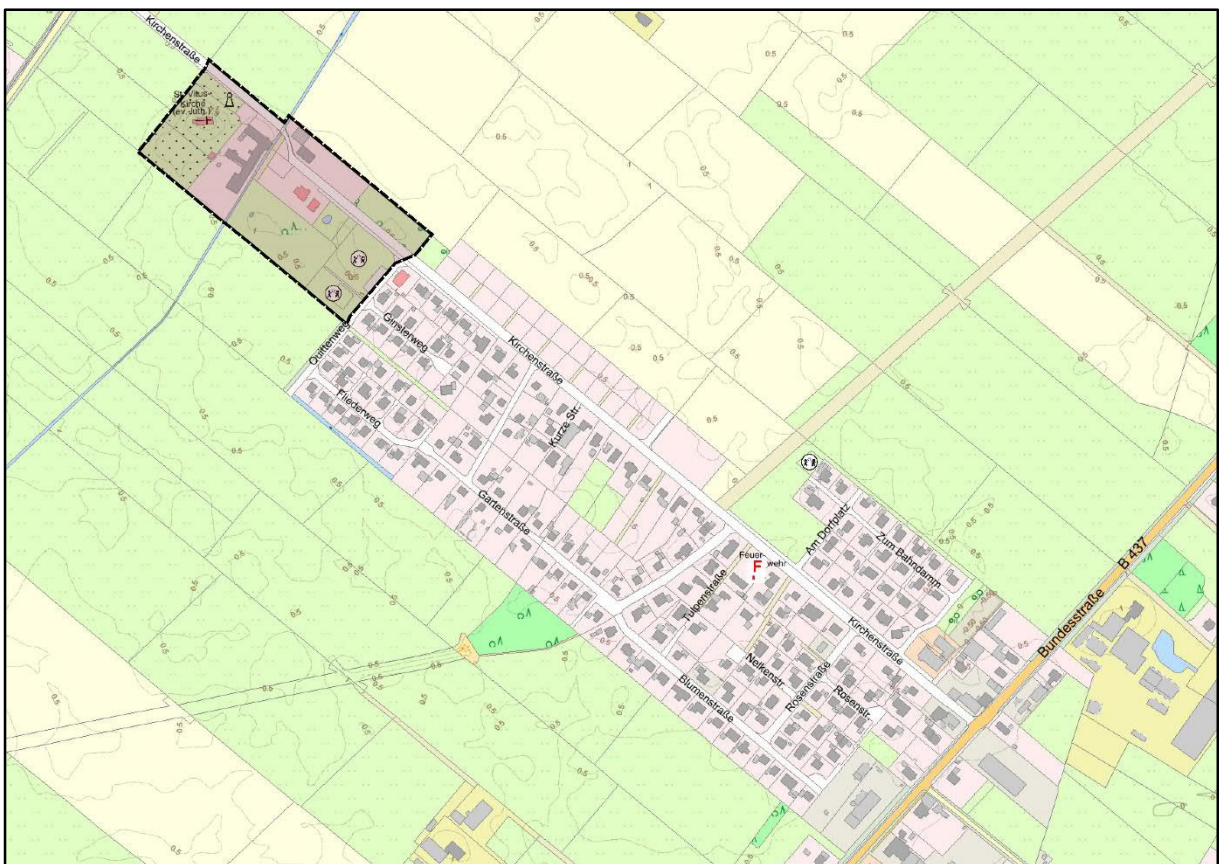


Bebauungsplan Nr. 67

GRUNDSCHULE 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. Vorbemerkungen	1
1.1 Verfahrensgrundlagen	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3. Anlass und Ziel der Planung	2
4. Planungsraum	4
5. Planungsrechtliche Situation	5
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch	5
5.2 Stand der Bauleitplanung	6
6. Inhalte des Bebauungsplanes	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
6.3 Überbaubare Bereiche	11
6.4 Nutzung der solaren Strahlungsenergie	12
6.5 Verkehrsflächen	13
6.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.7 Grünflächen	15
6.8 Wasserflächen (Gräben)	16
6.9 Flächenbilanz	16
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	17
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	17
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	19
7.3 Verkehrliche Belange	20
7.4 Belange des Immissionsschutzes	20
7.5 Belange des Klimaschutzes	20
7.6 Wasserwirtschaft	21
7.7 Versorgungseinrichtungen	22
7.8 Brandschutz	23
7.9 Bodenschutz	24
7.10 Abfallwirtschaft	25
7.11 Bau- und Bodendenkmalschutz	25

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	26
9. Planungsalternativen	26
10. Hinweise	27

Anlagen zur Begründung

Unterlagen folgen

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023, maßgebend.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Brake (AZ:), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ wird für eine Fläche am nordwestlichen Rand der Ortslage Schweiburgs aufgestellt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 624/150 teilweise, 150/3, 150/4, 146/4, 146/5, 148/1, 144/1, 146/3 der Flur 1. Gemarkung Schweiburg sowie 464/33 teilweise, 54/8, 54/1, 54/2, 57/1, 54/6, 54/7, 60/3, 484/59, 60/26, 60/2 teilweise, 60/25 teilweise der Flur 2, Gemarkung Schweiburg mit einer Größe von insgesamt rund 4,84 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

