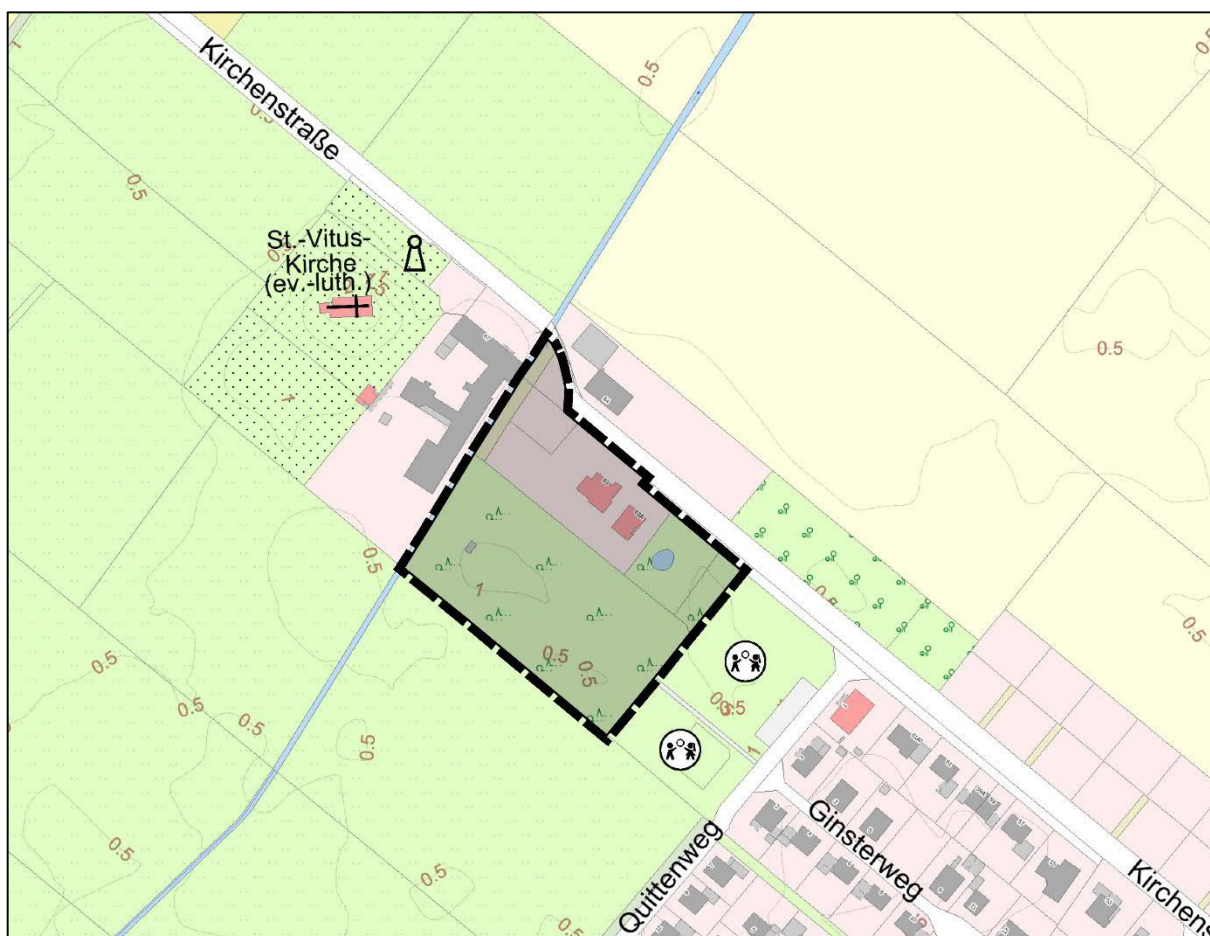


19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil Schweiburg



Begründung

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

Stand: 01.02.2024

H + B Umweltpartner
Ingenieurgesellschaft mbH

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

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
4. Inhalt der 10. Flächennutzungsplanänderung	3
5. Verkehrliche Erschließung	4
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)	4
6.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch	5
7. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	6
8. Bau- und Bodendenkmalschutz	7
9. Flächenbilanz	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der sich abzeichnenden Einwohnerentwicklung besteht im Ortsteil Schweiburg ein Bedarf an einer neuen Einrichtung für die Kinderbetreuung. Als Standort der neuen Kindertagesstätte bietet sich der Bereich in der Nachbarschaft zur Grundschule an, da so Synergieeffekte genutzt werden können. Darüber hinaus muss die bestehende Buswendeanlage den heutigen Erfordernissen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Gestaltung (Barrierefreiheit, Einrichtungen für Menschen mit Sehbehinderungen etc.) angepasst bzw. vergrößert werden.

