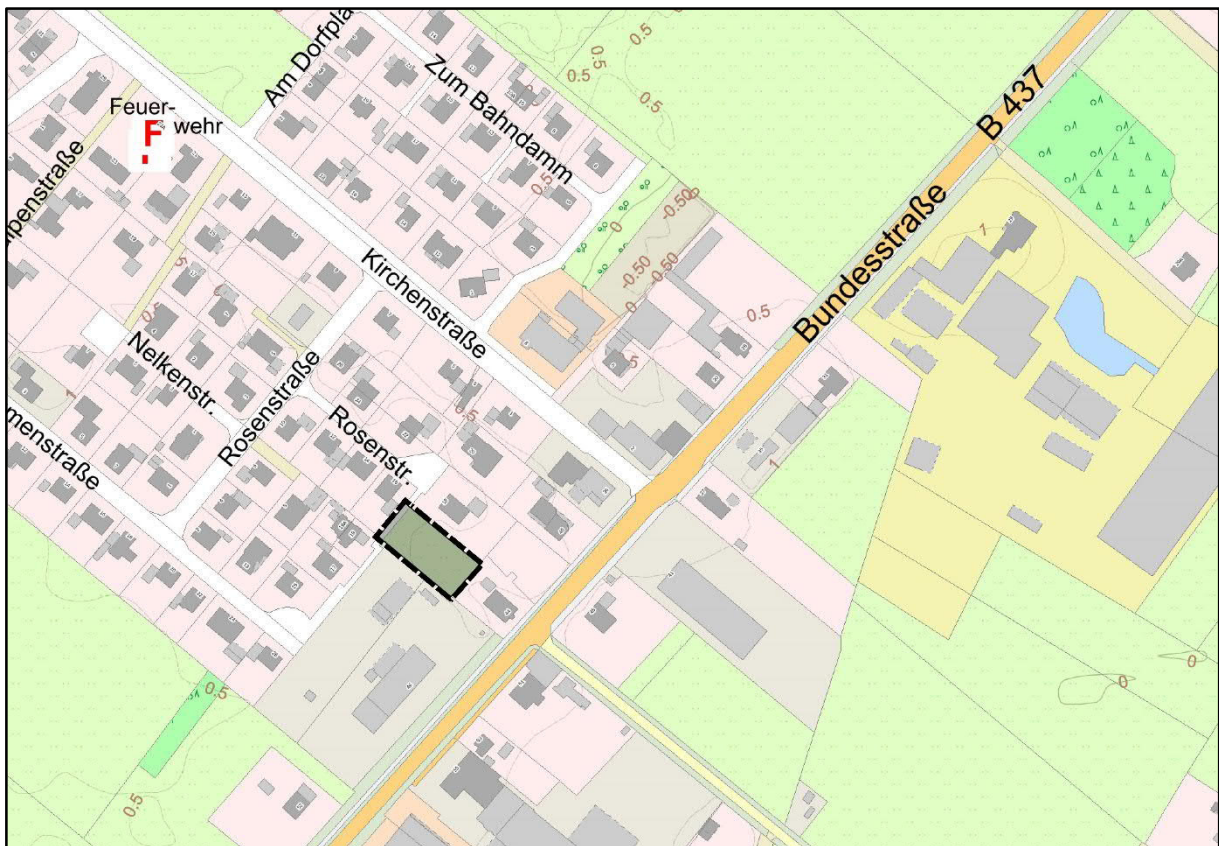


3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „SCHWEIBURG“



Begründung zum Vorentwurf

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 18.04.2024

**H + B Umweltpartner
Ingenieurgesellschaft mbH**

Wilhelm-Krüger-Straße 4a
26123 Oldenburg
Tel: 0441 / 48 06 66 50
E-Mail: info@hb-umweltpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Verfahrensgrundlagen	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
3. Anlass und Ziel der Planung	2
4. Planungsraum	3
5. Planungsrechtliche Situation	4
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch	4
5.2 Stand der Bauleitplanung	5
5.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	7
6. Inhalte des Bebauungsplanes	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
6.3 Überbaubare Bereiche	10
6.4 Verkehrsflächen	10
6.5 Grünflächen	10
6.6 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher	11
6.7 Flächenbilanz	11
6.8 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne	11
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	12
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	12
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	12
7.3 Verkehrliche Belange	13
7.4 Belange des Immissionsschutzes	13
7.5 Wasserwirtschaft	17
7.6 Versorgungseinrichtungen	17
7.7 Bodenschutz	18
7.8 Abfallwirtschaft	18
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	19
8. Planungsalternativen	19
9. Hinweise	19
Anlage 1: UNTERSUCHUNG ZUM VERKEHRSLÄRM IM GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE JADE	
Anlage 2: GEWERBELÄRMERMITTLUNG FÜR DEN BEREICH DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „SCHWEIBURG“ DER GEMEINDE JADE	