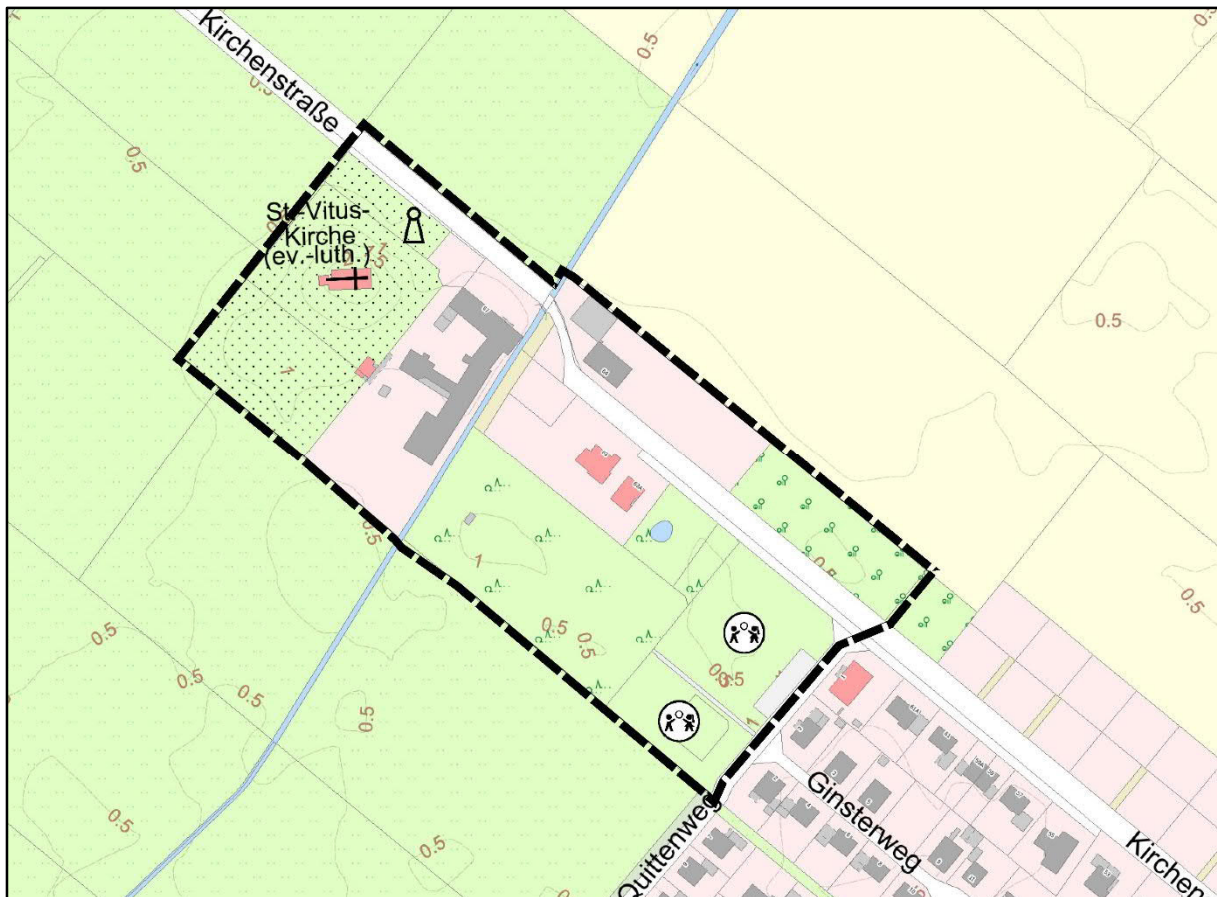


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Jade sieht sich zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ veranlasst, da im Ortsteil Schweiburg die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte erforderlich wird. Als Standort dafür 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 werden. Weiterhin ist die Einführung eines Ganztagsbetriebes in der Grundschule Schweiburg vorgesehen. Hierzu bedarf es mehrerer Um- und Neubaumaßnahmen auf dem Grundschulgelände.

Für den Kernbereich des anstehenden Bebauungsplanes wurden im Vorfeld verschiedene Varianten entwickelt. Aus der Abbildung 2 ist das Endergebnis dieser Überlegungen zu entnehmen.

