

Gemeinde Jade

7. Änderung des Flächennutzungsplanes und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Georgstraße“

Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses

Ausschuss für Bauen und Straßen am 13.08.2024

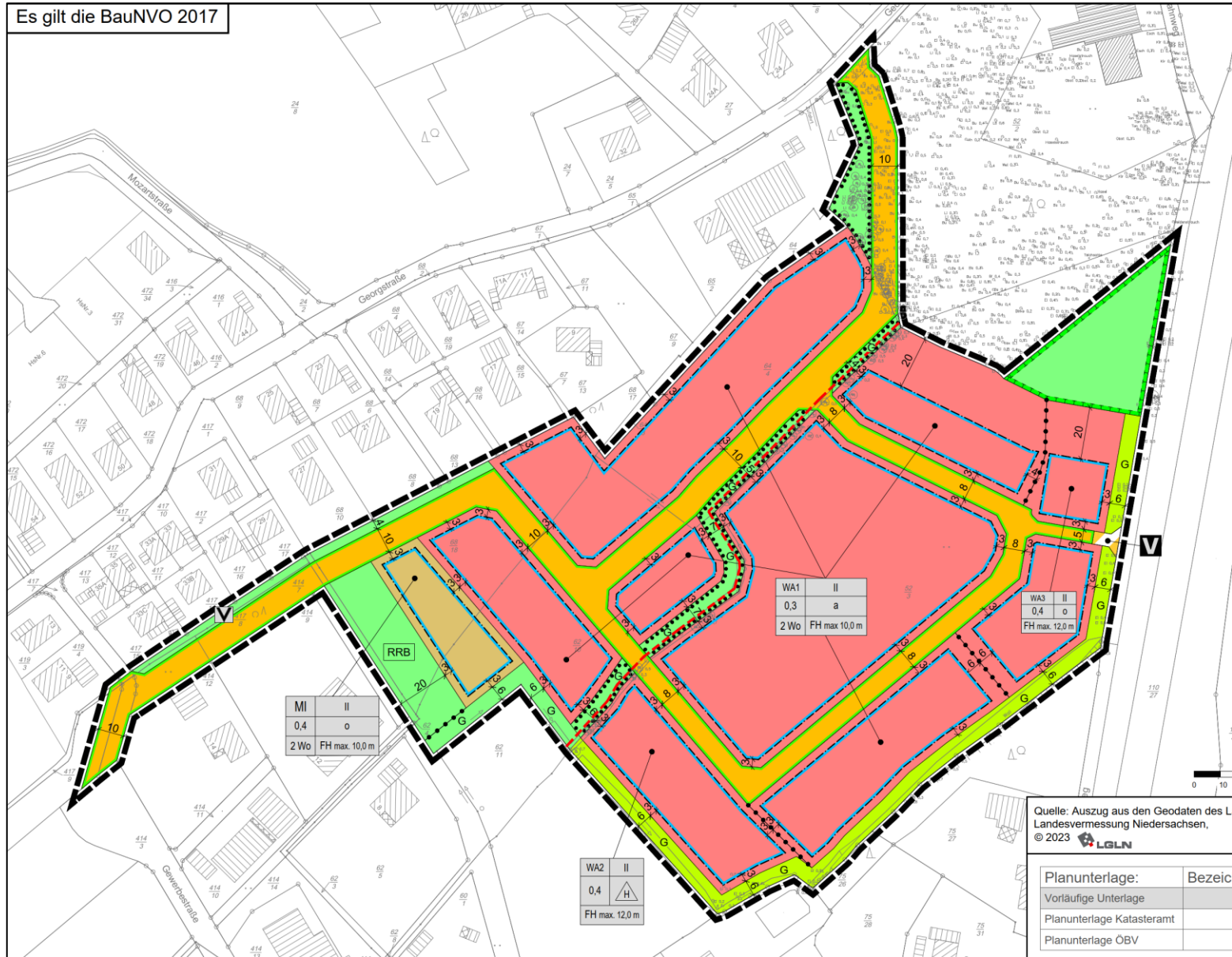


LAGE IM RAUM/GELTUNGSBEREICH



BEBAUUNGSPLAN VORENTWURF (01/2024)

Es gilt die BauNVO 2017



ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

- Aussagen zu Lärmimmissionen sind durch ein Gutachten zu untermauern
- Es ist sicherzustellen, dass die zulässigen Immissions-Richtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden

Niedersächsische Landesforsten

- Die Landesforsten kritisieren den Eingriff in den Wald
- Es ist ausreichend Abstand zu den verbleibenden Waldflächen zu halten
- Kompensation ist nicht ausreichend

Deutsche Bahn AG

- Versickerung in Gleisnähe nicht gestattet
- Durch Bahnbetrieb entstehen Lärmimmissionen

- Lärmschutzgutachten erstellt
- Ergebnisse in den Planunterlagen ergänzt

- Planung geändert
- Keine Anschluss an die Georgstraße im Norden
- Keine Inanspruchnahme der Waldflächen
- Kompensation entsprechend angepasst

- Aussagen wurden in Planunterlagen ergänzt
- Lärmgutachten wurde erstellt
- Ergebnisse in den Planunterlagen ergänzt

Polizeiinspektion Delmenhorst

- Aussagen zu Straßenausbau sind zu ergänzen
- Es sind Regelungen zu treffen, um Unfallprobleme zu vermeiden
- Keine (Sicht-)behinderungen durch Bepflanzungen oder Zäune

Eisenbahnbundesamt

- Es darf kein Oberflächenwasser auf die Gleise geführt werden
- Durch Bahnbetrieb entstehen Lärmimmissionen
- Es ist ein Gutachten zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke geplanten Bauwerkes zu erstellen

