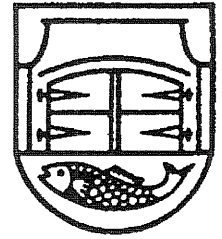


**GEMEINDE JADE**

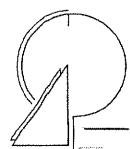


**Landkreis Wesermarsch**

---

**Bebauungsplan Nr. 40  
1. Änderung  
„Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“**

**BEGRÜNDUNG  
(Teil I)  
+  
UMWELTBERICHT  
(Teil II)**



# INHALTSÜBERSICHT

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	5
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>INHALT DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	6
4.2	Verkehrsflächen	6
4.3	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)	6
4.4	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	7
4.5	Hauptversorgungsleitungen / mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
4.6	Textliche Festsetzungen	7
4.7	Nachrichtliche Übernahmen	9
4.8	Nachrichtliche Hinweise	10
4.9	Örtliche Bauvorschriften	10
<b>5.0</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>10</b>
5.1	Eingriffsumfang	11
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT</b>	<b>12</b>
6.1.1	Aufstellungsbeschluss	12
6.1.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	12
6.1.3	Öffentliche Auslegung	12
<b>7.0</b>	<b>PLANVERFASSER</b>	<b>12</b>

## TEIL II: UMWELTBERICHT

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>13</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens	13
1.1.1	Angaben zum Standort / Art des Vorhabens / Festsetzungen	13
1.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	13
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	14
<b>2.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>14</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	14
2.1.1	Schutzgüter / Wechselwirkungen	14
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	14
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung bzw. bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	14

2.3	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz	15
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standort / Planinhalt)	15
<b>3.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>15</b>
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	15
3.2	Zusammenfassung	15

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, anlässlich der in einem Teilbereich an der Raiffeisenstraße aktuell durchgeführten bodenordnenden Maßnahmen die Festsetzungen des seit dem Jahr 2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ zu modifizieren und so eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 40 wurde zur Entwicklung von Wohnbauflächen sowie zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen, gemischten städtebaulichen Strukturen an der Raiffeisen- und der Tiergartenstraße aufgestellt. Unter anderem wurde im Nordwesten des Geltungsbereiches ein Fuß- und Radweg zur Anbindung der neu anzulegenden Erschließungsstraße an die Raiffeisenstraße vorgesehen sowie Flächen für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Bei der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass eine Teilfläche im Süden des Flurstücks 113/12 (Raiffeisen-Waren-genossenschaft Jaderberg, Raiffeisenstraße 13) zukünftig nicht weiter gewerblich genutzt wird, so dass diese Fläche für die Anlage des Rückhaltebeckens zur Verfügung steht. Durch die teilweise Umlegung der bestehenden Hauptwasserleitung in den öffentlichen Verkehrsraum wird eine optimale Ausnutzung für die Wasserwirtschaft gewährleistet. Gleichzeitig ergibt sich durch die Flächenumlegung ein Bereich, der unmittelbar an das bereits im Ursprungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet grenzt und für die Entwicklung eines weiteren Wohngrundstückes genutzt werden kann. Im Rahmen der Grundstücksneuordnung wird im Weiteren der Verlauf des o. g. Fuß- und Radweges geringfügig verändert und ein Teilbereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierüber wird die Anbindung des zusätzlichen Grundstücks sowie des Regenrückhaltebeckens an die im Ursprungsplan festgesetzte Erschließungsstraße gesichert. Als Grundlage für die Flächenfestsetzungen bzw. –abgrenzungen diente die im Vorfeld der Umlegungsmaßnahme mit den Eigentümern abgestimmte Karte gem. § 76 BauGB (Vorwegnahme der Entscheidung, s. Kap. 2.1).