Für die Umsetzung dieser Maßnahmen müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Deshalb hat die Gemeinde Jade beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ aufzustellen. Danach ist vorgesehen, die neu gestaltete Buswendeanlage zwischen dem Süder-Wasserzug und dem Gemeindehaus zu platzieren. Südlich der Buswendeanlage soll die neue Kita entstehen.

Die Gemeinde Jade nimmt die geplante Neustrukturierung zum Anlass, auch die restlichen Flächen im nordwestlichen Bereich der Ortslage Schweiburgs städtebaulich zu beordnen und planungsrechtlich abzusichern, da bislang für diese Bereiche noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Dies betrifft das Kirchengrundstück mit den der St.-Vitus-Kirche und dem historischen Friedhof, das Gelände der Grundschule, das Grundstück der Kirchengemeinde (Gemeindehaus und Wohnhaus), das Wohnbaugrundstück nördlich der Kirchenstraße, die Parkanlage südlich des Gemeindehauses, die Streuobstwiese nordöstlich der Kirchenstraße sowie den Sportplatz und den Spielplatz nordwestlich des Quittenweges.

In Teilbereichen werden die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 bereits von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jade abgedeckt. Für den zentralen Bereich sieht der FNP jedoch derzeit größtenteils Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor. Diese Darstellungen entsprechen nicht den neuen Planungsabsichten der Gemeinde. Somit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis für eine entsprechende FNP-Änderung gegeben. Diese soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 erfolgen.

Aufgrund der o. a. Planungsziele sollen nunmehr Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“, Wohnbauflächen (W), öffentliche Verkehrsflächen (Buswendeanlage) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Mit der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Jade die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer neuen Kindertagesstätte und einer neuen Buswendeanlage. Daneben werden auch die benachbarten Siedlungs- und Grünstrukturen städtebaulich neu beordnet.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser 19. Flächennutzungsplanänderung umfasst Flächen südwestlich der *Kirchenstraße* im Ortsteil Schweiburg. Er deckt Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ ab, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 1,43 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