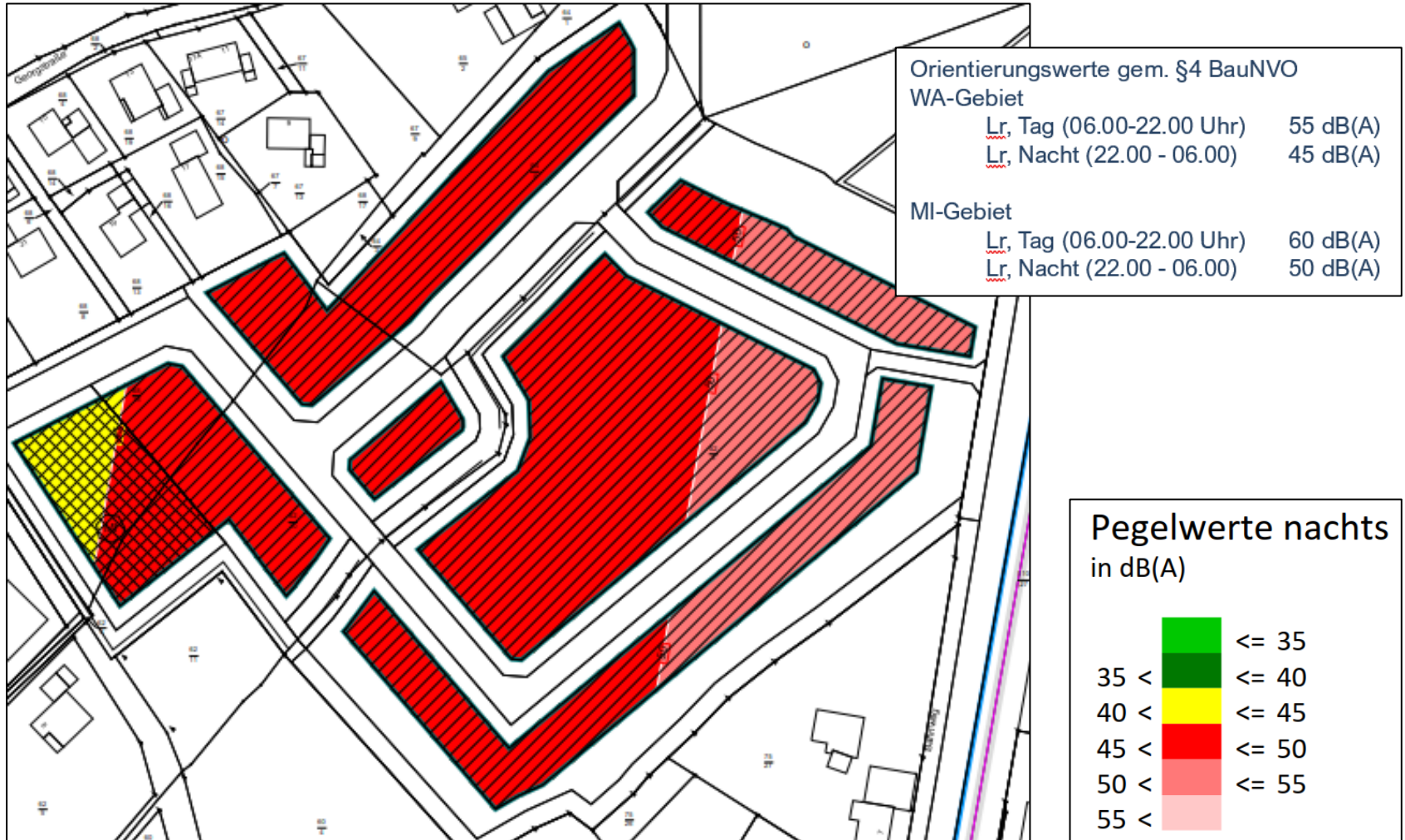
- Ausbauplanung auf Ausführungsebene
- Verkehrsgutachten wurde beauftragt und die Ergebnisse in den Planunterlagen ergänzt

- Es wird kein Oberflächenwasser auf die Gleise geführt
- Lärmgutachten und Gutachten zur Standsicherheit wurden erstellt
- Ergebnisse in den Planunterlagen ergänzt

