

GEMEINDE JADE
Landkreis Wesermarsch



**21. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**

Vorentwurf

25.01.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Denkmalschutzes	5
5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	5
5.1 Wohnbaufläche	5
5.2 Gemischte Bauflächen	6
5.3 Öffentliche Grünfläche	6
5.4 Fläche für Versorgungsanlagen	6
5.5 Flächen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB	6
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	8
7.1 Rechtsgrundlagen	8
7.2 Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt zum einen um der Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen und zum anderen um die städtebauliche Situation an der „Vareler Straße“ zu ordnen und auf zukünftige Nutzungen vorzubereiten die Schaffung des nötigen Planungsrechts. Hierfür bedarf es zunächst der Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung bevor im parallelen Verfahren gem. § 8 (3) BauGB die verbindliche Bauleitplanung detaillierte Ausführungen vornehmen kann.

Die Planungsziele dienen der Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet und im Umweltbericht dargestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die zeichnerische Darstellung wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, vom Vermessungsbüro Menger im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung“ liegt im Norden des Ortsteils Jaderberg in der Gemeinde Jade und umfasst eine Fläche von knapp 15 ha und liegt östlich der „Vareler Straße“.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Jaderberg, östlich der Vareler Straße und wird auch durch diese vom Westen her erschlossen.

Der größte Teil des Geltungsbereiches besteht aus landwirtschaftlicher Fläche in Form von Weideland. Lediglich im westlichen Planbereich befinden sich kleinere gewerbliche und Mischgebietseinheiten.

Umgeben wird der Geltungsbereich im

- Norden durch landwirtschaftliche Strukturen und ein Wohngebiet,
- Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- Süden durch landwirtschaftliche Flächen sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet und
- Westen durch die Verkehrsfläche der „Vareler Straße“

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 liegt die Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen

zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

In dem aktuellen LROP-VO sollen die Siedlungsstrukturen nachfolgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 01) „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 02).

Das mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel der vorwiegenden Schaffung der vorbereitenden Wohnbauflächen für die verbindliche Bauleitplanung entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch ist am 29.05.2020 in Kraft getreten.

Folgende Aussagen werden getroffen: Die Ortschaft Jaderberg wird eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt, südlich, bzw. östlich, durch die regional bedeutsame Bahnstrecke getrennt, an der regional bedeutsamen Straße K108 (Vareler Straße) gelegen.

Ferner werden folgende Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch festgelegt: „Die Raumordnung ist derart zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen ist allen Teilräumen die Möglichkeit zu geben, ihre Potentiale auszuschöpfen und Initiativen für Wachstum und Leistungsfähigkeit in die Wege zu leiten.“ (RROP 2019: 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises, Begründung zu Ziffer 02).

Insgesamt entsprechen die Planungsabsichten der Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes den regionalplanerischen Zielsetzungen des RROP gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade „Jaderberg Blatt 2“ von 2003 werden im Geltungsbereich unterschiedliche Nutzungen dargestellt. Gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen säumen den Bereich um die Vareler Straße. Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schießstand, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im östlichen Bereich dargestellt.

Entlang der Vareler Straße (K 108) sind Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet. Darüber hinaus ist entlang der Vareler Straße eine parallel gekennzeichnete Wasserleitung dargestellt.

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches ist nicht durch die verbindliche Bauleitplanung erfasst. Lediglich die Strukturen an der Vareler Straße sind durch verbindliches Planungsrecht überplant. Von Süden nach Norden verlaufend befindet sich hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Mischgebiet für die Flächen des Hofes mit seiner Umgebung sowie für das Möbelhaus und den Busparkplatz.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung geschieht dies im Rahmen der Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil und als Teil II der Begründung beigefügt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 69 nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, Tel. 04401/205766-11 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Änderungsinhalte der Flächennutzungsplanung basieren neben den Vorgaben der gemeindlichen Planungsabsichten für den Bestandsbereich an der „Vareler Straße“ auf dem angestimmten städtebaulichen Konzept für den Änderungsbereich (mehr siehe dazu siehe parallele Bebauungsaufstellung).

5.1 Wohnbaufläche

Der wesentliche Teil des Änderungsbereiches soll der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Um dies im Rahmen der verbindlichen Planung umsetzen zu können, muss auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Grundlage zur Festsetzung geschaffen werden. Folglich werden Wohnbauflächen im Rahmen der vorbereitenden Planung für den mittleren bis östlichen Teil des Änderungsbereiches dargestellt.

