

# STADT JEVER

## Landkreis Friesland



---

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

"Sondergebiet Ziegelhof-/  
Wittmunder Straße"

gem. § 13a BauGB  
in Textform

## Begründung

Endfassung

18.08.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Verfahren / Anpassungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit	2
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Bodenschutzes	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>7</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2	Öffentliche Auslegung	8
7.2.3	Satzungsbeschluss	8
7.3	Planverfasser	9

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, die zulässige Verkaufsfläche für einen bestehenden Discounter-Markt zu erweitern, um damit die Nahversorgungsstrukturen in städtebaulich integrierter Lage der Stadt Jever zu stärken. Zu diesem Zweck wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden ALDI-Marktes an der Wittmunder Straße 7. Neben dem Discounter-Gebäude befinden sich Stellplätze sowie ein Grünstreifen auf dem Flurstück.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird das Plangebiet gemäß der 4. Berichtigung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt. Mit der vorliegenden 2. Änderung wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen im Plangebiet nicht geändert. Die Änderung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ziel der Planung ist die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche innerhalb eines festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt". Im Jahr 2012 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Sondergebiet Ziegelhof-/Wittmunder Straße" aufgestellt. In diesem werden, neben einem Mischgebiet, sonstige Sondergebiete für einen Getränkemarkt, einen Fachmarkt sowie einen Lebensmittelmarkt festgesetzt. Entsprechend der damaligen Vorhaben und des erstellten Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens wurde die zulässige Verkaufsfläche begrenzt. Auf Grundlage der 1. Änderung hatte sich der bereits im Plangebiet vorhandene ALDI-Markt auf 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert. Nun strebt die ALDI GmbH & Co Kommanditgesellschaft eine Erweiterung der Verkaufsfläche an. Konkret soll eine im jetzigen Gebäude befindliche Trockenbauwand entfernt und die dahinterliegende Lagerfläche zur Verkaufsfläche umgewandelt werden. Damit wird die Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> erhöht. Die noch vorhandenen Lagerflächen sind ausreichend, sodass keine Vergrößerung des Baukörpers über die festgesetzten Baugrenzen hinaus notwendig ist.

Für das Vorhaben wurde im Jahr 2020 eine Verträglichkeitsanalyse<sup>1</sup> durchgeführt. Da im März 2023 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Jever<sup>2</sup> beschlossen wurde, wurde durch eine Kurzstellungnahme<sup>3</sup> die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Jever geprüft. Im Ergebnis ist das Vorhaben im Einklang mit den in den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Ansiedlungsregel. Einer Realisierung des geplanten Vorhabens steht gutachterlicherseits nichts entgegen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich in zentraler, bereits bebauter Lage der Stadt Jever befindet, nimmt die Stadt Jever diese Verfahrensform in Anspruch, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen anzupassen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: Stadt + Handel (2020): Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des ALDI-Nahversorgungsstandortes in Jever, Wittmunder Straße 7 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund

<sup>2</sup> Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, Fortschreibung. Politischer Beschluss: 16. März 2023. Einsehbar auf der Internetseite der Stadt Jever (<https://www.stadt-jever.de/bauen-wirtschaft/stadtentwicklung/staedtebauliche-konzepte/>)

<sup>3</sup> Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2023): Kurzstellungnahme zur geplanten Aldi-Nord-Erweiterung in Jever

## **1.1 Verfahren / Anpassungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgten im Juli und August 2023. Von der Öffentlichkeit wurden dabei keine Anregungen vorgebracht. Vom Landkreis Friesland und der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sind Stellungnahmen eingegangen. Daraufhin erfolgten redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen in der "Kurzstellungnahme zur geplanten Aldi-Nord-Erweiterung in Jever" von Junker + Kruse Stadtforschung Planung sowie in der Begründung. Die Erfordernis einer erneuten Auslegung ergab sich aus den Anregungen nicht.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt in Textform gemäß § 13a BauGB. Die Beikarte zum Satzungstext wurde unter Verwendung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 58 umfasst das Flurstück 73/82, Flur 2, Gemarkung Jever und betrifft das dort festgesetzte Sondergebiet 1 "Lebensmittelmarkt" in der 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Neben dem Discounter-Gebäude befinden sich Stellplätze sowie ein Grünstreifen in dem Plangebiet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem ein Getränkemarkt, ein Backshop mit Café sowie ein Geschäfts- und Wohngebäude. In der weiteren Umgebung sind Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie die Anlagen des Sport- und Freizeitzentrums der Stadt Jever.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Stadt Jever ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 08 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen). Der Aldi-Nord-Markt bildet mit einem Getränkemarkt („Hol' ab“) sowie einer Bäckerei eine