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt unabhängig vom Verfahren gemäß § 13a BauGB und soll lediglich der Information und der Beschaffung von Abwägungsmaterial für die Planung dienen.

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „SCHWEIBURG“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „SCHWEIBURG“ hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „SCHWEIBURG“ nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „SCHWEIBURG“ wird für eine Fläche im Zentrum der Ortslage Schweiburgs aufgestellt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 64/55 sowie 64/50 teilweise der Flur 2, Gemarkung Schweiburg mit einer Größe von insgesamt rund 0,12 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

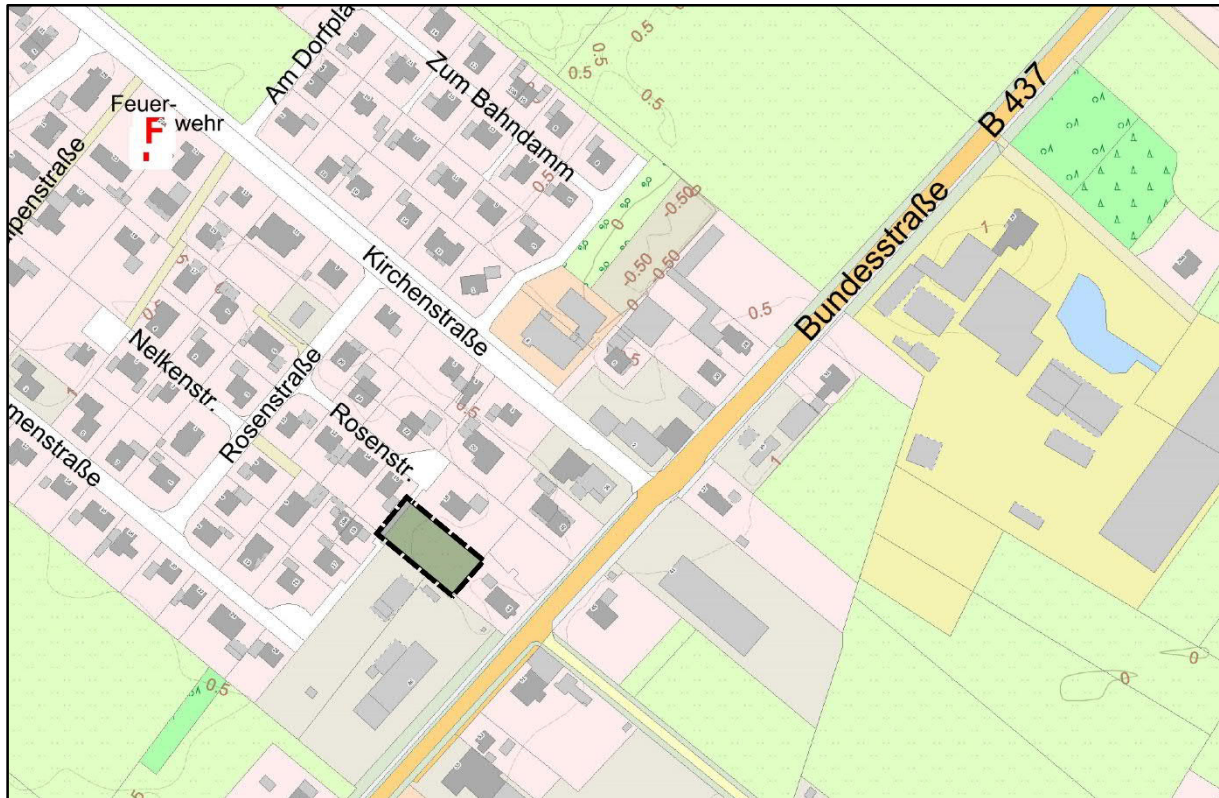


Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

3. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist eine Untersuchung hinsichtlich der Frequentierung der Spielplätze im Gemeindegebiet. Diese hat gezeigt, dass der Spielplatz auf dem Flurstück 64/55 kaum noch genutzt wird. Das mag in erster Linie daran liegen, dass dort keine Spielgeräte vorhanden sind. Am Dorfplatz und am Quittenweg befinden sich zwei weitere Kinderspielplätze, die deutlich attraktiver gestaltet sind und wesentlich mehr Zulauf zu verzeichnen haben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen hat sich die Gemeinde Jade entschlossen, die bisherige Spielplatzfläche an der Rosenstraße nicht weiter zu unterhalten. Da das Angebot an Wohnbauland in Schweiburg gering ist und der Bedarf der Spielfläche offensichtlich nicht mehr gegeben ist, strebt die Gemeinde ihre Umwandlung in ein Wohnbaugrundstück an.

Der gewählte Standort bietet aus städtebaulicher Sicht günstige Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauland. Er schließt an vorhandene Siedlungsbereiche an und bietet eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns und der Infrastruktureinrichtungen im Ort. Mit der Rosenstraße besteht bereits eine verkehrliche Anbindung an das kommunale Straßennetz. Auch die Ver- und Entsorgung kann ohne großen Aufwand sichergestellt werden.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung lässt sich nur über eine geordnete Bauleitplanung steuern. Somit besteht für die Aufstellung der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll geeignetes Wohnbauland bereitgestellt werden, um der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden.

4. Planungsraum

Wie das nachstehende Luftbild (Abbildung 2) zeigt, stellt sich der Vorhabenstandort weitgehend als Scherrasenfläche dar, die an der Südostseite durch eine Hecke begrenzt wird. Der nordwestlich angrenzende Geh- und Radweg ist komplett gepflastert. Bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet

An der Südwestseite schließt sich das Gelände eines Gewerbebetriebes an, ansonsten ist das Plangebiet von freistehenden Einfamilienhäusern umgeben.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2019) für den Landkreis Wesermarsch formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Darin wird dem Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Hinsichtlich der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises enthält das RROP die folgenden Ziele: „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.“