Neben den oben erläuterten Flächenumlegungen werden in der vorliegenden Planung Mischgebiete (MI) sowie allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, die in Art und Maß der baulichen Nutzungen mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes übereinstimmen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen, ausgehend von den Verkehrswegen (Bahnlinie, Raiffeisenstraße) werden übernommen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“, die nicht Gegenstand der 1. Änderung sind, behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit. Gleiches gilt für die örtlichen Bauvorschriften, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 aufgestellt wurden.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 40 – 1. Änderung „Ortskern Rastede“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Brake (Unterweser) zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt. Als Grundlage für die aktuellen Festsetzungen wurde zur Flächenabgrenzung die Karte zur 2. Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB vor Aufstellung des Umlegungsplanes herangezogen, die mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt wurde. Da das formelle Um-

legungsverfahren gem. § 45 BauGB erst auf der Basis der rechtsgültigen Bebauungsplanänderung erfolgt und in das Liegenschaftskataster einfließt, wird in der vorliegenden Planzeichnung die o. g. amtliche Kartengrundlage des Katasteramtes verwendet.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst eine Teilfläche im Übergangsbereich der Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven und der Raiffeisenstraße (Landesstraße L 862). Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich ist zum Teil bereits bebaut. Entlang der Raiffeisenstraße liegt ein Betriebs- bzw. Verwaltungsgebäude der Raiffeisen-Warengenossenschaft Jaderberg, östlich anliegend befindet sich eine Bäckerei. Die Gebäude stellen sich als ein- bzw. zweigeschossige Einzelgebäude mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdach dar. Die südliche Teilfläche der Raiffeisen-Warengenossenschaft wird derzeit als Lagerfläche genutzt, die übrigen Flächen sind unbebaut.

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“ wurde im Jahr 2001 aus den Inhalten der zur damaligen Zeit rechtsgültigen, übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (1994) mit Ergänzungen (1998),
- Landschaftsprogramm (LP) des Landes Niedersachsen (1989),
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wesermarsch (1992),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade (Vorentwurf 1999),
- Landschaftsplan der Gemeinde Jade (1999).

Zwischenzeitlich erlangten folgende Planungen bzw. Planänderungen Rechtsgültigkeit:

### Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen, (Änderung 2002)

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

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch (2003)

Im rechtsgültigen RROP liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Jaderberg, die als Grundzentrum dargestellt wird. Die Inhalte der vorliegenden Planung stimmen mit den Inhalten dieser übergeordneten Planung überein.

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade (2003)

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen (W) bzw. gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung stimmt mit diesen Vorgaben überein.

## 4.0 INHALT DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgenommenen Modifikationen (s. Kap. 1.0 Anlass und Ziel der Planung) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die konkreten Änderungsinhalte werden in den folgenden Kapiteln 4.1-4.4 erläutert. Die für das Plangebiet gültigen textlichen Festsetzungen sowie die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften werden in den Kapiteln 4.6 bis 4.9 vollständig aufgeführt.

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Innerhalb der Bebauungsplanänderung wird im Anschluss an die im Ursprungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete auf der Grundlage der unter Kap. 1.0 beschriebenen Flächenumlegung das bisher festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO um ein Grundstück erweitert. Dieser Bereich wird in Übereinstimmung mit den im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen mit WA<sub>1</sub> bezeichnet. Die hier zulässigen Nutzungsarten, das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Trauf- bzw. Firsthöhe), die Bauweise (abweichende Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) sowie die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind den Festsetzungen des Ursprungsplanes für dieses Areal angepasst, so dass hier eine harmonische städtebauliche Entwicklung erfolgen kann.

