



---

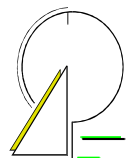
# 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich:  
„Brandt's Weg“

## Begründung

Entwurf

31.05.2018





# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
4.5	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 11. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>7</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden	8
7.2.3	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	8
7.3	Planverfasser	8

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der Aufgabe des ehemaligen Reiter- und Ferienhofs sowie der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen und Mietwohnungen innerhalb der Gemeinde Jade, beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke, auf dem nicht mehr genutzten Grundstück am Rand des Grundzentrums Jaderberg, im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsgebiete, zu erschließen und führt zu diesem Zweck die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Der räumliche Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 3,2 ha große, südlich des Brandt's Weges, liegende Fläche, welche um das bereits vorhandene Siedlungsgebiet erweitert und der bisherige Reiterhof überplant werden soll. Hierbei wird nicht nur die Nachfrage nach kleineren Wohnungen im Rahmen von Mehrfamilienhausbebauungen, sondern auch die Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern gedeckt. Zusätzlich sollen innerhalb des Plangebietes zwei Mehrfamilienhausbebauungen für betreutes Wohnen errichtet werden, was aus Sicht des demographischen Wandels für die Zukunft einen immer wichtigeren Stellenwert, besonders für Regionen im ländlichen Raum, einnehmen wird. Für die infrastrukturelle Anbindung des Wohngebietes ist, ausgehend vom Brandt's Weg, die Errichtung von internen Erschließungsstraßen vorgesehen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, die aktuelle Nachfragesituation nach Wohnflächen zu decken, den südlichen Ortsrand maßvoll zu verdichten und die geplante Bebauung verträglich in den Siedlungskontext einzubinden. Dieses geschieht durch eine, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung der maßbestimmenden Inhalte. Durch den weitgehenden Erhalt des im Plangebiet befindlichen Gehölzbestandes und einer umfangreichen Eingrünung der Randbereiche, kann zudem eine behutsame Integration in den lokalen Siedlungsraum erzielt werden.

Da es in Jade eine Nachfrage nach Wohnbauflächen für verschiedene Wohnformen gibt, wird nach den Grundsätzen der Innenentwicklungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2013, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, in diesem vorgeprägten Bereich und unter Berücksichtigung vorhandener ungenutzter Gebäudesubstanz, Wohnbauland entwickelt. Dies geschieht im Bereich des ehemaligen Reiterhofes, der seit einiger Zeit leer steht. Hierin soll die Überplanung des Hofgebäudes und dessen Ställe für Mehrfamilienhausbebauung für betreutes Wohnen vorgesehen werden. Erweitert werden soll das Angebot über eine Bereitstellung von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhausgrundstücken auf den zugehörigen Flächen des Reiterhofes südlich und westlich der ehemaligen Hofstelle.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 wird das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Reiten“ 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.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzung wird der betreffende Raum im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Diese Darstellung stellt eine sinnvolle Ergänzung der nördlich, östlich und südlich gelegenen Wohnbauflächen (W) dar.

Mit der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Der Gel-

tungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt dabei vollständig den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ ab. Hierin werden neben allgemeinen Wohngebieten (WA) auch die nötigen Erschließungsstraßen sowie verschiedene Grünstrukturen und -flächen festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ erstellt wird. Durch die Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zur parallel aufgestellten Änderung des Bebauungsplanes abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ gilt daher gleichermaßen für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brandt's Weg“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Brake (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 3,2 ha große Fläche südlich des Brandt's Weges und östlich der Bahntrasse der Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist mit seinem Gebäudebestand durch die vorherige Nutzung als Reiter- und Ferienhof geprägt. Während sich die Bebauung der Grundstücke zum straßenseitigen Bereich des Brandt's Weges orientiert, schließen sich daran umfangreiche Weideflächen an. Gekennzeichnet ist die Fläche durch einen alten, schützenswerten Gehölzbestand, der sich vornehmlich im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brandt's Weg“ befindet. Im westlichen Planungsraum verläuft eine unterirdische Regenwasserleitung (DN 500), die vom nördlich der Bergstraße gelegenen Regenrückhaltebecken zum Entwässerungsgraben im südlichen Planungsraum führt. Im nordöstlichen Planungsraum verläuft eine Schmutzwasserleitung (DN 200 OOWV).

