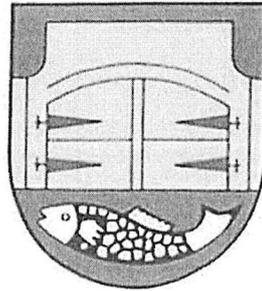


GEMEINDE JADE



Landkreis Wesermarsch

6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 40
„Raiffeisenstraße — Tiergartenstraße“

Gern. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziel der Planung.....	3
Rahmenbedingungen	3
Kartenmaterial	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Städtebauliche Situation.....	4
Öffentliche Belange.....	5
Belange von Natur und Landschaft	5
Belange des Denkmalschutzes.....	5
Altablagerungen	5
Inhalt der Bebauungsplanänderung	6
Art der baulichen Nutzung.....	6
Maß der baulichen Nutzung.....	6
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
Örtliche Bauvorschriften	7
Verkehrliche und technische Infrastruktur	7
Verfahrensgrundlagen/-Übersicht/-Vermerke/ Rechtsgrundlagen	8
Verfahrensübersicht/ Aufstellungsbeschluss	9
Öffentliche Auslegung/ Satzungsbeschluss	10
Inkrafttreten/ Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	11
Mängel der Abwägung	11
Beglaubigung/ Planverfasser	12

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der Falkenstraße zu ändern und führt die 6. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Das Planungsziel ist, den Bau von zweigeschossigen Wohngebäuden mit allen Dachformen zu ermöglichen und die Ausnutzung in der Wohnfläche, unter Berücksichtigung der DIN 18040 (barrierefreies Bauen), zu verbessern. Dadurch soll auch ein selbstbestimmtes Leben für Jung und Alt ermöglicht werden.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 40, der hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) enthält.

Da es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die aufgrund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Rahmenbedingungen

Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade und umfasst eine ca. 4.239 m² große Fläche nördlich der Lerchenstraße bzw. westlich der Falkenstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Städtebauliche Situation

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der Lage im nördlichen Bereich der Ortschaft Jaderberg durch Wohn- und Mischgebietsnutzungen sowie ausgewiesene Wohnbauflächen charakterisiert. Folgerichtig ist der Bebauungs-Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ (rechtskräftig seit dem Jahr 2001) wurde aus den Inhalten der zur damaligen Zeit jeweils rechtsgültigen, übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 1994 mit Ergänzungen von 1998,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1980 sowie Vorentwurf aus dem Jahre 1999.

Zwischenzeitlich erlangten folgende Planungen bzw. Planänderungen

Rechtsgültigkeit: **Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Niedersachsen (2022)

In der Änderung des Landesraumordnungsprogramms werden keine abweichenden Aussagen zum Plangebiet getroffen.

**Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2019) in Kraft getreten
29.05.2020 Landkreis Wesermarsch**

Der zeichnerischen Darstellung entsprechend befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundzentrums Jade. Die Inhalte der vorliegenden Planung stimmen mit den Inhalten der übergeordneten Planung überein.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade (2003)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade wird das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird folglich gem.

§ 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Öffentliche Belange

Belange von Natur und Landschaft

Durch die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes 40, hier, durch Aufhebung der Vorgaben zur Traufenhöhe, Dachneigung, Dachform sowie die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bei der GFZ und die Anzahl der Wohneinheiten je Haus, wird der sonstige Inhalt z.B. Firsthöhe und Bau-Tiefe, nicht berührt. Insoweit ergeben sich auch keinerlei Änderungen bei den Belangen von Natur und Landschaft.

Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 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- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege — Referat Archäologie — Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 7992120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind alle Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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“.

Diese Belange sind bereits im Bebauungsplan 40 berücksichtigt und werden durch die 6. Änderung nicht berührt.

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 Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor.

