

# Stadt Jever

Landkreis Friesland

## Bebauungsplan Nr. 48

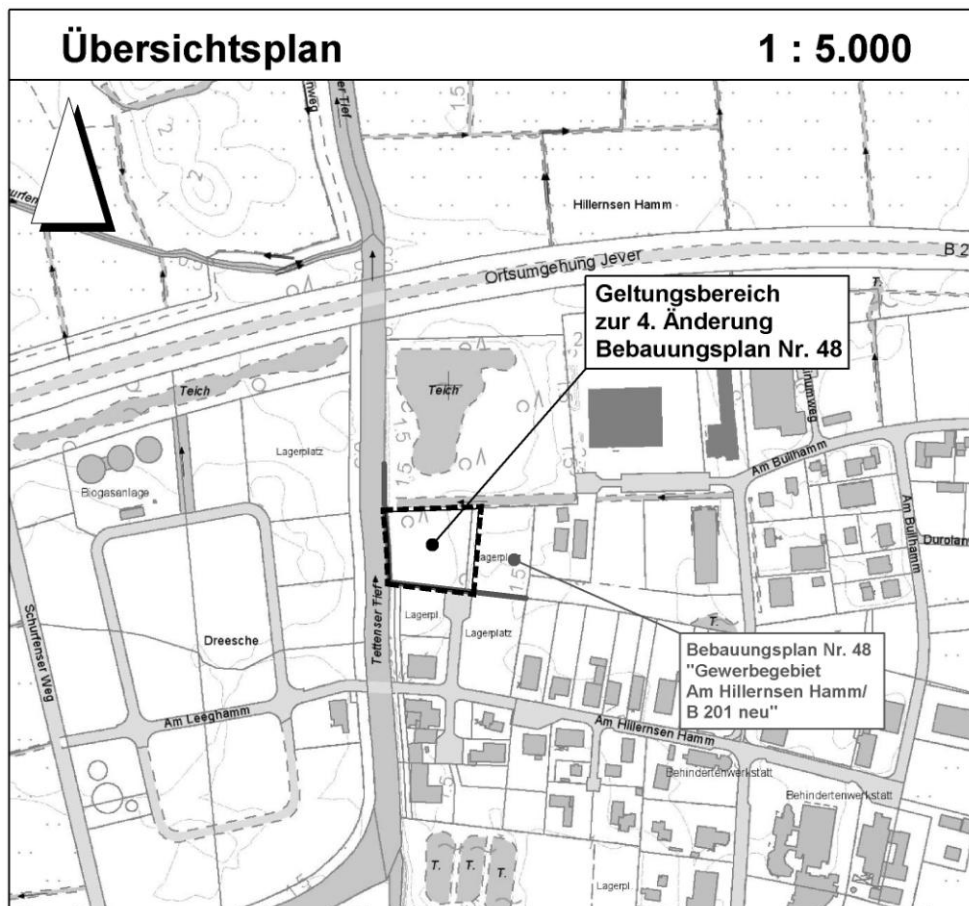
„Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm/ B 210 neu“

### 4. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit

Umweltbericht gem. § 2 a BauGB



## Inhaltsübersicht

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Grundlagen der Planung.....	3
2.1	Vorbereitung der Planung; Verfahrensablauf .....	3
2.2	Planungsrelevante Grundlagen .....	4
2.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.	Planerische Vorgaben, Bestandssituation .....	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 2009 .....	5
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation .....	5
3.4	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes.....	6
4.	Änderungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.4	Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	7
4.5	Flächen für Versorgungsanlagen; Geh-/Fahr- und Leitungsrechte.....	7
4.6	Hinweise .....	8
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	8
5.1	Ver- und Entsorgung .....	8
5.2	Oberflächenentwässerung.....	8
5.3	Naturhaushalt .....	8
5.4	Immissionen.....	8
6.	Flächenbilanz.....	9
7.	Umweltbericht und Eingriffsabhandlung .....	9
7.1	Beschreibung der Planung .....	9
7.2	Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....	9
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
7.4	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht i.S.d. Ziff. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB .....	12
7.5	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring .....	12
7.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	12
8.	Verfahrensvermerke .....	13
9.	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB.....	14

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Ein seit Jahren im Gewerbegebiet ansässiger Baubetrieb benötigt weitere Betriebsflächen.