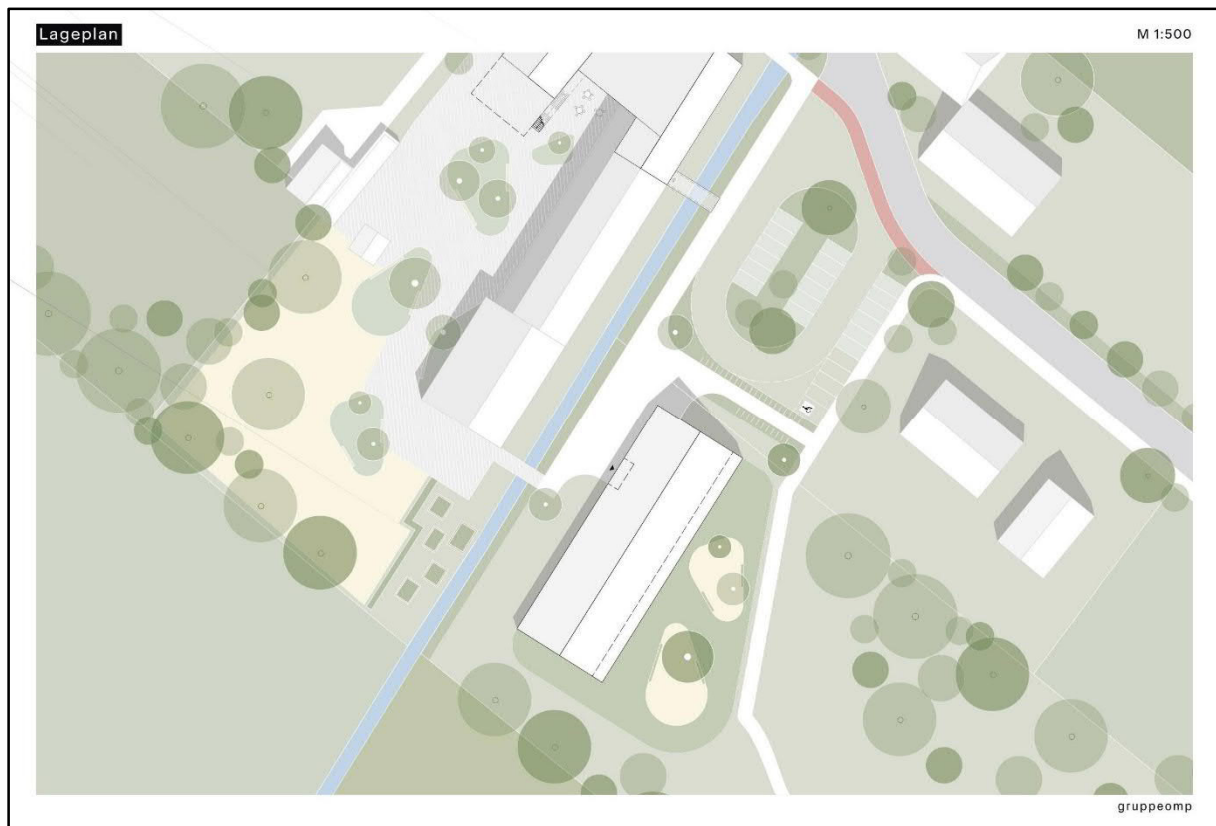


Abbildung 2: Lageplan Kita und Buswendeanlage (Verfasser: gruppeomp)

Danach ist vorgesehen, die neu gestaltete Buswendeanlage zwischen dem Süder-Wasserzug und dem Gemeindehaus zu platzieren. Aufgrund der gewählten Fahrbahnbreiten und Ausrundungsradien kann ein Bus die Wendeanlage aus beiden Richtungen der Kirchenstraße anfahren und wieder verlassen. Für das Ein- und Aussteigen wird ein Bussteig zur Verfügung gestellt, der eine sichere Verbindung zum bestehenden Schulgrundstück und auch zur neuen Kita herstellt. In die Wendeanlage werden insgesamt 23 Parkplätze integriert, die für das Kita-Personal und für die Eltern, die ihre Kinder mit dem Kfz zur Einrichtung bringen, zur Verfügung stehen. Die nicht für den Verkehr benötigten Flächen werden als Grünflächen hergerichtet und standortgerecht bepflanzt. Der entlang des Süder-Wasserzugs liegende Randbereich wird durch einen Zaun gesichert.

Südlich der Buswendeanlage soll die neue Kita entstehen. Es ist vorgesehen, ein langgestrecktes Gebäude parallel zum Süder-Wasserzug zu errichten und die Spiel- und Freiflächen nach Südosten auszurichten, so dass sie einen direkten Bezug zur sich anschließenden Parkanlage haben.

Die Gemeinde Jade nimmt die oben beschriebene Neustrukturierung zum Anlass, auch die restlichen Flächen im nordwestlichen Bereich der Ortslage Schweiburgs städtebaulich zu ordnen 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. Den vorhandenen Baugrundstücken beiderseits der Kirchenstraße werden dabei maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Gleiches gilt auch für die Flächen der Grundschule. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass zukünftig auf allen neuen Gebäuden Photovoltaikmodule und / oder Solarwärmekollektoren installiert werden müssen, um eine Energieversorgung ohne die Nutzung fossiler Energieträger sicherzustellen.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung lässt sich nur über eine geordnete Bauleitplanung steuern. Somit besteht für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer neuen Kindertagesstätte und einer neuen Buswendeanlage geschaffen werden. Daneben werden auch die benachbarten Siedlungs- und Grünstrukturen planungsrechtlich abgesichert.

