

GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



**Bebauungsplan Nr. 66
„Bereich am Bahnhofstempel“**

gem. § 13a BauGB

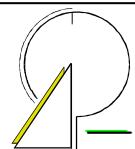
BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

11. August 2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes, Verkehrslärm	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8
6.0	VERKEHRliche UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" für den Bereich westlich der Bahnlinie und südlich des Bahnüberganges / Bahnhofpunktes der Vareler Straße (K 108) in dem Ortsteil Jaderberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Da der Bebauungsplan der städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, wird dieser im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) als Eingriffe im Sinne des 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Planungsziel ist die Ermöglichung der Ausweisung eines Mischgebietes, das der Lage nahe dem Bahnhofpunkt in Jaderberg gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums beiträgt.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Weiterführend werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen, um das Planungsziel zu realisieren und in die Umgebungssituation anzupassen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Jaderberg in der Gemeinde Jade, und umfasst eine ca. 0,9 ha große Fläche westlich der Bahnlinie sowie südlich des Bahnüberganges / Bahnhofpunktes der Vareler Straße (K 108). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist derzeit durch ein Wohngebäude sowie durch eine Wiese geprägt.

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. Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ verfolgte Planungsziel, der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Mischgebiet entspricht demnach den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch ist am 29.05.2020 in Kraft getreten.

Folgende Aussagen werden getroffen: Die Ortschaft Jaderberg wird eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt, südlich, bzw. östlich, durch die regional bedeutsame Bahnstrecke getrennt, an der regional bedeutsamen Straße K108 (Vareler Straße) gelegen.

Ferner werden folgende Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch festgelegt: „Die Raumordnung ist derart zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen ist allen Teilräumen die Möglichkeit zu geben, ihre Potentiale auszuschöpfen und Initiativen für Wachstum und Leistungsfähigkeit in die Wege zu leiten.“ (RROP 2019: 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises, Begründung zu Ziffer 02).

Insgesamt entspricht der Bebauungsplanes Nr. 66 demnach den regionalplanerischen Zielsetzungen des RROP gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade „Jaderberg Blatt 2 2003“ wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich wird überlagernd als lärmvorbelasteter Bereich dargestellt.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf das geplante Mischgebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 3.130 m^2 findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 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. Sie ist in diesen Zeiträumen 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 die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen einer Konzeptplanung bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.

4.3 Belange des Immissionsschutzes, Verkehrslärm

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Somit sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und im Rahmen einer Konzeptplanung zu untersuchen.

Es wird ein Fachbüro ein Gutachten zur Beurteilung der akustischen Situation erarbeiten dessen Ergebnisse bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt werden.

4.4 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 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- 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet.

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Wesermarsch als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden folglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Beordnung in der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung von in diesem Bereich störenden Nutzungen sind im Mischgebiet (MI) die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 4, 7 und 8, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird eine GRZ von höchstens 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend mit der max. zulässigen Gebäudehöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO mit 10,00 m definiert.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes als offene Bauweise (o) festgesetzt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO entsprechend der Umgebung festgesetzt. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsfläche und den Flurstücksgrenzen in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich im gesamten Plangebiet nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des südlichen Geltungsbereiches wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine private Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Längs der Georgstraße wird ein 3,0 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Bereich soll der Aufnahme eines Geh- und Radweges dienen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Georgstraße sowie den Bahnweg.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird mit dem Bahnhofpunkt Jaderberg von den dort verkehrenden Regionalexpress-Zügen (RE) 18 (Osnabrück–Wilhelmshaven) und 19 (Wilhelmshaven–Bremen) der NordWestBahn erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz AG.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung, bzw. die gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem. Ein Entwässerungskonzept wird zur öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

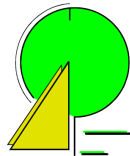
Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 66 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade 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.diekman-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de