

Gemeinde Jade

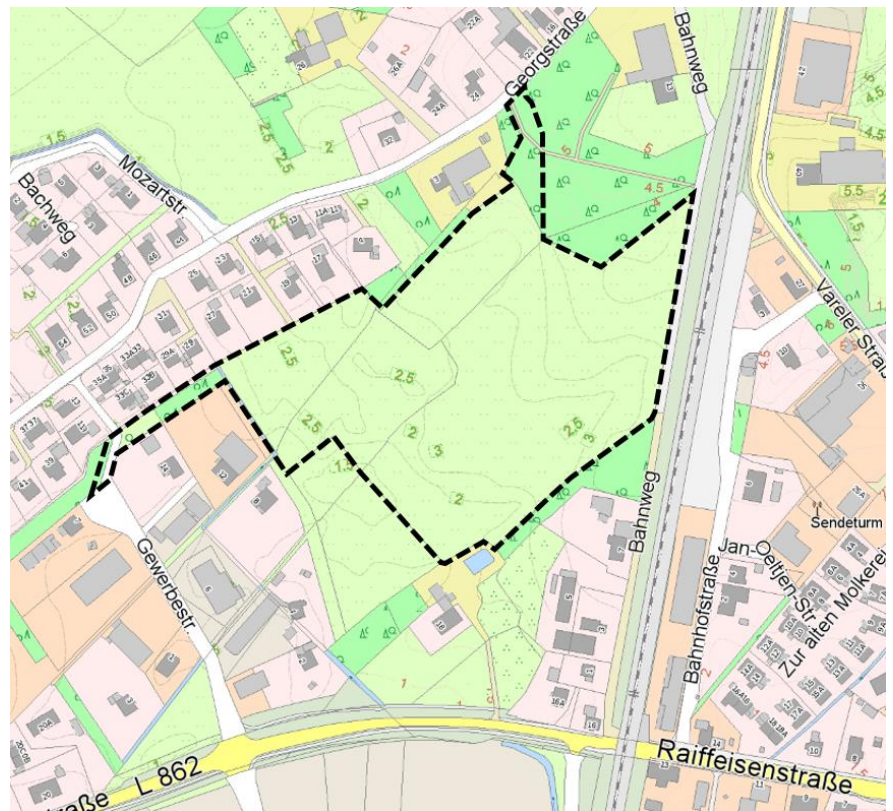
Landkreis Wesermarsch



Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“

Im Parallelverfahren zur 7. Änderung des FNP nach § 8 (3) BauGB



Bildquelle: LGLN 2018

Entwurf

Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
Stand 29.11.2019

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A Begründung.....	2
1 Anlass und Ziel der Planung.....	2
2 Planungsgrundlagen.....	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) .7	
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	11
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	11
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	12
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	12
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	13
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	13
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).15	
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	20
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	22
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	22
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	22
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	24
4 Inhalte der Planänderung	24
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick	26
4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	29
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	30
B Zusammenfassende Erklärung.....	32

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Zentral im Jader Ortsteil Jaderberg gelegen, zwischen der *Georgstraße* im Westen, der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven im Osten und den baulichen Strukturen um die *Raiffeisenstraße / Gewerbestraße* im Süden, findet sich eine etwa fünf Hektar große Fläche, die bislang landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt wird.

Aufgrund ihrer ortskernnahen Lage erachtet die Gemeinde das Areal für Wohnbebauung als gut geeignet. Die *Georgstraße* ist langjährig durch Wohnbebauung geprägt, ein nur wenige hundert Meter östlich gelegenes Areal wurde in den vergangenen Jahren als Neubaugebiet (Bebauungsplan Nr. 59 „Stindt-Flächen“, 2016) entwickelt. Die hier angebotenen 46 Bauplätze wurden in kurzer Zeit an private Bauinteressenten veräußert. Das Interesse an Baugrundstücken in der Gemeinde ist weiterhin hoch.

Ziel

Mit der Entwicklung dieser zwischen *Georgstraße* und der Bahnstrecke gelegene zentrale Freifläche, werden attraktiv gelegene Baugrundstücke geschaffen, bei denen in kurzer Distanz wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen erreicht werden können. Von besonderem Vorteil ist die geringe Entfernung zum neugeplanten Bahn-Haltepunkt.

Planerfordernis

Die Plangebietsfläche wird im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Flächennutzungsplan bisher getroffenen Zielsetzungen für gewerbliche Bauflächen werden angesichts der gewerblichen Flächenneuentwicklungen der Gemeinde an verkehrsgünstigen Achsen (südlich *Raiffeisenstraße*) nicht mehr benötigt. Im gültigen Bebauungsplan Nr. 27 (1991) sind derzeit zum überwiegenden Teil noch landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, die in dieser Lage nicht mehr benötigt werden. Zur Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Ziele wird deshalb die 4. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche befindet sich nicht vollständig in gemeindlichem Besitz, sondern ist etwa zur Hälfte in Hand eines privaten Eigentümers. Dieser hat jedoch gegenüber der Gemeinde ein Entwicklungsinteresse bekundet, so dass von einer Umsetzbarkeit der Planung auszugehen ist.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat am 25.09.2018 die die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.12.2014 und die Einleitung zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ mit neuer Abgrenzung des Geltungsbereichs beschlossen.

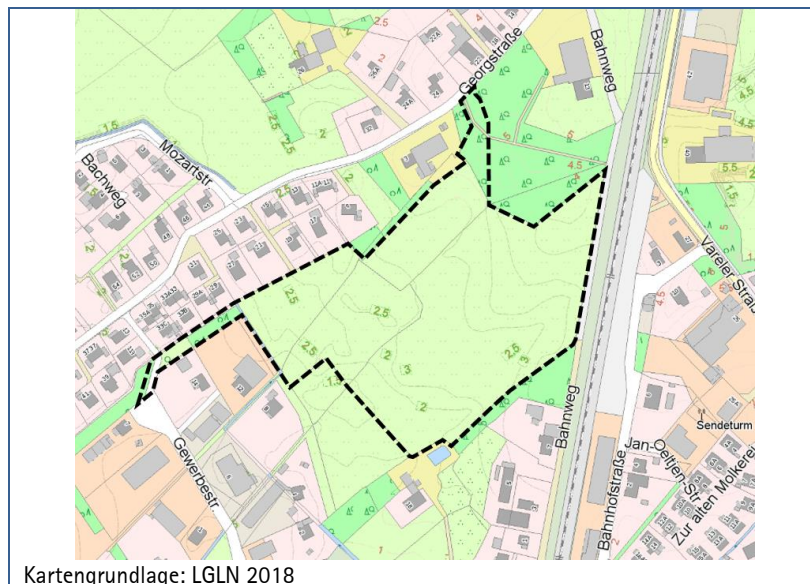
Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Jaderberg, westlich der Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven. Innerhalb des Ortsteils handelt es sich um eine zentrale Lage. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 48.580 m².

Begrenzt wird das Gebiet wie folgt:

- Im Nordwesten entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 419/4, 417/15, 417/16, 417/17, 68/10, 68/8, 68/6, 68/13, 68/16, 68/15, 67/7, 68/17, 64/3, 64/1, 1300/52 sowie der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 65/2;
- Im Nordosten durchschneidet die Plangebietsgrenze die Flurstücke Nr. 52/2 sowie 52/3 (hier orientiert an der Waldgrenze);
- Im Osten bzw. Südosten wird das Plangebiet durch die westliche Parzellengrenze des Flurstücks Nr. 110/27 sowie die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 75/27, 75/26 und 865/70 begrenzt.
- Im Südwesten begrenzen die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 60/4, 62/11 und 414/7 sowie die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 414/9 414/12 und 414/3 den Geltungsbereich.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebietes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“



Umfasst sind folgende Flurstücke der Gemarkung Jade, Flur 8:

52/2 tlw., 52/3 tlw., 62/10 tlw., 62/4, 64/4, 68/18, 414/15, 414/3, 414/7 tlw., 417/7 tlw., 417/8, 417/9.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land - LROP

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die die Wohnbauentwicklung auf einer ortskernnah gelegenen Fläche ermöglicht, umgesetzt.

Kreis -RROP

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch**² weist die Gemeinde Jade bzw. den Ortsteil Jaderberg als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen aus.

Die Planung trägt entsprechend zur Umsetzung dieser Schwerpunktaufgabe bei und beachtet die für die Siedlungsentwicklung bestimmten übergeordneten Ziele wie eine sparsame und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung, die Entwicklung an gut erschlossenen und zentral gelegenen Orten und die Erschließung von Flächen im Umfeld (geplanter) Nahverkehrsverbindungen. Weitere, flächenbezogene Darstellungen werden im RROP nicht getroffen, so dass die übergeordneten Ziele der Raumordnung in der Planung als berücksichtigt angesehen werden können. Im Entwurf der Neuaufstellung des RROP aus dem Jahr 2018 wird Jaderberg, einschließlich des Änderungsbereichs, als zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde dargestellt. Weitere, für die Planung relevante Änderungen ergeben sich nicht.

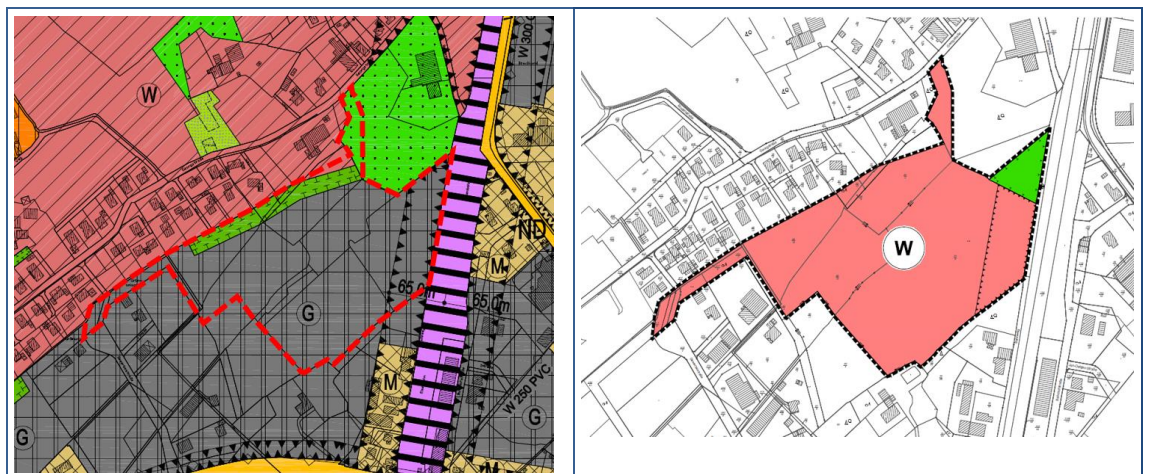
Gemeinde - FNP

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Jade ist das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf einer kleinen Teilfläche am nördlichen Plangebiet ist eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, der erfasste Bereich des Gehölzes ist als Fläche für Wald dargestellt. Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde nun überwiegend Wohnbauflächen vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich wird die bestehende Waldfläche durch eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft arrondiert.