NEUER STÄDTEBAULICHER ENTWURF

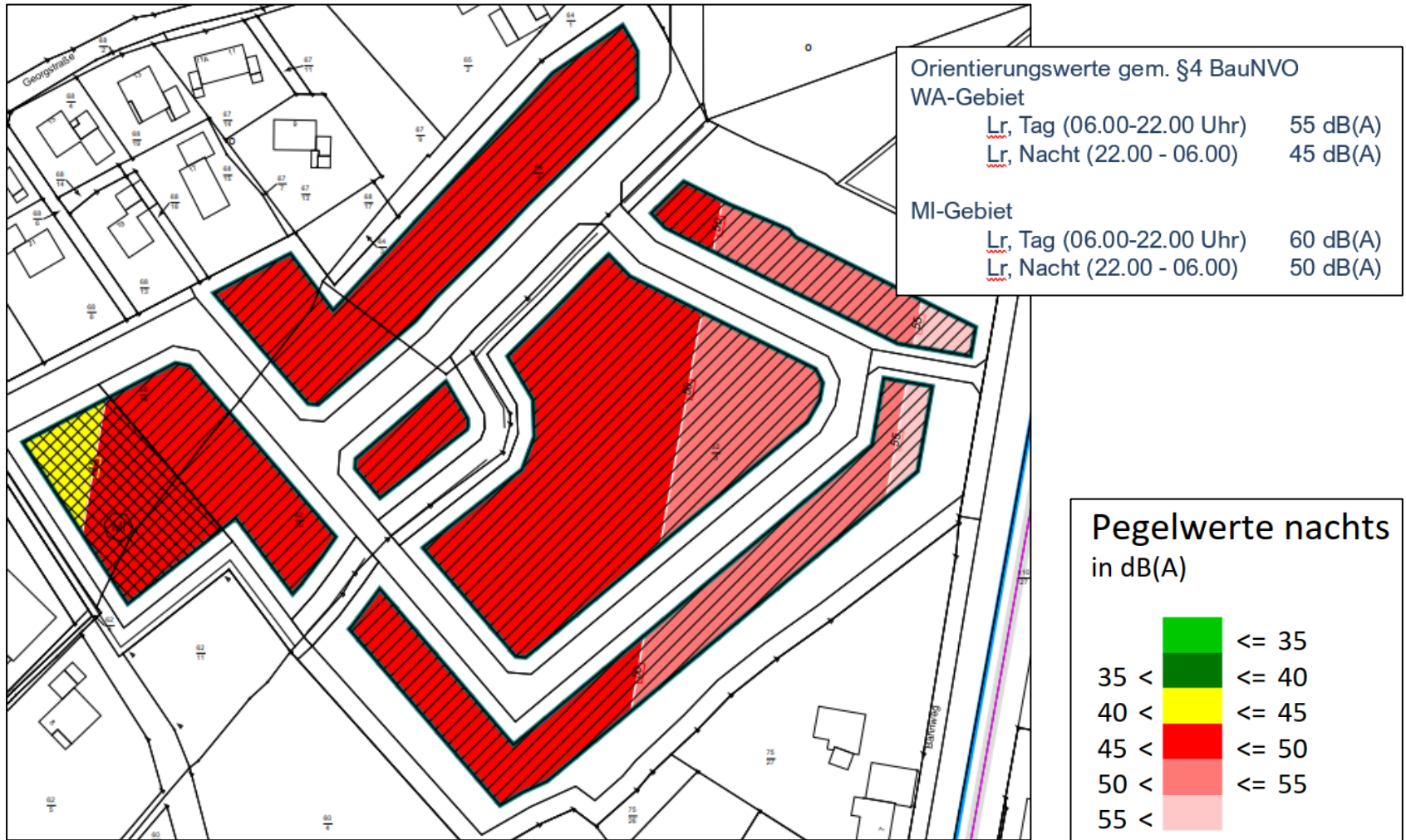


LÄRMSCHUTZGUTACHTEN



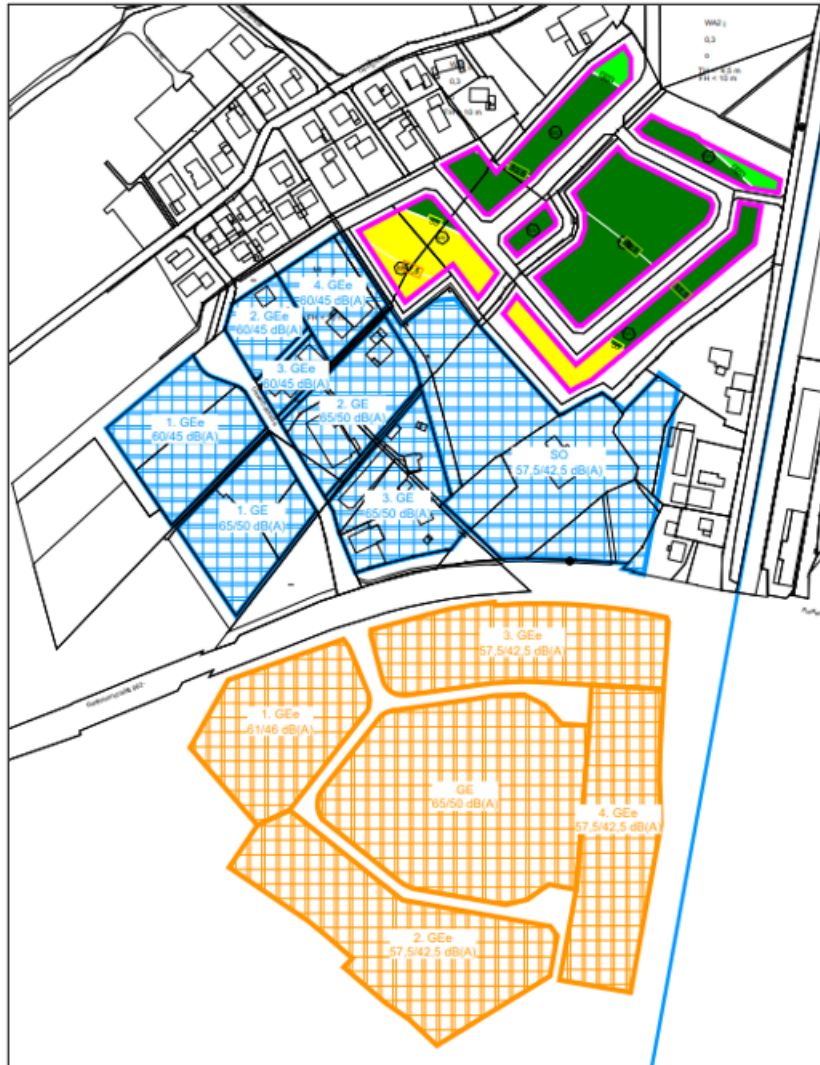
Rasterlärmappe für die Vorbelastung Verkehrslärm (Schiene) nachts im EG

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN



Rasterlärnkarte für die Vorbelastung Verkehrslärm (Schiene) nachts im OG

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN



Orientierungswerte gem. §4 BauNVO

WA-Gebiet

Lr, Tag (06.00-22.00 Uhr)	55 dB(A)
Lr, Nacht (22.00 - 06.00)	45 dB(A)

MI-Gebiet

Lr, Tag (06.00-22.00 Uhr)	60 dB(A)
Lr, Nacht (22.00 - 06.00)	50 dB(A)

Pegelwerte tags
in dB(A)