Standortagglomeration gemäß des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Da weder der Getränkemarkt noch die Bäckerei in der geplanten baulichen Erweiterung des bestehenden ALDI-Markt-Gebäudes inbegriffen sind und sich beide bereits seit Längerem im Marktgeschehen niedergeschlagen haben, müssen diese auch nicht in die Umsatzumverteilung einbezogen werden.

Gemäß der Verträglichkeitsanalyse<sup>4</sup> erfüllt das Vorhaben die Vorgaben der Ziffern 03 bis 08.

#### Ziffer 03: Kongruenzgebot

Die Stadt Jever ist im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen und damit der Kongruenzraum für das Planvorhaben. Für die Stadt Jever ergibt sich für den Kongruenzraum eine Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens von rd. 90% aus diesem Bereich. Somit werden deutlich weniger als 30% des Vorhabenumsatzes von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt Jever bezogen. Das Planvorhaben ist kongruent zum Kongruenzgebot.

#### Ziffer 04: Konzentrationsgebot

Der Standort des Planvorhabens befindet sich in der Kernstadt Jever in städtebaulich integrierter Lage an dem ausgewiesenen, städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandort Wittmunder Straße. Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrationsgebot.

#### Ziffer 05 und 06: Integrationsgebot

Das Kernsortiment des Planvorhabens liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, welches laut Jeveraner Sortimentsliste zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählt. Der Anteil der periodischen Sortimente beträgt 90%. Das Planvorhaben befindet sich in der Kernstadt Jever an einem ausgewiesenen solitären Nahversorgungsstandort. Gem. EHK Jever 2016 weist der Standortbereich eine hohe Bedeutung für das gesamtstädtische Versorgungsgefüge auf. Das Planvorhaben ist im Hinblick auf seine maximale Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich als angemessen dimensioniert zu bewerten. Der Vorhabenstandort ist auf drei Seiten von direkter Wohnbebauung umgeben. Eine gute Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist gegeben. Eine Verlagerung des ALDI Nord-Marktes in den ZVB IZ Jever erscheint in diesem Zusammenhang und angesichts seiner nachweislichen Nahversorgungsfunktion nicht zielführend. In Kombination der oben genannten Aspekte ist dem Planvorhaben eine integrierte Lage im Sinne der Ausnahmeregelung des LROP Niedersachsen zu attestieren. Das Planvorhaben ist kongruent zum Integrationsgebot.

#### Ziffer 07: Abstimmungsgebot

Ein regionales Einzelhandelskonzept besteht in der Region aktuell nicht. Lediglich für einzelne Kommunen im Untersuchungsraum liegen Einzelhandelskonzepte vor. Gemäß RROP LK Friesland 2020 soll hinsichtlich der Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte zudem der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland berücksichtigt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um die Neu-Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Marktes. Lediglich 10% des Vorhabenumsatzes werden von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt Jever bezogen, was deutlich unter der gesetzlichen Obergrenze liegt. Die umliegenden Kommunen wurden im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan beteiligt. Bedenken zur Planung beziehungsweise die Durchführung eines Moderationsverfahren wurden dabei nicht angeregt.

---

<sup>4</sup> Quelle: Stadt + Handel (2020): Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des ALDI-Nahversorgungsstandortes in Jever, Wittmunder Straße 7 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund

#### Ziffer 08: .Beeinträchtigerungsverbot

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den Kommunen des Untersuchungsraumes sind durch das Planvorhaben gemäß der gutachterlichen Analyse der absatzwirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen nicht zu erwarten. Das Planvorhaben ist kongruent zum Beeinträchtigerungsverbot.

