

# Gemeinde Jade

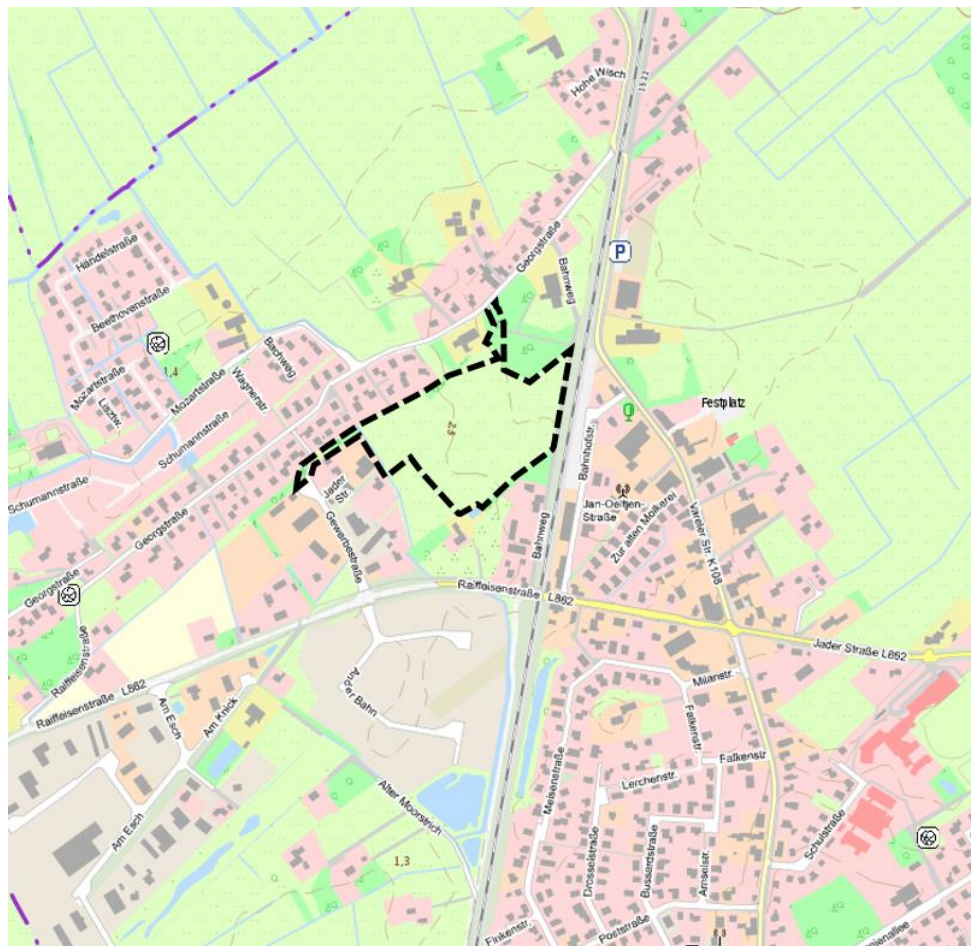
Landkreis Wesermarsch



## Begründung

### 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB  
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“



Bildquelle: LGLN 2018

## Entwurf

Unterlagen für die frühzeitige 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

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	
1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
2	Planungsgrundlagen .....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	4
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) .....	5
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) .....	6
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	6
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) .....	6
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) .....	7
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) .....	7
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) .....	8
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) .....	9
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	11
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) .....	11
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	12
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) .....	12
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) .....	12
4	Inhalte der Planänderung .....	12
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	13
<b>B</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>14</b>

## 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 annähernd vollständig an private Bauinteressenten veräußert. Das Interesse an Baugrundstücken in der Gemeinde ist jedoch weiterhin hoch.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Änderungsbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gewerbliche Nutzungen stellen jedoch aus heutiger Sicht der Gemeinde nicht mehr den idealen Nutzungstyp an dieser Stelle des Gemeindegebiets dar. Aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden Wohnlagen könnten gewerbliche Entwicklungen nur eingeschränkt umgesetzt werden. Zudem hat die Gemeinde mit dem Gewerbegebiet Jaderberg – An der Bahn im Jahr 2015 großflächig ein äußerst verkehrsgünstig gelegenes Gebiet südlich der *Raiffeisenstraße* planungsrechtlich gesichert und erschlossen, in dem gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen. Wohnbauflächen können hingegen derzeit nicht mehr angeboten werden.