Für die Flächen entlang der Raiffeisenstraße werden ebenfalls die Festsetzungen des Ursprungsplanes übernommen und Mischgebiete (MI<sub>1</sub>, MI<sub>3</sub>) gem. § 6 BauNVO mit den entsprechenden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise festgesetzt. In der Bebauungsplanänderung erfolgt eine geringfügige Verschiebung der Flächenabgrenzungen infolge der Verlagerung des bereits im Ursprungsplan festgesetzten Fuß- und Radweges. Weiterhin wird eine bisher als Mischgebiet festgesetzte Teilfläche im Süden des Flurstückes 113/2 (Raiffeisenstraße 13) als Grünfläche und als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) festgesetzt, da die bisherige gewerbliche Nutzung als Lagerplatz in diesem Bereich zukünftig entfällt. Die Abstände der Baugrenzen gem. § 23 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete (MI) zu den Verkehrsflächen bzw. den Flächen des Regenrückhaltebeckens werden den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 40 angepasst, die überbaubaren Flächen im Bereich des Leitungsrechtes für die Hauptversorgungsleitung Wasser (W 200 G) werden optimiert.

#### **4.2 Verkehrsflächen**

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurden bodenordnende Maßnahmen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eingeleitet. In diesem Zusammenhang hat sich ergeben, dass auf Grund der bestehenden und der geplanten Nutzungen auf dem Flurstück 122/5 (Raiffeisenstraße 11, Bäckerei) eine Verlagerung der Grundstücksgrenze erfolgt, die eine geringfügige Verschiebung der bisher im Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in westlicher Richtung notwendig macht. Hinsichtlich ihrer Funktion als fuß- und radläufige Wegeverbindung kann der an der Raiffeisenstraße gelegene Teilabschnitt von einer Breite von ursprünglich 5,00 m auf 3,00 m reduziert werden. Für den Abschnitt in Richtung der Erschließungsstraße des Wohngebietes erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf der ursprünglichen Breite von 5,00 m. Hierüber ist die Anbindung des zusätzlichen Wohngrundstückes an die Planstraße vorgesehen, gleichzeitig dient sie der Erschließung des Regenrückhaltebeckens für erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen.

#### **4.3 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde durch das Büro INGWA, Oldenburg ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt, der u. a. die gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken parallel entlang der Bahnlinie vorsieht. Die für die Anlage notwendigen Flächen wurden im Ursprungsplan als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Der naturnahe Ausbau wurde als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB planungsrechtlich abgesichert. Entsprechend dem zukünftigen, „grünen“ Charakter dieses Bereiches wird im Bebauungsplan überlagernd eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die unmittelbar angrenzende südliche Teilfläche des Flurstücks 113/2 (Raiffeisenstraße 13) wurde im Ursprungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt und durch die Raiffeisen-Warengenossenschaft als Lagerplatz genutzt. Aktuell hat sich herausgestellt, dass diese Fläche zukünftig nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung benötigt wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgt dementsprechend eine kleinräumige Verlagerung der für die Anlage des Regenrückhaltebeckens vorgesehenen Fläche. Gleichmaßen wird an anderer Stelle das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) um ein Grundstück erweitert (s. Kap. 4.1).

#### **4.4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Hinsichtlich der vorhandenen Schallimmissionen, ausgehend von den unmittelbar angrenzenden Verkehrswegen (Bahnlinie, Raiffeisenstraße, Tiergartenstraße innerhalb des Plangebietes wurden im Ursprungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen. Innerhalb des Plangebietes beziehen sich diese auf die Schalldämmung der Außenbauteile von Wohngebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV entsprechend einem hierzu erstellten Gutachten des Ingenieurbüros Peter Gerlach, Bremen. In der Bebauungsplanänderung werden die ursprünglich für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Mischgebiete (MI) getroffenen Festsetzungen hierzu unverändert übernommen. Die Fläche des neu entwickelten Wohngrundstücks (WA) wird entsprechend des im Gutachten hierfür ermittelten Lärmpegelbereiches (LP IV) in die Flächenabgrenzung mit einbezogen (s. Kap. 4.5 Textliche Festsetzungen).

