

GEMEINDE JADE
Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 73
„Am Hakenweg II“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

16.12.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.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
2.4	Städtebauliches Konzept	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange der Oberflächenentwässerung/ Schmutzwasserentsorgung	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Belang Kampfmittel / Altablagerungen	6
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.6	Belang Erschließung	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Mischgebiet	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Private Grünflächen	8
5.5	Beleuchtung	9
5.6	Erhaltung von Einzelbäumen	9
5.7	Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.1	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	9
5.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
5.3	Verkehrsflächen	10
5.3.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
5.3.2	Müll	10
5.4	Leitung	10
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	11
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Planverfasser	11
7.3	Satzungsbeschluss	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Hakenweg II“ im westlichen Bereich der Gemeinde Jade, östlich der Ortschaft Jaderberg. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens erfolgt die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Die Gemeinde Jade ist nicht Eigentümerin der Flächen, deshalb wurde das Plangebiet in Zusammenarbeit mit einem privaten Vorhabenträger entwickelt, welcher auch später die Entwicklung der neuen Flächen vornehmen soll.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde aufgestellt um der Nachfrage zur Entwicklung von ortsansässigen, kleineren Gewerbebetrieben in Verbindung mit einer Wohnnutzung nachzukommen. Die Planungsziele dienen der Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Hakenweg II“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, vom Vermessungsbüro Menger im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Hakenweg II“ liegt östlich des Ortsteils Jaderberg in der Gemeinde Jade, umfasst eine Fläche von knapp 2,6 ha und liegt an der Straße „Hakenweg“.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt östlich der Ortschaft Jaderberg und wird durch die südlich gelegene Straße „Hakenweg“ erschlossen.

Ein Großteil des Geltungsbereiches besteht aus unterschiedlichen Grünflächen und alten Gehölzstrukturen. Zudem befinden sich bereits zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden im Plangebiet.

Umgeben wird der Geltungsbereich im

- Nordwesten durch landwirtschaftliche Strukturen und eine weitere Wohnbebauung
- Im Nordosten durch die Straße „Hakenweg“ mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,
- im Südosten durch die Straße „Hakenweg“ mit angrenzenden landwirtschaftliche und bewaldete Flächen mit einem Wohngebäude und
- im Südwesten von landwirtschaftlicher Fläche.

2.4 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Planung wurden mehrere Planungskonzepte- und Ideen entwickelt und mit der Gemeinde diskutiert. Jedoch waren diese stark durch die naturschutzfachliche Ausgangslage bestimmt, bzw. eingeschränkt. Den Vorhabenträgern ist es sehr wichtig, dass die bestehenden, schützenswürdigen Gehölze und Grünstrukturen erhalten bleiben. Dies trifft auch in Abstimmung mit der Gemeinde auf das geschützte Biotop mit

seiner Umgebung zu. Durch die weitere Einschränkung durch einen Leitungsverlauf, welcher nicht überbaut werden darf, verbleibt wenig städtebaulicher Entwicklungsspielraum. Das Gebiet kann ganz grob in drei Teilbereiche eingeteilt werden:

Bereich Süd: Sicherung der privaten Wohnbebauung mit umgebendem Grundstück und zugehörigen Nutzungsstrukturen.

Bereich Mitte: Reduzierte städtebauliche Kennziffer mit privater Erschließung von zwei Seiten. Reduzierte Grundstücksbildung als Vorgabe durch die Gemeinde auf Grund der privaten Erschließung. Harmonische Einfassung durch bestehende Grünstrukturen.

Bereich Nord: Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen sowie auch der vorhandenen Grünstrukturen und Gehölze. Ausnutzung der städtebaulichen Kennziffer für eine mögliche Erweiterung der vorhandenen Nutzung.

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 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Hakenweg II“ verfolgte Planungsziel 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: In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dargestellt. Das Plangebiet ist bereits durch Wohnnutzung mit Nebengebäuden vorbelastet und weist außerdem gem. NIBIS Kartenserver eine äußerst geringe Ertragsfähigkeit der Flächen auf. Zudem kreuzt eine Fernwasserleitung das Gebiet, welche jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird. Westlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe die Ortschaft Jaderberg, welcher eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen wird.

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 entsprechen die Planungsabsichten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 demnach den regionalplanerischen Zielsetzungen des RROP gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade „Jaderberg Blatt 2“ von 2003 werden im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus ist entlang des „Hakenweges“ eine parallel gekennzeichnete Wasserleitung dargestellt.

Das Plangebiet grenzt mit einem kleinen Abstand östlich an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche mit abschließender Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Die parallele 25. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt einen direkten Anschluss an die Flächen vor. Somit kann die Entwicklung des Plangebietes als Arrondierung von im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen gesehen werden.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes derzeit widersprechen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens zum 25. Mal geändert.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es liegt im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Für die Erteilung einer Baugenehmigung im Geltungsbereich bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73. Die Grundgedanken der verbindlichen Bauleitplanung werden Eingang in die parallele 25. Änderung des Flächennutzungsplanes finden.