**Ziel** Die zwischen *Georgstraße* und der Bahnstrecke gelegene Freifläche, die aktuell als Weidefläche genutzt wird, soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Bislang sieht der geltende Flächennutzungsplan hier gewerbliche Bauflächen vor. Da mit dem Gewerbegebiet südlich der *Raiffeisenstraße* jedoch in ausreichendem Umfang Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen und die Fläche aufgrund ihrer Lage als für Wohnbebauung besser erachtet wird, strebt die Gemeinde diese Änderung an. Zur Arrondierung der vorhandenen Waldfläche wird zudem ein Teilbereich als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

**Planerfordernis** Mit der bestehenden Darstellung können die städtebaulichen Ziele der Gemeinde – die Erweiterung der Wohngebiete im Umfeld der *Georgstraße* – nicht realisiert werden. Aus diesem Grund wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird zudem der Bebauungsplan Nr. 27, 4. Änderung aufgestellt.

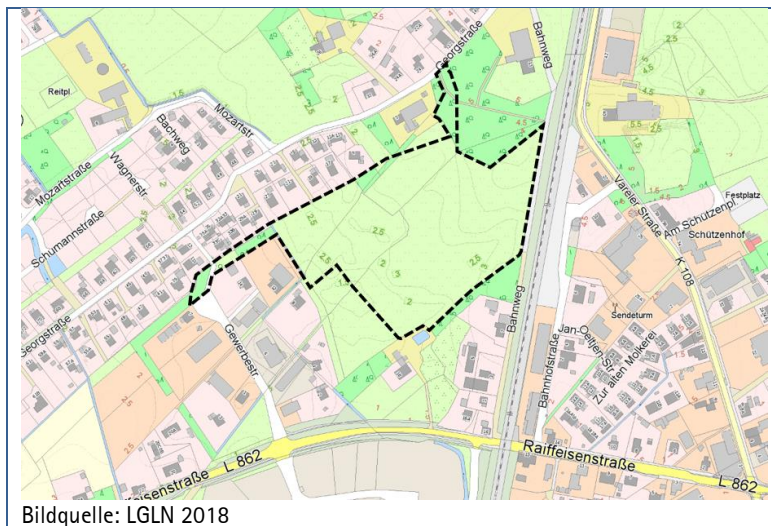
Die Fläche befindet sich nicht vollständig in gemeindlichem Besitz, sondern ist etwa zur Hälfte in Hand eines privaten Eigentümers. Dieser hat gegenüber der Gemeinde ein Entwicklungsinteresse bekundet, so dass von einer Umsetzbarkeit der Planung auszugehen ist.

## 2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungsbeschluss** Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat am 25.09.2018 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.12.2014 und die Einleitung mit neuer Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des 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 Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 48.800 m<sup>2</sup>.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Bildquelle: LGLN 2018

**Land (LROP)** Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), i.d. Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wesermarsch<sup>2</sup> 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** 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.

Abb. 2 Derzeitige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans



### 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

Es ist geplant, den Änderungsbereich als **Wohnbaufläche** darzustellen. Eine Teilfläche soll als **Entwicklungsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** dargestellt werden.

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 Planung im Wesentlichen berührt.