#### **4.5 Hauptversorgungsleitungen / mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Hauptversorgungsleitung für Wasser (W 200 G), deren Verlauf nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen wird. Nach Absprache mit dem Leitungsträger (Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband-OOWV) wird diese Leitung überwiegend in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt, um eine optimale Nutzung der Flächen für die Wasserwirtschaft zu ermöglichen. Der exakte Verlauf der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten Hauptversorgungsleitung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zur Sicherung der Versorgungs-trasse innerhalb der festgesetzten Grünfläche wird entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (OOWV) in einer Breite von insgesamt 6,00 m (beidseitig 3,00 m, ausgehend von der Leitung) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nach Rücksprache mit dem Wasserverband nicht erforderlich.

#### **4.6 Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des seit 2001 gültigen Ursprungsplanes, die nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung sind, behalten unverändert ihre Rechtsverbindlichkeit. Die für den Änderungsbereich relevanten Festsetzungen werden im Folgenden aufgelistet ebenso wie die für diesen Bereich gültigen nachrichtlichen Übernahmen, nachrichtlichen Hinweise sowie die für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes unverändert geltenden örtlichen Bauvorschriften. Die Nummerierung

der hier aufgeführten textlichen Festsetzungen ist nicht mit der des Ursprungsplanes gleichzusetzen.

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind zulässige Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und 8 BauNVO (Vergnügungsstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteilen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb der Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteile) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI<sub>3</sub>) gem. § 6 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
b) First: obere Firstkante
  - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
5. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
6. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
7. Auf den innerhalb der öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 1) sind Maßnahmen zur teilweisen Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Umsetzung des Planvorhabens, nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP, Kap. 5.7) zum Bebauungsplan umzusetzen. Demnach ist das geplante Regenrückhaltebecken naturnah auszugestalten. Die Kompensationsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.
8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereichen LP (DIN 4109, Tab. 8) lt. Schallemissionsgutachten nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente der ihr zugeordneten Schallschutzklasse (SSK) (VDI 2719) entsprechen:



Lärmpegelbereich LP V (DIN 4109): SSK 4  
Lärmpegelbereich LP IV (DIN 4109): SSK 3  
Lärmpegelbereich LP III (DIN 4109): SSK 2

9. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) je 200 qm versiegelter Fläche ein kleinkroniger Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP, Kap. 5.7) zum Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten .

Pflanzenarten: Feldahorn, Rotdorn, Scharlach-Weißdorn, Apfeldorn, Baumhasel, Mehlbeere

Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

10. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) und allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes Kap. 5.7 zum Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenarten Bäume (Beispiele): Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Rosskastanie, Walnuss

Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

Obstbäume, z. B.:

Äpfel: „Boskoop“, „Groniner Krone“, Jacob Fischer“, „Ostfriesischer Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“,

Birnen: „Gute Graue“, „Köstliche von Charneu“, „Neue Pointeau“

Qualität: Hochstamm, mind. 160 cm Stammlänge

#### 4.7 Nachrichtliche Übernahmen

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“ befindet sich eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Wasser (W 200 G). Die Lage dieser Leitung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Schutzstreifenbreite von beiderseits 3,00 m ist einzuhalten.
2. Zu vorhandenen Gewässern III. Ordnung ist mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen von der Böschungskante, einzuhalten. In diesem Streifen dürfen nur standortgerechte Anpflanzungen erfolgen, die die Unterhaltung nicht beeinträchtigen und die Standsicherheit der Böschung nicht gefährden.
3. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt gemäß Genehmigung des Landkreises Wesermarsch. Sämtliches abzuführendes Wasser wird durch das Rohrsystem DN 800 dem Jaderberger Pumpgraben zugeführt. Die Rohrleitung ist vom Antragsteller jederzeit in betriebssicherem Zustand zu halten, damit die Entwässerung von 3 Baugebieten dauerhaft sichergestellt wird.
4. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung (z. B. Grenzgräben, Gräben) obliegt gem. § 107 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen, wobei die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.