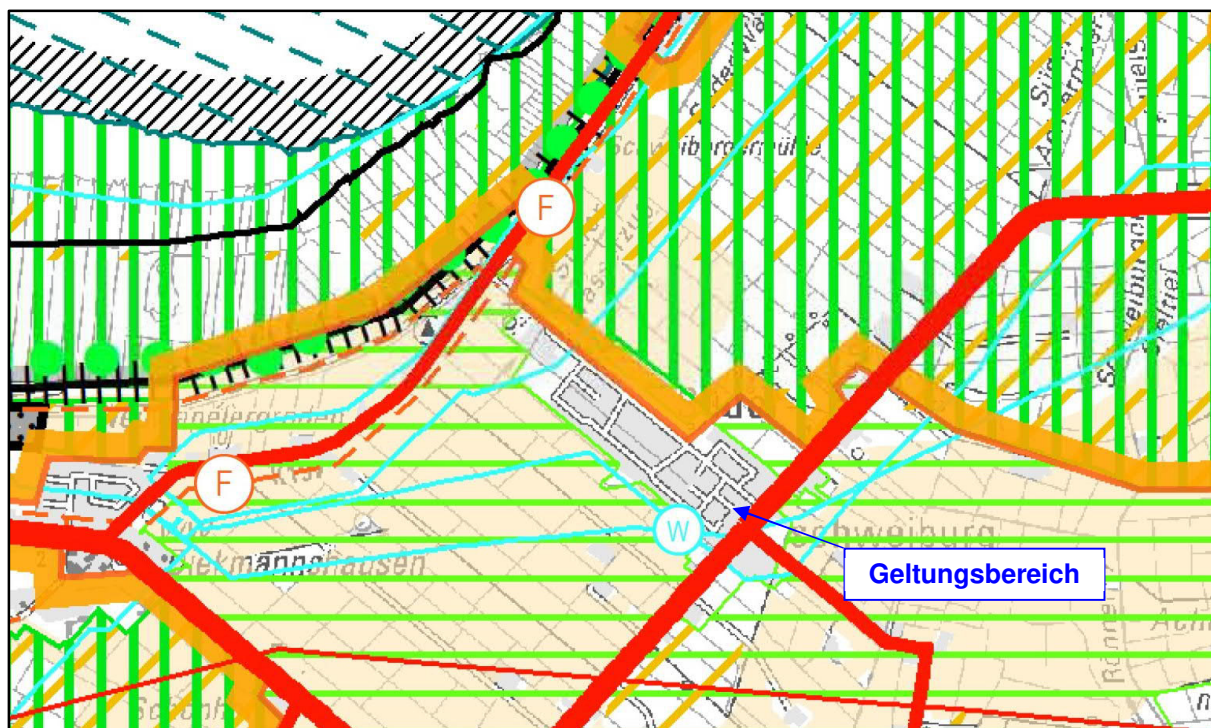


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2019 des Landkreises Wesermarsch

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich gehört zum bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde Jade. Durch die Überplanung der Flächen in der bebauten Ortslage ergeben sich keine grundlegenden Änderungen des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

5.2. Stand der Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade deckt die angestrebten Flächenausweisungen der anstehenden Bebauungsplanänderung bereits ab. Wie die nachstehende Abbildung zeigt, wird deren Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. In der Planzeichnung wird darüber hinaus angegeben, dass sich das Plangebiet in einem mit Verkehrslärm vorbelasteten Raum befindet.

Somit kann der vorgesehene Planinhalt der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2, nämlich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zu berücksichtigen sind jedoch die Lärmschutzbelange hinsichtlich des Verkehrslärms, der von der Bundesstraße 437 ausgeht.