2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch 2013, derzeit in Neuaufstellung, zweite Auslegung, Stand Jan. 2018

Abb. 3 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der 7. Änderung des FNP

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	X
§ 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, 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	Belange nicht berührt
§ 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	X

### 3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Emissionen  
Bahnstrecke

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar westlich der Bahnstrecke Oldenburg–Wilhelmshaven, eine zweigleisige, elektrisierte Strecke, die sowohl für den Güter- als auch den Personenverkehr genutzt wird. Im geltenden Flächennutzungsplan wird entlang der Trasse ein 65 m breiter Korridor als lärmvorbelastet dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die bestehende Darstellung gewerblicher Bauflächen in Wohnbauflächen vorgenommen. Dies ermöglicht das Entstehen von Wohngebäuden, etwa in Form allgemeiner Wohngebiete, und damit von Nutzungen, die besondere Schutzansprüche gegenüber Lärmemissionen aufweisen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans stehen immissionsschutzrechtliche Belange der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Bereits heute bestehen in vergleichbaren Abständen Wohnbaunutzungen entlang der Bahnstrecke. Zudem weist die Trasse im gesamten Ortsbereich von Jaderberg eine beidseitige Einfassung mit Schallschutzwänden auf. Es wurden damit Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt, die eine deutliche Abminderung der negativen Effekte gegenüber einer uneingeschränkten Schallausbreitung erwarten lassen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine kleinteiligere Betrachtung erfolgen. Hier ist zu prüfen, ob weitere Schutzmaßnahmen erforderlich sind, um eine Wohnbebauung entsprechend der bestehenden Schutzansprüche nach TA Lärm zu realisieren. Ggf. kann auch eine Gliederung erfolgen, die bestimmte Bereiche entlang der Bahntrasse von Wohnbebauung freihält. Im Flächennutzungsplan sind hierfür keine weiteren, differenzierenden Darstellungen erforderlich. Der lärmvorbelastete Bereich entlang der Bahn wird nachrichtlich übernommen.

Emissionen  
Gewerbe

In westlich sowie in südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich gewerbliche Bauflächen. Die eher kleingewerblichen Nutzungen entlang der *Gewerbestraße* stellen sich derzeit und im Bestand nicht emissionsintensiv dar. Im Verfahren zum begleitend erstellten Bebauungsplan wird auch hier die Immissionssituation erhoben. Eine weitere Wohnnutzung im Umfeld ist im Grundsatz möglich. Bereits heute bestehen an der *Georgstraße* Wohnnutzungen, die konfliktlos in zum Teil direkter Nachbarschaft bestehen. Die Bereiche sind im geltenden Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Auf Ebene der parallel erstellten, konkreten Bauleitplanung können bei Bedarf Festsetzungen getroffen werden, die in Form gestaffelter Nutzungen oder durch aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Richtwerte sicherstellen. Die Belange des Immissionsschutzes stehen der Planung von Wohnbauflächen nicht grundsätzlich entgegen.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beachtet.

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

Die Gemeinde Jade verzeichnet aktuell eine große Nachfrage nach zentral gelegenen Bauplätzen im Ortsteil Jaderberg. Ein im Jahr 2016 planungsrechtlich entwickeltes Gebiet (die sogenannten „Stindt-Flächen“, Bebauungsplan Nr. 59) mit 46 Bauplätzen ist heute bereits fast vollständig an private Bauherren veräußert. Aufgrund der Entwicklungsgeschwindigkeit ist von einer weiteren Nachfrage nach Grundstücken auszugehen, die innerhalb von Jaderberg derzeit nicht angeboten werden können.

Die Lage der Fläche ist für eine weitere Wohnentwicklung sehr gut geeignet. Der Änderungsbereich liegt ortskernnah, die zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld der *Raiffeisenstraße / Vareler Straße* können auf kurzem Weg erreicht werden. Auch verkehrlich ist das Gebiet günstig gelegen. Örtliche Ziele können fußläufig oder per Rad erreicht werden, zudem ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über die *Raiffeisenstraße* und die kurzen Wege zu Autobahn 27 sehr gut.

Weiterhin wird derzeit die Wiedereinrichtung eines Bahnhaltdepotpunktes in Jaderberg auf planerischer Ebene vorbereitet. Die geplante Haltestelle befindet sich nur wenige 100 m nördlich des Änderungsbereichs, so dass zukünftig auch eine gute Anbindung an den Nahverkehr nach Wilhelmshaven und Oldenburg sichergestellt ist. Hierdurch ist der Änderungsbereich nicht nur für Bauwillige von Interesse, die innerhalb Jades arbeiten, sondern auch für Pendler in die umliegenden Orte.