4. Planungsraum

Wie das nachstehende Luftbild (Abbildung 3) zeigt, durchquert die Kirchenstraße von Nordwesten nach Südosten das Plangebiet. Der nordwestliche Teil des Vorhabenstandortes wird von einem Friedhofsgelände eingenommen, in dessen Zentrum die St.-Vitus-Kirche steht. Sowohl das Kirchengebäude als auch der historische Friedhof stehen unter Denkmalschutz.

Daran anschließend erstreckt sich das Gelände der Grundschule. Hier sind neben den Schulgebäuden größere versiegelte Bereiche vorhanden, die als Schulhof dienen. An den Rändern sind auch einige Eingrünungen vorzufinden.

Entlang des Schulgrundstücks verläuft der Süder-Wasserzug, ein Gewässer II. Ordnung, das als Vorfluter im örtlichen Entwässerungssystem dient. Jenseits des Wasserzuges liegt ein Grundstück der Kirchengemeinde. Hier stehen an der Kirchenstraße zwei Gebäude, von denen eines als Gemeindehaus und eines als Wohnhaus für den Pfarrer dient. Südlich der bebauten Flächen schließt sich ein Parkgelände an, das von umfangreichen Gehölzbestand, Rasenflächen und Fußwegen geprägt wird. Das dort ehemals vorhandene Gebäude wurde bereits vor Jahrzehnten abgerissen. Südöstlich der Parkanlage befinden sich größere Rasenflächen, die als Sportplatz (Bolzplatz) bzw. als Spielplatz genutzt werden.

An der Nordseite der Kirchenstraße ist ein Wohnbaugrundstück vorhanden, das neben den überbauten Flächen auch einen Hausgarten umfasst, der von Großbäumen geprägt wird. Auf den sich südöstlich anschließenden Flächen wurde vor einigen Jahren eine Streuobstwiese angelegt. Südlich der Querung der Kirchenstraße mit dem Süder-Wasserzug befindet sich eine Buswendeanlage, die einen eher provisorischen Charakter aufweist. Aufgrund der beengten Verhältnisse und der derzeitigen Ausgestaltung ist sie aus Sicht der Verkehrssicherheit als bedenklich einzustufen.



Abbildung 3: Luftbild Plangebiet

An der Südostseite schließt sich jenseits des Quittenweges ein Wohngebiet an, das von freistehenden Einfamilienhäusern dominiert wird. Ansonsten begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen das Plangebiet.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 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 zu Wege leiten.“