Die Firma unterhält bereits auf den östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flurstücken 23/101 und 23/143 einen Lagerplatz.

Dieser Lagerplatz soll nördlich des Wendehammers und westlich des Flurstücks 23/143 um ca. 4.400 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Der hierfür vorgesehene Bereich wird nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 aus dem Jahre 1993 als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Unternehmer trat im letzten Jahr an die Stadt heran und bekundete sein Interesse an einem entsprechenden Flächenerwerb.

Nach Klärung wesentlicher planungsrechtlicher, erschließungs- und entwässerungstechnischer Details konnte ein Kaufvertrag mit dem Unternehmer abgeschlossen, und die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Aufgrund der bereits vorher durchgeführten drei Änderungen und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 konnte das Verfahren zur 4. Änderung trotz der geringen Größe des Änderungsbereichs von lediglich 5.500 m<sup>2</sup> nicht als Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Vielmehr wurde ein reguläres, zweistufiges Verfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren erforderlich.

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1 Vorbereitung der Planung; Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat auf Grund der oben angegebenen Sachverhalte (Planungsanlass und – ziele) in seiner Sitzung am 19.11.2013 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm/B210 neu“ beschlossen.

Nach Ausarbeitung des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wurden die Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 17.04.2014 durchgeführt.

Diese frühzeitigen Beteiligungsschritte ergaben für das weitere Verfahren keine neuen Erkenntnisse bzgl. der abwägungsrelevanten Sachverhalte.

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Die bislang bekannten Umweltbelange und das vorläufige Ergebnis der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht gem. § 2 a Abs. 1 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung und wird unter Punkt 7 dieser Begründung behandelt.

Nach Beratung des Entwurfs im Fachausschuss am 07.05.2014 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 26.05.2014 bis zum 27. 06.2014 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger wurden im gleichen Zeitraum erneut beteiligt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Hinweise zur Planung abgegeben wurden.

Die erneute Beteiligung der Behörden ergab ebenfalls keine für die Planung relevanten Sachverhalte. Lediglich der Hinweis auf den Bauschutzbereich für den Flugplatz Wittmund wird unter Nr. 6 der Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. (Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr)

## **2.2 Planungsrelevante Grundlagen**

Der nachfolgend ausgearbeitete Plan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm/B210 neu“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, 2004
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland, 1996
- Amtliche Plangrundlage des öbVI Vredenborg; Stand 31.01.2014
- Flächennutzungsplan der Stadt Jever 2009
- Landschaftsplan der Stadt Jever 2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BNatschG 2009)
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, Junker u. Kruse, 2008
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 48 mit seinen drei Änderungen
- Bebauungspläne der Umgebung (BP Nr.31, BP Nr. 70 und BP Nr. 96)
- Satzung der Sielacht Wangerland
- Eigene Bestandserhebungen Januar/Februar 2014

## **2.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 48 umfasst überwiegend eine Teilfläche des Flurstücks 23/142, welches im Eigentum der Stadt steht. Daneben wird ein ca. 5,0 m breiter Streifen des Flurstücks 23/143, welcher bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist und entsprechend von dem Baubetrieb als Lagerplatz genutzt wird, in den Änderungsbereich integriert.

Der ca. 5.500 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich wird im Westen durch das Tettenser Tief (Gewässer II. Ordnung), begrenzt.

Im Norden schließt ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatschG an.

Im Osten und im Süden begrenzen gewerbliche Lagerplätze und eine nach dem B`Plan Nr. 31 festgesetzte Wendeanlage den Änderungsbereich.