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 zum Bebauungsplan Nr. 73 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 73.

4.2 Belange der Oberflächenentwässerung/ Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers wird durch die Festsetzung der Erhaltung des vorhandenen randlichen Grabenbestandes gesichert. Genauere Oberflächenentwässerungskonzepte müssen später im Rahmen der Vorhabenplanung den entsprechenden Nachweis zur schadlosen Abführung erbringen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers muss auf Grundlage der fehlenden Kanalisation in der gemeindlichen Erschließung im Baugenehmigungsverfahren über zu beantragende Kleinkläranlagen erfolgen.

4.3 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 (Tel.: 0441/205766-15), 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.“

4.4 Belang Kampfmittel / Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

Innerhalb des Plangebietes liegen der Gemeinde Jade keine Erkenntnisse zu Kampfmitteln vor. Sollten bei späteren Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.5 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.

4.6 Belang Erschließung

Das Plangebiet wird von der gemeindlichen Bestandsstraße „Hakenweg“ aus erschlossen.

Die Erschließung des Bereiches Nord und Süd mit den vorhandenen Nutzungen erfolgen über bereits bestehende Zufahrten.

Für den Bereich Mitte erfolgte eine Abstimmung zur Zufahrtsregelung mit der Gemeinde. Zur Erhaltung des geschützten Biotops wurde sich für zwei private Stichstraßen, je eine an der Seite entschieden, die im weiteren Verlauf die Erschließung auf den privaten Grundstücken regelt. Pro privatem Erschließungsstich dürfen maximal vier Grundstücke angebunden werden, um die Erschließungswege nicht zu lang werden zu lassen.

Die Breite wurde mit 6,00 m von der Gemeinde vorgegeben, um Begegnungsverkehr und eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

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 im Plangebiet östlich der Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade geschaffen. Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 nachstehende Nutzungen festgesetzt.

Die Festsetzung des Mischgebietes erfolgt in Anlehnung an die ortstypischen Gebietsfestsetzungen für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in Verbindung einer wohnbaulichen Nutzung. Die Ziele dieser Bauleitplanung stehen in Verbindung mit der angrenzenden Ausweisung von Wohnbauflächen im gültigen Flächennutzungsplan sowie dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden.

5.1.1 Mischgebiet

In Bezug auf das festgesetzte Mischgebiet (MI) sind Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in Verbindung mit der Aufnahme der vorhandenen Strukturen.

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 der Mischgebiete (MI) wird eine GRZ von 0,6 im südlichen und nördlichen Bereich (MI 1) sowie eine GRZ von 0,4 im mittleren Bereich (MI 2) festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ von 0,6 ist nötig, um in den entsprechenden Bereichen die gewünschte Art der Nutzung umsetzen zu können, da in diesen Bereichen bereits den Grünflächen mit seinem Bestand sehr viel Raum eingeräumt wurde. Die GRZ von 0,4 nutzt das Maß der baulichen Nutzung nicht ganz aus, um in diesem Bereich ein lockeres Miteinander für die kleinere, bereits von beiden Seiten eingegrünte Fläche in direkter Nachbarschaft zum Biotop zu schaffen.

In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe wird im Plangebiet einheitlich eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt, um nachbarschaftlichen Spannungen vorzubeugen. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt. Und andererseits verträgliche Übergänge zur angrenzenden Nachbarschaft schafft. Gleichzeitig wird Rücksicht auf den sorgsamen Umgang mit Grund und Boden genommen, indem eine gute Ausnutzung der Fläche vorgenommen wird, anstatt in einem anderen Verfahren neue Flächen auszuweisen. Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung sichergestellt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und bei der Firsthöhe die obere Firstkante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 73 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb der Mischgebiete als offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur, bzw. wird als verträglich innerhalb der städtebaulichen Lage angesehen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird, dabei aber die grundsätzliche Zielsetzung des Schutzes von schon vorhandenen Grünstrukturen berücksichtigt wird.

Darüber hinaus werden Abstände zu bestehenden, randlichen Gewässern und Grünflächen nebst bestehender Bepflanzung und Bäumen, sowie geplanten Anpflanzflächen zum Entwicklungsschutz derer zumeist von 3,00 m übernommen.

Im südlichen Bereich bleiben die Baugrenzen offen, um die spätere, angedachte Erweiterung direkt anschließen zu lassen und später nicht noch eine überlappende Änderung in dem Bereich vornehmen zu müssen. Darüber hinaus ist der Bereich in den die Baugrenzen gezogen werden bereits bebaut und würden an dieser Stelle eine bauliche Erweiterung auf dem Grundstück verhindern.

