

**GEMEINDE JADE**

**Landkreis Wesermarsch**



---

16. Änderung des  
Flächennutzungsplanes

**BEGRÜNDUNG**  
(Teil I)

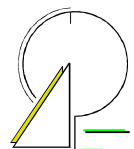
Entwurf

02.09.2020

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

## Teil I: Begründung

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	1
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>1</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	1
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>2</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	2
4.2	Belange des Denkmalschutzes	2
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>3</b>
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf	3
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>3</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>5</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	5
7.2	Planverfasser	5

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Jade beabsichtigt aufgrund der Notwendigkeit des Neubaus eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Jaderberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandortes Jaderberg zu schaffen und passt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 64, Teil 1 „An der Feuerwehr Jaderberg“ auf. Die hierfür benötigte und bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet und im Umweltbericht dargestellt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg- Cloppenburg, Katasteramt Brake, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 0,3 ha große Fläche östlich der Tiergartenstraße (K 108) nördlich des Hakenweges. Die exakte Abgrenzung des Änderungsgebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet stellt sich als Wiese dar und ist bislang frei von baulichen Strukturen.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 liegt die Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

In dem aktuellen LROP-VO sollen die Siedlungsstrukturen nach folgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 01) „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstat-

tung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 02).

Das mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel der Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandortes entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

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

Im aktuell rechtskräftigen RROP 2019 wird die Ortschaft Jaderberg als Grundzentrum festgelegt. Zur Sicherung und Entwicklung der grundzentralen Strukturen erfolgt eine räumliche Konkretisierung des Grundzentrums durch die Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes (RROP 2019, Kap. 2.2, Ziffer 03). Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, so dass das Vorhaben zur Sicherung und Entwicklung der grundzentralen Strukturen dient.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch das linienförmige Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg Radfahren tangiert. Die Sicherung und Entwicklung des regional bedeutsamen Radweges (hier: Deutsche Seilroute) wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt entspricht das mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Westlich des Plangebietes wird der bestehende Feuerwehrstandort als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Für den Änderungsbereich liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 16. Änderung und zum Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 1 „An der Feuerwehr Jaderberg“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung geschieht dies im Rahmen der Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil und als Teil II der Begründung beigefügt.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird im parallel aufgestellten

Bebauungsplan Nr. 64, Teil 1 nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, Tel. 04401/205766-11 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.“

In ca. 175 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Einzelbaudenkmal: Wohnwirtschaftsgebäude des Hallenhaustyps im Hakenweg 5 in Jaderberg, an dessen Erhaltung aus geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Gem. § 8 NdschG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. „Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt“. § 7 NdschG gilt entsprechend.

## **5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **5.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Der Änderungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Vorgesehen ist hier der Neubau des Gerätehauses.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über Hakenweg an die Tiergartenstraße (K 108).
- **Öffentlichen Personennahverkehr**  
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle. „Jaderberg, Tierpark“. Die Haltestelle wird von den Linien 337, 340, 341 und 399 bedient. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig auf der Relation Jaderberg- Rastede- Oldenburg. Die Linien 337, 341 und 399 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**  
Es ist geplant das Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal zu sammeln und gedrosselt in den Straßenseitengraben des Hakenweges einzuleiten.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedenen 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/-VERMERKE

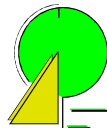
### 7.1 Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch

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