## **3. Planerische Vorgaben, Bestandssituation**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

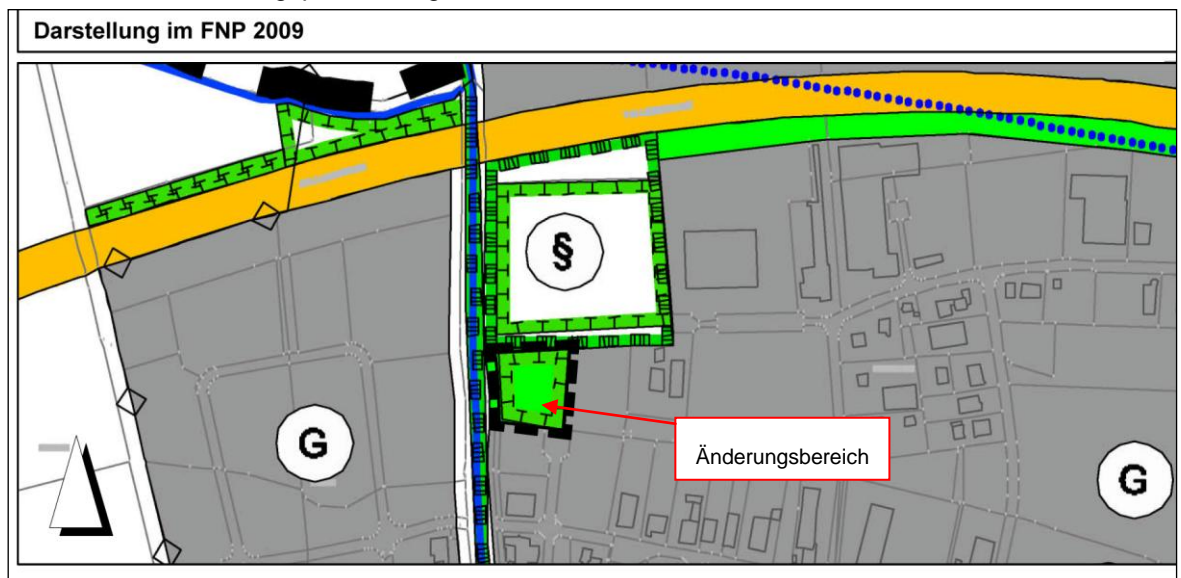
Das Ziel, Sicherung und Erhaltung von gewerblichen Arbeitsplätzen in den dafür ausgewiesenen Gewerbegebieten, entspricht den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

### 3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 2009

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahre 2009 stellt für das Planungsgebiet entsprechend der Realnutzung eine Grünfläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Der nördlich anschließende Grünbereich mit Gewässer wird als nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dargestellt.

Östlich und südlich entsprechen die Darstellungen von gewerblichen Bauflächen den dort tatsächlich ausgeübten Nutzungen.

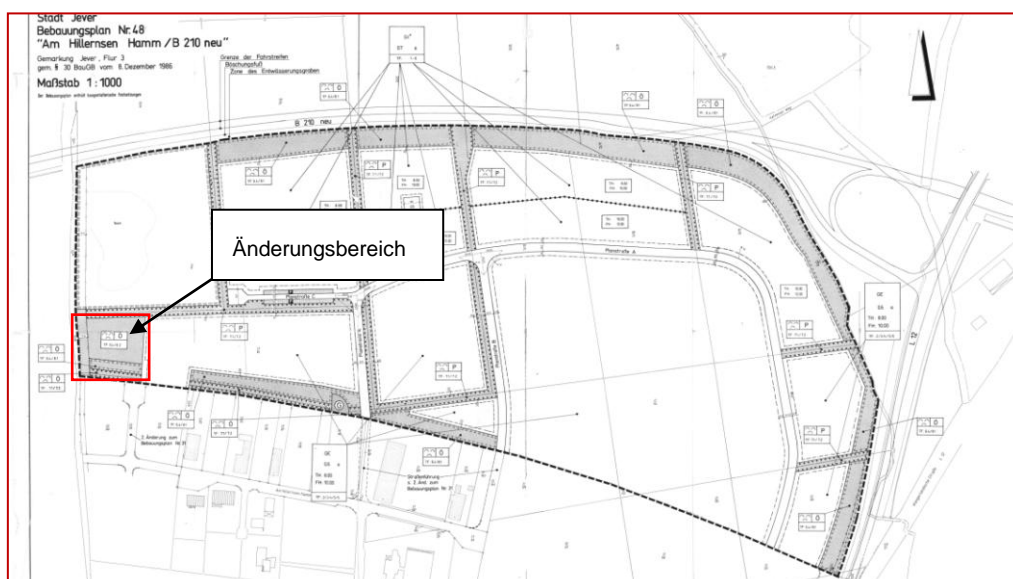
Da der FNP für den betroffenen Bereich eine Grünfläche darstellt, wird die 1. Änderung des wirksamen FNP erforderlich. Diese Änderung wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.



Ausschnitt FNP 2009 ohne Maßstab

### 3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich ist nach dem seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit Ausgleichsfunktion (Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt.