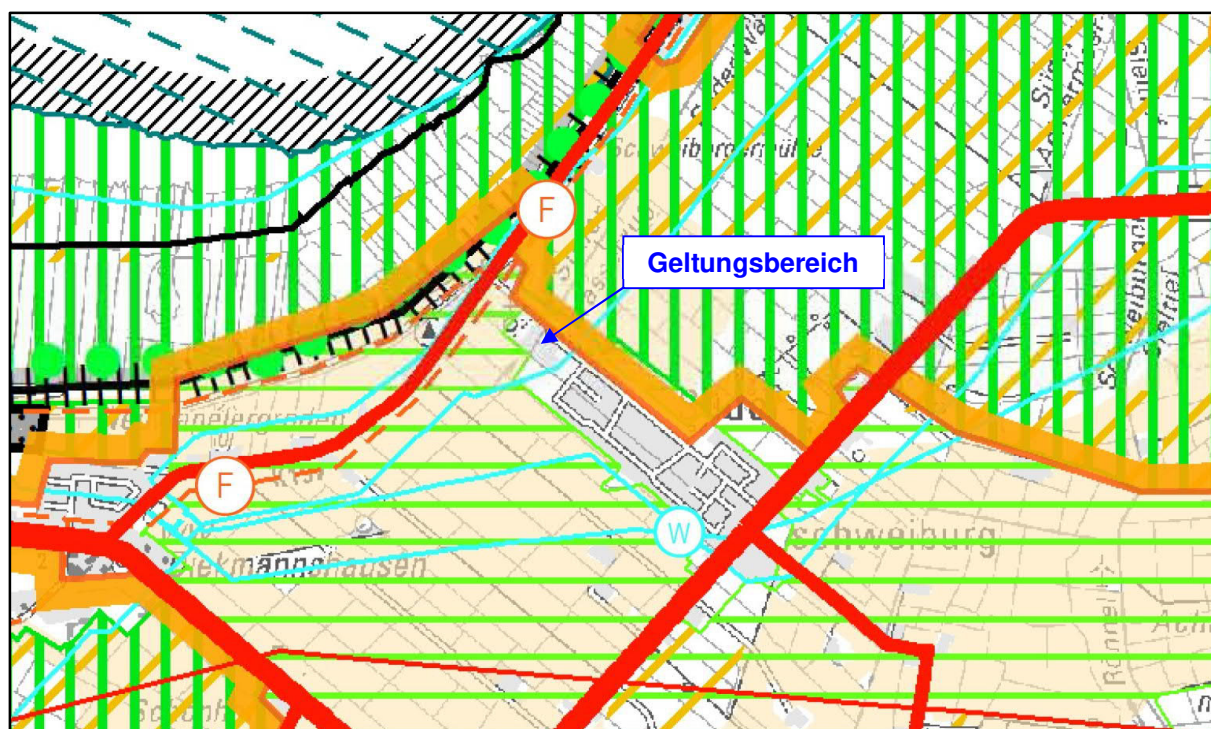


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2019 des Landkreises Wesermarsch

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 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.

5.2. Stand der Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade deckt die angestrebten Flächenausweisungen des anstehenden Bebauungsplanes Nr. 67 derzeit nicht in allen Bereichen ab. Wie die nachstehende Darstellung zeigt, wird der nordwestliche Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Davon ausgenommen ist lediglich der Standort der denkmalgeschützten St.-Vitus-Kirche.

Für den zentralen Bereich sieht der FNP mehrere Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Schule“ sowie „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor. Für ein Baugrundstück nördlich der Kirchenstraße erfolgte die Darstellung als Wohnbaufläche (W). Der Bereich südöstlich davon ist als nicht weiter spezifizierte Grünfläche dargestellt. Der verbleibende Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen. Weiterhin wird eine Hauptwasserleitung nachrichtlich dargestellt.