Die gewählte Darstellung von Wohnbauflächen bereitet die Entwicklung eines Wohngebiets vor, um der schon jetzt bestehenden und zukünftig voraussichtlich steigenden Nachfrage begegnen zu können. Detaillierte Festsetzungen bezüglich der möglichen Bauformen oder besonderer Wohnprojekte werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht getroffen und sind ggf. nachgelagert auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans hinreichend entsprochen.

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

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Infrastruktur in Jade und insbesondere im Ortsteil Jaderberg sind soziale und kulturelle Bedürfnisse im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfasst eine zentral gelegene Fläche, von der aus alle gemeindlichen Einrichtungen auf kurzen Wegen erreicht werden können. Innerhalb von Wohnbauflächen können außerdem selbst Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sein, was ggf. auf Bebauungsplanebene näher bestimmt wird.

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

Mit der Planänderung soll eine zentral im Ortsteil Jaderberg gelegene Fläche von der bisherigen Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Wohnbaufläche überführt werden. Die nordöstlich angrenzenden Flächen um die *Georgstraße* sind bereits heute als Wohnbauflächen dargestellt und als solche entwickelt. Auch östlich der Bahn finden sich im Bereich des Ortskerns eher kleinteilige, gemischte Nutzungen mit hohem Wohnanteil. Die Flächen um die Gewerbestraße sind entsprechend der heutigen Darstellung als Gewerbegebiete entwickelt.

Die Gemeinde Jade entwickelte sich in den vergangenen Jahren insbesondere im Bereich um die *Georgstraße* zu einem attraktiven Wohnstandort, der mit den Wohngebieten um die *Mozartstraße* und die „Stindt-Fläche“ ein kontinuierliches Wachstum aufwies. Gewerbliche Entwicklungen wurden hingegen auf den Bereich südlich der *Georgstraße* konzentriert, wo mit dem Bebauungsplan Nr. 52

„Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg“ großflächige Bauflächen für gewerbliche Nutzungen erschlossen wurden.

Insbesondere aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen ist das Nebeneinander von großflächigen, gewerblichen Flächen und Wohnbauvorhaben häufig kritisch zu sehen. Aus Sicht der Gemeinde Jade ist daher eine zukünftige Nutzung des nun überplanten Areals für Wohnbauzwecke zielführender, als die bislang bestehende gewerbliche Darstellung. Die bereits begonnene Entwicklung eines großflächigen Wohnstandorts wird hierdurch fortgesetzt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans findet eine Arrondierung dieser Darstellung statt, die sich klar von den gemischt bzw. gewerblich zu nutzenden Flächen entlang der *Raiffeisenstraße* abgrenzt. Für die örtliche Gewerbeentwicklung stehen ausreichende Ausweichflächen zur Verfügung. Mit dem geplanten, neuen Bahnhaltepunkt nördlich des Änderungsbereichs (siehe Kapitel 3.9) steigt die Attraktivität der Fläche als Wohnstandort zudem weiter. Auch durch die angrenzende Gehölzfläche, die fußläufige Erreichbarkeit aller Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die gute Anbindung an das Straßennetz kommt der Fläche eine hohe Qualität als Wohnstandort zu.

Die Planung dient der Fortentwicklung des Ortes und der Arrondierung des Siedlungskörpers westlich der Bahn. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die aufgrund anderer Entwicklungen geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung angepasst; dabei werden nur solche Flächen überplant, für die eine bauliche Inanspruchnahme langjährig vorgesehen war. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

#### Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Nördlich der Gehölzfläche, liegt eine alte Hofanlage, die unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude stellt sich in der Örtlichkeit als lange aufgegebene Hofnutzung mit deutlichen Verfallstendenzen dar. Beeinträchtigungen für dieses denkmalgeschützte Gebäude werden durch eine bauliche Entwicklung der umliegenden Flächen nicht ausgelöst. Das Gegenteil ist zu erwarten. Die Entwicklung benachbarter Flächen kann auch zu ggf. neuen Entwicklungsimpulsen für eine Wiedernutzung des Areals beitragen. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht nachteilig berührt.