Parallelverfahren

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 2 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes



Angrenzende Bebauungspläne

Direkt angrenzend an das Plangebiet finden sich keine weiteren Bebauungspläne. Der vorliegende 4. Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des rechtsgültigen bestehenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“.

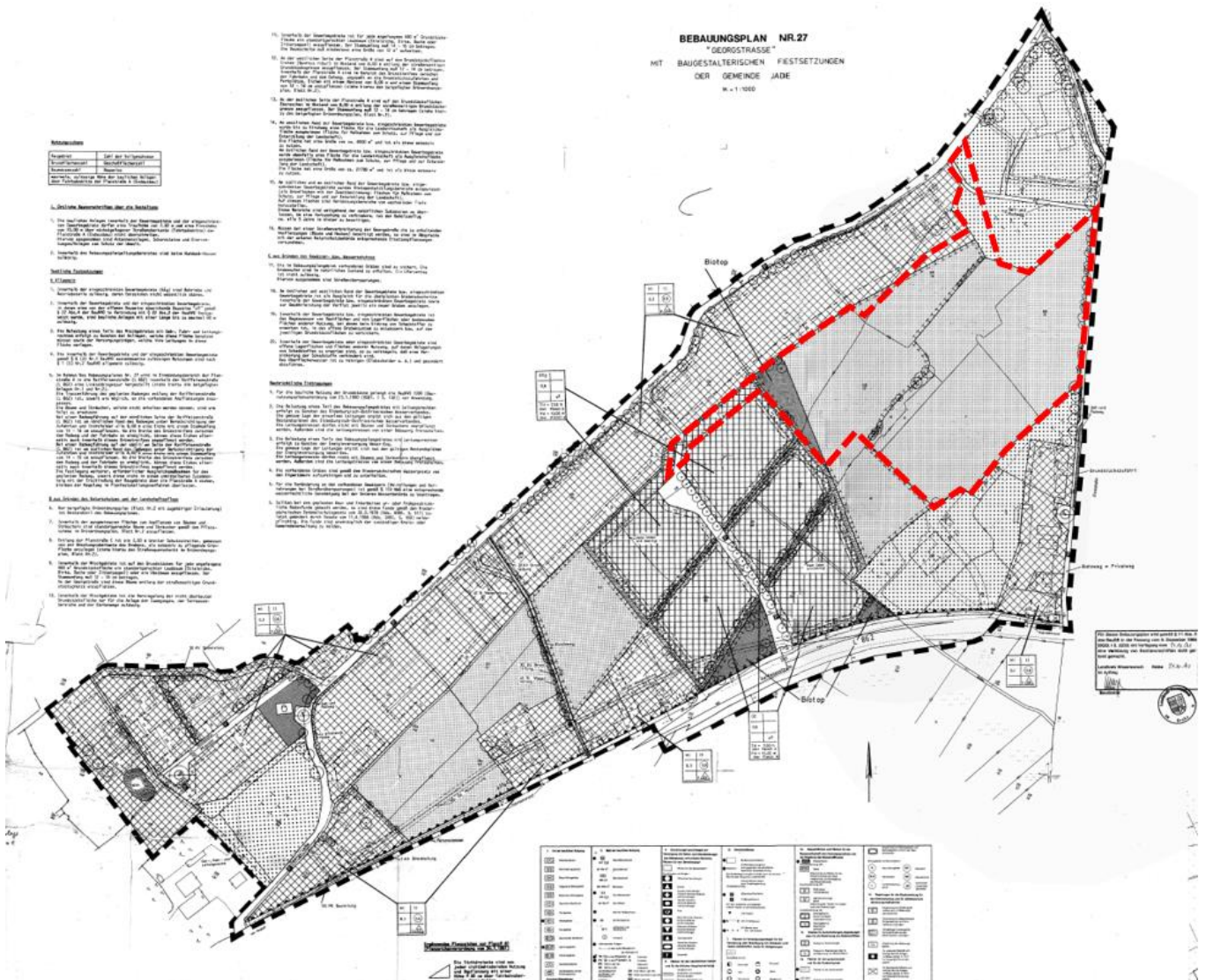
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), i.d. Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
 2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch 2013, derzeit zur Neuaufstellung im Verfahren, zweite Auslegung.

Bestehendes Baurecht

Der vorliegende 4. Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“, der seit 1991 wirksam ist. Es wurde mehrfach geändert, wodurch z.B. innenliegende festgesetzte landwirtschaftliche Fläche oder Waldflächen in Sondergebietsflächen (Gartenbaubetrieb) umgewandelt wurden. Für den aktuellen Änderungsbereich zeigt das bislang gültige Baurecht folgende Festsetzungen:

- Im weit überwiegenden Teil ist eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, die teilweise auch als Maßnahmenfläche gekennzeichnet ist.
- Im westlichen Bereich befindet sich in einem kleinen Streifen ein festgesetztes Gewerbegebiet, das als erforderliche Abgrenzung zu den angrenzenden festgesetzten Mischgebieten mit einem Anpflanzgebot von rd. 10 m Breite belegt ist.
- Etwa mittig im Änderungsbereich ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die ohne nähere Zweckbestimmung ist.
- Im nördlichen Bereich ist nachrichtlich die vorhandene Waldfläche im Bereich des ehemaligen „Schüttehofes“ festgesetzt.

Abb. 3 Geltungsbereich der 4. Planänderung innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 27



3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns des Ortsteils Jaderberg. Die umliegenden Flächen sind zu überwiegenden Teilen bebaut und entwickelt. Im Süden und Osten grenzen gewerbliche Nutzungen (Baumschule, kleinteilige Gewerbebauten) an. Im Westen/Nordwesten liegen Wohnbauflächen, die sich als kleinteilige Wohnbebauung (Einfamilien-, z. T. auch Doppelhäuser) darstellen. Nördlich grenzt eine Gehölzfläche an, im Osten wird der Änderungsbereich durch die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven begrenzt.

Planung

Geplant ist die Entwicklung des Areals als **allgemeines Wohngebiet**. Im Plangebiet können nach den bisherigen Überlegungen und in Weiterführung der baurechtlichen Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete rd. 42 Baugrundstücke mit Größen im Mittel etwa um 600 - 750 m² geschaffen werden.

Ein großzügig geschnittenes Grundstück kann innerhalb einer Mischgebietsfläche im Übergang zur angrenzenden Bebauung entlang der *Gewerbestraße* angeboten werden.

Die nachfolgende Skizze zeigt eine mögliche Parzellierung des Plangebiets. Grundsätzlich sind auch kleinere oder größere Grundstücke möglich. Die Parzellengrenzen der Grundstücke werden im Rahmen des Bebauungsplanes regelmäßig nicht festgelegt.

Abb. 4 Möglicher Parzellierungsplan



Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

■ Gesunde Wohnverhältnisse – Immissionen

Immissionen –
Bahn

Östlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahnstrecke Oldenburg–Wilhelmshaven. Die Strecke ist durchgehend zweigleisig ausgebaut und im Siedlungsbereich Jaderbergs beidseitig mit Schallschutzwänden versehen. Die Reaktivierung des Haltepunkts Jaderberg für den Schienennahverkehr befindet sich in planerischer Vorbereitung. Der Haltepunkt wird südlich des Bahnüberganges an der *Raiffeisenstraße* entstehen. Infolge der Entfernung von mindestens 300 m zwischen Haltepunkt und den nächstgelegenen weiter südlich geplanten Wohnhäusern wird mit diesem neu zu schaffendem Haltepunkt keine nachteilige oder besonders zu berücksichtigende Situation für das Plangebiet ausgelöst. Zudem wird das Wohngebiet optisch vom Haltepunkt durch eine größere, ca. rd. 100 m tiefe Waldfläche abgeschirmt.

Abb. 6 Lage des Plangebietes zur Bahnstrecke (Luftbild: LGLN 2018)



Abb. 7 Bahnweg (Blickrichtung Norden nach Süden), recht ist die Lärmschutzwand sichtbar



Hinsichtlich der ausgehenden Emissionen der Bahnstrecke sind Erschütterungen sowie Lärmimmissionen in die Betrachtung einzustellen und abzuwägen.

Erschütterung /
Bahn

Es liegt ein Gutachten³ vor, das aufzeigt, dass etwa zweimal am Tag auftretende vertikale Schwinggeschwindigkeiten in Nähe der Bahn messbar sind (Güterverkehr). Diese werden jedoch als Ergebnis des Gutachtens zu keinen Gebäudeschäden im Sinne der Gebrauchstüchtigkeit führen.⁴ Allerdings stellt das Gutachten fest, dass durch die Höhe der gemessenen Erschütterungen in den Nachtstunden in Nähe der Bahn (Entfernung ca. 21 m) bei allgemeinen und reinen Wohngebieten eine Beeinträchtigung / Wahrnehmbarkeit nicht ausgeschlossen werden kann. Die messtechnische Untersuchung hat diesbezüglich gezeigt, dass es bis in ca. 21 m Entfernung wahrscheinlich zu einer Überschreitung des nächtlichen Anhaltswertes nach DIN 4150-2/9/ kommen würde.⁵ Somit liegt für eine erste Baureihe entlang der Bahn eine Schwingungsvorbelastung vor.

Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt diese Nähe zur Bahntrasse. Je nach Parzellierung können nur 2–4 Baugrundstücke in direkter Nähe der Bahn entstehen. Die Baugrenzen in diesem Bereich halten einen Abstand von rund 25 m zum nächstgelegenen Gleisstrang ein und liegen damit außerhalb des im Gutachten genannten 21 m Korridors. Dennoch wird vorsorglich für diese, der Bahn nächstgelegenen Grundstücke, die Empfehlung des Gutachters berücksichtigt und ein Hinweis auf eine potentielle Schwingungsvorbelastung in den Plan aufgenommen.