#### **4.8 Nachrichtliche Hinweise**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der 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.
2. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
3. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG (betroffen: Trassen Nr. 625 Jade 0 – Varel 0. Die Trasse 604 wird zurzeit nicht genutzt.) Die maximal zulässige Bauhöhe von 25 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

#### **4.9 Örtliche Bauvorschriften**

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“ identisch.
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind nur Sattel- Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 55° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

#### **5.0 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGRIFFSREGELUNG**

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

## 5.1 Eingriffsumfang

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“ sieht für den nordwestlichen Teilbereich des Ursprungsplanes, der im Jahr 2001 Rechtskraft erlangt hat, Änderungen in den Abgrenzungen der Bau- und Verkehrsflächen sowie der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Flächenabgrenzungen:

festgesetzte Baufläche	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40	Bebauungsplan Nr. 40	Differenz
Verkehrsflächen	555 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	- 35
Mischgebiete MI <sub>1</sub>	4.906 m <sup>2</sup>	5.577 m <sup>2</sup>	- 671
Mischgebiet MI <sub>3</sub>	1.967 m <sup>2</sup>	1.676 m <sup>2</sup>	+ 291
Wohngebiet	2.860 m <sup>2</sup>	2.185 m <sup>2</sup>	+ 675
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.410 m <sup>2</sup>	2.382 m <sup>2</sup>	+ 28

Durch eine zulässige maximale Versiegelung von GRZ = 0,4 bzw. 0,5 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI<sub>1</sub> bzw. MI<sub>3</sub>) sowie durch eine festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 (+ 50 %) innerhalb des festgesetzten Wohngebietes im Süden ergeben sich folgende Änderungen der zu versiegelnden Fläche.

festgesetzte Baufläche	zu versiegelnde Fläche durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40	zu versiegelnde Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 40	Differenz der zu versiegelnden Fläche
Verkehrsflächen (90%ige Versiegelung)	500 m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup>	- 31
Mischgebiete MI <sub>1</sub> (75 %ige Versiegelung)	3.680 m <sup>2</sup>	4.183 m <sup>2</sup>	- 503
Mischgebiet MI <sub>3</sub> (60 %ige Versiegelung)	1.180 m <sup>2</sup>	1.006 m <sup>2</sup>	+ 174
Wohngebiet (45 %ige Versiegelung)	1.083 m <sup>2</sup>	983 m <sup>2</sup>	+ 100
SUMME			- 260

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt demnach eine Reduzierung der maximal zu versiegelnden Flächen um ca. 260 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der veränderten Flächenfestsetzungen und der damit verbundenen Versiegelungsmöglichkeiten findet demnach kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

## 6.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

### 6.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 10.02.2005 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“ gefasst.

### 6.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 31.08.2005 durch Aushang.


### 6.1.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 12.09.2005 bis 12.10.2005 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Jade, den 06.02.2006.

  
Bürgermeister (Stellv.)




  
Gemeindedirektor

## 7.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“ erfolgte im Auftrag der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, vom Planungsbüro:

  
Diekmann &  
Mosebach  
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40

  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

### 1.1 Beschreibung des Planvorhabens

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, anlässlich aktueller bodenordnender Maßnahmen und der Nutzungsaufgabe auf einer Teilfläche eines Gewerbebetriebes (Raiffeisen-Warengenossenschaft) den Bebauungsplan Nr. 40 in einem Teilbereich zu ändern. Eine konkrete Beschreibung des Planvorhabens und eine detaillierte Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgte unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der vorangegangenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 - 1. Änderung.

#### 1.1.1 Angaben zum Standort / Art des Vorhabens / Festsetzungen

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Jaderberg. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 4.0 „Inhalt der Bebauungsplanänderung“ zu entnehmen.