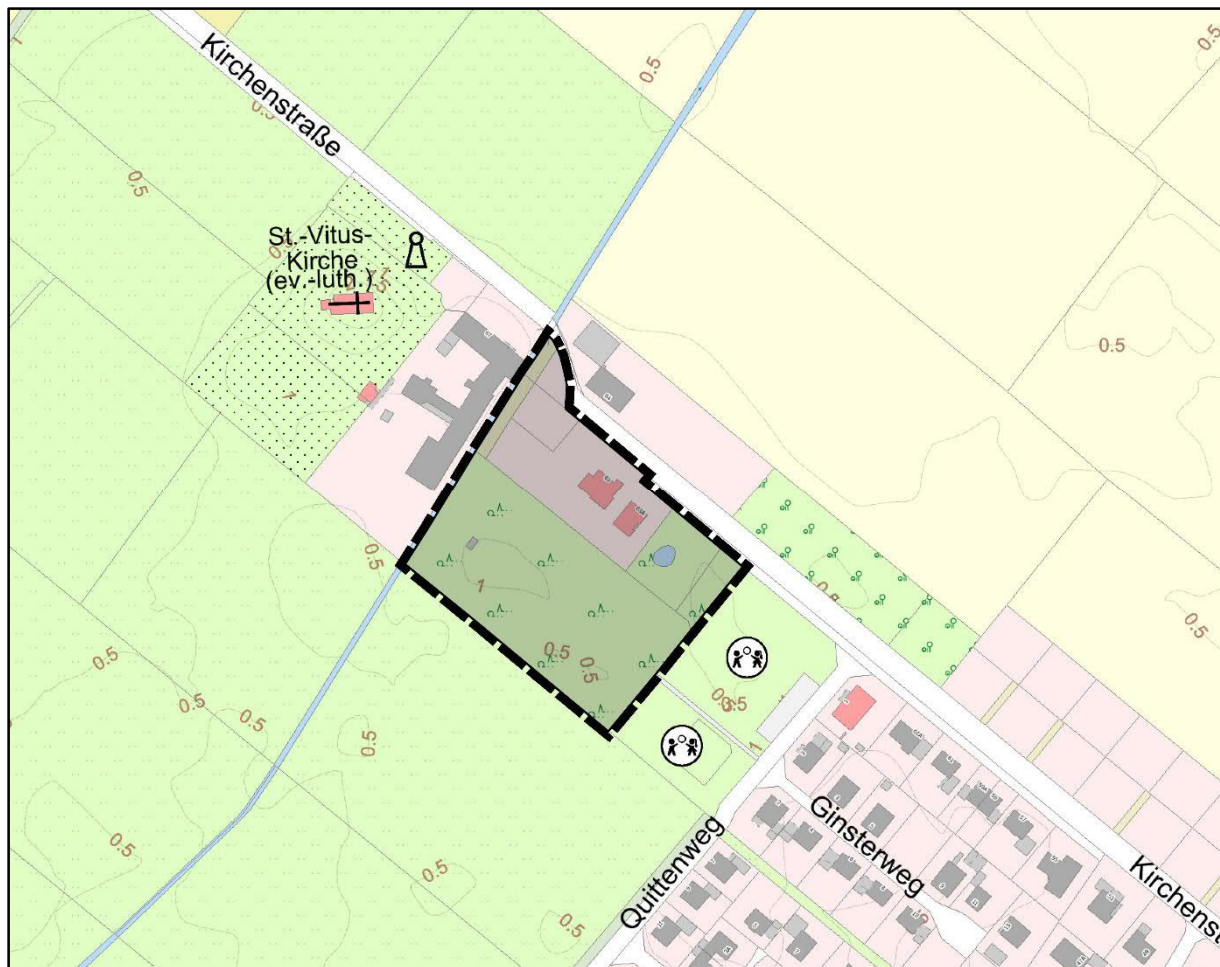


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation

Wie aus der nachstehenden Abbildung 2 zu entnehmen ist, sieht der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade für das Plangebiet derzeit größtenteils Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor. An der Ostseite wird darüber hinaus eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Für die in Kapitel 1 beschriebene Umstrukturierung des Plangebietes ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade

Entlang der Plangebietsgrenzen werden derzeit eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, eine Wohnbaufläche (W) sowie mehrere Grünflächen dargestellt.

4. Inhalt der 19. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Jade für den Änderungsbereich werden die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgegeben.

Es erfolgt nunmehr für den Standort der neuen Kindertagesstätte die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit einer Größe von rund 0,30 ha.

Das südlich der Kirchenstraße gelegene Grundstück der Kirchengemeinde (Gemeindehaus und Wohnhaus) wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Gebietskategorie wird gewählt, da damit zukünftig eine flexiblere Art der baulichen Nutzung ermöglicht wird, als dies bei der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche der Fall wäre. Die Wohnbaufläche hat eine Größe von rund 0,34 ha.

Für die 0,18 ha große Fläche der neuen Buswendeanlage sieht die FNP-Änderung die Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vor.

Die verbleibenden Flächen mit einer Größe von rund 0,61 ha werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Damit soll die dort vorhandene ökologisch wertvolle Parkanlage in ihrem Bestand abgesichert werden.

