

**GEMEINDE JADE**

**Landkreis Wesermarsch**



---

13. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Bereich östlich des Bahnübergan-  
ges Vareler Straße“

**BEGRÜNDUNG**  
(Teil I)

Endfassung

Juli 2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

## Teil I: Begründung

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	1
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>1</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	1
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	2
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	3
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	3
<b>5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>3</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	3
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>4</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>4</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	4
7.2 Planverfasser	5

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

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Jade, beabsichtigt die Gemeinde weitere Wohnbaugrundstücke am Rand des Grundzentrums Jaderberg, im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsgebiete, zu erschließen und stellt zu diesem Zweck die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ auf. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für diesen Bereich.

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. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der Fachplanungen sind in die Planung eingestellt worden. Weitere Hinweise zu der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Brake (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg) im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 1,0 ha große Fläche östlich der Bahntrasse der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven im Bereich des Bahnüberganges Vareler Straße. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Der Änderungsbereich stellt sich als Wiese im rückwärtigen Bereich der Bebauung östlich der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven 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 abzuwächen 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 Ausstattung 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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, nachfrageorientierten Entwicklung von Wohnhäusern, an einem für individuelle Wohnbedürfnisse günstig gelegenen Standort sowie zur nachhaltigen Stärkung der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade, entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch wird der Ortschaft Jaderberg eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb des im RROP festgelegten Zentralen Siedlungsgebietes (Ziel der Raumordnung) als auch (geringfügig) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen. Als raumbedeutsame Verkehrsstrassen ist die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven markiert.

Insgesamt entspricht das mit der Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ verfolgte Planungsziel überwiegend den regionalplanerischen Zielsetzungen. Die Gemeinde Jade gibt der Wohnbauentwicklung Vorrang vor dem Vorhaltsgebiet Landwirtschaft.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 wird der Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Westlich des Plangebietes wird die Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven als Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Das Gebiet entlang der Bahntrasse wird als immissionsvorbelasteter Bereich gekennzeichnet.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Änderungsbereich wird derzeit noch im westlichen Bereich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahr 2000 beregelt. Dieser setzt diesen Teilbereich des Plangebietes derzeit noch als Mischgebiet (MI) und als Abgrenzung zur freien Landschaft mit einer 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

## **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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren erfolgenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ 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 wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil und ist als Teil II der Begründung beigelegt.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes parallel zur Bahntrasse der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven ist der Planungsraum durch die vom Bahnverkehr ausgehenden Verkehrslärmemissionen beeinträchtigt. In der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jade wird bereits ein 65 m breiter Streifen parallel zur Bahntrasse als immissionsvorbelasteter Bereich gekennzeichnet. Um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes für das im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgende verbindliche Bauleitplanverfahren zu erhalten, wurde ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zu beauftragt welches in die Planung der verbindlichen Bauleitplanung eingestellt wurde.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Um die Belange der Wasserwirtschaft hinreichend zu berücksichtigen, wurde für die verbindliche Bauleitplanung ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erstellt und berücksichtigt.

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

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

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel des Ausbaus des vorhandenen Siedlungsgebietes in Jaderberg aufgrund aktueller Nachfrage wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Änderungsbereiches an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Vareler Straße (K108) und einem der Deutschen Bahn AG gehörenden Grundstück. Hierfür wird ein Gestattungsvertrag abgeschlossen.
- **Öffentlicher Personennahverkehr**  
Der Bahnhof Jaderberg liegt in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet und bietet eine Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr sowie an die Linie 431, die allerdings auf den Schulverkehr ausgerichtet ist.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.
- **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**  
Ein Oberflächenentwässerungskonzept für die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgende verbindliche Bauleitplanung ist erstellt worden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsbereiches erfolgt über verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Änderungsbereiches wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),

- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ erfolgte im Auftrag Privater für die Gemeinde Jade durch

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)