#### 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. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

#### Ortsbild

Mit der Darstellung von Wohngebietsflächen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Darstellungen getroffen, die eine grundlegende Veränderung des bestehenden Charakters des Ortsteils ermöglichen. Die nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Flächen sind bereits heute durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt, mit dem Gebiet der „Stindt-Flächen“ sowie dem Wohngebiet um die *Mozartstraße* bestehen hier neuere Baugebiete. Es ist davon auszugehen, dass die neue Entwicklung in einem vergleichbaren Baustil erfolgen soll. Gegebenenfalls können in nachgelagerten Bebauungsplänen spezifische Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes getroffen werden. Hinweise darauf, dass eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Ortsbild nimmt, gibt es nicht.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes sind berücksichtigt.

### 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, Fläche, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

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

- 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, als artenarmes und strukturarmes Intensivgrünland bewirtschaftet. Hierbei handelt es sich um Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitate für die Avifauna dienen. Im weiteren Umfeld des Plangebiets findet sich eine Vielzahl vergleichbarer Habitate. Beeinträchtigungen können durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen.

Fläche

Mit der Planung wird die erstmalige, bauliche Nutzung von rund 4,8 Hektar überwiegend landwirtschaftlicher Fläche vorbereitet, die bislang als Weidefläche genutzt wurde. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist auch ohne die 7. Änderung eine bauliche Nutzung des Gebiets vorgesehen. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan stellt die Fläche bislang als gewerbliche Baufläche dar, was die grundlegende langfristige Absicht der Gemeinde dokumentiert, das Gebiet einer Bebauung zuzuführen. Mit der nun vorgesehenen Nutzungsänderung in Wohnbaufläche kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Bebauung in einer weniger verdichteten Weise erfolgt und so z. B. größere Offenbodenbereiche erhalten bleiben. Durch die Planung werden keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche ausgelöst.

Boden

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

Wasser

In Folge einer baulichen Nutzung werden Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich, um den durch zusätzliche Versiegelung auftretenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Die getroffenen Darstellungen stehen der Umsetzung geeigneter Maßnahmen nicht entgegen. Gesonderte Darstellungen sind dazu auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Auch die durch das Plangebiet verlaufenden oder angrenzenden Grabenstrukturen bedürfen keiner gesonderten Darstellung. Bei Bedarf werden auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen.

Luft/Klima

Großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet infolge der zentralen Siedlungslage nicht verändern. Auch kleinklimatisch sind erhebliche Veränderungen infolge einer geplanten lockeren Wohnbebauung mit Hausgärten nicht wahrscheinlich.

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.

Minimierung/  
Ausgleich/Ersatz

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Allerdings ist das Plangebiet seit langem als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen und soll nun in Wohnbauflächen umgewidmet werden. Der Versiegelungsgrad von Wohnbauflächen ist immer geringer als von gewerblichen Bauflächen. Insofern ergeben sich durch diese vorliegende Planänderung eher Vorteile für naturschutzfachlich zu berücksichtigende Belange. Dargestellt in der 7. Änderung des FNP wird im nordöstlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ersatzfläche für Eingriffe in den Wald dient und die vorhandene Waldfläche arrondiert. Durch die parallele Erstellung eines Bebauungsplanes werden allerdings entsprechend der Gesetzeslage dennoch weitere Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Sie sind im begleitend erstellten Umweltbericht bilanziert worden. Eine Kompensation in Verbindung mit dem begleitend erstellten



Bebauungsplan erfolgt. Auf Ebene der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weitergehendes Regelungserfordernis.

- [Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung \(§ 1 \(6\) Nr. 7 b BauGB\)](#)

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele oder -gebiete.

- [Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen \(§ 1 \(6\) Nr. 7 c BauGB\)](#)

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven, entlang derer ein lärmvorbelasteter Bereich (beidseitig 65 m) ausgewiesen ist. Durch den hiervon ausgehenden Verkehrslärm können negative Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets ausgehen. Ebenso können sich Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung infolge der weiter östlich angrenzenden Gewerbegebiete ergeben. Dieser Belang findet in Kapitel 3.1 Berücksichtigung. Es bestehen Regelungsmöglichkeiten zur Verhinderung von Beeinträchtigungen auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplanes.