Das Umfeld des Plangebietes wird durch folgende rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt:

- Im Süden durch den **Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Nord“**
- Im Westen durch den **Bebauungsplan Nr. 70 "Gewerbegebiet westlich des Tettenser Tiefs"**
- Ferner wäre der **Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“**, welcher einen östlichen Bereich des B`Planes Nr. 48 überplant zu benennen. Die Festsetzungen aus diesem Plan liefern die Vorlage für einen Teil der Festsetzungen im Änderungsbereich, so z.B. für den Ausschluss von Einzelhandel oder aber die Begrünung von Stellplatzanlagen

### **3.4 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes**

Der Änderungsbereich erstreckt sich über ca. 80 Meter, ausgehend vom Tettenser Tief (Gewässer II. Ordnung) Richtung Osten bis zu einem Lagerplatz einer Baufirma und bildet ein Rechteck von ca. 80 m x 70 m.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind ausschließlich Freiflächen, nämlich eine naturnah ausgestaltete Rasenfläche, eine ca. 10 m breite Gehölzreihe und der zum Süden hin abschließende Entwässerungsgraben zu nennen.

Bauliche Anlagen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Bei der Überplanung sind ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen am Tettenser Tief und der Entwässerungsgraben an der südlichen Grenze zu beachten.

Ferner ist Rücksicht auf die an das Gebiet heranführenden Baugrenzen aus dem Bebauungsplan Nr. 48 und BP 31 zu nehmen.

Weitere Restriktionen ergeben sich aus der Bestandssituation derzeit nicht.

## **4. Änderungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt künftig als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest.

Durch entsprechende Einschränkungen gem. der Textlichen Festsetzung Nr. 1 werden gewisse Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen bzw. beschränkt.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. TF 1.1 soll die Verwendung des Grundstücks für klassische gewerbliche Nutzungen sicherstellen.

Mittels der TF 1.2 werden die Ergebnisse aus dem Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels und von Dienstleistungsbetrieben im Stadtgebiet gesichert. Diese Festsetzung ist auch im kürzlich rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“ enthalten. Ebenfalls wurde die TF 1.3 aus dem Bebauungsplan Nr. 96 übernommen.

Somit kann im Gebiet wieder eine Harmonisierung der einzelnen Festsetzungen erreicht werden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungskombination der GRZ = 0,6 und den festgesetzten Trauf- bzw. Gebäudehöhen eindeutig festgesetzt.

Hierbei orientiert sich der Wert für die GRZ mit 0,6 an dem Wert, welcher der BP 48 für das östlich angrenzende Gewerbegebiet festsetzt.

Gleiches trifft für die Traufhöhe und die Gebäudehöhe zu. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird gem. TF 2 die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsanlage (Wendehammer südlich des Änderungsbereichs) festgelegt.

## **4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche**

Die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet ermöglicht Gebäudelängen von bis zu 70 Metern innerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im wesentlichen an den äußeren Grenzen des festgesetzten Gewerbegebiets. Im Norden und im Westen halten die Baugrenzen Abstände von 3,0 m. Im Süden wird in Anbetracht des dort verlaufenden Entwässerungsgrabens ein Abstand von 5,0 Meter gewählt.

Richtung Osten schließen die Baugrenzen des Änderungsbereichs an die Baugrenzen des Ursprungsplanes an, so dass dort in der abweichende Gebäudelängen von insgesamt 70,0 m zulässig werden.

Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches nicht zulässig (TF 4).

## **4.4 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Änderungsbereich wird parallel zum Gewässer II. Ordnung, dem Tettenser Tief, eine 10,0 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumuferzone“ festgesetzt; gem. TF 5.1 und dem Hinweis Nr. 5 werden die Ausgestaltung und Unterhaltung des Streifens festgelegt.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 regelt die Begrünung von Stellplatzanlagen und entspricht den Regelungen im Bebauungsplan Nr. 96.

Richtung Westen setzt der Bebauungsplan als Abschirmung und Sichtschutz eine 3,0 m breite Fläche mit Pflanzbindung fest; vgl. TF 5.3.