Lärm / Bahn

Es liegt ein Gutachten zur Schallsituation der Bahnstrecke vor.⁶ Bereits 2015 wurden – bei Bestehen der Lärmschutzwand entlang der Bahngleise – lärmtechnische Messungen über die Dauer von einer Woche vor Ort durchgeführt. Diese messtechnische Untersuchung hat gezeigt, dass in 2015 im Mittel zweimal pro Tag – trotz der vorhandenen Lärmschutzwände – mit erheblichen Vorbeifahrtsgeräuschen durch Güterzugverkehr zu rechnen ist. Zur Einhaltung sog. unbedenklicher Innenpegel – insbesondere in der Nachtzeit – werden deshalb im Gutachten entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer seitens des Gutachtens für in Nähe der Bahn liegende Wohngebäude empfohlen.⁷

Die Nähe der Bahnlinie wurde – trotz der dort bereits erfolgten Schallschutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen – im Bebauungsplan insoweit berücksichtigt, als in einer Bautiefe

3 Gutachten zur Baugebieterschließung in 26349 Jade / Baugrund / Schall / Vibrationen, erstellt durch den Sachverständigen Dr. Ing. P.J. Wagner, Hamburg, 25.10.2013

4 Ebenda, Seite 10

5 Ebenda, Seite 10

6 Gutachten zur Baugebieterschließung in 26349 Jade / Baugrund / Schall / Vibrationen, erstellt durch den Sachverständigen Dr. Ing. P.J. Wagner, Hamburg, 25.10.2013

7 Ebenda, Seite 8

von rd. 35 m entlang der Bahn als vorsorgender Lärmschutz der Lärmpegelbereich III festgesetzt wird. Damit wird die Empfehlung des Gutachtens berücksichtigt und es werden passive Schutzmaßnahmen in den zur Bahnlinie vorgesehen besonders schutzwürdigen Wohnbereichen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) vorgeschrieben. Die Festsetzung bestimmt, dass alle Gebäudeaußenteile, die zur Lärmquelle zeigen, besondere Schalldämmmaße erfüllen und insbesondere bei Schlafräumen durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird.

Aktuell wird ein Lärmpegelbereich II bereits bei der Umsetzung der üblichen energetischen Standards erreicht. Auch die Umsetzung von Dämmmaßen für den festgesetzten Lärmpegelbereich III z.B. bei den Fenstern, führt zu überschaubaren Mehraufwendungen bei den zukünftigen Bauten und ist von daher sinnvoll und vertretbar.

Faktisch sind von dieser Festsetzung zum vorsorgenden passiven Lärmschutz nur insgesamt – je nach Parzellierung – 2 bis maximal 4 Baugrundstücke betroffen (siehe nachfolgende Skizze – rot umrandeter Bereich).

Abb. 8 Lage des Lärmpegelbereich III und betroffene Grundstücke (Bahnlärm)



Mit Schreiben vom 29.10.2018 teilt das Eisenbahnbundesamt mit, dass von der an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke Immissionen aus dem Schienenverkehr ausgehen können. Es bestehen keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen die gegen die Eisenbahn gerichtet werden können.

Entlang der *Gewerbestraße* finden sich gewerbliche Betriebe. Entsprechend den im gültigen Plan Nr. 27 getroffenen baurechtlichen Festsetzungen handelt es sich hier um Gewerbegebiete (GE). In den dem Plangebiet näher gelegenen Bereichen sind eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Hier dürfen nur Betriebe errichtet werden, deren Emissionen nicht wesentlich stören (B-Plan Nr. 27, siehe dort textliche Festsetzung Nr. 1). Weitere angrenzende Flächen sind mit der 3. Änderung des Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet (SO) „Gartenbaubetrieb“ ausgewiesen und sind auch in entsprechender gewerblicher Nutzung (Baumschule).

Um zu prüfen, ob sich aus der Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen potentiell Beeinträchtigungen für die gesunden Wohnverhältnisse der Anwohner ergeben können, wurde eine schalltechnische Untersuchung⁸ erstellt. In dieser wurden die gewerblichen Nutzungen als Lärmquellen berücksichtigt. Auf die zuvor dargestellten Untersuchungen und Maßnahmen hinsichtlich der angrenzenden Bahnfläche nimmt diese zweite Prüfung keinen Einfluss.

Die Berechnungen zeigen, dass in Teilbereichen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts überschritten werden.

Immissionen /
Lärm / Gewerbe

8 Lärmschutzgutachten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ in der Gemeinde Jade, Ortsteil Jaderberg, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Ord.-Nr. 19 93 2553, 10.04.2019

Als weiteren, schützenswerten Bereich benennt die schalltechnische Untersuchung die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Freisitze, die auf der Südseite der betroffenen Baugrundstücke errichtet werden. Grundsätzlich können auch Außenwohnbereiche als schutzbedürftig gelten. Sie sind daher bei einer festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen⁹.

Werden für die Bewertung gesunder Wohnverhältnisse auf den Außenwohnbereichen dieselben Orientierungswerte wie für allgemeine Wohngebiete herangezogen, kommt es auch hier zu Überschreitungen. Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt daher, diese Bereiche durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,8 m hohe Wände) schalltechnisch abzuschirmen. Für Außenwohnbereiche bestehen jedoch keine eindeutig definierten Grenzwerte. Als möglicher Orientierungswert wird jedoch – orientiert an der erfolgten Rechtsprechung – die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (Gespräch zwischen zwei Personen) benannt. Diese Grenze kann im Bereich von 62–65 dB(A) angenommen werden¹⁰. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die am Stärksten betroffenen Bereiche am Tag Vorbelastungen durch Gewerbelärm im Bereich von 55–60 dB(A) ausgesetzt sein können. Die benannten Orientierungswerte werden damit deutlich eingehalten.

Eine zwingende Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche ist daher nicht erforderlich. Dem Vorschlag des Schallgutachtens, Schutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche festzusetzen, folgt die Gemeinde daher nicht. Es wird keine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine schalltechnische Abschirmung der südlichen Außenwohnbereiche zwingend vorschreibt. Insbesondere auf der sonnenzugewandten Südseite der Gebäude schaffen offene Wohnbereiche eine besondere Wohnqualität, die durch die verpflichtende Einhausung bzw. Abschirmung durch Mauern deutlich gemindert würde. Zudem dienen die Flächen im Gegensatz zu z. B. Schlafräumen nicht einem dauerhaften Aufenthalt insbesondere in den Nachtstunden, sondern werden regelmäßig im Wesentlichen tagsüber genutzt. Mit dem Verzicht auf eine solche Festsetzung ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Eigentümer individuell schützende Maßnahmen vornehmen, um eine schalltechnisch günstigere Situation für ihr Grundstück herzustellen.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes finden in der Planung Berücksichtigung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Plangebiet sichergestellt werden.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Bei der vorliegenden Planänderung ist berücksichtigt worden, dass in der Gemeinde Jade nach wie vor ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von überwiegend Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Es wird dabei insbesondere die zentrale Lage in Nähe von Versorgungseinrichtungen (Markt) nachgefragt. Die Entwicklung von Standorten in direkter Anbindung an den Ortskern ist ein erklärtes entwicklungspolitisches Ziel von Jade.

Die Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung sowie stabiler Bevölkerungsverhältnisse werden damit im Rahmen der Planung berücksichtigt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Im Umgebungsbereich sind keine besonderen sozialen und / oder kulturellen Bedürfnisse im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde lassen sich problemlos erreichen und weisen ausreichende Kapazitäten auf. In den allgemeinen Wohngebieten sowie dem Mischgebiet sind zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

⁹ vgl. BVerwG, Urt. v. 11.11.1989 – 4 C 11.87; VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 19.10.2011 – 3 S 942/10

¹⁰ Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 05/2017; mit Verweis auf Urteile vom BVerwG, Urt. v. 16.03.2006 – 4 A 1075.04 sowie OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE

gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, so dass hier ggf. sogar neue Einrichtungen entstehen können. Die Belange sind nicht nachteilig berührt.

3.4 **Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile** (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Das Umfeld des Plangebiets in der *Georgstraße* wird bereits langjährig für die Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch genommen. Da das Plangebiet unmittelbar an bestehende Wohnbereiche anschließt, wird die vorhandene Charakteristik fortgeführt. Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet führt die bestehenden Strukturen fort. Wie in der Nachbarschaft auch werden Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50m² ausgeschlossen. Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebung. Die Belange der Fortentwicklung von Ortsteilen und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden durch die Planung beachtet.

3.5 **Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild** (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Ortsbild

Mit der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern wird kein Baucharakter geschaffen, der die vorherrschenden prägenden Baustrukturen wesentlich verändert. Auch die angrenzenden Flächen sind durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Mit dem Gebiet der „Stindt-Flächen“ sowie dem Wohngebiet um die *Mozartstraße* sind die vorhandenen Baustrukturen bereits verträglich erweitert worden. Diese Struktur wird fortgeführt. Die neue Entwicklung wird in einem vergleichbaren Baustil erfolgen. Die Belange des Ortsbildes und der Baukultur werden deshalb an dieser innerhalb des Siedlungszusammenhanges gelegenen zentralen Fläche nicht nachteilig berührt.

Denkmalschutz

Nördlich des Plangebietes, innerhalb der Gehölzfläche, besteht eine alte Hofanlage (ehemaliger Schüttehof), die unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude zeigt seit langem deutliche Verfallstendenzen. Vandalismus und unzulässige Nutzungen (Müllabladefläche) konnten auch in der Vergangenheit – trotz Sicherungsmaßnahmen – nicht ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen werden durch eine bauliche Entwicklung der umliegenden Flächen nicht ausgelöst.

Im Gegenteil wäre zu hoffen und zu erwarten, dass durch die Entwicklung und Aufwertung der angrenzenden Flächen zu einem attraktiven, zentralen Wohngebiet sich auch neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Umnutzung/Wiedernutzung dieses denkmalgeschützten Areals ergeben.

Eine Einbindung des Baudenkmals in den Geltungsbereich – wie im Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis) vom 20.11.2019 vorgeschlagen, erfolgt nicht. Das planerische Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist allein die Schaffung von allgemeinen Wohngebieten auf den bislang als landwirtschaftlichen Flächen festgesetzten Arealen des Bebauungsplans Nr. 27. Da noch keine konkreten Nutzungen / Umnutzungen für das Baudenkmal vorliegen, ist es auch nicht zielführend, diesen Bereich festzusetzen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 eher gefördert und sind berücksichtigt.

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde auch nicht ausgeschlossen werden. Auf dem Plan ist ein Hinweis enthalten, dass Bodenfunde entsprechend den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in jedem Fall meldepflichtig sind.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind berücksichtigt.

Abb. 11 Auszug aus der preußischen Landesaufnahme (1877 – 1912) und Lage des Plangebietes



3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des begleitend erstellten Umweltberichtes (eigenständiges Dokument, Anlage).

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere / Pflanzen / Artenschutz

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere können Beeinträchtigungen durch eine veränderte Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Der größte Teil des Plangebiets wird derzeit als Weidefläche – artenarme und strukturarmes Intensivgrünland – bewirtschaftet. Hierbei handelt es sich um Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitate für die Avifauna dienen. Im Umfeld des Plangebiets findet sich eine Vielzahl vergleichbarer Habitate.

