnehmung der ländlichen Streusiedlung.

Die Begrenzung der Gebäudelängen für Neubauten stellt auf Dauer das Einfügen hinzutretender Bausubstanz sicher; 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 Schmutzwasserbehandlungsanlagen und auf die Auflagen aus der Trinkwasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.

Unter § 10 wird auf sonstige nachrichtliche Hinweise (Bodendenkmalpflege, Altlasten, Kampfmittel und Wasserschutzgebiet) 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 Siedlungsstruktur 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 25.05.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Sandelermöns Süd“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.05.2021 bis zum 19.06.2021 durchgeführt.

Am 06.07.2021 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 22.07.2021 bis zum 24.08.2021 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 am2021 die Satzung „Sandelermöns Süd“ beschlossen.

Jever, den2021

Jan-Edo Albers

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

Bockhorn, den 02.09.2021

HWPLAN-Stadtplanung

Dipl.-Ing. H. Weydringer

Anlage

Bestandsplan, M 1 : 2.000