Im Rahmen des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ werden die Planinhalte durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches der 19. FNP-Änderung ist bereits gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet werden von der Kirchenstraße aus erschlossen.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 liegt die Ortschaft Schweiburg 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. Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

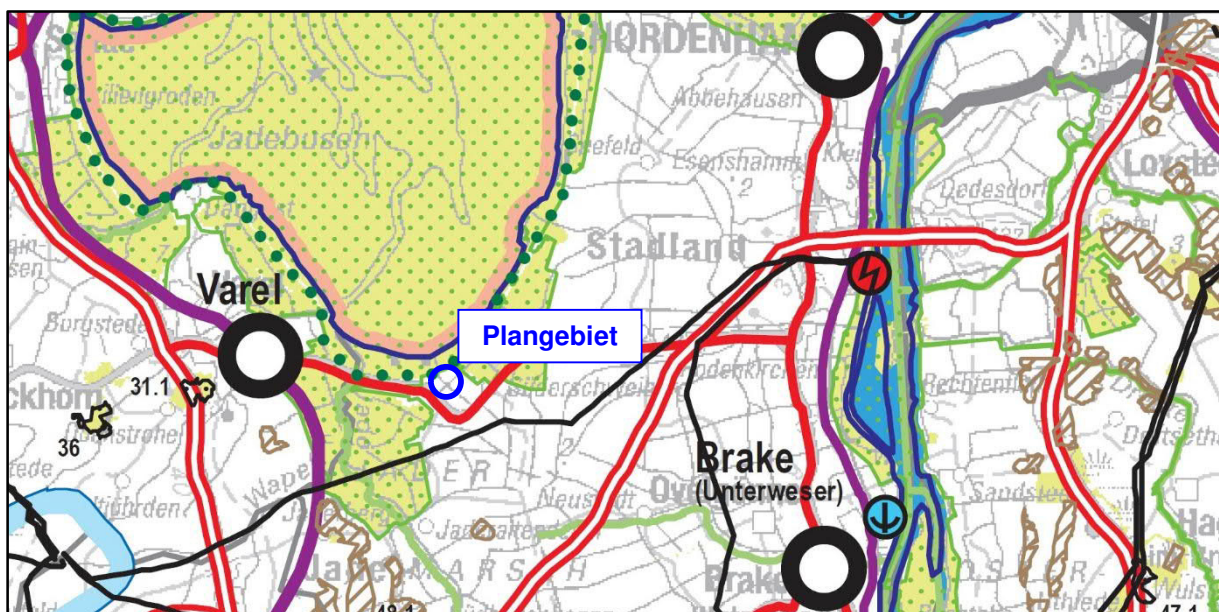


Abb. 3: Auszug aus dem LROP 2017 Niedersachsen

Durch die Darstellungen dieser FNP-Änderung wird eine maßvolle Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsbereich ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich dieser FNP-Änderung trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

6.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch

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

Darin wird dem Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Hinsichtlich der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises enthält das RROP die folgenden Ziele: „Die Raumordnung ist derart zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen ist allen Teilräumen die Möglichkeit zu geben, ihre Potentiale auszuschöpfen und Initiativen für Wachstum und Leistungsfähigkeit in die Wege zu leiten.“