- [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. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet findet sich ein Baudenkmal (ehemalige Hofstelle). Es wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt, vielmehr sind mit der Gesamtentwicklung des Plangebietes zukünftig auch verbesserte Nutzungs-/Umnutzungsmöglichkeiten für das Baudenkmal wahrscheinlich.

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

Innerhalb der geplanten Bauflächen kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie / Photovoltaik) zugelassen werden.

- [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 liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

- [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 Darstellung von Wohnbauflächen werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes 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)

#### Landwirtschaft

Der Änderungsbereich erfasst fast ausschließlich solche Flächen, die aktuell als landwirtschaftliche Grünlandflächen genutzt werden. Die Flächen wurden seit längerem an einen Investor veräußert bzw. befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Fläche sind landwirtschaftlich verpachtet. Die

Belange der Landwirtschaft werden mit der Planänderung nicht erheblich berührt, es gibt keine nachteiligen Hinweise seitens der Flächennutzer auf Auswirkungen. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade ist das zentral im Ort liegende Areal heute als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist seit langem auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen, das Areal nicht für landwirtschaftliche Zwecke zu erhalten, sondern einer Bebauung zuzuführen. Zwar wird mit der vorgesehenen 7. Änderung der angedachte Nutzungszweck geändert, aus Sicht der Landwirtschaft führt dies jedoch zu keiner Verschlechterung gegenüber der schon heute plangegebenen Situation. Die Belange sind berücksichtigt.

#### Wirtschaft

Die Änderung erfasst auf einer Fläche von rund 46.000 m<sup>2</sup> Flächen, die im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Zukünftig soll dies in eine Darstellung von Wohnbauflächen überführt werden, womit der Bereich für eine intensive gewerbliche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung steht. Die Gemeinde hat jedoch mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 auf einem Areal südlich der *Raiffeisenstraße* vor einigen Jahren ein großflächiges, verkehrsgünstig gelegenes 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.

Der mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans überplante Bereich dagegen liegt 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.

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.

#### Forstwirtschaft

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 angebunden 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.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

#### Oberflächenwasser

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

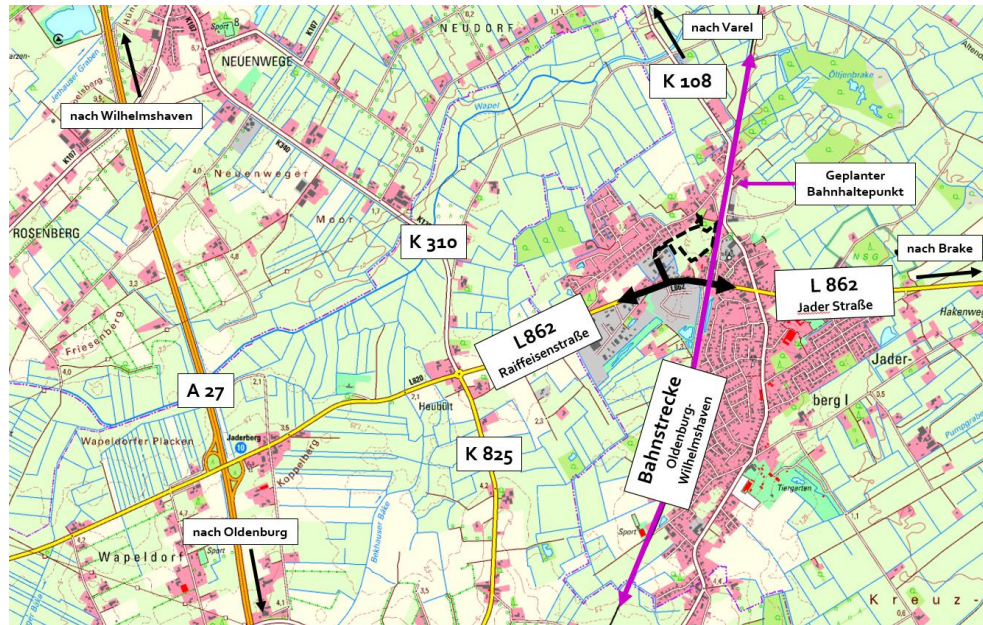
#### Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Gebiet ist nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Altlasten auftreten, sind diese dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen.