Beeinträchtigungen werden insbesondere durch die Nutzung eines randlichen Areals des Eichenmischwaldes ausgelöst. Hier muss eine Zufahrt zur *Georgstraße* erfolgen und es müssen einige Bäume entfernt werden. Es wäre städtebaulich nicht tragbar, das gesamte Gebiet nur über eine Zufahrt im Bereich der *Gewerbestraße* zu erschließen. Alternative Zugänge, die den Wald schonen bestehen nicht. Die Gemeinde hat bereits eine weitere Variante geprüft, eine Umsetzung ist hier aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Für den erforderlichen Eingriff in den Waldrand hat eine Vorabstimmung mit der zuständigen Stelle des Landkreises stattgefunden. Die ausgesprochenen Empfehlungen und Hinweise für die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung wurden berücksichtigt (siehe dazu den Umweltbericht). Es werden jedoch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst und die betroffene Waldfläche kann in unmittelbarer Nähe durch eine vergleichbare Arrondierung des Waldes ersetzt werden.

Fläche

Mit der Planung wird die erstmalige, bauliche Nutzung von rund 4,2 Hektar landwirtschaftlicher Fläche vorbereitet, das bislang als Weidefläche genutzt wurde, allerdings im Flächennutzungsplan seit langem als gewerblichen Baufläche vorgesehen ist. Die Nutzung einer zentral im Siedlungsraum liegenden Flächen schont die Natur und Landschaft in den Außenbereichen. Eine Innenentwicklung entspricht auch den allgemeinen raumordnerischen Zielvorstellungen.

Boden

Es sind Einwirkungen auf die Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen (neue Bauten) zu erwarten, die jedoch durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können. Eine Bilanzierung enthält der Umweltbericht.

Wasser

Die durch das Plangebiet verlaufende und alle angrenzenden Grabenstrukturen (unklassifizierte Gewässer) werden erhalten und durch die Festsetzung von Grünflächen dauerhaft geschützt.

Luft/Klima

Weder großklimatisch noch kleinklimatisch sind erhebliche Veränderungen infolge einer geplanten lockeren Wohnbebauung mit Hausgärten zu erwarten.

**Landschaftsbild/
Ortsbild**

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Ortschaft Jade und wird als Weideland genutzt. Gehölze grenzen das Grünland des Geltungsbereichs vom Verkehrsnetz und den Wohngebieten bzw. Gewerbegebieten ab. Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

**Vermeidung
Minimierung/
Ausgleich/Ersatz**

Eine **Vermeidung** von Eingriffen nach Naturschutzrecht ist im Vorfeld durch die Standortwahl erfolgt. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen werden im Rahmen einer Innenentwicklung weitmöglich geschont. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nach Ansicht der Gemeinde nicht möglich und nicht sinnvoll, da der Standort ist in seinem zentralen gemeindlichen Umfeld ohne Alternative ist.

Eine **Minimierung** des Eingriffes wurde berücksichtigt:

- durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades;
- durch die Erhaltung und Schutz des Waldrandes im Norden, Erhaltung von innenstehenden prägenden Bäumen entlang der Grabenstrukturen;
- durch die vollständige Erhaltung/Entwicklung des bestehenden Grabensystems;
- durch weitgehende Versickerung des anfallenden und unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort geregelt womit die allgemeine Grundwasserspende wird nicht nachteilig verändert.

Ein **Ausgleich** für den Eingriff in die **Waldfläche** (918 m² Verlust) infolge der zwingend erforderlichen Zufahrt erfolgt unmittelbar im Plangebiet selbst auf einer Fläche im Faktor 2,1. Die Fläche ist entsprechend als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Zusätzlich zu den minimierenden und ausgleichenden Maßnahmen sind **Ersatzmaßnahmen** erforderlich. Entsprechend den Ergebnissen im Umweltbericht kann durch die Planung ein Wertedefizit von rd. **65.453 Wertpunkten** entstehen (siehe hierzu den Umweltbericht).

Für diesen Eingriff werden – gesichert über einen städtebaulichen Vertrag – auf den Flächen des Flurstücks 158/117 sowie 254/87 mit einer Größe von rd. 30.000 m² im *Rönnelmoor* (Nähe Heideweg) durch verschiedenste Maßnahmen Aufwertungen durchgeführt. Die genauen Regelungen enthält der begleitend erstellte Umweltbericht. Damit wird ein ausreichender und geeigneter Ersatz für den bilanzierten Eingriff geschaffen.

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Bahntrasse Oldenburg–Wilhelmshaven, entlang der ein lärmvorbelasteter Bereich (beidseitig 65 m) bereits im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Negative Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets müssen vermieden werden. Dieser Belang findet in Kapitel 3.1 Berücksichtigung.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Ein Vorkommen besonders geschützter Sach- und Kulturgüter ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes werden bei einer angrenzend vorhandenen, verfallenen jedoch denkmalgeschützten Hofanlage eher positiv berührt, indem sich möglicherweise neue

Entwicklungsimpulse ergeben. Der archäologische Denkmalschutz wurde durch einen allgemeinen Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfinden in den Plan aufgenommen.

- Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch das entsprechende Fachrecht sichergestellt.

- Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.

- Auswirkungen, die für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Im Umfeld direkten oder weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Vorhaben, die besondere Unfälle oder Katastrophen auslösen könnten.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Bauwirtschaft

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung des Baugebietes positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für den Handel ergeben.

Einzelhandel

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung nur kleine Läden zugelassen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Einzelhandelsentwicklungen, die die Sicherung der Versorgungsstrukturen im zentralen Bereich der Gemeinde gefährden könnten, sind ausgeschlossen.

**Gewerbliche
Wirtschaft**

Die Gemeinde hat auf einem Areal südlich der *Raiffeisenstraße* ein verkehrsgünstig gelegenes, großflächiges Gewerbegebiet entwickelt. Das Gebiet ist voll erschlossen, derzeit sind schon mehr als die Hälfte der Baugrundstücke verkauft oder reserviert. Es besteht damit ein Angebot an gewerblichen Bauflächen, das gut nachgefragt, jedoch noch nicht erschöpft ist. Die Flächen weisen durch ihre Lage am Rand der Gemeinde zudem eine gute Eignung für eine möglichst uneingeschränkte Entwicklung auf.

Die nun mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 überplanten früher vorgesehenen Gewerbeflächen liegen in Nachbarschaft zu schon heute für Wohnzwecke genutzten Grundstücken. Jede gewerbliche Entwicklung müsste daher den höheren Anforderungen an den Emissionsschutz genügen, was häufig zu Einschränkungen bezüglich der Flächennutzbarkeit führt. In einer für das Planverfahren angefertigten schalltechnischen Untersuchung werden passive Maßnahmen des Schallschutzes für die neuen Wohngebietsflächen benannt, die auch im Plan festgesetzt werden. Es ist damit gesichert, dass für die zukünftigen Nachbarn der Gewerbegebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten, aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Bauflächen nicht eingeschränkt werden.

Die Gemeinde erachtet das bestehende Angebot an gewerblichen Bauflächen derzeit als ausreichend. Mit der Überplanung der bestehenden Darstellung im Änderungsbereich werden nur solche Flächen erfasst, die durch die umliegenden Nutzungen ein eingeschränktes Entwicklungspotential für gewerbliche Nutzungen aufweisen. Aus Sicht der Wirtschaft ergeben sich damit durch die Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Belange werden berücksichtigt.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)**Landwirtschaft**

Es werden fast ausschließlich landwirtschaftliche Grünlandflächen überplant. Die Belange der Landwirtschaft werden mit der Planänderung dennoch nicht erheblich berührt. Es handelt sich um einen vollständig innen im Siedlungsraum liegende Fläche und im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade ist das Areal seit langem als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Für die Landwirtschaft kommt es nach bisherigem Kenntnisstand zu keiner wesentlichen Verschlechterung gegenüber der schon heute plangegebenen Situation. Die Belange sind berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 19.11.2018 geht die Landwirtschaftskammer davon aus, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange durch die Planung denkbar ist. Die Gemeinde bleibt jedoch bei der Einschätzung, dass die Belange der Landwirtschaft durch die aktuell plangegebene Situation nur nachgeordnet berührt werden. Mit dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Areal fast vollständig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Gemeinde hat damit, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans, die langfristige Entwicklungsperspektive der Flächen auf der übergeordneten bauleitplanerischen Ebene als Bauland definiert. Zwar befindet sich der Bereich aktuell noch in landwirtschaftlicher Nutzung, die bauliche Inanspruchnahme ist jedoch langjährig erklärtes, gemeindliches Ziel. Dies wird auch durch den Entwurf des in Aufstellung befindlichen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch gestärkt, der die Fläche als Teil des zentralen Siedlungsgebiets (und nicht z. B. als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) darstellt.

Die Einschätzung der Landwirtschaftskammer (Schreiben vom 19.11.2018) zu der ehemaligen Hofstelle nördlich des Plangebiets wird geteilt. Es handelt sich um einen langjährig aufgegebenen Hof, der aufgrund des baulichen Zustands, der Lage und auch der Eigentümerstruktur keine zeitnahe Wiederaufnahme erwarten lässt. Es handelt sich nicht mehr um einen landwirtschaftlichen Betriebsstandort, weswegen hier keine weiteren Prüfungen bezüglich möglicher Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft erforderlich sind.

Forstwirtschaft

Nördlich angrenzend an die Plangebietsfläche befindet sich der ehemalige Wirtschaftswald der verfallenen Hofstelle. Er ist in privatem Besitz und derzeit – auch infolge seines Zustandes – für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Ein geringer Teil dieser Waldfläche wird für die notwendige Zufahrt in das Plangebiet genutzt. Dies erfolgt in Vorabstimmung mit den zuständigen Stellen des

Landeskreises. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen wird hierfür in unmittelbarer Nähe Ersatz geschaffen und eine Waldfläche neu aufgeforstet.

Mit Schreiben vom 19.11.2018 teilt die Nds. Landesforsten mit, dass Benken bezüglich der Überplanung einer kleineren Waldfläche bestehen. Die planerischen Möglichkeiten, um auf einen Eingriff in die Waldfläche zu verzichten, wurden von der Gemeinde intensiv geprüft, stellten sich für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele jedoch als nicht tragfähig dar. Die Fläche ist aufgrund der Lage und der Größe des Plangebiets (Einwohnerentwicklung) von hoher Bedeutung für die Gemeinde und soll über zwei Zufahrten an das umliegende Straßennetz an-gebunden werden. Hierzu wurden unterschiedliche Varianten geprüft. Die potentiellen Alternativflächen außerhalb des Waldes standen jedoch für eine Inanspruchnahme nicht zur Verfügung oder konnten aus anderen Gründen (Lage, Länge der herzustellenden Anbindung usw.) nicht weiterverfolgt werden. Die Führung der Zufahrt durch den Wald wurde daraufhin eng mit dem Landkreis / Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Trassenführung ist so angepasst, dass besonders schützenswerte, große Bäume in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Artenschutzrechtliche Fragen fanden ebenso Berücksichtigung. Die hierzu vorgenommenen Erhebungen und Bewertungen finden sich im Umweltbericht. Der ermöglichte Eingriff in die Waldfläche wird in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt und auch entsprechend kompensiert."