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der exponierten Ortsrandlage geprägt. Nordwestlich des Planungsraumes ist der Standort einer Reithalle sowie das bereits angesprochene, nördlich der Bergstraße gelegene Regenrückhaltebecken, welches dem anschließenden Siedlungsgebiet im Norden zuzuordnen ist. Nordöstlich und östlich des Geltungsbereiches schließen Siedlungsflächen an, die vornehmlich durch regionaltypische Einfamilienhäuser gekennzeichnet sind. Der südöstliche Bereich ist bislang frei von baulichen Strukturen und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Westlich der Bahntrasse erstreckt sich der freie Landschaftsraum.

### **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.

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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brandt's Weg“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, nachfrageorientierten Entwicklung von Einfamilienhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern, 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 2003 wird der Ortschaft Jaderberg eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird der Siedlungsraum Jaderberg zudem als Vorsorgegebiet für Erholung gekennzeichnet. Als raumbedeutsame Verkehrsstrassen ist die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven markiert. Westlich der Bahntrasse, ist ein Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung von Sand eingezeichnet.

Ferner werden folgende Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 festgelegt: „Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen“ (vgl. Kapitel B 5, Absatz 01) sowie „Der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung, den veränderten gesellschaftlichen Rollenbildern und der damit verbundenen Zunahme von neuen Lebensformen und Haushaltsstrukturen soll durch geeignete Maßnahmen bei der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden“ (vgl. Kapitel B 5, Absatz 05).

Insgesamt entspricht das mit der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brandt's Weg“ verfolgte Planungsziel den regionalplanerischen Zielsetzungen.

#### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003 wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ als Sonderbaufläche

che (S) mit der Zweckbestimmung „Reiten“ 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. Die nördlich, östlich und südlich an den Planungsraum anschließenden Ortsbereiche werden als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandtsweg“ aus dem Jahr 2008. Dieser setzt das Plangebiet derzeit noch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiter-Ferienhof“ fest, welches nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ überplant und als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden soll. Des Weiteren ist die südwestlich gelegene Fläche auch bereits im Bebauungsplan Nr. 42 aus dem Jahr 2008 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welches bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ ebenfalls bestehen bleiben soll. Zusätzlich werden auch die im nordöstlich des Plangebietes vorhandenen Einzelbäume und die südlich verlaufende Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 42 festgelegt sind, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ übernommen.

Für den südöstlich angrenzenden Ortsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hüllstede“. Die an den Planungsraum angrenzende Fläche wird darin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Randbereich ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, die zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ abgrenzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanänderung. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 gilt daher gleichermaßen für die vorliegende

Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

#### **4.2 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geregelt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.

#### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). 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).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab



mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

#### **4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (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.

### **5.0 INHALT DER 11. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

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

Entsprechend des kommunalen Planungsziels der Ergänzung des vorhandenen Angebotes an Wohnbauflächen in vorgeprägter Lage unter Berücksichtigung vorhandener ungenutzter Gebäudesubstanz wird innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Jaderberg geschaffen. Der Änderungsbereich wird, im gegenwärtigen Flächennutzungsplan, derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiten“ dargestellt. Aufgrund der Relevanz, an diesem Standort Wohnbaugrundstücke bereitzustellen, haben sich die städtebaulichen Anforderungen an diese Fläche geändert, sodass die derzeitige Nutzung mit der Zweckbestimmung „Reiten“ nicht mehr dem Planungsziel der Gemeinde Jade entspricht.

#### **5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebiets wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dargestellt. Auf dieser Fläche werden Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem Inhalt des Umweltberichtes umgesetzt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Brandt's Weg sowie die Bergstraße. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden durch eine neuangelegte Planstraße erschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
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 erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den vorgenannten Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

## 7.2 Verfahrensübersicht

### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

### 7.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgten am ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom ..... bis zum .....

### 7.2.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagesspresse. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... bis zum .....

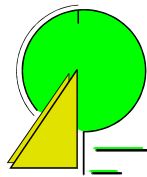
Jade, .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede*

*Telefon (0 44 02) 9116-30*

*Telefax (0 44 02) 9116-40*

*www.diekmann-mosebach.de*

*mail: info@diekmann-mosebach.de*