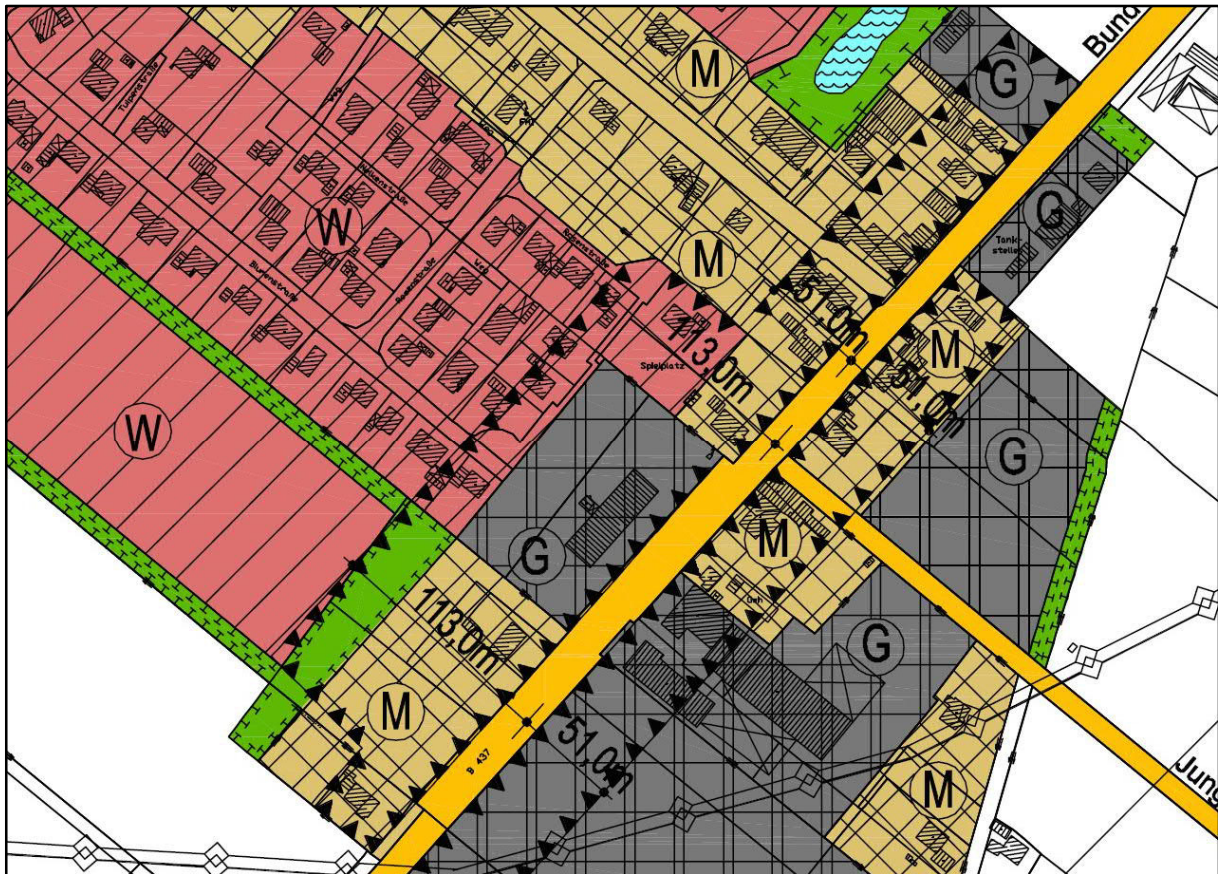


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade

Für die nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sieht der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) vor. Der sich südöstlich anschließende Bereich wird als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Südwesten grenzen gewerbliche Bauflächen (G) an den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit von der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schweiburg“ abgedeckt, der seit 1991 rechtskräftig ist. Dort wird für den Geltungsbereich dieser Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie nordwestlich angrenzend eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. An der Südostseite ist ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher ausgewiesen.



Abbildung 5: Auszug aus der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden südlich des hier anstehenden Änderungsbereichs gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Für den nordwestlichen Teil des festgesetzten Gewerbegebietes erfolgte eine Einschränkung hinsichtlich des zulässigen Gewerbelärms. Hier werden flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von 55 / 40 dB(A)/qm für den Tag bzw. für die Nacht vorgegeben.

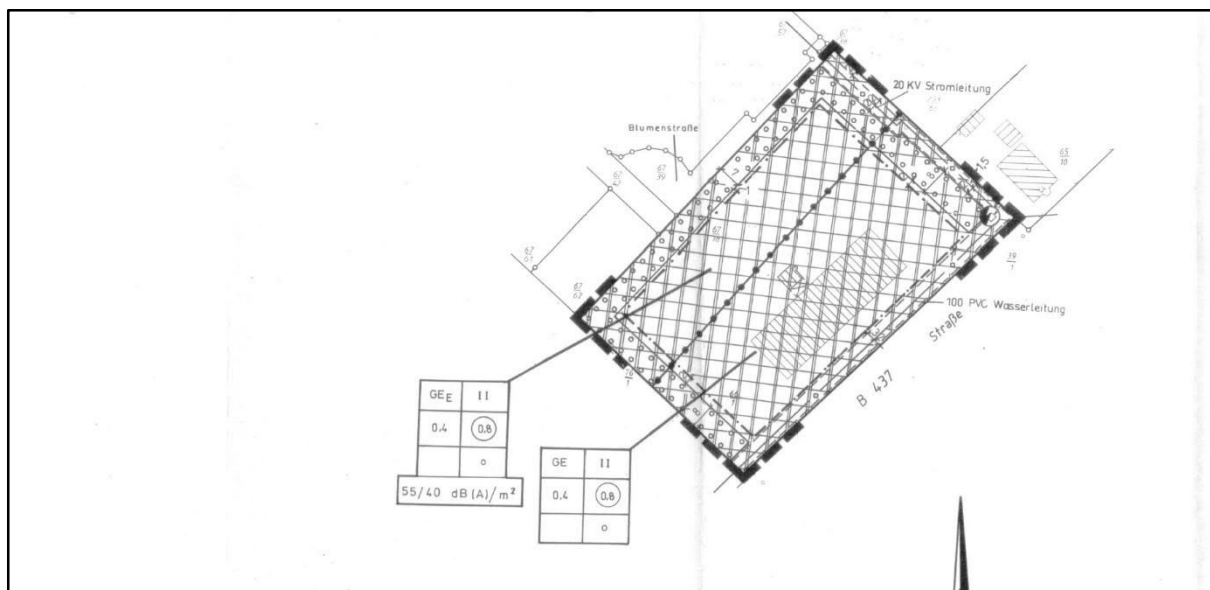


Abbildung 6: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

5.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der § 13 a BauGB kann zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Schweiburg, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Der Änderungsbereich ist zudem bereits komplett von Siedlungsflächen umgeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Gemeinde Jade die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Wie folgende Aufstellung zeigt, wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Realisierung von maximal 368 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
WA - Gebiet	920 qm	0,4	368 qm

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Kanon der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt konkretisiert:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Danach ist ein Großteil der in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen im Plangebiet zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden sich jedoch nicht in das vorhandene Siedlungsquartier einfügen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen. Deshalb werden sie im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

maximale Zahl der Vollgeschosse: II

Damit werden Werte gewählt, die auch für die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete Gültigkeit haben.