Zusätzlich wurde der Leitungsverlauf der nachrichtlich übernommenen Trinkwasserleitung nebst seinen notwendigen Abständen bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

5.4 Private Grünflächen

Im randlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich im überwiegenden Bereich bestehende Grenzgräben und teilweise auch Gehölze. Um diese sowie die inneren Grünstrukturen zu erhalten und zu schützen wurde in Verbindung mit festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient gleichzeitig auch als Eingrünung des Gebietes in Bezug auf die Nachbarschaft.

Lediglich im südlichen Teilbereich um das Wohnbaugrundstück wurden keine Grünstrukturen festgesetzt, um an dieser Stelle nicht zu stark in den privaten Bereich einzugreifen, da sich hier schon teilweise ein entsprechender Gebäudebestand befindet. Sollte es später zur Erweiterung des Plangebiets auf die Größe der Flächennutzungsplanänderung kommen, sollte eine entsprechende Eingrünung des Gebietes berücksichtigt werden.

5.5 Beleuchtung

Zum Schutz der Tierwelt 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.

5.6 Erhaltung von Einzelbäumen

Im Vorwege der Bauleitplanung wurde eine Bestandsaufnahme des Plangebietes vorgenommen. Hieraus ergeben sich auf Grund der Größe mehrere Einzelbäume innerhalb des Plangebietes. Um diese nicht nur aus optischen, sondern auch aus naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten, werden diese zum Erhalt festgesetzt.

Eine Abweichung im Vergleich zur Biotoptypenkarte ergibt sich daraus, dass die nicht festgesetzten Einzelbäume im Mischgebiet oder innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern gem. entweder zeitnah abgängig sind oder es schon Gefahr durch den Zustand für Gebäude besteht, sodass diese nicht festgesetzt werden.

5.7 Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge des Gehölzbestandes sind durch entsprechende Arten innerhalb der Fläche vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Eberesche

Sträucher: Liguster, Hartriegel, Ohrweide, Hundsrose, Schlehe, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Mehlbeere, Rotdorn, Gemeiner Schneeball

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

5.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde ein gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschütztes Biotop in Form eines Wasserschwaden-Landröhricht festgestellt. Dieses soll im Einvernehmen von Auftraggeber und Gemeinde erhalten bleiben. Um diese Sachlage zu berücksichtigen wurde die entsprechende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umgebung, wie auch die Flächen darunter wurden als private Grünflächen gesichert, um ein Heranrücken und Beeinträchtigen von anderen Nutzungen zu vermeiden.

5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die gekennzeichneten Flächen leiten sich aus einer vorhandenen unterirdischen Trinkwasserleitung ab. Der zu schützende Bereich um die Leitung herum wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Gemeinde und den Ver- bzw. Entsorgungsträgern zu belasten.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für den Bereich Mitte werden in Absprache mit der Gemeinde zwei private Zufahrtsstiche zur Erschließung der hinter liegenden Flächen festgesetzt. Die Breite von 6,00 m für die privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus den Vorgaben für Begegnungsverkehr und für Rettungsfahrzeuge.

5.3.2 Müll

Da die privaten Verkehrsflächen mehrere Grundstücke erschließen, die nicht direkt von den Müllfahrzeugen angefahren werden können ist dafür entsprechender Platz an der Haupteinfahrtsstraße „Hakenweg“ für Sammelstellen für Müllbehälter an Abfuhrtagen gesichert worden.

5.4 Leitung

Nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan wurde der Leitungsverlauf der unterirdischen Trinkwasserleitung (W 500 Ge) übernommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südöstlich verlaufenden gemeindliche Straße „Hakenweg“.

Der Ort hat seine eigene Autobahn Ab- und Auffahrt zur Bundesautobahn BAB 29 und ist somit überregional angebunden.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet liegt in ca. 1,2 km Entfernung von der Haltestelle „Jaderberg Tierpark“ und den dort verkehrenden Buslinien 340 und 341 erschlossen. Die Linie 341 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.

Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Entfernung der Bahnhof Jaderberg, der eine Anbindung Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven möglich macht.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

Der Vorhabenträger ist mit den Netzbetreibern in Abstimmung.

Das Plangebiet wird voraussichtlich nicht mit Gas versorgt; der Leitungsbetreiber verlegt keine neuen Leitungen mehr.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung muss auf Grundlage der fehlenden Kanalisation in der gemeindlichen Erschließung über zu beantragende Kleinkläranlagen erfolgen.

- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **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),
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Hakenweg II“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

**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
www.diekmann-mosebach.de

7.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Hakenweg II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Jade,

.....
Bürgermeister