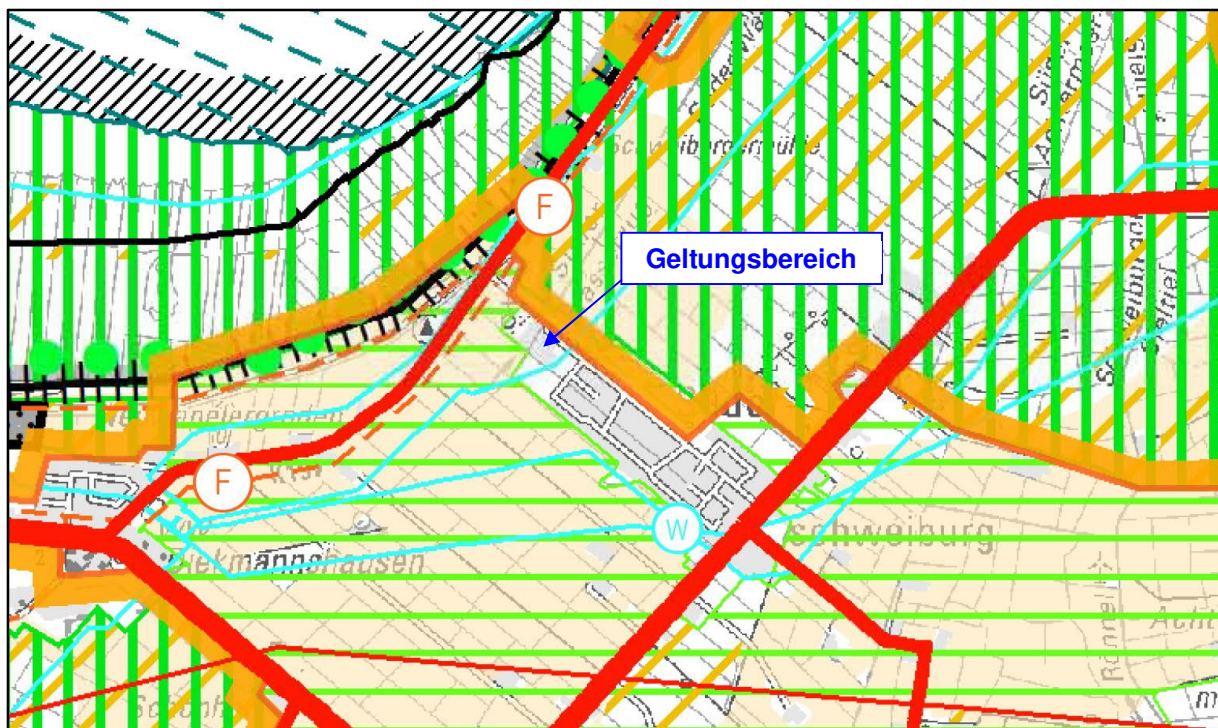


Abb. 4: Auszug aus dem RROP 2019 des Landkreises Wesermarsch

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 19. Flächennutzungsplanänderung keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich gehört zum bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde Jade. Durch die Überplanung der Flächen in der bebauten Ortslage ergeben sich keine grundlegenden Änderungen des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

7. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht direkt berührt. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht direkt betroffen. In der näheren Umgebung existieren allerdings folgende Schutzgebiete.