Es wird mit der Entwicklung von attraktiven Wohngebieten in Nachbarschaft der Waldfläche auch angestrebt, diese Waldfläche ggf. in Verbindung mit einer zukünftigen neuen Nutzung des ehemaligen denkmalgeschützten Schüttehofes wieder stärker für die Öffentlichkeit zu öffnen. Dies kann zu einer erheblichen Aufwertung der Wohnqualitäten im gesamten Bereich führen.

Mit Schreiben vom 19.11.2018 teilen die Niedersächsischen Landesforsten mit, dass sie aus Gründen der Verkehrssicherheit, einer erschwerten Bewirtschaftung des Waldes, insbesondere des Waldrandes, sowie wegen der besonderen ökologischen Bedeutung von Waldrändern, einen Abstand vom Waldrand zu einer möglichen Bebauung von mindestens einer Baumlänge (30 bis 35 Meter) für erforderlich erachten. Unter Abwägung aller benannten Aspekte erachtet die Gemeinde Jade einen hiervon abweichenden Abstand von 20 m (Abstand Waldparzelle – Baugrenze) für ausreichend und den örtlichen Gegebenheiten angemessen: Das Niedersächsische Waldgesetz bestimmt keine einzuhaltenden Mindestabstände zu Waldflächen. Ebenso wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch keine Aussage darüber getroffen, welchen Abstand neue Baugebiete zu Waldflächen einhalten müssen. Für die Gemeinde ist es von hoher Bedeutung, einen ausreichenden Abstand zu wahren, um sowohl naturschutzfachlichen, forstwirtschaftlichen und sicherheitstechnischen Belangen zu genügen. Gleichzeitig wird jedoch mit der Änderung des Bebauungsplans die Schaffung neuer Wohnbauflächen auf zentral in der Gemeinde gelegenen Flächen angestrebt. Bei allen räumlichen Planungen stellt der sparsame Umgang mit dem knappen Gut Boden ein wichtiges wie auch vom Gesetzgeber gefordertes Ziel dar.

Die gewählte Fläche ist aufgrund ihrer ortskernnahen Lage, der guten verkehrlichen Anbindung und nicht zuletzt auch dem durch den Wald begründeten hohen Qualität für die Naherholung sehr gut für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet. Eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Waldrand und Bauflächen würde eine Neuorganisation der internen Gebietserschließung erfordern und zu einem Verlust mehrerer Grundstücke führen. Dies steht den Zielen einer sparsamen Flächennutzung und der Schaffung möglichst vieler, gut geschnittener Grundstücke im Plangebiet entgegen.

Zudem stellt die Gemeinde in ihre Bewertung ein, dass es sich bei der Waldfläche um ein ehemaliges Hofgehölz handelt. Durch die Bewirtschaftung, aber auch die in der Vergangenheit teilweise mangelnde Pflege ist die insgesamt 1,5 ha große Fläche vorbelastet. Die aufgegebene Hofstelle steht weiterhin innerhalb des Areals. In den Waldrandbereichen wurden Gartenabfälle und Grünschnitte entsorgt, was ebenfalls als Vorbelastung gewertet wird. Westlich der *Georgstraße* bestehen zudem mehrere Wohnlagen, die schon heute deutlich geringere Abstände als 35 m, in mehreren Fällen sogar weniger als 20 m einhalten.

Für den Wald wird die erforderliche Wald-Ersatzfläche im Faktor 2,1 in unmittelbarer Nähe im Plangebiet bereitgestellt. Gemäß Schreiben der Nds. Landesforsten vom 19.11.2018 errechnet sich der Ersatzfaktor für den Wald folgendermaßen: Gemäß den Ausführungsbestimmungen zum

NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016 – 406-64002-136) ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 2,1. Die Nutz- und die Erholungsfunktion des betroffenen Waldes ist in seiner Wertigkeit als durchschnittlich einzustufen, die Schutzfunktion als überdurchschnittlich, woraus sich ein Kompensationsfaktor von 1,6 ableitet; für die besonderen Schutzfunktionen ist ein Zusatzfaktor von 0,5 anzusetzen. Dies wurde bei der Ersatzfläche mit einer Größe von insgesamt 2.100 m² in großer Nähe zum Eingriffsort und innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Das bereits vorhandene Waldstück wird hier arrondiert.

Die Gemeinde erachtet die vorgesehene Ausgleichsfläche für Wald weiterhin als grundsätzlich geeignet, um den direkten Eingriff in die Waldfläche (Überplanung als Straßenverkehrsfläche) auszugleichen. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort. Die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes werden durch den gleichartigen Ersatz wiederhergestellt. Zudem ist die Fläche in Besitz des Vorhabenträgers, dem auch der Großteil der Flächen im übrigen Plangebiet sowie die Waldfläche gehört, sodass der Ausgleich zügig und ohne zeitliche Verzögerung vorgenommen werden kann. Die Bewirtschaftung der Fläche kann über den Bahnweg sichergestellt werden. Die Größe der für die Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommenen Fläche im Wald beträgt 918m², die Größe der Ausgleichsfläche 2.100m². Somit ist die Ausgleichsfläche bei dem benannten Kompensationsfaktor der Nds. Landesforsten von 2,1 ausreichend groß ($918 \cdot 2,1 = 1.928$), es verbleibt rechnerisch ein „Überschuss“ von 172 m² Fläche.

Entgegen der Auffassung der Niedersächsischen Landesforsten (Schreiben vom 19.11.2018) kann der westlich verbleibende und als erhaltend festgesetzte Gehölzbestand (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“, 550 m²) auch zukünftig als Wald zu klassifiziert werden. Eine Überplanung und damit ein Ausgleich für den Wald an dieser Stelle ist nicht erforderlich.

Die Belange des Waldschutzes finden in den Planung Berücksichtigung.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)

Siehe dazu oben die Ausführungen unter „Wirtschaft“.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden. Der bereits bebaute Bereich verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes sind nach Bedarf möglich:

- **Strom** – Träger der Elektrizitätsversorgung ist die EWE. Das Gebiet kann durch Erweiterungen des bestehenden Leitungsnetzes angeschlossen werden. Um eine frühzeitige Abstimmung seitens der Bauträger mit den Leitungsträgern wird regelmäßig gebeten. Es wird auf die Erkundungspflicht für Bauunternehmer hingewiesen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
- **Gas** – Träger der Gasversorgung ist die EWE. Über die Anschlussmöglichkeiten entscheidet der Versorgungsträger.
- **Trinkwasser** – Mit Schreiben vom 08.11.2018 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband mit, dass das Plangebiet im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden kann.
- **Abwasser / Klärwerk** – Mit Schreiben vom 08.11.2018 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband mit, dass das Plangebiet im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Ggf. erforderliche Nebenanlagen wie eine Pumpstation, können in den öffentlichen Grünflächen

(Verkehrsgrün, Regenrückhaltebereich) untergebracht werden, was per textlicher Festsetzung ausdrücklich zugelassen wird.

- **Brandschutz** – Es wird sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, erfolgen.
- **Telekommunikation** – Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Im vorliegenden Fall ist es insbesondere die Deutsche Telekom. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.
- **Abfall** – Die Abfallentsorgung für das Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Wesermarsch gewährleistet. Das Plangebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen, Wendehämmer sind insoweit nicht erforderlich (siehe auch Kapitel 3.9 Verkehr).

Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe der Verkehrsflächen, der Ringerschließung und der zukünftigen Grundstücke hier angemessene Stellflächen zur Abholung berücksichtigt werden können.

Oberflächenwasser

Eine ordnungsgemäße Entwässerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (siehe dazu Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft“). Vorgesehen wird nach derzeitigem Arbeitsstand in allen Wohngebieten und für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Versickerung in unmittelbarer Nähe. Die Bodenverhältnisse und die überdeckenden Schichten ermöglichen diese Form der Oberflächenentwässerung.

Altablagerungen

Es sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Durch die langjährige Nutzung der freien Flächen als Grünland ist auch nicht von Altablagerungen auszugehen. Sollten infolge von Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten auftreten, sind diese dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan enthalten.

Soziale Infrastruktur

Mit der Entwicklung des Baugebietes ist zu prüfen, ob mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs ein besonderer Infrastrukturbedarf entstehen kann. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit etwa rd. 45 Baugrundstücken zu rechnen. In der Regel weisen die Einfamilienhäuser in Jade nur eine Wohnung auf. Baurechtlich ist jedoch die Umsetzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Daraus lässt sich mittelfristig ein möglicher Einwohnerzuwachs für das Untersuchungsgebiet ableiten:

Abb. 12 Spanne des möglichen Einwohnerzuwachses infolge der Planung

	Personen insgesamt	Personen je Altersgruppe ¹¹ (Stand: Zensus 2011)			
		0 – 4 Jahre ¹³	5 – 19 Jahre	20 – 64 Jahre	65 Jahre und älter
Ca. 42 Grundstücke / Wohnhäuser, durchschnittlich 2,5 Personen pro Haushalt ¹²	Jade gesamt 5.847 EW	(3,7 %)	(20,0 %)	(58,4 %)	(17,9 %)
Minimum: 1 Wohneinheit/Haus = 42 WE	105	4	21	61	19
Maximum: 2 Wohneinheiten/Haus = 90 WE	210	8	42	123	37

11 nach Zensus 2011 – ergebnisse.zensus2011.de – Bevölkerung im Regionalen Vergleich nach Alter (5er-Jahresgruppen), eigene Berechnung

12 nach Zensus 2011 – ergebnisse.zensus2011.de – Durchschnittliche Haushaltsgröße für Wesermarsch – Gemeinde Jade

13 Anteile an der Bevölkerung, Quelle: LSKN-online 2012

Bei einer vollständigen Ausnutzung des Baugebietes mit je zwei Wohnungen pro Haus ist mit bis zu 8 Kindern im Kindergartenalter und etwa 42 Schulkindern zu rechnen. Hierbei handelt es sich um einen rechnerischen Maximalwert, der ausschließlich am statistischen Mittel orientiert ist. In Neubaugebieten können auch andere Verteilungen (z. B. höherer Kinderanteil) eintreten. Durch die Berechnung der Maximalausnutzung mit zwei Wohneinheiten je Grundstück können diese Schwankungen jedoch als berücksichtigt betrachtet werden.