Das anstehende Gelände liegt auf einem Höhenniveau von rund 0,5 m über NHN. In der Planzeichnung wird ein Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt, der dem neuen Baugrundstück zugeordnet wird. Dessen Koordinaten werden in der Planzeichnung dargestellt. Der HBP bildet den Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sowie zur Trauf- und Gebäudehöhe.

Die Höhenbegrenzungen werden mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 wie folgt geregelt:

Nr. 2 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt (HBP). Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über dem heranzuziehenden Bezugspunkt festgesetzt.

Nr. 3 Traufhöhe / Gebäudehöhe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

Die Obergrenzen für die Gebäudehöhen werden in Meter über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens angegeben. Dabei wird zum einen das anstehende Gelände berücksichtigt und zum anderen die angestrebte Höhenentwicklung der Gebäude.

Mit den Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt.

Es wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt definiert wird:

Nr. 4 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern 25 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Somit müssen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Baukörper in dieser Dimensionierung würden jedoch nicht der gewünschten Baustruktur des Wohnquartiers entsprechen. Deshalb wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 eine angemessene Längenbeschränkung für die Gebäude vorgenommen, die sich an der umliegenden Bebauung orientiert.

6.3 Überbaubare Bereiche

Dem Baugrundstück im Plangebiet wird ein ausreichend überbaubarer Bereich zugeordnet, der genügend Spielraum hinsichtlich der Platzierung der baulichen Anlagen bietet.

Hinsichtlich der Platzierung von Nebenanlagen und Garagen enthält die textliche Festsetzung Nr. 5 folgende Einschränkungen:

Nr. 5 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

Danach sind die angesprochenen Gebäude zwar grundsätzlich außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig, jedoch nicht an der straßenzugewandten Seite. Diese Einschränkung wird vorgenommen, um seitlich des Erschließungsweges eine Pufferfläche zu gewährleisten, die frei von baulichen Anlagen und damit von Hindernissen ist.

6.4 Verkehrsflächen

Die bereits in der Ursprungsplanung vorgesehene Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen Rosenstraße und Blumenstraße ist bei der anstehenden Änderung zu berücksichtigen. Der im Plangebiet liegende Teilabschnitt wird daher gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ausgewiesen.

6.5 Grünflächen

An der Südostseite des Plangebietes ist, wie bereits in der Ursprungsplanung, ein 8 m breiter Grünbereich vorgesehen, der als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt wird. Hier ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen (siehe auch Kapitel 6.6).

6.6 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher

An der Südostseite des Plangebietes sieht die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 bereits ein Anpflanzungsgebot vor. Diese Grünordnungsmaßnahme wird auch in der anstehenden Bebauungsplanänderung wieder aufgenommen. In der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird das Anpflanzungsgebot wie folgt konkretisiert:

Nr. 6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen.

Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm / bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.

Es sind Gehölzarten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. [PFLANZENLISTE]

6.7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	1.170 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	920 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	70 qm
Grünflächen:	180 qm

6.8 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „SCHWEIBURG“ treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 2 außer Kraft.

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen ein innerörtliches Grundstück, das sich als Scherrasenfläche darstellt. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Das Grundstück bietet im Zusammenwirken mit den umliegenden Siedlungsflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, die aus ökologischer Sicht als wenig strukturreich einzuordnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb von Siedlungsbereichen überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren ist daher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen. Die Freiflächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine gewisse Verdrängung stattfinden, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an das die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Gemeinde Jade auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

7.3 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über den bestehenden Rad- und Fußweg erfolgen, der vom Wendehammer der Blumenstraße in Richtung Plangebiet abzweigt. Für das neue Baugrundstück wird die Gemeinde Jade im Bereich des Rad- und Fußweges ein Fahrrecht für die Eigentümer bzw. Nutzer des Flurstücks 64/55 einräumen.