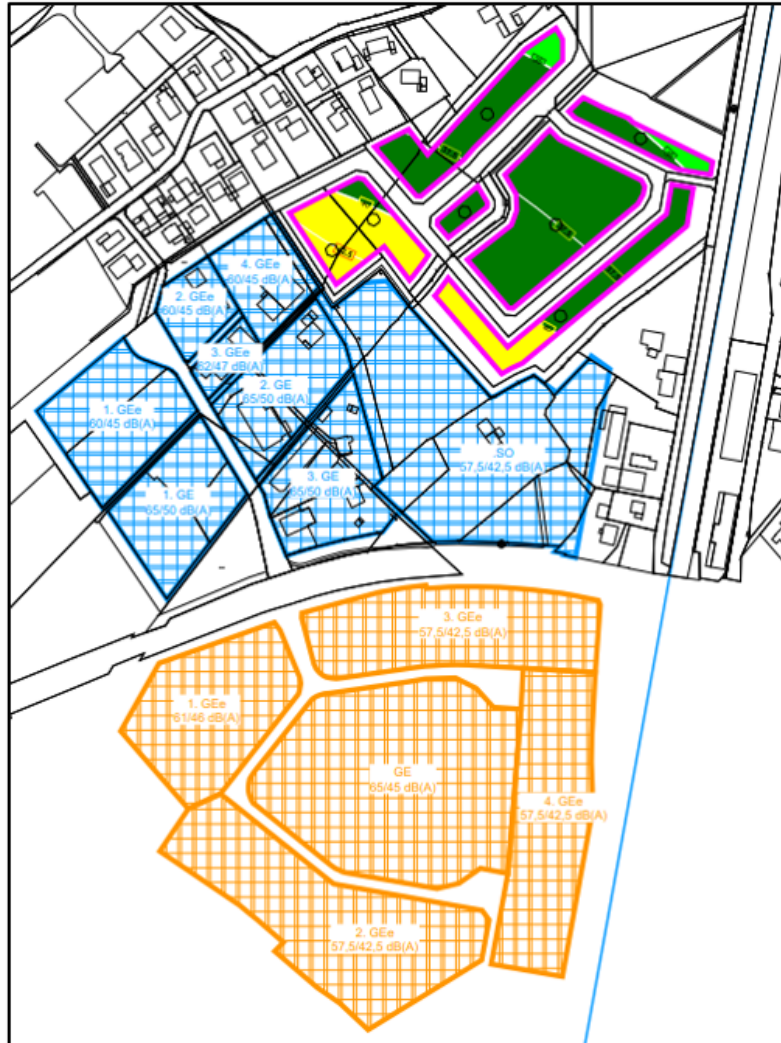
	< 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	>= 65

Zeichenerklärung

	Rechengebiet Lärm
	Gewerbeflächen B-Plan 52
	Gewerbeflächen B-Plan 27
	Wand

Rasterlärnkarte für die Vorbelastung Gewerbelärm (Schiene) tagsüber

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN



Orientierungswerte gem. §4 BauNVO

WA-Gebiet

Lr, Tag (06.00-22.00 Uhr) 55 dB(A)

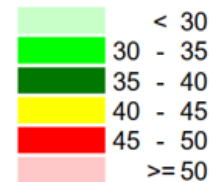
Lr, Nacht (22.00 - 06.00) 45 dB(A)

MI-Gebiet

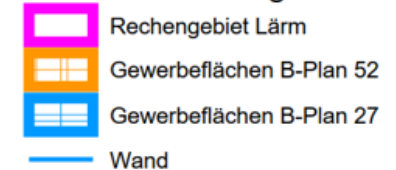
Lr, Tag (06.00-22.00 Uhr) 60 dB(A)

Lr, Nacht (22.00 - 06.00) 50 dB(A)

Pegelwerte nachts
in dB(A)