#### 1.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,27 ha. Die einzelnen Flächenfestsetzungen umfassen:

allgemeines Wohngebiet (WA)	2.860 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	6.873 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	426 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	129 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken (Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)	2.410 m <sup>2</sup>

Mit den in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Bauflächen sowie den Verkehrsflächen wird aus planungsrechtlicher Sicht kein zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen, da im Ursprungsplan bereits Baugebiete mit einem entsprechenden Verdichtungsmaß (Grundflächenzahl + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) sowie Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Vielmehr ergibt sich aus der Verlagerung der bereits vorhandenen Flächenfestsetzungen eine Reduzierung der möglichen Flächenversiegelung (s. ausführlicher in Kap. 5.1 „Eingriffsumfang“ im Begründungstext).

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen**

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben“ der vorangegangenen Begründung umfassend dargestellt. Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen der unter Kap. 5.1 „Belange von Natur und Landschaft“ erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 40 - 1. Änderung umfassend berücksichtigt.

## **2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die detaillierte Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die einzelnen, relevanten Schutzgüter (s. Kap. 2.1.1). Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbepflanzten Zustand sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte**

#### **2.1.1 Schutzgüter / Wechselwirkungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind gegenwärtig keine besonderen Wertigkeiten der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter vorhanden. Im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich eine geringfügige Verlagerung der bereits im Ursprungsplan festgesetzten Flächen (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Verkehrsfläche, Flächen für die Regenrückhaltung). Erhebliche Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass deren Wechselwirkungen untereinander an dieser Stelle betrachtet werden. Da es durch den geringen Änderungsumfang zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt, sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 keine sich verstärkenden Wechselwirkungen absehbar.

### **2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung bzw. bei Nichtdurchführung (Nullvariante)**

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist entsprechend den oben getroffenen Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern bzw. zu deren Wechselwirkungen untereinander mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Mit der Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im nördlichen Teil des Plangebietes konkret die Umlagerung einer Teilfläche des erforderlichen und im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebeckens auf eine bisher gewerbliche genutzte Fläche

angestrebt. Weiterhin erfolgt die Umlegung von Verkehrsflächen und die Neuentwicklung eines Wohngrundstückes. Insgesamt wird mit der Realisierung der Planung aus städtebaulicher Sicht eine verbesserte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen erreicht, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden positiv zu bewerten ist. Mit erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter ist bei Durchführung der 1. Änderung nicht zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine bauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 zulässig. Auf Grund der beabsichtigten Aufgabe der derzeitigen gewerblichen Nutzung als Lagerfläche würde eine als Mischgebiet festgesetzte Teilfläche innerhalb des Siedlungsbereiches ungenutzt bleiben. Die mit der bodenordnenden Maßnahme beabsichtigte Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich an der Raiffeisenstraße (Bäckerei, Raiffeisen-Warengenossenschaft) wären in dieser Form nicht durchsetzbar. Änderungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht ergeben.

### **2.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz**

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 sind die im Ursprungsplan beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten. Zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen dieser Änderung nicht erforderlich, da es sich um kleinteilige Verschiebungen der Flächenzuweisungen handelt.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standort / Planinhalt)**

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen bereits durch den Bebauungsplan Nr. 40 „Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“ planungsrechtlich erfassten Bereich, für den entsprechend aktueller Nutzungsabsichten sowie der beabsichtigten eigentumsrechtlichen Veränderungen eine Modifikation der Festsetzungen angestrebt wird. Insofern sind Alternativen zu Planungsstandort und –inhalt nicht gegeben.

## **3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

### **3.2 Zusammenfassung**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes dienen der städtebaulich geordneten Entwicklung und Verdichtung Jaderbergs. Mit den vorgesehenen Flächenverlagerungen wird aktuellen, konkreten Entwicklungsabsichten der Eigentümer Rechnung getragen, so dass eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Siedlungsstrukturen erreicht wird. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung nicht vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und, Minimierungsgebote in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen aus dem Ursprungsplan zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 - 1. Änderung zurück bleiben.