Der zu erwartende Zuwachs ist mit den in Jade vorhandenen Einrichtungen zu bewältigen. Speziell für Kleinkinder unter sechs Jahren bieten die entstehenden Hausgärten sowie die umliegenden Grünstrukturen ausreichende Spielmöglichkeiten. Die nächstgelegenen, öffentlichen Spielplätze der Gemeinde befinden sich an der Mozartstraße sowie an der *Georgstraße*. Zusätzliche infrastrukturelle Erfordernisse ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand nicht.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)**

Bergbau Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Jade-Weser (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 082). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Rohstoffe Das Gebiet weist keine Vorkommen auf¹⁴.

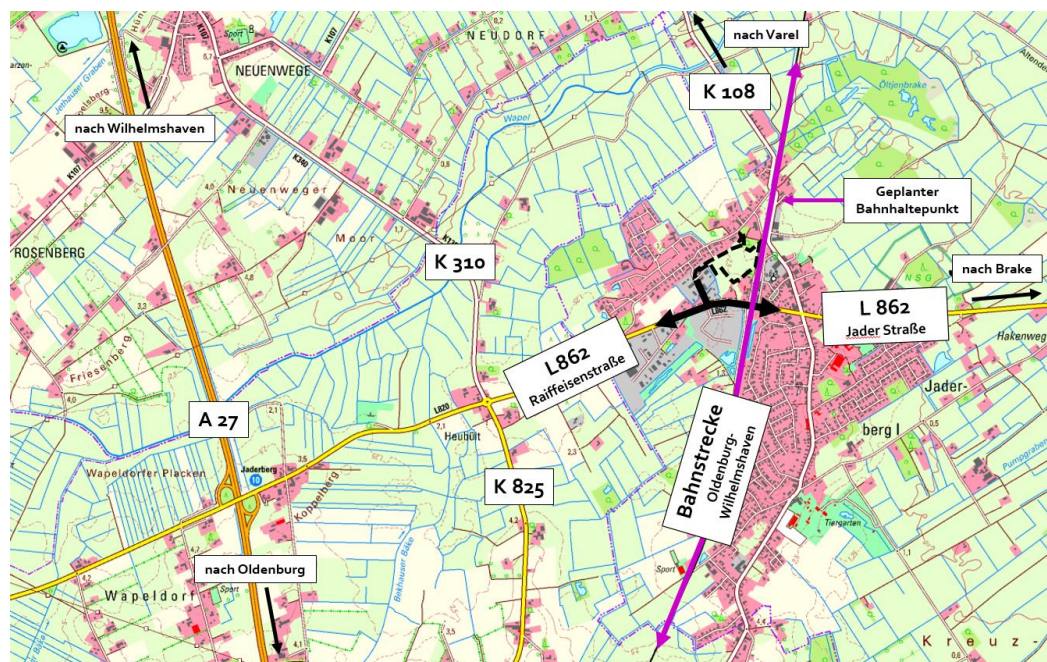
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung Das Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße L 862, die in Jaderberg als *Raiffeisenstraße* geführt wird. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die *Georgstraße*, westlich die *Gewerbstraße*, die als Gemeindestraßen der Erschließung der hier gelegenen Wohnbau- und Gewerbeflächen dienen.

Die 4. Planänderung erfasst ein Areal „in zweiter Reihe“, also eine nicht unmittelbar an eine der umliegenden Straßen angrenzende Fläche.

Mit der Nähe zur L 862, die in Richtung Westen zur Autobahn 27 führt, ist die überörtliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu beschreiben. Auch das örtliche Verkehrsnetz kann über diese Verbindung gut erreicht werden.

Abb. 13 Umliegendes Verkehrsnetz (Kartengrundlage: LGLN 2018)

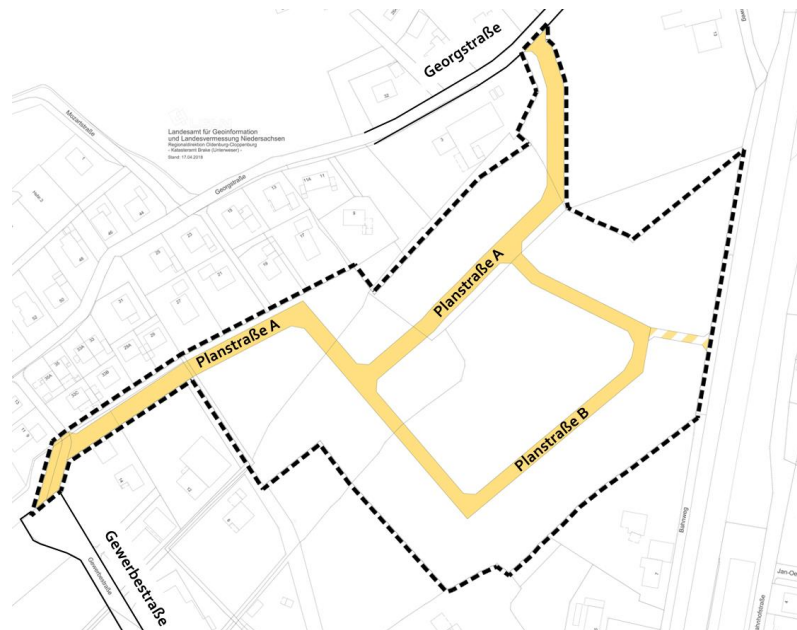


14 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

Interne Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße als Haupterschließung. Sie weist ein Profil von insgesamt 10 m bzw. 8 m Breite auf und verläuft als Ringschließung.

Abb. 14 Geplante innere Erschließung des Gebietes



Die Anbindung an das umliegende Straßennetz erfolgt über die mit 10 m Parzellenbreite vorgesehene Planstraße A, die im Westen an die *Gewerbestraße* und im Norden an die *Georgstraße* anschließt. Es ist städtebaulich nicht sinnvoll, in Folge der Größe das gesamte Gebiet nur über eine Zufahrt/Abfahrt zu erschließen. Damit entstehen unnötige Verkehrsbelastungen für bestimmte Gebietsabschnitte und die erforderliche Durchlässigkeit (kurze Wege) innerhalb der Ortslage wird nicht gewährleistet.

Für den Anschluss an die *Gewerbestraße* steht eine gemeindeeigene Parzelle zur Verfügung, die ausreichend dimensioniert ist, hier eine Zufahrt in der erforderlichen Breite einzurichten. Die Fläche wird dabei an der südlichen Parzellengrenze orientiert, um zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung größtmögliche Abstände einzuhalten.

In Richtung der *Georgstraße* besteht keine Möglichkeit, auf gemeindlichen Flächen eine Anbindung herzustellen. In Abstimmung mit dem Naturschutz (siehe Kapitel 3.7) ist daher vorgesehen, auf einem Teilstück die dortige Waldfläche (Privatbesitz) zu queren und so an die *Georgstraße* anzubinden. Aufgrund der Größe des Gebiets wird eine Anknüpfung über zwei Punkte als zwingend erforderlich erachtet. Eine Mitnutzung des östlich angrenzenden *Bahnwegs* ist aus rechtlichen Gründen (Bahneigentum) nicht möglich und aufgrund der Lage des Weges und seiner Anbindungspunkte an das umliegende Verkehrsnetz nicht zielführend.

Die Breite der Straßen wurde so gewählt, dass auch für zukünftige Erfordernisse insbesondere hinsichtlich der Versorgung der ländlichen Bereiche (vermehrte Paketlieferungen durch online-Handel, automatische Seitenlader der Müllanfuhr bis hin zu selbststeuernden Autos etc.) ausreichend Entwicklungsspielraum besteht.

Die Planstraße B dient ausschließlich der internen Erschließung der Bauflächen und wird aus diesem Grund mit einer leicht verringerten Parzellenbreite von nur 8 m vorgesehen. Sie wird als Ring ausgebildet, so dass die Anlage von Wendehämmern o. ä. nicht erforderlich ist.

Besondere Fußwegeverbindungen sind infolge der klaren Ringschließung im Wesentlichen nicht erforderlich. Allerdings wird im östlichen Bereich durch einen Fußweg sichergestellt, dass der *Bahnweg* auf kurzem Weg zu erreichen ist. Damit besteht für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit, auf kurzen Wegen in Richtung des Ortskerns Jaderberg zu gelangen. Auch der geplante Bahnhofpunkt nördlich des Plangebietes kann auf diesem Weg gut und sicher erreicht werden. Im

Fußgänger / Radfahrer

Übrigen ist von der Einrichtung von Fuß- und Radwegen bzw. gemeinsam genutzter Verkehrsflächen innerhalb der Planstraßen auszugehen. In Richtung der *Georgstraße* besteht mit einer schon heute bis an das Plangebiet heranragenden Wegeparzelle (heutige Zufahrt auf die landwirtschaftliche Fläche sowie Grundstückerschließung der „zweiten Reihe“) die Möglichkeit, eine zusätzliche Durchlässigkeit für den nichtmotorisierten Verkehr zu erzielen.

Ruhender Verkehr

Für Parkplätze ist auf den privaten Baugrundstücken zu sorgen. Entlang der Planstraßen können im Zuge der Ausbauplanungen und unter Berücksichtigung der erforderlichen privaten Grundstückszufahrten bei Bedarf Parkmöglichkeiten angeordnet werden.

ÖPNV

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die nächsten Haltestellen des ÖPNV an der südlich gelegenen *Raiffeisenstraße*. Eine Wiederaktivierung des Bahnhalt punkts Jaderberg an der östlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven ist derzeit in Planung. Es ist angestrebt, diesen Halt innerhalb der nächsten Jahre in Betrieb zu nehmen, was eine deutlich verbesserte Anbindung an die umliegenden Städte ermöglicht (voraussichtliche Fahrtzeit Jaderberg-Oldenburg < 20 min). Der geplante Standort des Haltepunkts liegt nur wenige hundert Meter nördlich des Plangebiets, so dass die Station fußläufig aus dem Gebiet zu erreichen ist.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Verteidigung

Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

**Zivilschutz /
Kampfmittel**

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Gebiet Bombardierungen stattgefunden haben und dort Kampfmittel zu finden sind. Dennoch wird vom Landesamt für Geoinformation und Landvermessung in Planverfahren regelmäßig eine frühzeitige Gefahrenerforschung vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Zwar liegen keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals vor. Allerdings sollte von der Gemeinde zur vorsorgenden Gefahrenabwehr auch für den vorliegenden Planfall die Auswertung der Kriegsluftbilder eingeholt werden.