Mit diesen Maßnahmen (Pflanzbindungen gem. TF 5.2 und TF 5.3) kann das heutige Erscheinungsbild in diesem Bereich erhalten und das Landschaftsbild positiv unterstützt werden

## **4.5 Flächen für Versorgungsanlagen; Geh-/Fahr- und Leitungsrechte**

Ein 5,0 Meter breites parallel zur südlichen Grenze festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt bzw. der Ver-/Entsorgungsbetriebe sichert die Entwässerungsfunktion. Sollte der Graben verrohrt oder verlegt werden, so kann dies nur in Abstimmung mit der Stadt und auf Kosten des Veranlassers erfolgen, vgl. TF 6.

## **4.6 Hinweise**

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 1990 hin.

Unter Nr. 2 werden die allgemein üblichen Hinweise zu evtl. vorkommenden Bodenfunden aufgeführt.

Altlasten sind aktuell nicht bekannt, vgl. Hinweis Nr. 3. Allerdings wird gem. Nr. 4 empfohlen, vor Durchführung von Erdarbeiten eine entsprechende Kampfmitteluntersuchung durchführen zu lassen.

Entlang des Gewässers II. Ordnung (Oberkante Böschung) übernimmt der Bebauungsplan die nach der Satzung der Sielacht Wangerland geforderten Freihaltebereiche zur Gewässerunterhaltung, vgl. Hinweis Nr. 5.

Der Hinweis Nr. 6 auf den Bauschutzbereich stellt lediglich dar, dass ggfs. die Baugenehmigungsbehörde nochmals das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen einschaltet.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist bereits heute durch Anschluss an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt.

Die zentrale Müllabfuhr wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt.

### **5.2 Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der geringen Flächengröße des neu festgesetzten Gewerbegebietes (ca. 4.400 m<sup>2</sup>) und dem dort vorhandenen städtischen Entwässerungsgraben mit direkten Anschluss an das Gewässer II. Ordnung, ergeben sich hieraus keine weiteren Handlungsbedarfe.

### **5.3 Naturhaushalt**

Wie im Umweltbericht (vgl. Pkt. 7 der Begründung) festgestellt, verursacht die Bauleitplanung einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die der natürlichen Funktion entzogene Leistungsfähigkeit wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in gleicher Größe (4.400 m<sup>2</sup>) im Flächenpool der Stadt im Verhältnis 1: 1 kompensiert.

### **5.4 Immissionen**

Durch den Bebauungsplan werden keine wesentlichen zusätzlichen Lärmquellen geschaffen und es ist davon auszugehen, dass aufgrund der umgebenden Nutzungen (Gewerbegebiete und Außenbereichsflächen) keine Konfliktpotentiale geschaffen werden.



## 6. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5.500 qm.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gebietskategorie	Größe in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet neu	4.400 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (Überplanung aus BP 48)	450 m <sup>2</sup>
Öffentl. Grünfläche; Räumuferstreifen	650 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.500 m<sup>2</sup></b>

## 7. Umweltbericht und Eingriffsabhandlung

### 7.1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Jever möchte mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Lagerplatzes für einen ortsansässigen Unternehmer schaffen.

Das bislang im Eigentum der Stadt stehende Grundstück in einer Größe von ca. 4.400 m<sup>2</sup> soll dementsprechend an den Unternehmer veräußert und als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 sollten innerhalb dieser festgesetzten naturnahen Grünfläche u. a. Regenwasserrückhaltungsanlagen möglich sein. Da diese nicht benötigt werden, hat sich die Stadt entschlossen, den Bereich zu veräußern und die dem Naturhaushalt entzogenen Funktionen innerhalb des städtischen Flächenpools „Sietwendung“ zu kompensieren.

### 7.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf eine Gehölzstruktur auf der südlichen Seite keine planungsrelevanten oder gar per Gesetzeslage geschützten Strukturen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland sowie der aktualisierte Landschaftsplan der Stadt Jever treffen aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb eines Gewerbegebietes nur bedingt planungsrelevante Aussagen.

Der Biotoptypenplan stellt den Bereich als Betriebsfläche (Abbauland, Ver-/Entsorgungsanlagen) dar.

Bzgl. Klima und der Luftqualität wird dem Bereich nur eine geringe Bedeutung zuerkannt. Gleiches trifft auf das Landschaftsbild zu.

Zum Planungsbereich selbst enthält der Maßnahmenplan keine Aussagen. Das westlich angrenzende Tettenser Tief ist als FFH - Gebiet (Teichfledermaus- Habitat im Raum WHV) ausgewiesen. Das nördlich angrenzende messophile Grünland mit Teichanlage wird als besonders geschütztes Biotop (gem. § 30 BNatSchG) dargestellt.