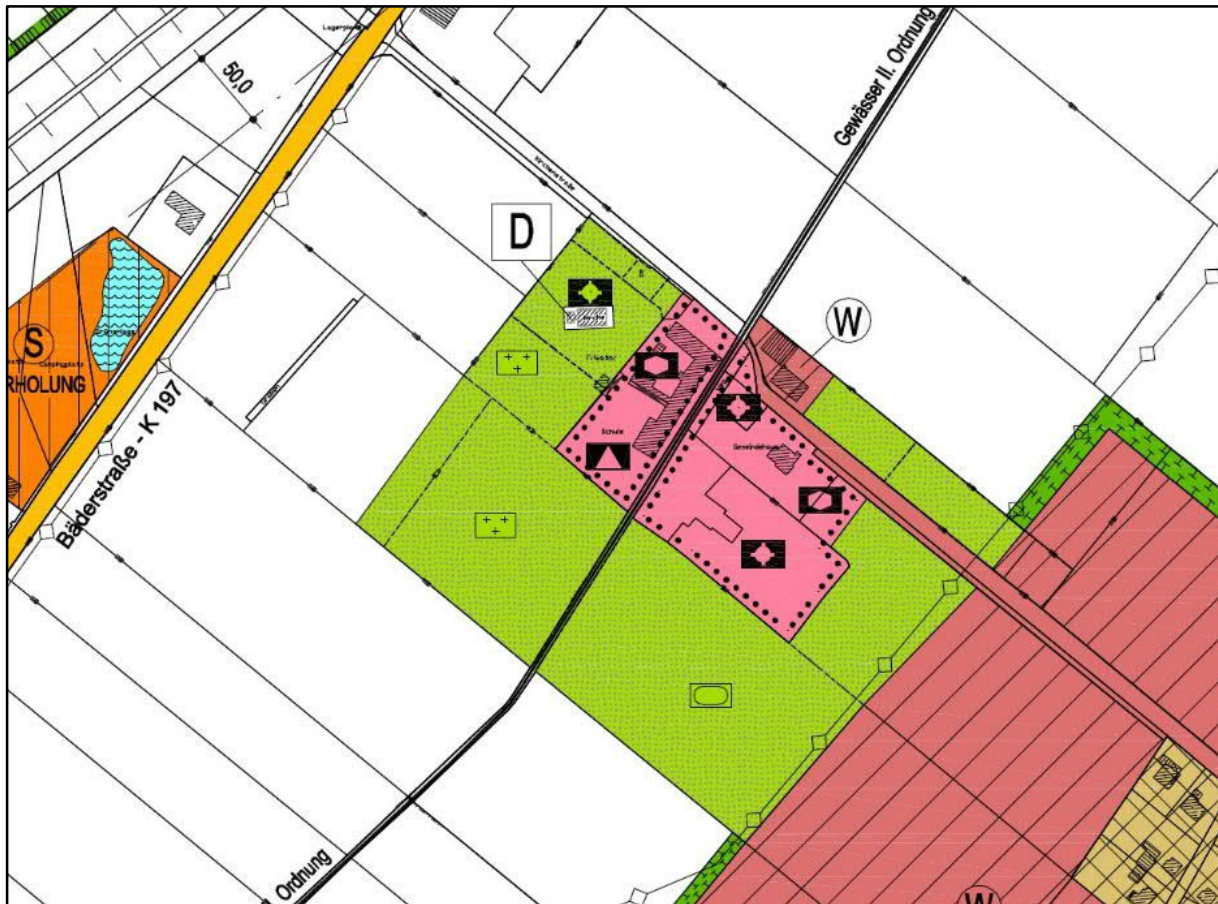


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade

Da der vorgesehene Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 67 somit nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser entsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 19. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit von keinem Bebauungsplan abgedeckt. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 34 an, in dem im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen wurden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der von der Gemeinde Jade angestrebten Planungsziele (siehe Kapitel 3) wird das Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechend gegliedert.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nordöstlich der Kirchenstraße befindet sich ein Grundstück, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück befinden sich zwei Gebäude der Kirchengemeinde (Gemeindehaus, Wohnhaus). Mittelfristig ist vorgesehen, hier noch ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur wird diesen Grundstücken ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zugeordnet. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen und unzulässigen Nutzungen wie folgt konkretisiert.

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese nicht dem geplanten Charakter des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen würden und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die angestrebte Wohnnutzung darstellen.

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita)“

Für den Standort der neuen Kindertagesstätte wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita)“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 werden die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen wie folgt abschließend geregelt.

Nr. 2.1 Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind nur Nutzungen zulässig, die der Betreuung von Kindern (Kindertagesstätte) dienen. Zulässig sind Gebäude, in denen Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung untergebracht werden und Freiflächen, die der Entfaltung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder dienen. Weiterhin zulässig sind Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen.

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“

Auf dem Grundstück Kirchenstraße Nr. 67 befindet sich das Gelände der Grundschule „Deichschule Schweiburg“. Dieser Schulstandort soll auch zukünftig erhalten bleiben. Aufgrund des baulichen Zustandes und geänderter Ansprüche an die Funktionalität von Schulen sind hier in

den nächsten Jahren Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgesehen. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 werden die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen wie folgt abschließend geregelt.

Nr. 2.2 Zweckbestimmung: Schule

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind nur Nutzungen zulässig, die dem Betrieb einer Grundschule dienen. Zulässig sind Schulgebäude, ergänzende Gebäude und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke, nutzungsbezogene Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze und sonstige Nebenanlagen. Eine Nutzung zu sonstigen sozialen und kulturellen Zwecken ist zulässig. Wohnungen sind nicht zulässig.

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“

Auf dem Grundstück an der Nordwestseite des Plangebietes steht die St. Vitus - Kirche, die von einem ausgedehnten Friedhofsgelände umgeben wird. Für den Standort der unter Denkmalschutz stehenden Kirche und für die Zuwegung zur Kirchenstraße sieht der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ vor. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 werden die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen wie folgt abschließend geregelt.

Nr. 2.3 Zweckbestimmung: Kirche

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ sind nur Nutzungen zulässig, die seelsorgerischen, sozialen und kulturellen Zwecken dienen. Die bestehende St. Vitus - Kirche ist ein Baudenkmal im Sinne des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Jegliche Veränderung an dem Baudenkmal bedarf der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Gemeinde Jade strebt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Entwicklung von vier unterschiedlichen Gebietstypen an. Diese sollen sich auch hinsichtlich der baulichen Dichte unterscheiden. Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten daher wie folgt:

Festsetzung	WA	FfdG Kita	FfdG Schule	FfdG Kirche
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4	0,5	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6	0,8	0,8	-
max. Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	-

Das anstehende Gelände liegt nordwestlich der Süder-Wasserzuges auf einem Höhengniveau von rund 1 m über NHN und südöstlich davon bei 0,5 m über NHN. In der Planzeichnung werden 2 Höhenbezugspunkte festgesetzt, die den einzelnen Baufeldern zugeordnet werden. Deren Koordinaten werden in der Planzeichnung dargestellt. Diese bilden die Bezugspunkte für die Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sowie zur Trauf- und Gebäudehöhe. Die Höhenbegrenzungen werden mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 wie folgt geregelt:

Nr. 3 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte (HBP) 1 - 2. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt jeweils der dem Gebäude nächst gelegene, in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über dem heranzuziehenden Bezugspunkt festgesetzt.

Nr. 4 Traufhöhe / Gebäudehöhe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Schule“ die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

Die Obergrenzen für die Gebäudehöhen werden in Meter über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens angegeben. Dabei wird zum einen das anstehende Gelände berücksichtigt und zum anderen die angestrebte Höhenentwicklung der Gebäude, wie sie aus der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen sind.

Festsetzung	WA	FfdG Kita	FfdG Schule	FfdG Kirche
maximale Traufhöhe	6,5 m	6,5 m	6,5 m	-
maximale Gebäudehöhe	9,5 m	11,0 m	11,0 m	-

Mit den Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Danach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge maximal 50 m betragen darf.

Dem Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ werden hingegen die abweichenden Bauweisen a1 bzw. a2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugeordnet, die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 wie folgt definiert werden.