Durch die geplante Nachverdichtung wird sich die verkehrliche Situation im Quartier nicht wesentlich ändern.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm

Südöstlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von 40 m die Bundesstraße 437, von der Lärmemissionen ausgehen. Deshalb ist zu untersuchen, wie hoch die Lärmbelastung im neuen Allgemeinen Wohngebiet ist. Ggf. sind adäquate Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Verkehrslärmuntersuchung (siehe **Anlage 1**) hat gezeigt, dass aufgrund der zukünftigen Verkehrsbelastung die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Höhe von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts im Plangebiet nicht eingehalten werden können. Diese Werte werden erst in einem Abstand von 113 m am Tage und 162 m in der Nacht zur Fahrbahnmitte erreicht. Nach DIN 18005-1 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis der Abwägung anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) Vorrang gegeben wird.

Aus Sicht der Gemeinde Jade als Planungsträger wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- Die Ausweisung eines WA-Gebietes in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich rechtfertigt sich durch dessen siedlungsstrukturelle Lage im Ortsteil Schweiburg. Das Plangebiet wird zudem bereits für Siedlungszwecke (Spielplatz) genutzt.
- Von der Überschreitung der Orientierungswerte sind nur Flächen betroffen, für die Lärmpegelbereiche III und IV zum Tragen kommen.
- Dem Ruhebedürfnis der Bewohner und Nutzer in den Gebäuden wird durch die Vorgabe von Regelungen zum passiven Lärmschutz Rechnung getragen.

An der bestehenden Lärmsituation wird sich aufgrund der Lage im Ort und der Funktion der Bundesstraße mittelfristig nichts ändern, so dass die festgestellten Lärmvorbelastungen für das Plangebiet weiter hingenommen werden müssen. Die Überschreitungen bewegen sich nach Ansicht der Gemeinde Jade jedoch in einer Größenordnung, die noch nicht zu einer unzumutbaren Belastung führt.

Um die zukünftigen Nutzer im Bebauungsplangebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die betroffenen Bereiche als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass auf der straßenzugewandten Seite die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt.

Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB (A)	56 - 60	61 - 65	66 - 70
Lärmpegelbereich (LPB)	II	III	IV
Erforderliches $R'_{w, res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30	35	40
für Büroräume und ähnliches	30	30	35

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Wie die o. a. Untersuchung zum Verkehrslärm zeigt, reicht im anstehenden Fall der Lärmpegelbereich IV (62 + 3 dB) bis zu einem Abstand von 81 m von der Fahrbahnmitte der Bundesstraße in das Plangebiet hinein. Daran schließt sich der Lärmpegelbereich III (57 + 3 dB) an. Der Sachverhalt hinsichtlich der Lärmsituation und des Passiven Lärmschutzes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 wie folgt geregelt:

Nr. 7 Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Lärmimmissionen von der Bundesstraße 437 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV gekennzeichnet.

Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude sind die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Vorgaben sind nach Ansicht der Gemeinde Jade nicht als unverhältnismäßig einzustufen, da der bauliche Mehraufwand sich ggf. auf die straßenzugewandte Seite beschränkt. Darüber hinaus besteht für die Bauwilligen die Möglichkeit, bei der Platzierung der Gebäude, bei der Grundrissgestaltung ihres Bauvorhabens oder durch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen die Lärmvorbelastung entsprechend zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

An den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 grenzt südwestlich ein Gewerbegebiet an. Somit wurde geprüft, ob das Heranrücken der Wohnbebauung an die Gewerbeflächen aus Sicht des vorbeugenden Lärmschutzes möglich ist. Hierfür wurde eine Gewerbelärmabschätzung durchgeführt, die als **Anlage 2** dieser Begründung beigefügt ist.

Für das vorhandene Gewerbegebiet gelten die Vorgaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Danach erfolgt eine Gliederung hinsichtlich der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Für den nordwestlichen Bereich (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die die Werte von tags 55 und nachts 40 dB (A) / qm einhalten. Diese Werte gelten auch für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Für den südöstlichen Bereich (GE) werden keine flächenbezogenen Schalleistungspegel vorgegeben. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hier die Werte für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet in Höhe von 65 und nachts 50 dB (A) / qm anzusetzen sind. Weiterhin wird mit Ausnahme der Südostseite ein Anpflanzungsgebot entlang des überbaubaren Bereichs festgesetzt.