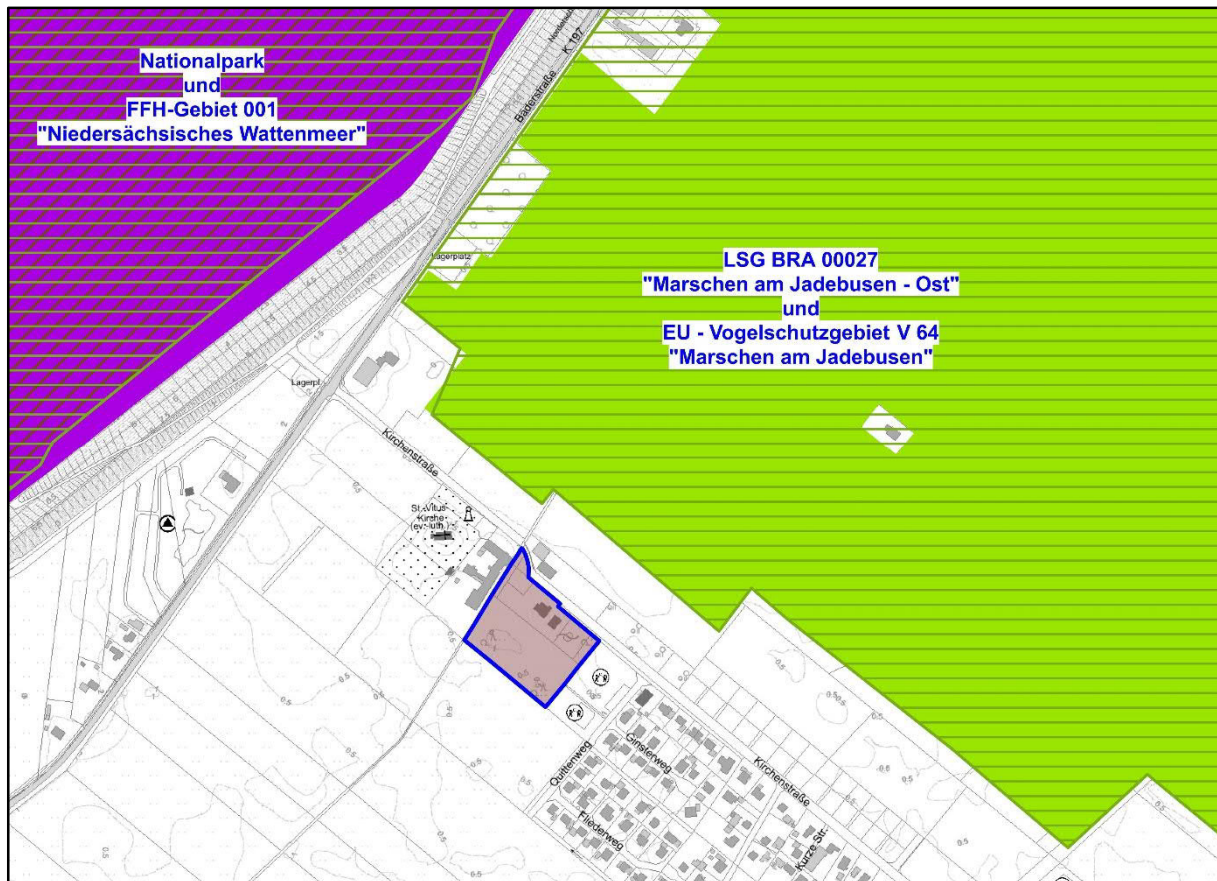


Abb. 5: Karte mit den Schutzgebieten (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

Der Geltungsbereich der 19. FNP-Änderung hält zum nordöstlich gelegenen EU-Vogelschutzgebiet V 64 „Marschen am Jadebusen“, das in diesem Bereich weitgehend deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet BRA 00027 „Marschen am Jadebusen - Ost“ ist, einen Abstand von rund 70 m ein. Zum nordwestlich gelegenen Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ bzw. zum FFH-Gebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ beträgt die Entfernung rund 440 m.

Aufgrund der dargestellten räumlichen Situation und der Tatsache, dass vom geplanten Projekt kaum Störungen für Natur und Landschaft ausgehen, sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der oben angeführten Schutzgebiete nicht gefährdet.

Im Rahmen der weiteren Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jade und des Bebauungsplanes Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Im Ergebnis soll festgestellt werden, ob sich durch die Realisierung der Bauleitplanungen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 67 und der vorgeschalteten 19. Flächennutzungsplanänderung werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung wird folgende Schritte umfassen:

- Darstellung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft (Biototypenkartierung und -bewertung),
- Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Naturhaushaltes,
- Benennung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen,
- Ermittlung des Kompensationsbedarfs und
- Benennung von geeigneten ökologischen Kompensationsmaßnahmen.

Die im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Erhaltungsgebote bzw. Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung dienen insbesondere dem Natur- und Landschaftsschutz.

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung wird als eigenständiger Teil II der Begründung den Planunterlagen zur Fassung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Durch die Realisierung der Planinhalte wird sich der Umweltzustand im Plangebiet nur wenig verändern. Die Gehölzbestände bleiben so weit wie möglich erhalten. Lediglich im Bereich der Parkanlage müssen vor Realisierung der Buswendeschleife und der Kindertagesstätte die bestehenden Gehölzstrukturen entfernt werden. Für die anderen Flächen im Plangebiet wird in erster Linie der Status Quo abgesichert. Bauliche Erweiterungen sind dort nur in geringem Umfang auf ökologisch weniger wertvollen Flächen (Gartenflächen, versiegelte Bereiche) möglich.

Des Weiteren ist vorgesehen, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine standortbezogene Artenschutzprüfung für das Plangebiet durchzuführen. Damit werden die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG in die Planung eingestellt.

8. Bau- und Bodendenkmalschutz

Bau- und Kulturdenkmale

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude.

Bodendenkmale

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser FNP-Änderung befinden sich zwei historische Wurtten. Dieser Umstand ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Auffindens frühgeschichtlicher Bodenfunde wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder früh- geschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Flächenbilanz

Größe des Änderungsbereiches:	rd. 1,43 ha
davon:	
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“	rd. 0,30 ha
Wohnbaufläche (W):	rd. 0,34 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Buswendeanlage):	rd. 0,18 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	rd. 0,61 ha

Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 19. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist der 19. FNP-Änderung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Jade hat die vorstehende Begründung am beschlossen.

Jade, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Gemeinde Jade erstellt von:



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

Oldenburg, den

.....

Planverfasser