Das Vorhaben ist zwar ein raumbedeutsames Vorhaben im Sinne des LROP, es dient jedoch primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsgebiet, da dessen Soll-Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch den Sortimenten Drogeriewaren die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung nicht überschreitet. Die Aktionswaren und andere Sortimente im ALDI-Markt sind nicht prüfungsrelevant, weil diese unter der relevanten Schwelle liegen. Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Aktionswaren / Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Sie lassen sich aufgrund der breiten Streuung über die einzelnen Sortimente und der geringen, umverteilungsrelevanten Umsätze (< 0,1 Mio. Euro) absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte rechnerisch nicht nachweisen (Umverteilungen liegen i. d. R. sehr deutlich unter 0,1 Mio. Euro pro Standort). In diesem Sinne erfolgte für die einzelnen Randsortimente keine dezidierte Betrachtung. Das Vorhaben ist somit im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts abgeleiteten Ansiedlungsregel 1<sup>5</sup>. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamtträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aus dem Jahr 2020 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als zentrales Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Die Stadt Jever ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

In den textlichen Erläuterungen heißt es dazu, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die ausgewiesenen Zentralen Siedlungsgebiete konzentrieren soll (RROP 2.1.3. S. 43). Die Entwicklung von Arbeitsstätten der Städte und Gemeinde im Landkreis Friesland ist im Rahmen der Bauleitplanung auf die zentralen Orte sowie Siedlungsachsen zu konzentrieren, um eine Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und die nötigen Funktionen der allgemeinen Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen zur Verdrängerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Maßnahmen hierbei Möglichkeiten zur Innenentwicklung genutzt werden.

Zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland siehe Kapitel 3.1 Abstimmungsgebot.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene planungsrechtliche Vorbereitung für die Erweiterung des bestehenden Discounters in städtebaulich integrierter Lage entspricht den Zielen der Raumordnung.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird das Plangebiet gemäß der 4. Berichtigung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt.

---

<sup>5</sup> Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2023): Kurzstellungnahme zur geplanten Aldi-Nord-Erweiterung in Jever

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen im Plangebiet nicht geändert. Die Änderung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Jahr 2012 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Sondergebiet Ziegelhof-/Wittmunder Straße" aufgestellt. In diesem werden, neben einem Mischgebiet, sonstige Sondergebiete für einen Getränkefachmarkt, einen Fachmarkt sowie einen Lebensmittelmarkt festgesetzt. Entsprechend der damaligen Vorhaben und des erstellten Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens wurde die zulässige Verkaufsfläche begrenzt. Mit der vorliegenden 2. Änderung wird die textliche Festsetzung zur Verkaufsflächen-grenze für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" geändert.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich bleibt unverändert auf 0,6 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet umfasst damit eine zulässige Grundfläche von  $3062 \text{ m}^2$  und erfüllt die Anforderungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Über die 2. textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird die zulässige Verkaufsfläche erhöht. Die übrigen Bebauungsvoraussetzungen, wie die Grundflächenzahl und die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich weiterhin nach den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58. Angesichts des vorgenannten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Kommune nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. einer Änderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Demnach sind, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

#### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Durch die vorliegende Änderung werden keine neuen immissionsschutzrechtlichen Belange hervorgerufen.

#### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

Durch die vorliegende Änderung werden die zulässige bauliche Ausnutzung und Versiegelung des Plangebietes nicht verändert, sodass keine wasserwirtschaftlichen Belange betroffen sind.

#### **4.4 Belange des Bodenschutzes**

Durch die vorliegende Änderung werden die zulässige bauliche Ausnutzung und Versiegelung des Plangebietes nicht verändert, sodass der Bodenschutz nicht berührt ist.

### **5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird die textliche Festsetzung Nr. 1 Satz 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 für den Geltungsbereich geändert. Innerhalb des festgesetzten, sonstigen Sondergebietes 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> zulässig. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche um 200 m<sup>2</sup> erhöht. Die Nahversorgungsstrukturen in städtebaulich integrierter Lage der Stadt Jever können dadurch gestärkt werden. Die weiteren Festsetzungen der 2. Änderung bleiben unverändert.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Wittmunder Straße im Norden und die Ziegelhofstraße im Osten.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
- **Oberflächenentwässerung**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem abgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),

- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 7.2 Verfahrensübersicht

### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 die Aufstellung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Jever, .....

.....  
(Bürgermeister)

### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Jever bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite B-Plan-Services.de einsehbar.

Jever, .....

.....  
(Bürgermeister)

### 7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Jever, .....

.....  
(Bürgermeister)

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgte im Auftrage der Stadt Jever vom Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*