Es ist sicherzustellen, dass mögliche Blindgänger nicht zu einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Der Entwicklung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet steht sonstigen städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Gemeinde nicht entgegen.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

**Hochwasser-
schutz**

Innerhalb des Plangebiets und in dessen Umgebung befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasser

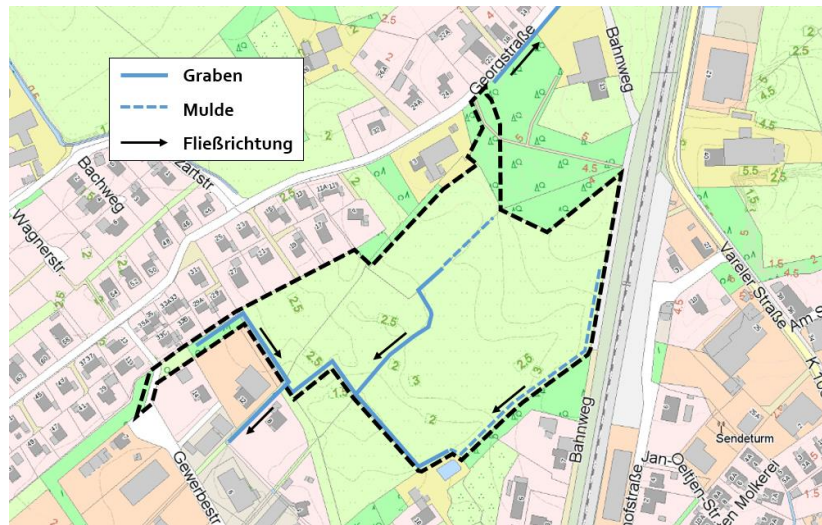
Nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser durch die Planung sind nicht zu erwarten (siehe dazu den Umweltbericht).

**Oberflächen-
entwässerung**

Da durch die Planung die Bebauung und Versiegelung bislang unbebauter Flächen ermöglicht wird, werden Maßnahmen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser erforderlich. Hierzu wurden wasserwirtschaftliche Prüfungen durchgeführt, die Bestandssituation innerhalb des Plangebiets erfasst und mögliche Formen der zukünftigen Oberflächenentwässerung bestimmt¹⁵

¹⁵ Bestandsplan mit Vorkonzept zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“, erstellt durch Ingenieurbüro Addicks, Oldenburg, August 2018

Abb. 15 Bestehendes Grabensystem innerhalb des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2018 / Bestandsaufnahme Ingenieurbüro Addicks)



Das Plangebiet ist von einem Grabensystem durchzogen, das mittig durch das Gebiet sowie an dessen südlicher und östlicher Grenze verläuft. Zum Teil handelt es sich hierbei nur um flache Mulden, die das Wasser ableiten, die zentral im Gebiet sowie im Süden gelegenen Strukturen sind als Gräben ausgebildet. Entsprechend der Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass die Gräben innerhalb des Gebiets anfallendes Oberflächenwasser sammeln und in Richtung Südwesten ableiten, wo es über das Grabensystem in Richtung der *Gewerbestraße* abgeleitet wird. Nördlich der geplanten Ausfahrt zur *Georgstraße* verläuft eine Grabenparzelle entlang des Waldrandes, die jedoch zu Teilen verfüllt wurde und daher derzeit nur eine eingeschränkte Funktionalität aufweist. Das hier anfallende Wasser wird in Richtung Norden abgeleitet.

Es ist vorgesehen, alle innerhalb des Plangebiets verlaufenden Gräben bzw. Mulden zu erhalten. Die Flächen werden als öffentliche (Hauptgrabensystem) bzw. als private Grünflächen (südöstlicher Plangebietsrand) festgesetzt.

Zur Ermittlung geeigneter Maßnahmen für die erforderliche Oberflächenentwässerung wurden im Zuge der wasserwirtschaftlichen Bestandsaufnahme auch punktuelle Schürfversuche vorgenommen. Nach einer rund 30 cm starken Oberbodenschicht wurden dabei bis auf eine Tiefe von 1,2 m Feinsande mit hoher Sickerfähigkeit angetroffen. Es handelt sich hierbei nur um eine punktuelle Vorprüfung. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets mit den vorgefundenen Bodenverhältnissen auf den Privatgrundstücken möglich ist. Entsprechend wurde auf den Baugrundstücken eine Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers über private Versickerungsmulden festgesetzt (siehe auch die textliche Festsetzung § 10). Nach derzeitigem Kenntnisstand ist anzunehmen, dass die Einhaltung einer mindestens 1 m mächtigen, belebten Bodenzone zwischen Muldensohle und Oberfläche des Grundwassers eingehalten werden kann.

Das innerhalb der Verkehrsflächenwasser anfallende Wasser soll über Regenwasserkanäle gesammelt und dann im südwestlichen Plangebiet einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Von hier aus kann eine gedrosselte Ableitung in das angrenzende Grabensystem erfolgen. Entgegen vorheriger Planungen wird von einer Versickerung des Wassers in den Straßenseitenräumen über Mulden-Rigolen-Systeme abgesehen. Zwar weist der Boden grundsätzlich hierfür eine Eignung auf, die gedrosselte Ableitung ist jedoch aus technischer Sicht besser herzustellen und zu unterhalten. Die Anlage der unterirdischen Rigolen löst regelmäßig Schwierigkeiten bei der Herstellung der technischen Erschließung (Leitungen) aus. Zudem müssen Straßenseitenräume dauerhaft freigehalten werden und stehen damit z. B. auch zum Parken nicht zur Verfügung. Der Verzicht auf Rigolen ermöglicht damit, die erforderliche Verkehrsfläche möglichst gering zu halten und einen guten Ausbau sicherzustellen. Zudem ist bei einer zentralen Sammlung des Regenwassers eine gute und dauerhafte Bewirtschaftung durch die Gemeinde leichter sicherzustellen.

Mit Schreiben vom 29.10.2018 teilt das Eisenbahnbundesamt mit, dass auf das angrenzende Bahngelände kein Oberflächenwasser geführt werden darf. Dies wird mit dem vorgesehenen Oberflächenentwässerungskonzept berücksichtigt.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Es sind keine besonderen sozialen und/oder kulturellen Bedürfnisse von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Das Planvorhaben trägt zu einer Fortentwicklung des Wohnangebots innerhalb der Gemeinde Jade bei. Als solche können von ihr immer auch positive Effekte für die ggf. erforderliche Versorgung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden mit Wohnraum ausgehen.

4 Inhalte der Planänderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

Art der baulichen Nutzung

Im überwiegenden Teil des Planbereichs werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** vorgesehen.

Ausgeschlossen im Gebiet wird Einzelhandel, soweit er eine Verkaufsfläche von mehr als 50 m² aufweist. Damit ist z.B. die Errichtung eines Kiosks zur Eigenversorgung von Gebieten noch möglich. Sonstiger Einzelhandel konzentriert sich schon heute auf den zentralen Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde im Kreuzungsbereich *Tiergartenstraße / Vareler Straße / Raiffeisenstraße*, der durch die Planung bzw. die ansonsten mitunter zulässige Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe nicht geschwächt werden soll.

Ausgeschlossen sind weiter alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da der Charakter der bestehenden hochwertigen Wohngebiete in Jade weiter fortgesetzt werden soll und diese erfahrungsgemäß flächen- und verkehrsintensiven Betriebe im Gegensatz zur angestrebten Kleinteiligkeit stehen.

In einem kleinen südwestlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zu den Gewerbegebieten wird zur städtebaulichen Gliederung ein kleines **Mischgebiet (MI)** vorgesehen. Es schafft einen verträglichen Übergang zwischen dem vorhandenen und insbesondere kleingewerblich genutzten Gebiet entlang der *Gewerbestraße*. In dem Mischgebiet ist denkbar, dass diese Flächen für ein Modell von Wohnen + Arbeiten genutzt und nachgefragt werden (siehe textliche Festsetzung § 1 und 2).

Maß der baulichen Nutzung

Die **Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten** pro Gebäude soll dazu beitragen, dass sich die maximale Einwohnerentwicklung im Wohngebiet am Dichtecharakter der umliegenden Wohngebiete orientiert. Dies gilt auch für Doppelhäuser, in denen je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist (siehe textliche Festsetzung § 3).

Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt in den allgemeinen Wohngebieten bei 0,3 und entspricht dem Versiegelungsgrad sonstiger Grundstücke im Umfeld des Plangebietes. In den Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Bauweise

Die Bebauung soll in **offener Bauweise (o)** erfolgen. Die Höhe der Gebäude wird bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise (II) begrenzt auf eine maximale **Firsthöhe von 10.00 m**. Zulässig sind maximal **zwei Vollgeschosse (II)**. Die Festsetzungen ermöglichen damit auch den Bau von sog. Stadtvillen, die allerdings in der Gesamthöhe die Höhe sonstiger Einfamilienhäuser im Umfeld nicht überschreiten dürfen.

Für die Bauflächen entlang der heutigen Waldgrenze sind zusätzlich maximale **Traufhöhen von 4,5 m** festgesetzt. Hier wird nur **ein Vollgeschoss (I)** zugelassen. Das Entstehen der benannten Stadtvillen oder anderer Bauformen mit Staffelgeschossen ist damit nicht möglich. Im Übergang

zum Waldbereich wird aus gliedernden Gründen und für das Entstehen eines hochwertigen Ortsbildes eine kleinteilige Staffelung für sinnvoll erachtet. Zur eindeutigen Abgrenzung wird dieser Bereich als (WA2) ausgewiesen. In Hinblick auf alle weiteren Festsetzungen unterscheiden sich die allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA2) nicht.

Abb. 16 Verwendete Nutzungsschablonen im Plan

WA1 2 Wo	II	WA2 2 Wo	I	MI 2 Wo	II
0,3		0,3		0,4	
o		o		o	
FH ≤ 10 m		TH ≤ 4,5 m FH ≤ 10 m		FH ≤ 10 m	

Durch die Festsetzung einer maximalen **Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) von 0,3 m** wird ebenfalls dem städtebaulichen Ziel der Fortführung benachbarter und ortsbildtypischer Baustrukturen sowie wasserwirtschaftlicher Erfordernisse (Oberflächenentwässerung) Rechnung getragen. Es wird einem zu hohen Aufschütten der privaten Grundstücke vorgebeugt. Da eine Versickerung des Wassers auf den Baugrundstücken vorgesehen ist, ist es wichtig, dass diese ein weitgehend einheitliches Niveau aufweisen. Ansonsten ist regelmäßig davon auszugehen, dass Oberflächenwasser auf tieferliegende Grundstücke oder die öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeleitet wird, was lokale Probleme auslösen kann (siehe textliche Festsetzung § 4).