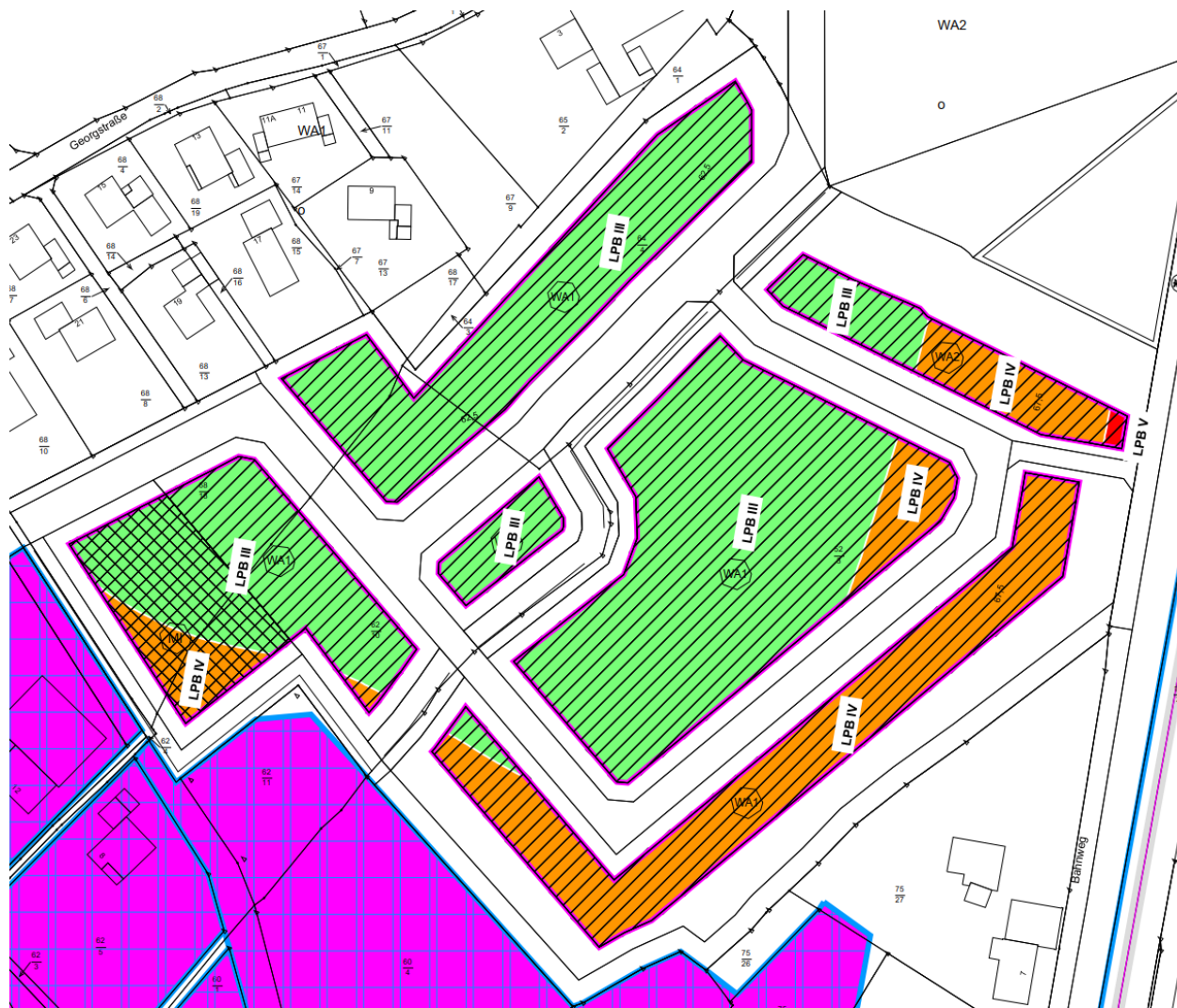


Zeichenerklärung

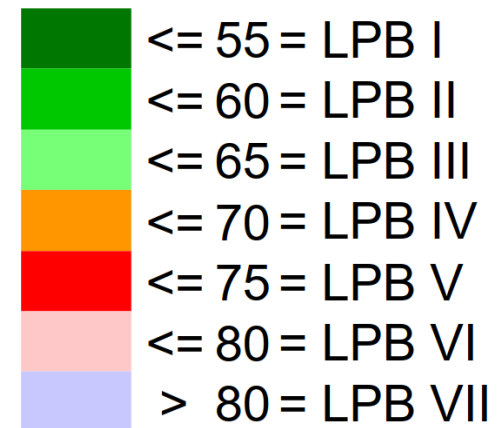


Rasterlärnkarte für die Vorbelastung Verkehrslärm (Schiene) nachts im EG

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN

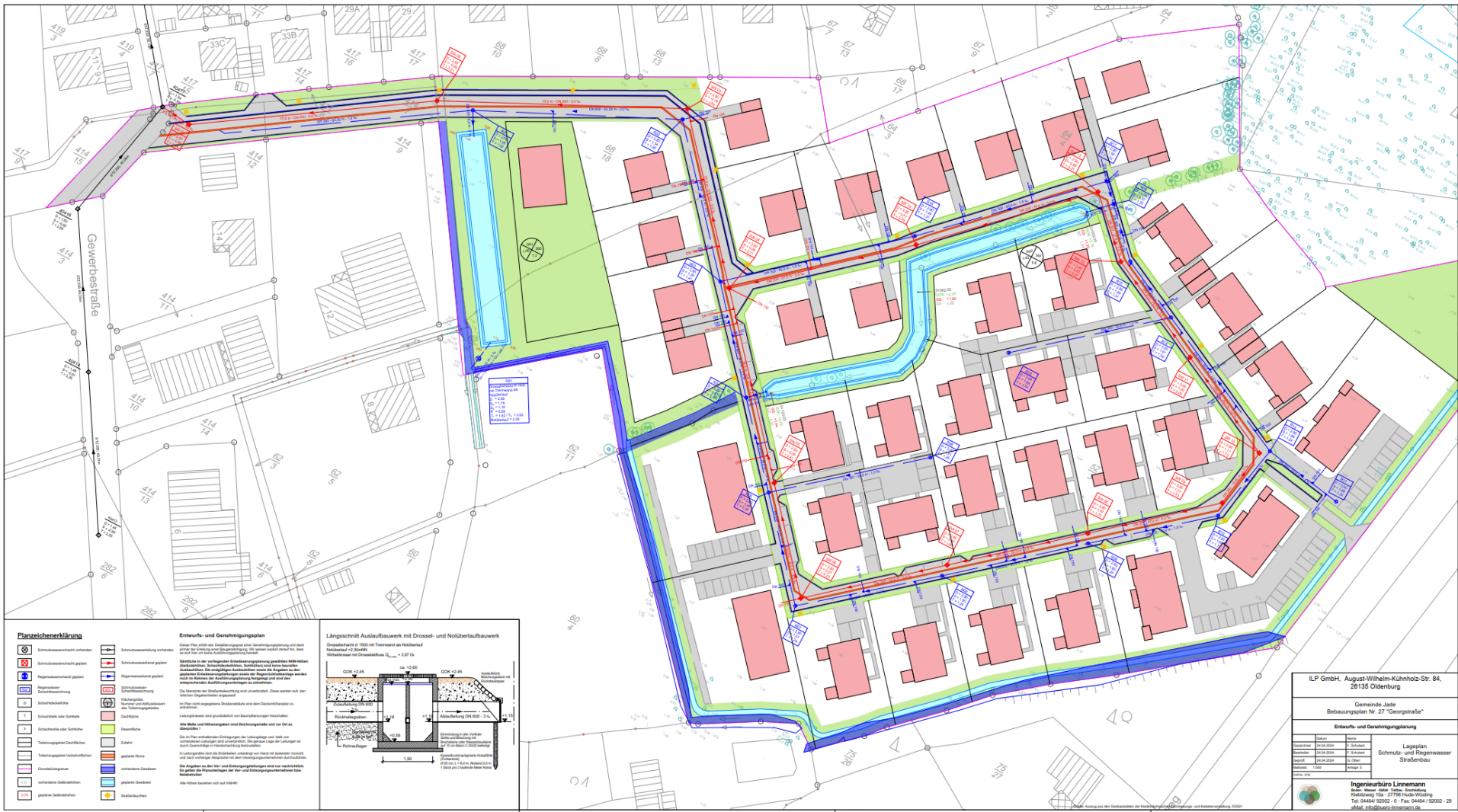


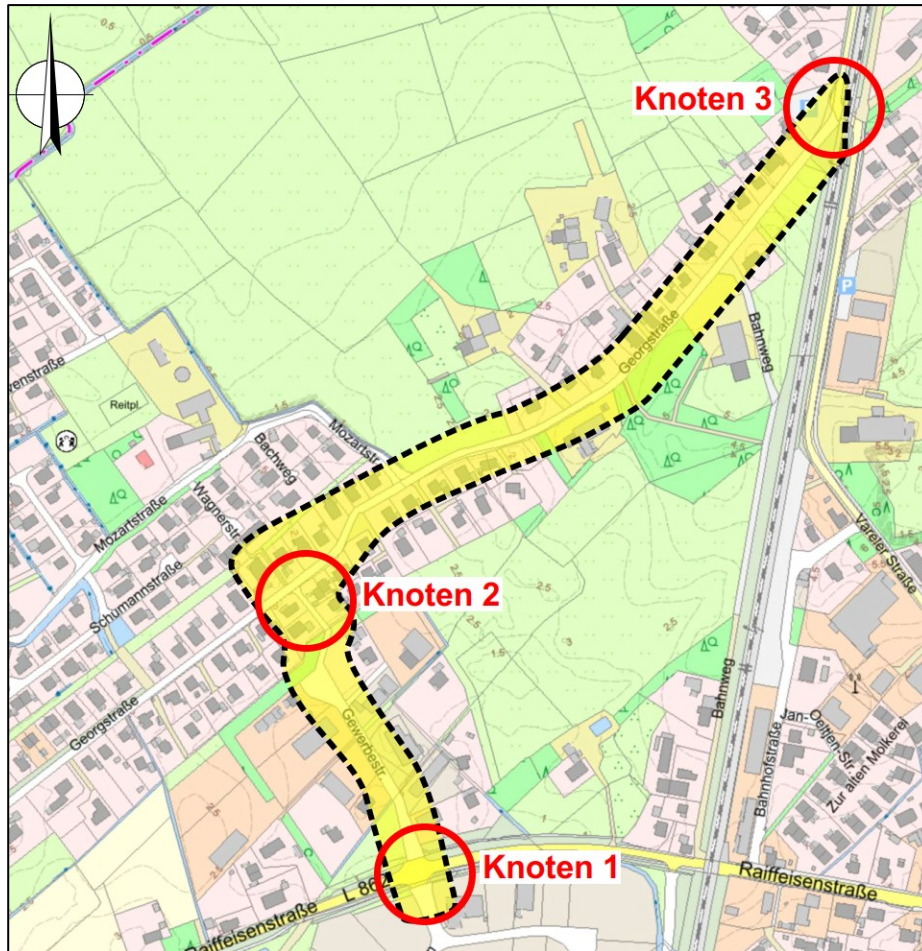
Pegelwerte
in dB(A)



Lärmpegelbereiche

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG



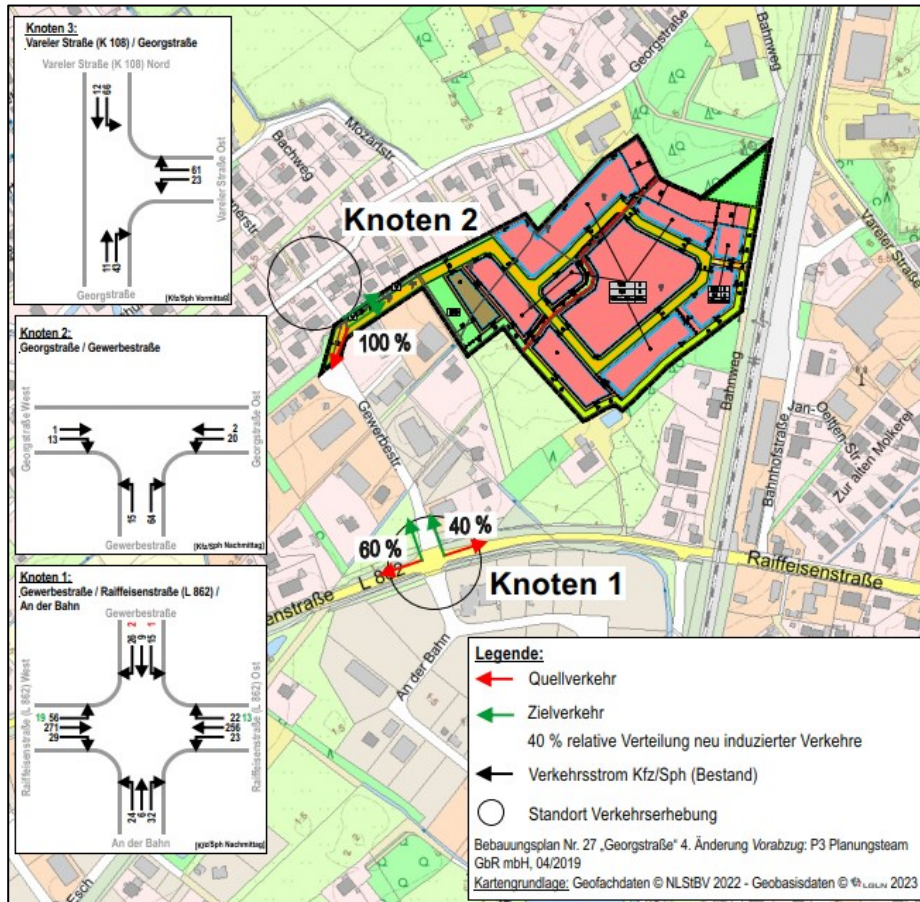


Standorte der Erhebungspunkte

Knotenstromerhebungen an 3 Punkten

- K1: Raiffeisenstraße (L 862)/Gewerbestraße
- K2: Gewerbestraße/Georgstraße
- K3: Vareler Straße (K 108)/Georgstraße

Aufgrund der Änderungen zum Vorentwurf sind die Knotenpunkte 2 und 3 jedoch nicht mehr von Bedeutung und wurden im Konzept nicht mehr mit aufgeführt.



Verkehrserzeugung und Umlegung

Ergebnisse

- Neu induzierten Verkehre können leistungsfähig aufgenommen werden
- Gewerbestraße: Relative Steigerung des Verkehrs, absolute Verkehrsbelastung weiterhin gering
- Fuß- und Radverkehr attraktiv gestalten, um neu induzierte Verkehre gering zu halten

Abwägung der Gemeinde

- Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
- Empfehlungen der Gutachter betreffen die Ausführungsebene

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF (08/2024)