Nr. 5 Abweichende Bauweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Nr. 5.1 Abweichende Bauweise a1

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern 21 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Nr. 5.2 Abweichende Bauweise a2

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gilt die abweichende Bauweise a2, wobei die Länge der Gebäude den Wert von 50 m überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Im WA-Gebiet sollen die baulichen Anlagen ebenfalls einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Baukörper in dieser Dimensionierung würden jedoch nicht der gewünschten Baustruktur entsprechen. Es wird daher eine Längenbeschränkung für die neuen Gebäude auf maximal 21 m festgesetzt. Die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes ist auch für die Gebäude auf dem Schulgrundstück vorgesehen. Da hier jedoch bereits Gebäudelängen von über 50 m vorhanden sind, werden diese durch die Festsetzung einer entsprechenden abweichenden Bauweise auch für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert.

6.3 Überbaubare Bereiche

Den Baugrundstücken im Plangebiet werden ausreichend überbaubare Flächen zugeordnet, die genügend Spielraum hinsichtlich der Platzierung der baulichen Anlagen bieten.

Hinsichtlich der Platzierung von Nebenanlagen und Garagen enthält die textliche Festsetzung Nr. 6 folgende Einschränkungen:

Nr. 6 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Abstand von mindestens 4,0 m einhalten.

Danach sind die angesprochenen Gebäude zwar grundsätzlich außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig, jedoch nicht an den straßenzugewandten Seiten. Diese Einschränkung wird vorgenommen, um seitlich der Erschließungsstraßen eine Pufferfläche zu gewährleisten, die frei von baulichen Anlagen und damit von Hindernissen ist.

6.4 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Gemeinde Jade will die Belange des Klimaschutzes zukünftig verstärkt bei ihren Bauleitplanungen berücksichtigen. Ziel muss es sein, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen, um so den CO₂-Ausstoss zu verringern. Bei der Errichtung neuer Gebäude bietet es sich an, die Dachflächen für die Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. Die Gemeinde Jade sieht die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung als verhältnismäßig und vertretbar an, da so ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet wird und den Vorgaben des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) entsprochen wird.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist wirtschaftlich zumutbar, da sich die Installation i. d. R. nach wenigen Jahren amortisiert und danach eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt zu verzeichnen sein wird. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht die kompletten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen belegt werden müssen, sondern nur mindestens 50 Prozent der nutzbaren Dachfläche. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche (Ermittlung in qm) ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Hierzu enthält die textliche Festsetzung Nr. 7 entsprechende Regelungen. Somit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die textliche Festsetzung Nr. 7 mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr. 7.1

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Nr. 7.2

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die im Gebiet festgesetzte Nutzungspflicht der Solarenergie ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauwilligen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

6.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Durch das Plangebiet verläuft die Kirchenstraße. Diese soll unverändert erhalten bleiben und wird daher gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen

Wie in Kapitel 3 bereits ausgeführt, ist eine Neugestaltung der Bushaltestelle an der Grundschule erforderlich. Die Anlage wird so dimensioniert und gestaltet, dass sie den einschlägigen rechtlichen und technischen Vorschriften entspricht. Die dafür benötigten Flächen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Buswendeanlage“ ausgewiesen.

Beiderseits der Buswendeanlage ist die Anlage von Rad- und Fußwegen vorgesehen. Der nordwestliche Weg verläuft parallel zum Süder-Wasserzug und kann auch von Fahrzeugen zur Räumung des Grabens befahren werden. Der südöstlich gelegene Weg führt von der Kirchenstraße bis zum Grundstück der neuen Kindertagesstätte und weiter zu einem bestehenden Weg innerhalb der Parkanlage. Die beiden Wegestrassen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ausgewiesen.

Letztlich wird der nordwestlich des Quittenweges vorhandene Wohnmobilplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Damit die schützenswerten Grünstrukturen im Plangebiet soweit wie möglich erhalten bleiben, wird im Bebauungsplan diesbezüglich eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Danach sind weite Flächen der Parkanlage auf dem Kirchengrundstück (Flurstück 484/59), die Streuobstwiese auf dem Flurstück 54/7 sowie der erhaltenswerte Hausgarten auf dem Flurstück 54/6 in ihrem Bestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen (TF 8.1). Die angesprochenen Bereiche sind für das Ökosystem und das Landschaftsbild von hoher Bedeutung. Der nordwestliche Teil der Parkanlage (rund 3.300 qm) muss allerdings aufgegeben werden, um Platz für das Kita-Grundstück und die Buswendeanlage zu schaffen. Aus Gründen der Eingriffsminimierung bzw. des Eingriffsausgleichs sind im Bereich der Buswendeanlage mindestens 10 neue Bäume anzupflanzen (TF 8.2)

In der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt konkretisiert:

Nr. 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Nr. 8.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 sind mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden die dort vorhandenen Gehölzstrukturen mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt. Diese Flächen sind in allen ihren Bestandteilen (Bäume, Sträucher, Unterwuchs) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Zur Nachpflanzung sind standortgerechte heimische Arten mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Heister 2 x verpflanzt / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

8.2 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Buswendeanlage“ sind mindestens zehn Bäume anzupflanzen. Dabei können entweder hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume gewählt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung sind Bäume mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Stammumfang mindestens 12 - 14 cm
- bei Obstbäumen: Stammumfang mindestens 8 - 10 cm

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

6.7 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Grünbereiche vorgesehen, die als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden. In den textlichen Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.5 wird die Ausgestaltung dieser Grünflächen weiter konkretisiert.

