

# GEMEINDE JADE

## Landkreis Wesermarsch

---

# 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

## BEGRÜNDUNG (Teil I)

Vorentwurf

12.12.2024

---

**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

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation	3
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange der Oberflächenentwässerung/ Schmutzwasserentsorgung	5
4.3 Belange des Denkmalschutzes	5
4.4 Belang Kampfmittel / Altablagerungen	6
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.6 Belang Landwirtschaft	6
<b>5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Gemischte Bauflächen	7
5.1 Private Grünflächen in Verbindung mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	7
5.2 Leitung	7
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>8</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	8
7.2 Planverfasser	9
7.3 Satzungsbeschluss	9

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der parallelen Aufstellung gem. § 8 (3) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Hakenweg II“ im westlichen Bereich der Gemeinde Jade, östlich der Ortschaft Jaderberg. Der Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 hinaus, da die (privaten) Planungsabsichten für den ausgesparten Bereich noch nicht konkret genug sind, um eine verbindliche Bauleitplanung vorzunehmen.

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.

Die Bauleitplanung wird 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.

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 zeichnerische Darstellung 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 Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt östlich des Ortsteils Jaderberg in der Gemeinde Jade, umfasst eine Fläche von knapp 3,4 ha und liegt an der Straße „Hakenweg“.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung 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 landwirtschaftlicher Fläche in Form von Weideland 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 angrenzender landwirtschaftliche und bewaldete Flächen mit einem Wohngebäude und

- im Südwesten von landwirtschaftlicher Fläche.

### 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 Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel der Schaffung von gemischten Bauflächen für die verbindliche Bauleitplanung entspricht 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.

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 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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. Somit kann die Entwicklung des Plangebietes als Arrondierung von im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen gesehen werden.

Gleichzeitig wird an dieser Stelle der kommunalen Planungsabsicht zur Entwicklung gemischten Bauflächen am Ortsrand der Vorrang gegenüber der Flächen für die Landwirtschaft eingeräumt. Diese Abwägung wurde unter anderem auf Grundlage der bestehend Nutzungen vorgenommen, die nur noch in einem sehr nachrangigen Teil innerhalb des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche fungiert.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

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

## **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 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Bauleitplanung 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 der 25. Flächennutzungsplanänderung.

### **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 die-

se 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 Landwirtschaft**

Auch wenn die Fläche derzeit in der vorbereitenden Bauleitplanung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird entspricht dies nicht mehr der Realität, bzw. der tatsächlichen Nutzung. Ein großer Teil des Plangebietes ist bebaut, bzw. ist den privaten Grundstücken zu zuordnen oder wird privat bewirtschaftet. Darüber hinaus weist ein anderer, relevanter Teil des Plangebietes Grün- und Biotopsstrukturen aus, welche es zu schützen gilt und die nicht der Landwirtschaft zu zuordnen sind. Lediglich im südli-

chen Teil, das Wohnhaus umgebend, befindet sich eine kleinere verpachtete Weide-/Mähfläche, welche im Zuge der Bauleitplanung überplant werden würde.

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

Die Änderungsinhalte der Flächennutzungsplanung basieren neben den Vorgaben der gemeindlichen Planungsabsichten auf einem abgestimmten städtebaulichen Konzept für den Änderungsbereich sowie der Übernahme der schützenswürdigen Nutzungen aus der Biotoptypenkartierung.

### **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 südöstlich der Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade geschaffen. Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 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.

### **5.2 Gemischte Bauflächen**

Der Gemeinde ist es ein großes Anliegen die Strukturen des Ortes Jaderberg zu ordnen und auf zukünftige Entwicklungen vorzubereiten. Der innerhalb des Plangebietes vorzufindende Bestand aus Wohnbebauung und gewerblichen genutzten Flächen soll in diesem Zuge planungsrechtlich gesichert, bzw. für weitere gemischte bauliche Entwicklungen vorbereitet und gesichert werden.

Die Flächen gliedern sich an Wohnbauflächen am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft an, so dass städtebauliche Spannungen vermeiden werden und keine Einschränkungen für bestehende Nutzungen entstehen.

### **5.1 Private Grünflächen in Verbindung mit einer 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 bereits in dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellt, um eine Sicherung und Beachtung vorzunehmen. Die Umgebung, wie auch die Flächen darunter wurden als private Grünflächen gesichert, um ein Heranrücken und Beeinträchtigen von anderen Nutzungen zu vermeiden.

### **5.2 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 der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:



## 7.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Jade, .....

.....  
Bürgermeister