Es gilt die BauNVO 2017

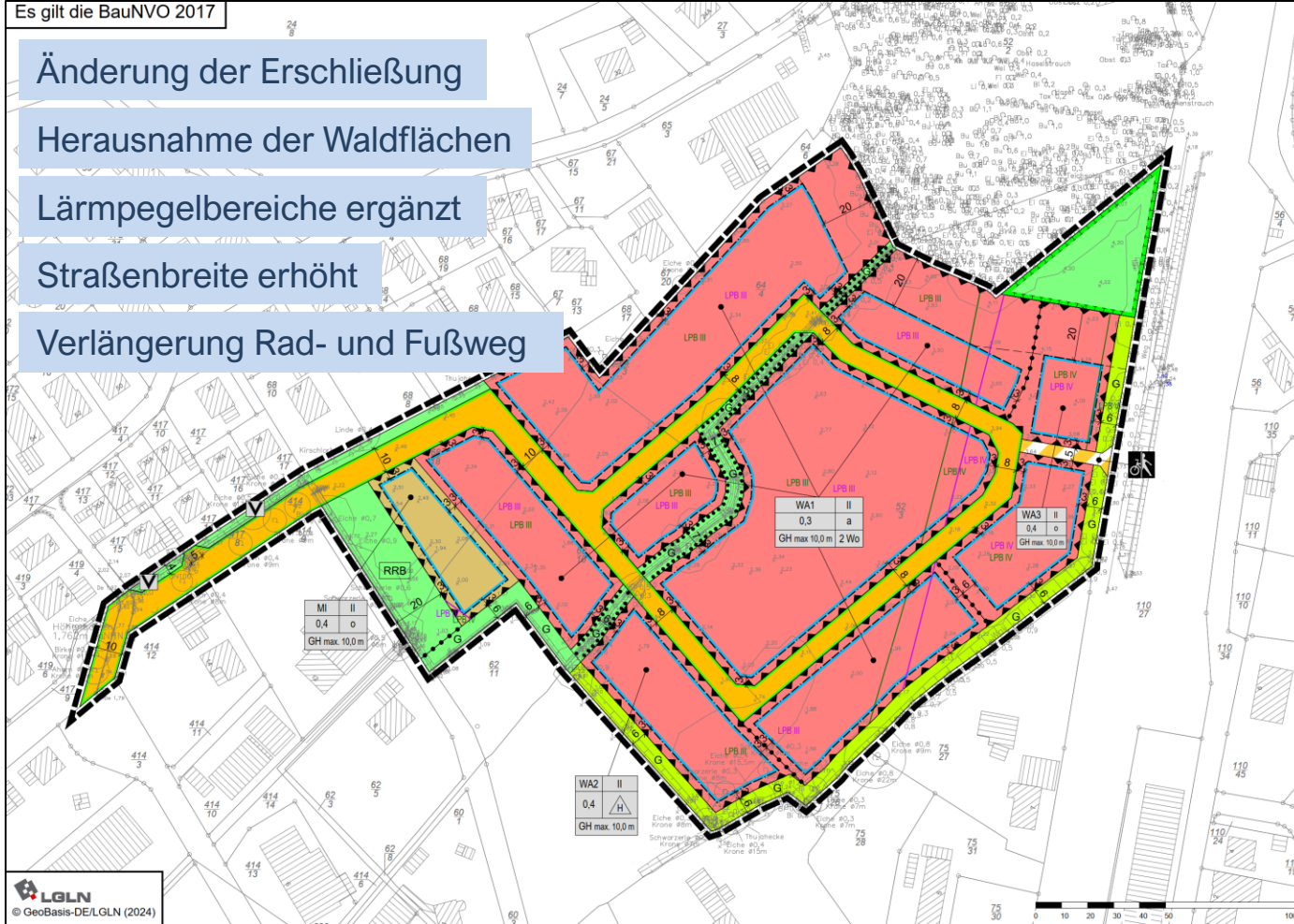
Änderung der Erschließung

Herausnahme der Waldflächen

Lärmpegelbereiche ergänzt

Straßenbreite erhöht

Verlängerung Rad- und Fußweg



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl
0,4	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
2 Wo	Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
GH 10,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a	Abweichende Bauweise
o	Offene Bauweise
	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
4. Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
5. Grünflächen	
	Private Grünflächen
G	Zweckbestimmung: Grabenareal
	Öffentliche Grünfläche
G	Zweckbestimmung: Grabenareal
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Lärmpegelbereich (EG)
	Lärmpegelbereich (OG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (EG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (OG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1 Allgemeine Wohngebiete (WA):

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 4 (2) BauNVO):
Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m².

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet für nicht zulässig erklärt (§ 1(6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

2 Mischgebiet (MI)

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet (MI) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO bzw. § 1 (6) i. V. m. § 6 (2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m²;
- Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht (§ 6 (3) BauNVO);
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO).

3 Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Keine Beschränkung der WE im MI

4 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen (Gebäudehöhe GH, Erdgeschossfußbodenhöhe) ist bei Einzelhäusern die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze auf Höhe der Grundstücksmitte, bei Doppelhäusern auf Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Oberer Bezugspunkt (Gebäudehöhe GH) ist der höchste Punkt des fertiggestellten Daches (18 (1) BauNVO). Technische Aufbauten (insb. PV-Anlagen) dürfen diesen Punkt überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über dem genannten Bezugspunkt liegen (§ 9 (3) BauGB).

Redaktionelle Korrektur der Bezugspunkte

5 Bauweise

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) mit der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelhaushälften eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen.

Ergänzung der Bauweise

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

6 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Carports ist auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der zur Erschließungsstraße ausgerichteten Baugrenze unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

7 Dachflächen - Solarenergie

Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für Flachdächer mit weniger als 15° Neigung, für die eine Dachbegrünung verpflichtend ist. Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

8 Dachflächen - Begrünung

Dachflächen, mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad, sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

9 Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen und Werbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warm-weiße LEDs). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Straßenbeleuchtung

10 Öffentliche Grünflächen

10.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Grabenareal“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenareal“ dienen dem Erhalt und der Bewirtschaftung der hier gelegenen Gräben und Entwässerungsmulden. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Zäunen ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen, die zudem als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind die bestehenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern sie aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

10.2 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind neben Anpflanzungen explizit auch die Anlage von Grundstückserschließungen, Fuß- und Radwegen, Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch) sowie sonstigen Neben- und Versorgungsanlagen zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

10.3 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen einschließlich Anlagen für die Schmutzwasserentsorgung (z. B. Pumpstationen). Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken (§ 9 (1) Nr. 14-16 BauGB).