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

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. 4 Umliegendes Verkehrsnetz (Kartengrundlage: LGLN 2018)



Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bahnlinie Oldenburg-Wilhelmshaven, die derzeit jedoch keinen Haltepunkt innerhalb der Gemeinde Jade aufweist. Derzeit finden die planerischen Vorbereitungen statt, um einen neuen Halt an der Strecke einzurichten. Es ist vorgesehen, dass dieser nördlich des Änderungsbereichs, am Ende der *Georgstraße*, angelegt wird. Die damit baldige Anbindung an das Bahnnetz in fußläufiger Nähe zum Änderungsbereich ist für Wohnbebauung als positiv zu bewerten.

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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst ein Areal „in zweiter Reihe“, also eine nicht unmittelbar an eine der umliegenden Straßen angrenzende Fläche. Detaillierte Erschließungsfragen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht behandelt, es ist jedoch sichergestellt, dass eine Anbindung an das umliegende Straßennetz hergestellt werden kann. Sowohl im Norden zur *Georgstraße* als auch im Westen zur *Gewerbstraße* bestehen in der Örtlichkeit Optionen für eine Anbindung. Die gebietsinterne Erschließung ist nicht Teil der vorbereitenden Bauleitplanung und kann ggf. auf Ebene der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung z. B. in Form von Straßenverkehrsflächen organisiert werden.

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

Verteidigung  
Zivilschutz/  
Kampfmittel

Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung hat mit Schreiben vom 23.10.2018 eine Gefahrenerforschung vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Dies wird im Verfahren berücksichtigt und etwaige Funde werden ordnungsgemäß bearbeitet. Grundsätzliche Auswirkungen auf die Planung sind nicht zu erwarten. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei Kampfmittelfunden ist auf dem Plan enthalten.

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

Der Entwicklung des Plangebiets als Wohnbaufläche steht sonstigen städtebaulichen Entwicklungskonzepte 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.

Oberflächen-  
entwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

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

Die Darstellung als Wohnbaufläche ist geeignet, auch Wohnungsangebote für Flüchtlinge oder Asylbegehrende zu realisieren. Eine Zuweisung spezifischer Nutzergruppen findet im Flächennutzungsplan nicht statt, so dass ggf. auf Ebene des Bebauungsplans konkretere Differenzierungen zu treffen sind. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden finden Berücksichtigung in der Planung.

## 4 Inhalte der Planänderung

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen vorgenommen: Der Änderungsbereich wird überwiegend als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt. Eine kleinere Teilfläche im Nordosten des Plangebiets wird zum Ersatz eines kleineren Waldstückes als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** dargestellt.

Nachrichtliche  
Übernahmen

**Lärmvorbelasteter Bereich** – Entlang der Bahnlinie wird beidseitig der Trasse eine Fläche mit der Tiefe von je 65 m als lärmvorbelasteter Bereich dargestellt. Die Darstellung wird für die betroffene Teilfläche des Plangebiets nachrichtlich aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan übernommen.

**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

Es gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990**.

**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 Niedersächsischen 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. Bodenfunde 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.

**Altlasten** – 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.

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

 Rechts-  
grundlagen

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 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

 Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	rd. 48.800 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche (W)	46.700 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.100 m <sup>2</sup>

 Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
25.09.2018	Aufstellungsbeschluss (VA) am 25.09.2018 wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.12.2014 und die Einleitung mit neuer Abgrenzung des Geltungsbereichs beschlossen.	§ 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
	Feststellungsbeschluss	

### Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
<b>Gemeinde Jade, den</b>	<b>Kaars / Bürgermeister</b>

## 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. Bislang 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 Bahnhaltestelle 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, zu Entwässerung wurden weiterbearbeitet und in Plan sowie Begründung 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

-----