### 7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende Kriterien zu berücksichtigen:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

**Tiere:** Die derzeitigen örtlichen Strukturen und die intensive gewerbliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld lassen nur wenig bis gar keinen Raum für die heimische Tierwelt; Während der Ortsbegehungen im Februar/März 2014 konnten keine planungsrelevanten Tiervorkommen festgestellt werden.

Ungeachtet dessen ist in den Bäumen mit dem Vorkommen typischer Brutvögel (Vogelarten der Siedlungen und halboffenen Parklandschaft) zu rechnen.

**Pflanzen:** Die Ausbildung einer Dauergrünlandfläche mit regelmäßigen Mahden lässt keinen Raum für naturnahe Biotopstrukturen mit entsprechendem Arteninventar.

**Boden:** Der Boden wird künftig versiegelt und verliert deshalb seine Funktion. Diese Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gilt es künftig zu kompensieren.

**Wasser:** Innerhalb des Plangebietes existiert ein technisch ausgebauter und regelmäßig unterhaltener Entwässerungsgraben. Dieser soll in seinem Zustand auch künftig erhalten bleiben, so dass erhebliche Beeinträchtigungen hierzu nicht zu erwarten sind.

**Luft/Klima:** Das lokale Klima des Plangebietes wird durch die derzeitigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld (Verkehr, Gebäude, Stellplätze) geprägt. Aufgrund der geringen Flächengröße wird es zu keiner einschneidenden Veränderung kommen.

**Landschaftsbild/Ortsbild:** Die Planung wird zu keiner planungsrelevanten Veränderung dieses Schutzgutes führen, da lediglich eine kleine in ein bestehendes Gewerbegebiet integrierte Freifläche überplant wird.

Mit Festsetzung eines Pflanzstreifens an der westlichen Grundstücksgrenze und Sicherung des Räumuferstreifens kann das Ortsbild erhalten und eine auf die Landschaft abgestellte Erscheinung sichergestellt werden.

**Biologische Vielfalt:** Da lediglich 4.400 m<sup>2</sup> durch die Planung in Anspruch genommen werden, können Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ausgeschlossen werden. Innerhalb des Gebiets beheimatete Tierarten können problemlos auf die nördliche Biotopfläche ausweichen.

Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser wird vorausgesetzt, da deren Entsorgung bzw. Behandlung bereits heute geregelt stattfindet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen. Dieser Punkt ist für den Bereich nicht relevant.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne stehen der vorgesehenen Planung nicht entgegen.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dieser Punkt findet keine Anwendung.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Dieser Punkt findet ebenfalls keine Anwendung, da keine dahingehenden planungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten oder festzustellen sind.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der naturnah geprägte Freilandbereich würde in seiner Form erhalten bleiben. Damit gäbe es neben dem geschützten Biotop eine naturnahe Freifläche, sofern dieser Bereich regelmäßig gemäht wird.

Aufgrund der geringen Größe ist der Verlust hinnehmbar bzw. wird kompensiert. Relevante Auswirkungen über die Plangebietsgrenzen hinaus sind nicht zu erwarten.

### **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, Kompensation**

Die Umwidmung der 4.400 m<sup>2</sup> großen, naturnah entwickelten Grünfläche stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Dieser Eingriff ist durch eine entsprechend große Fläche im Verhältnis 1: 1 zu kompensieren.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird eine entsprechend große Fläche im städtischen Flächenpool „Sietwendung“ aufgewertet.

**Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind**

Eine Erweiterung des Lagerplatzes an einer anderen Stelle würde nicht nur aus betrieblichen Gründen ausscheiden, sondern auch in Anbetracht zusätzlicher Verkehre zwischen den getrennten Standorten ausscheiden. Insofern erscheint die Planung der Stadt nur logisch und in sich konsequent zu sein.

Es können Arbeitsplätze vor Ort gesichert und unnötige Transportwege /Verkehre vermieden werden.

**7.4 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht i.S.d. Ziff. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB**

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf die Erkenntnisse der Bestandserhebung vor Ort als auch auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Friesland sowie des Landschaftsplans der Stadt Jever zurückgegriffen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.