Bezugsgröße für die Messung ist die zugehörige Erschließungsstraße am Fahrbahnrand und in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Aufgrund der obigen Regelungen kann die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) für die allgemeinen Wohngebiete entfallen, da über die maximalen Gebäudehöhen, sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Anpassung an die Bauformen in der Umgebung erreicht werden.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Baugebiet über **Baugrenzen** definiert, die in der Regel 5 m von der Straßenverkehrsfläche der Planstraßen entfernt verlaufen. Die Bauteppiche lassen dabei einen größtmöglichen Spielraum für die Stellung der Gebäude. In den Wohngebieten bzw. im Mischgebiet ist damit eine optimale Ausrichtung und Besonnung der Grundstücke möglich.

Entlang des Waldrandes im Norden des Geltungsbereichs verlaufen die hinteren Baugrenzen auf den Grundstücken in einem 20 m-Abstand zur heutigen Waldgrenze. Hiermit wird das Freihalten eines ausreichenden Abstands zum Gehölz sichergestellt, was sowohl aus Gründen der Gefahrenprävention (Baumschlag) als auch aus naturschutzfachlichen Gründen zielführend ist.

Der südöstliche Bauteppich wird auf eine maximale Tiefe von 15 m beschränkt. Entlang der Planstraße sind auch hier 5 m Abstand einzuhalten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auf den unterschiedlich tiefen Grundstücken keine Bebauung „in zweiter Reihe“ entsteht und damit ein klarer baulicher Abschluss des Wohngebiets definiert wird. Zudem trägt die Festsetzung dazu bei, dass Gebäude nur in den vorderen Bereichen der Grundstücke errichtet werden, was einen jeweils größtmöglichen Abstand zur östlich verlaufenden Bahntrasse sicherstellt. Auch mit der Begrenzung auf eine maximale Bautiefe von 15 m bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Gebäudegestaltung und Grundstücksausnutzbarkeit.

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einen möglichst offenen und freien Straßenraum zu erhalten (siehe textliche Festsetzung § 5).

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch **Planstraßen** mit 10,0 m (Planstraße A) bzw. 8,0 m Profilbreite (Planstraße B). Die Streckenabschnitte sind kurz und insoweit sind keine weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung erforderlich. Die Einmündungsbereiche sind jeweils um 5 m abgekippt.

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung sind je Einfamilienhaus 1–2 PKW-Einstellplätze als Richtzahl erforderlich. Diese notwendigen Stellplätze können und sollen infolge der gewählten Grundstücksgrößen in der Regel auf den Baugrundstücken selbst errichtet werden. Die gewählte Breite der Straßenverkehrsflächen erlaubt es darüber hinaus, Stellplätze im Straßenraum einzurichten. Konkrete Ausbauentscheidungen sind jedoch nicht Teil des Planverfahrens.

Grünflächen

Es werden öffentliche (siehe textliche Festsetzung § 6) und private (siehe textliche Festsetzung § 7) Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen bzw. privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenareal“ dienen dem dauerhaften Erhalt der hier befindlichen Gräben bzw. Entwässerungsmulden. Sie sind von Bebauung freizuhalten und die hier befindlichen Entwässerungsstrukturen dauerhaft zu er- und unterhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird darüber hinaus ein Erhaltungsgebot für die dortigen Gehölzbestände ausgesprochen, die eine für das Gebiet wichtige, gliedernde Funktion einnehmen. Zäune dürfen in diesen Bereichen nicht errichtet werden, um ggf. erforderliche Räumarbeiten nicht zu behindern.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ wird im Bereich der westlichen Gebietsanbindung an die *Gewebestraße* festgesetzt. Die Fläche dient zur Einhaltung eines größtmöglichen Abstandes zwischen der Planstraße A und den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken. Es wird explizit zugelassen, innerhalb dieses Bereichs ggf. erforderliche Nebenanlagen (z. B. Versorgungskästen o. ä.) unterzubringen. Auch die Anlage von Fuß- oder Radwegen ist zulässig, womit eine Querverbindung zur *Georgstraße* im Bereich zwischen den Grundstücken Hausnummer 19 und 21 eingerichtet werden kann.

Pflanzgebot

Zur Sicherstellung einer ansprechenden Durchgrünung des Baugebiets wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung § 8).

Lärmpegelbereich

In der östlich und zur Bahn gelegenen ersten Bauzeile, wird vorsorglich der **Lärmpegelbereich III (LPB)** festgesetzt. Innerhalb der im Plan bezeichneten Flächen müssen die neu errichteten Gebäude an allen der Bahn zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorsehen, die den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Tabelle 7, Zeile 3 entsprechen.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Allgemeine Wohngebiete (WA):

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 4 (2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m²;

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet für nicht zulässig erklärt (§ 1(6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Mischgebiet (MI)

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet (MI) nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO bzw. § 1 (6) i. V. m. § 6(2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m²;
- Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht (§ 6 (3) BauNVO);
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO).

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) sowie im Mischgebiet (MI) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen (Traufhöhe TH, Firsthöhe FH, Erdgeschossfußbodenhöhe) ist bei Einzelhäusern die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze auf Höhe der Grundstücksmitte, bei Doppelhäusern auf Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des fertiggestellten Daches (18 (1) BauNVO).

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt des fertiggestellten Daches (§ 18 (1) BauNVO).

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über dem genannten unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 (3) BauGB).

§ 5 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 Öffentliche Grünflächen

§ 6.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Grabenareal“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenareal“ dienen dem Erhalt und der Bewirtschaftung der hier gelegenen Gräben und Entwässerungsmulden. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Zäunen ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen, die zudem als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind die bestehenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern sie aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 6.2 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“

Innerhalb der Fläche, die zudem als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind die bestehenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

§ 6.3 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind neben Anpflanzungen explizit auch die Anlage von Fuß- und Radwegen, Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch) sowie sonstigen Neben- und Versorgungsanlagen zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 6.4 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers,

sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen einschließlich Anlagen für die Schmutzwasserentsorgung (z. B. Pumpstationen). Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken (§ 9 (1) Nr. 14-16 BauGB).

§ 7 Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Grabenareal“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenareal“ dienen dem Erhalt und der Bewirtschaftung der hier gelegenen Gräben und Entwässerungsmulden. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Zäunen ist nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 8 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierfür ist aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Pflanzqualität muss Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm betragen. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB). Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze zu pflanzen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Botanischer Name	Baum	Botanischer Name	Baum
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
		<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

Obstbäume eigener Wahl

§ 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die an den bestehenden Wald angrenzende Fläche ist als Eichenmischwald anzulegen. Die Aufforstung ist standortgerecht und fachgerecht vorzunehmen. Vorzugsweise sind 50 % Eichen mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 1,0 m und 50 % Hainbuchen mit Pflanzabständen von 2,0 m x 2,0 m vorzusehen. Der Waldrand mit einer Tiefe von rd. 10 m ist fachgerecht strukturiert mit stufigen Gehölzen, Sträuchern, extensivem Krautsaum zu gestalten. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

§ 10 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 1,0 Meter über dem natürlichen Grundwasserspiegel betragen. Eine direkte Ableitung des Oberflächenwassers in unterirdische Versickerungsanlagen ohne Behandlung sowie eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist nicht zulässig.

Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 11 Immissionsschutz

§ 11.1 Bahnlärm – Lärmpegelbereich (LPB) III.1

An allen der Bahnlinie (Oldenburg-Wilhelmshaven) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Tabelle 7, Zeile 2 entsprechen.

Die Hinweise im Abschnitt 7.2 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Januar 2018 sind zu beachten.

Sind in den beschriebenen Räumen 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.

§ 11.2 Gewerbelärm – Lärmpegelbereich (LPG) III.2

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Jan 2018) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L _a in dB	Bewertete Bau-Schalldämme-Maße R' _{w,ges} der Außenbauteile (R' _{w,ges} erf. in dB)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	65	35	30

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w,ges} der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Jan 2018) und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III, die nur auf der Hausseite, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, Fenster haben, sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'_{w,ges} der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Anmerkung: Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden.

4.2 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbau – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Jade-Weser (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 082). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nieder-sächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Boden-funde

und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu verständigen.

Bahnstrecke – Schwingungsvorbelastung – In dem entlang der Bahn gekennzeichneten Lärmpegelbereich besteht zugleich eine voraussichtlich jeweils zweimal auftretende Schwingungsvorbelastung zu den Nachtstunden. Sie führt gemäß Gutachten nicht zu Gebäudeschäden im Sinne der Gebrauchstüchtigkeit, kann jedoch bei Nutzungen als allgemeines oder reines Wohngebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Bahnstrecke – Immissionen – Von der angrenzenden Bahnstrecke gehen Immissionen aus dem Schienenverkehr aus. Es können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die Eisenbahn gerichtet geltend gemacht werden.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Jade im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NbauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) geändert worden ist;
NkomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

 Rechts-
grundlagen

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

 Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	rd. 48.580 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	30.520 m ²
Mischgebiete (MI)	1.540 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.880 m ²
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	190 m ²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“	1.370 m ²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Grabenareal“	2.280 m ²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“	550 m ²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	560 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Grabenareal“	1.590 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.100 m ²
<i>Kompensationsfläche außerhalb (Flurstück 158/117 = 20.400 m² sowie 254/87 = 9.300 m³)</i>	29.700 m ²



Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
25.09.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
19.10.2018 – 20.11.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
19.10.2018 – 20.11.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
Gemeinde Jade, den	Bürgermeister

B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnbauareals in zentraler Lage der Gemeinde Jade um der Nachfrage nach Wohnbauland begegnen zu können. Die Flächen werden derzeit noch als Grünland genutzt. Bisher waren die Flächen als gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen. Infolge der mittlerweile vorhandenen verkehrlich sehr gut erschlossenen sonstigen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet werden diese Flächen nicht mehr für das ursprüngliche Ziel benötigt. Mit der Entwicklung der Bahnhaltstelle entsteht zudem ein hervorragender Anschluss in unmittelbarer Nähe an den öffentlichen Nahverkehr, was nunmehr für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden soll.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand im Oktober/November 2018 statt. Es ergaben sich keine Eingaben, die bezogen auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Änderung des Planungszieles erforderlich machen.

Die Eingaben zu den Belangen des Immissionsschutzes, zum Naturschutz, zur Entwässerung wurden weiterbearbeitet und im Plan sowie der Begründung bzw. dem Umweltbericht der begleitend erstellen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 bzw. im Umweltbericht berücksichtigt.

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ergaben sich durch die Berücksichtigung eines Rückhaltebereiches im Westen des Plangebietes sowie durch die Berücksichtigung von Regelungen zum Lärmschutz bezogen auf die westlich vorhandenen Gewerbegebiete.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

- wird noch im weiteren Verfahren ergänzt -

Gesamtergebnis der Abwägung

- wird noch im weiteren Verfahren ergänzt -

Verfahren

- wird noch im weiteren Verfahren ergänzt