Diese Belange sind bereits im Bebauungsplan 40 berücksichtigt und werden durch die 6. Änderung nicht berührt.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung einer zentrumsnahen Wohnbaufläche Rechnung tragend, wird innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) aus dem Ursprungsplan übernommen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bei der 6. Änderung soll in der GFZ geringfügig von 0,4 auf 0,45 angehoben werden. Die Grundstücks-Fläche wird weiterhin mit 30% (GRZ 0,3) unverändert belastet im allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Erhöhung bei der GFZ gestattet, der DIN 18040 (barrierefreies Bauen) gerechter zu werden. Hierdurch wird die Möglichkeit gegeben, den Wohnungsgrundriss zeitgemäßer zu gestalten und ein **selbstbestimmtes Leben** für Jung und Alt zu unterstützen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Es bleibt bei 30% überbaubar und 70% nicht überbaubarer Grundstücks-Fläche (GRZ 0,3). Insbesondere die Vorschriften und Hinweise zum Lärmschutz bleiben Bestand. Der Bebauungsplan Nr. 40 gilt somit im Hinblick auf die Bauweise und die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich unverändert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da auch in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 die Durchführung des Planungsgebietes gewährleistet werden soll, werden entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan die Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen übernommen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung ist je angefangener 200 m² ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes sind bislang innerhalb des Änderungsbereiches nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 55° zulässig, sowie nur 2 Wohneinheiten je Einzel-Haus und bei einem Doppel-Haus nur eine Wohneinheit je Haushälfte möglich.

Gewährleistet werden soll durch die 6. Änderung, dass für zeitgemäße Bauvorhaben, unter Beachtung der DIN 18040, genügend gestalterische Möglichkeit geschaffen wird, sich die geplanten Strukturen dennoch verträglich in den vorgeprägten Siedlungsraum der Gemeinde Jade und die umliegenden Gebiete einfügen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird die im Ursprungsplan getroffene örtliche Bauvorschrift bezüglich der Dachform, der Dachneigung und der Traufhöhe aufgehoben sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) geringfügig um 0,05 auf 0,45 geändert. Die Festsetzung von 2 Wohneinheiten je Einzel-Haus und eine Wohneinheit je Doppelhaus-Hälfte soll ebenfalls aufgehoben werden, so das Apartment- und Single-Wohnraum geschaffen werden können. Die festgesetzte Firsthöhe (oberste Gebäudehöhe) mit < 9,50 m bleibt bestehen. Die übrigen Vorgaben werden vollinhaltlich übernommen.

Diese Änderung wird als städtebaulich verträglich angesehen. Die 6. Änderung antwortet auf das planerische Begehren von Bauherren und Interessenten, welche zeitgemäße, energiesparende und auch altersgerechte Planung und Architektur im Plangebiet umsetzen möchten.

Verkehrliche und technische Infrastruktur

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Falkenstraße und den Anschluss an die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Tiergartenstraße. ÖPNV über Bus und Bahnverbindungen und dem Individual-Verkehr sind eine hervorragende Erschließung für Jung und Alt.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE-Netz GmbH).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

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

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

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 die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Verfahrensgrundlagen/-Übersicht/-Vermerke Rechtsgrundlagen

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

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

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jade, den _____
der Bürgermeister

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m.

§13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ stattgefunden.
Ort und

Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 0408.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben

vom _____ gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Gelegenheit
zur Stellungnahme gegeben.

Jade, den _____
der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat die sechste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40" Tiergarten
minus/Raiffeisenstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den
örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs., 2 und 4 des

BauGB in seiner Sitzung am..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und der Bebauungsplanänderung beigelegt.

Jade, den _____
der Bürgermeister

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40ⁿ Tiergarten-/Raiffeisenstraßeⁿ ist am..... im Amtsblatt Nr..... für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist damit am..... rechtsverbindlich geworden.

Jade, den _____
der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften

innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist gemäß § 215 BauGB keine Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung geltend gemacht worden.

Jade, den _____
der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 40 sind keine Mängel der Abwägung geltend gemacht worden

Jade, den _____
der Bürgermeister

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Beglaubigung

diese Ausfertigung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 40 stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, den _____
der Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag des Vorhaben- und Erschließungsträgers durch das

Büro Strüning
Lanferschlade 1
58762 Altena
Tel.: 02352 3378830

E-Mail: buerostruening@cityweb.de