**7.5 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring**

Die innerhalb der Plangebietsgrenzen festgesetzten Maßnahmen (westliche Gehölzreihe) sind im wiederkehrenden Rhythmus von zwei Jahren auf ihre Umsetzung und Einhaltung hin zu kontrollieren.

**7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 setzt die Stadt Jever die übergeordneten Entwicklungsziele aus der Landesplanung und dem Flächennutzungsplan 2009 (Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen) in konsequenter Art um.

Die Lage der Erweiterungsflächen in einem seit Jahren gewachsenem Gewerbegebiet ermöglicht eine betriebliche Erweiterung, ohne hierfür klassische Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Der ökologische Verlust der Freifläche wird entsprechend kompensiert.

## 8. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 19.11.2013 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 B „Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm/B210 neu“ beschlossen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde am 05.03.2014 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat am 18.03.2014 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden in der Zeit vom 24.03. bis zum 17.04.2014 anhand der des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.

Nach Auswertung und Behandlung der vorgetragenen Anregungen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever in seiner Sitzung am 13.05.2014 dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung, dem Umweltbericht und den relevanten Unterlagen zur Umweltsituation lagen in der Zeit vom 26.05.2014 bis zum 27.06.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Nach Behandlung der wenigen Hinweise hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 31.07.2014 die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 48 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Jever, den 04.08.2014

Bürgermeister

## **9. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

### Ziel der Planaufstellung und Besonderheiten des Verfahrens

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes in einem ca. 5.500 m<sup>2</sup> Bereich möchte die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung schaffen.

Der vorhandene Baubetrieb (Tiefbau und Landschaftsbau) benötigt dringend weitere Lager- und Betriebsflächen im Anschluss an sein derzeitiges östlich an den Änderungsbereich anschließendes Betriebsgrundstück.

Hierfür soll eine bislang als Grünfläche festgesetzte Fläche zu Gewerbegebiet umgewidmet werden.

Besonderheiten zum Verfahren sind nicht aufgetreten. Vielmehr konnte das Verfahren mit den erforderlichen Beteiligungsschritten im Zeitraum vom Nov. 2013 (Aufstellungsbeschluss) bis Juli 2014 (Satzungsbeschluss) durchgeführt und abgeschlossen werden.

### Beurteilung der Umweltbelange

Wie im Umweltbericht, Kapitel 7 der Begründung, dargelegt, ergibt sich durch die Überplanung des Bereiches (Grünfläche mit Ausgleichsfunktion) ein Eingriffstatbestand, welcher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1 : 1 innerhalb des städtischen Flächenpools (Sietwendung) kompensiert werden kann. Weitere Umweltbelange, wie z. B. Lärm, Landschaftsbild oder das Klima werden durch diese durchgeführte Planänderung nicht beeinflusst. Insofern kann festgestellt werden, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes mit den Umweltbelangen vereinbar ist.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Verfahrens in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 17.04.2014 durch Aushang des Vorentwurfes zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. In diesem Beteiligungsschritt wurden von Bürgern keine Anregungen zum Plan vorgetragen.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 26.05.2014 bis 27.06.2014, wurden gleichermaßen von Bürgern keine Anregungen bzw. Hinweise zu den Planungszielen und Festsetzungen abgegeben.

### Beteiligung der Behörden

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 17.04.2014 durch Übersendung des Vorentwurfes mit Begründung und Umweltbericht beteiligt.

Es wurden lediglich Hinweise zum Räumuferstreifen und zur erforderlichen Kompensation, vorgebracht. Diese Hinweise wurden jedoch bereits schon ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt, bzw. es wurden redaktionelle Ergänzungen im Plan oder der Begründung durchgeführt, so dass diese Anregungen und Hinweise keine Änderung der Planungsziele erforderten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren Anregungen abgegeben.

### Planungsalternativen

Die Stadt Jever setzt mit dieser Änderung des Bebauungsplanes in konsequenter Weise ihre Zielsetzung zur Wirtschaftsförderung, nämlich die Stärkung vorhandener Gewerbebetriebe um. Die Stadt möchte mit dieser Planung einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zur dringend notwendigen Betriebserweiterung einräumen, ohne hierbei zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen (Verhinderung von Zersiedlung). Eine Planungsalternative bietet sich aus diesem Grunde für den Standort nicht.

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



Oldenburg, den 31.07.2014

Herbert Weydringer