5.2 Gemischte Bauflächen

Der Gemeinde ist es ein großes Anliegen die zentralen Strukturen des Ortes Jaderberg zu ordnen und auf zukünftige Entwicklungen vorzubereiten. Folglich sind die gewerblichen Strukturen an der „Vareler Straße“ untersucht und im Ergebnis dabei festgehalten worden, dass an diesen Standorten zukünftig keine gewerblichen Nutzungen entstehen sollen, da diese nicht mehr in die örtliche Struktur passen. Seit der ursprünglichen Festlegung sind von der Gemeinde mehrere Gewerbegebiete ausgewiesen worden, die ausreichen Möglichkeiten für eine Ansiedelungen solcher bieten ohne, dass dabei städtebauliche Spannungen mit der Nachbarschaft entstehen. Darüber hinaus lassen die bereits bestehen gewerblichen Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches auf Grund ihrer Eingeschränktheit schon jetzt keine volle Ausnutzung zu.

Im Norden wird zusätzlich zum Bestand ein kleiner Teilbereich, direkt anliegend an die bestehenden Flächen, als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dies gründet sich in der Absicht möglicherweise den bestehenden Betrieb in behutsamer Weise erweitern zu können und für einen kleinen Teilbereich eine Mischnutzung zuzulassen ohne dabei städtebauliche Spannungen aufzubauen.

5.3 Öffentliche Grünfläche

Fläche Nordost

Im Nordosten soll es plangebietsnah ermöglicht werden notwendige Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Die dafür zur Verfügung stehende Fläche wird dabei als Öffentliche Grünfläche in Verbindung mit der Darstellung von Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Fläche Süd

Bereits im Bestand befindet sich eine Fläche als Schützenplatz. Diese soll weiterhin für Veranstaltungen genutzt werden können. Folglich erfolgt eine Sicherung als Öffentliche Grünfläche, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert wird.

5.4 Fläche für Versorgungsanlagen

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden, bzw. Platz dafür freigehalten werden. Da es sich um eine technische Einrichtung handeln wird, wird dieser Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Eine Konkretisierung der Flächenabgrenzung als auch der Ausgestaltung der Fläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Verbindung mit der Fachplanung (Oberflächenentwässerungskonzept) vorgenommen.

5.5 Flächen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB

Im östlichen Änderungsbereich besteht die Absicht in direkter Nähe zum neu entwickelten Gebiet auch die notwendige Kompensation durchzuführen. Um diese Absichten zu sichern und deren Festsetzung vor zu bereiten werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diese Flächen gemäß den Planungsabsichten dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich verlaufende „Vareler Straße“ (K 108) sowie in das Plangebiet hereinführende Planstraßen.

Der Ort hat seine eigene Autobahn Ab- und Auffahrt zur Bundesautobahn BAB 29 und ist somit überregional angebunden.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird im Süden mit der Haltestelle „Jaderberg Abzw. Varel (Raiba)“ und den dort verkehrenden Buslinien 340 und 341 erschlossen. Die Linie 341 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.

Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Entfernung der Bahnhof Jaderberg, der eine Anbindung Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven möglich macht.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

Der Vorhabenträger ist mit den Netzbetreibern in Abstimmung. Bisher wurden unterschiedliche Versorgungskonzepte geprüft und abgewogen.

Das Plangebiet wird voraussichtlich nicht mit Gas versorgt; der Leitungsbetreiber verlegt keine neuen Leitungen mehr.

Diskutiert wurde ein Mittelwärmenetz mit größeren, zentralen Wärmepumpen zur Versorgung des kompletten Gebietes. Dieses wurde jedoch verworfen, da die Anlagen zu laute Immissionen abgeben, die Entwicklung des Gebietes beschränken würde. Selbst bei möglichst dezentralem Standort im Gebiet (Kompensationsfläche) würde eine Umsetzung erschwert werden. Eine Einhausung und Lärmschutzwände kommen nicht in Betracht, da aus technischer Sicht ein dauerhafter Luftaustausch gewährleistet werden muss.

Ein Nahwärmeversorgungskonzept hätte den Vorteil der ökologischsten Variante. Hierbei könnten Erdsonnen im Bereich der Kompensationsfläche gelegt werden. In diesem Fall wäre der Betreiber der Leitungen auch Bereit zentrale Wallboxen einzurichten. Jedoch wurde nach eingehender Prüfung festgehalten, dass die Konzeptvariante zu teuer für das Plangebiet werden würde, weshalb auch dieses Konzept verworfen wurde.

Als Resultat verbleibt ausschließlich die Variante der autarken Eigenversorgung durch Sonnenenergie und mit Hilfe von Wärmepumpen. Dies ist zwar nicht die ökologischste Variante, jedoch die wirtschaftlichste.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Um die schadlose Entwässerung des Plangebietes sicher zu stellen, wurde von dem Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt, dieses liegt der Planzeich-

nung als auch Begründung zu Grunde. Das Gutachten sieht vor, das gesamte Oberflächenwasser im künftigen Baugebiet über ein Entwässerungssystem abzuleiten und ein Regenrückhaltebecken zu errichten.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch

Diekmann •
Mosebach
& Partner 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de