11 Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Grabenareal“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenareal“ dienen dem Erhalt und der Bewirtschaftung der hier gelegenen Gräben und Entwässerungsmulden. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Zäunen ist nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

12 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierfür ist aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Pflanzqualität muss Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm betragen. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB). Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze zu pflanzen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Versickerung entfällt

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF FESTSETZUNGEN (08/2024)

13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die an den bestehenden Wald angrenzende Fläche ist als vielfältiger, artenreicher Laubgehölzbestand anzulegen. Zum südlich angrenzenden Baugebiet ist ein 10 m breiter, abgestufter Gehölzsaum aus standortgerechten, heimischen Straucharten und Gehölzen II. Ordnung vielfältig und fachgerecht zu pflanzen, im Weiteren ist eine lockere Baumpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume gemäß nachfolgender Pflanzliste umzusetzen. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Bäume		kleinere Bäume, Sträucher	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
		<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
		<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
		<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
		<i>Salix spec.</i>	Weiden (Korb-, Grau-, Ohr- und Salweide)

14 Zuordnung der Kompensationsfläche

Erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Kompensation

15 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereiche

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L_a in dB</i>	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile <i>R'_{w,ges} erf. in dB</i>	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

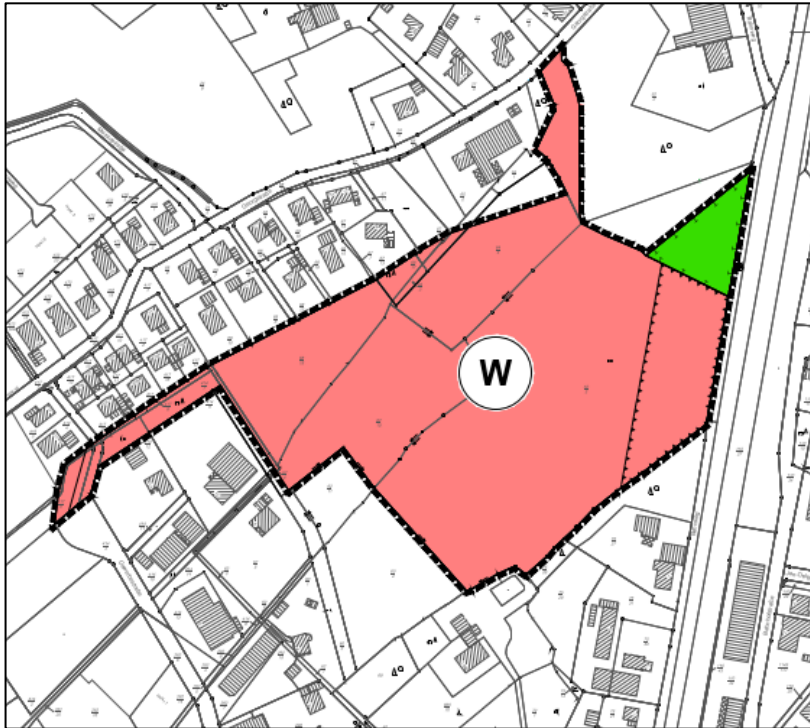
Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III - V, die nur auf der Hausseite, die dem vollen Schalleinfall (Ostseite zur Bahn) unterliegen, Fenster haben, sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

KOMPENSATION

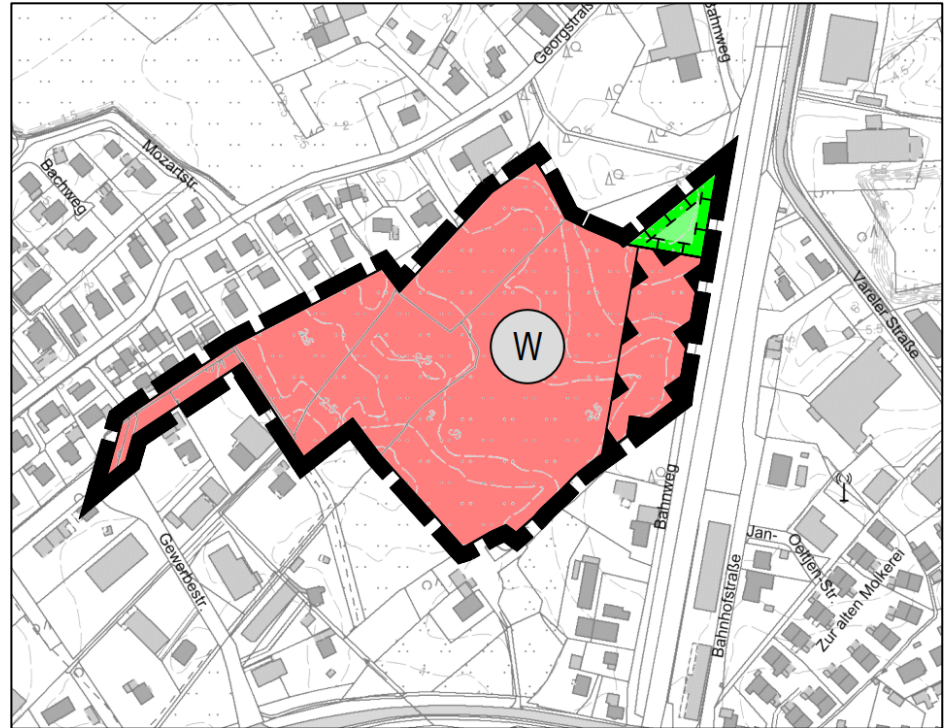
Errechnetes Kompensationsdefizit von ca. 69.000 Werteinheiten

- Kompensationsanforderungen der Ausgleichsverpflichtung: 15.740 Werteinheiten
 - Kompensationsanforderungen Flächeninanspruchnahme: 53.317 Werteinheiten
 - Gesamt-Kompensationsanforderungen 4. Änderung B-Plan 27: 69.057 Werteinheiten
-
- Aufwertungen auf privatem Weideland in Stollhamm (Butjadingen) ist vorgesehen, kann über den Flächenpool des Landkreises ergänzt werden.
 - Bis zum Satzungsbeschluss müssen die Flächen und Maßnahmen vertraglich fixiert werden.

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG (05/2024)



FNP-Änderung 05/2019, Quelle: P3 Planungsbüro



FNP-Änderung 05/2024, Quelle: NWP

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1

26121 Oldenburg

Telefon: +49 441 97 17 4 0

E-Mail: info@nwp-ol.de

Internet: www.nwp-ol.de