Abbildung 7: Bestandssituation hinsichtlich des Gewerbelärms

Zwecks Klärung der Gewerbelärmsituation wurden die beiden zum uneingeschränkten Gewerbegebiet (GE) nächstgelegenen Punkte des überbaubaren Bereiches ausgewählt. Für diese Immissionsorte IO 1 und IO 2 wurde untersucht, wie hoch dort die Lärmbelastung maximal ausfallen wird, wenn auf den Gewerbegebietsflächen die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte ausgenutzt werden (Worst - Case - Szenario).

Die Ergebnisse für die Gesamt - Beurteilungspegel (Angaben in dB) sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Immissionsort	Beurteilungspegel Lr in dB		Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1	
	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	54,8 dB	39,8 dB	55,0 dB	40,0 dB
IO 2	54,7 dB	39,7 dB	55,0 dB	40,0 dB

Danach werden an beiden Immissionsorten die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten. Somit ist innerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereichs die Errichtung von Wohngebäuden möglich, zumal aufgrund der bestehenden Verkehrslärmimmissionen bereits Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) vorgeschrieben werden.

Geruchsmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind in relevanter Entfernung zum Plangebiet nicht ansässig.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich nur eine geringe Erhöhung des Versiegelungsgrades im Quartier. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann problemlos vom örtlichen Entwässerungssystem aufgenommen werden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Auch Flächen eines Wasserschutzgebietes sind von der Planung nicht betroffen.

7.6 Versorgungseinrichtungen

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da die Siedlung Rosenstraße bereits erschlossen ist. In dem an den Änderungsbereich angrenzenden Straßenraum befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Gemeinde Jade geht davon aus, dass die bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung ausreichende Kapazitäten aufweisen. Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Grundversorgung mit Löschwasser soll durch Wasserleitungen und Hydranten erfolgen. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

7.7 Bodenschutz

Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden in Teilen des Plangebietes neue Bodenversiegelungen vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass die Neuversiegelung jedoch lediglich eine Fläche von rund 400 qm umfassen wird. In Abwägung der Belange des Bodenschutzes mit den Belangen einer ausreichenden Versorgung mit Wohnbauland hat sich die Gemeinde Jade für die Ausweisung neuer Bauflächen entschieden.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis nicht vor. Die Gemeinde Jade geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren. Bei den geplanten Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Es ist vorgesehen, dass der gesamte im Plangebiet bei den Bauarbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen anfallende Aushubboden im Baugebiet verbleibt und dort einplaniert wird. Im Plangebiet sind nur sehr geringe Höhenunterschiede vorhanden, so dass es zu keinen großflächigen Veränderungen des Geländeniveaus kommen wird. Aufgrund des anstehenden Bodentyps (Tiefe Kleimarsch) ist nicht zu erwarten, dass Bodenmaterial als Abfall anfällt.

7.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Wesermarsch die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen

Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes. Baustellenabfall und nicht verwertbarer Bodenaushub unterliegen ebenfalls den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch. Danach sind die Abfälle vorrangig einer Verwertung bzw. einer Beseitigung zuzuführen und getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert am Ort ihres Anfalls für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen und sind aus diesem Grund vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Gemeinde Jade nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der baulichen Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes entwickelt. Unter der Prämisse der Planungsziele und der Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation in der Nachbarschaft kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

9. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung zu beachten.

Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

Nr. 2 Denkmalschutz / Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten 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 gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 3 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 4 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

Nr. 5 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 6 Altablagerungen / Altlasten

Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Nr. 7 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

Nr. 8 DIN-Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Gemeinde Jade während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Nr. 9 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft.

Nr. 10 Belange der Bundesstraße 437

Von der Bundesstraße 437 gehen Emissionen aus. Der Straßenbaulastträger der B 437 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.

Planunterlage:

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Brake (AZ:), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

Verfahrensvermerke:

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „SCHWEIBURG“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Jade hat die vorstehende Begründung am gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Jade, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Gemeinde Jade erstellt von:



H+B Umweltpartner
Ingenieurgesellschaft mbH
Wilhelm-Krüger-Straße 4a - 26123 Oldenburg
Tel: 0441 / 48 06 66 50
eMail: info@hb-umweltpartner.de

Oldenburg, den

.....

Planverfasser