Nr. 9 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nr. 9.1 Zweckbestimmung: Friedhof (öffentliche Grünfläche)

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind Grabfelder und gärtnerisch gestaltete Grünflächen zulässig. Die Grabfelder dienen der Belegung mit Gräbern. Zulässig sind in diesem Bereich Grabmale und sonstige mit der Grabstätte verbundene Einrichtungen (z. B. Zuwegungen, Pflanzbehältnisse).

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind mit der Friedhofsnutzung verbundene Einrichtungen und Anlagen zulässig wie z. B. Leichenhalle, Geräteschuppen, Toiletten, Wasserentnahmestellen, Gartenabfallbehälter, Sitzbänke, Wegeflächen, Stützmauern, sakrale Kunstwerke. Gebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

Die bestehende Friedhofsfläche ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Veränderungen an den wertgebenden historischen Grabmalen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Nr. 9.2 Zweckbestimmung: Räumstreifen (öffentliche Grünfläche)

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzten Bereiche dienen der Unterhaltung des angrenzenden „Süder-Wasserzugs“. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen, freizuhalten. Gehölzanpflanzungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die Bereiche sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Nr. 9.3 Zweckbestimmung: Hecke (öffentliche Grünfläche)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze wie beispielsweise Hainbuche, Liguster, Rotbuche oder Weißdorn, 2 x verpflanzt, zu verwenden. Die Hecke ist als 1-reihige, freiwachsende Hecke in einer Breite von maximal 1,0 m anzulegen und darf eine Wuchshöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Nr. 9.4 Zweckbestimmung: Sportplatz (öffentliche Grünfläche)

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind Einrichtungen zulässig, die der Ausübung des Sports dienen. Zulässig sind Spielfelder und Sportflächen mit den für die jeweiligen Sportarten erforderlichen Anlagen. Ausnahmsweise sind auch zweckgebundene eingeschossige Gebäude (z. B. für Umkleieräume, Toiletten, Geräte) zulässig.

Nr. 9.5 Zweckbestimmung: Spielplatz (öffentliche Grünfläche)

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind Einrichtungen zulässig, die dem Kinderspiel dienen. Zulässig ist die Errichtung von Spielgeräten und die Anlage von Freiflächen, die der Entfaltung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder dienen.

Durch die Festsetzung der Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Friedhof, Sportplatz und Spielplatz erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung der Bestandssituation. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um auch zukünftig die Unterhaltung des Süder-Wasserzugs zu ermöglichen. Die Ausweisung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hecke soll eine räumliche Trennung des Kirchengrundstücks von den neuen Verkehrsflächen der Buswendeanlage gewährleisten.

6.8 Wasserflächen (Gräben)

Das Plangebiet wird in Süd-Nord-Richtung vom Süder-Wasserzug, einem Gewässer II. Ordnung durchzogen. Darüber hinaus befinden sich weitere Entwässerungsgräben, die zumeist als Grenzgräben ausgebildet sind, innerhalb des Plangebietes.

Die angesprochenen Wasserläufe werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche ausgewiesen und damit planungsrechtlich abgesichert. Bei der Festsetzung des überbaubaren Bereiches für das Grundstück der neuen Kindertagesstätte wurde berücksichtigt, dass ein 10 m breiter Unterhaltungstreifen entlang des Süder-Wasserzugs freigehalten wird.

6.9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	48.418 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	5.523 qm
Gemeinbedarfsfläche Kita:	2.540 qm
Gemeinbedarfsfläche Schule:	6.791 qm
Gemeinbedarfsfläche Kirche:	539 qm
Verkehrsflächen:	3.733 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	2.276 qm
Grünflächen:	14.783 qm
Wasserflächen (Gräben):	1.899 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10.334 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 erfolgt für einen bestehenden Siedlungsbereich, der bereits teilweise bebaut ist oder durch anthropogene Grünstrukturen gekennzeichnet ist. Innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Biotoptypen vorzufinden (siehe nachfolgende Abbildung 6):

- Parkfriedhof (PFP),
- Schulhof mit Pflanzbeeten (ER) und versiegelten Bereichen (X),
- alter Landschaftspark (PAL),
- Hausgarten mit Großbäumen (PHG),
- Streuobstwiese (HO),
- artenarmer Scherrasen (GRA) (Spiel- und Sportplatz),
- nährstoffreicher Graben (FGR),
- Verkehrsflächen (X),
- Gebäude (X).



Abbildung 6: Biotoptypenkartierung

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.

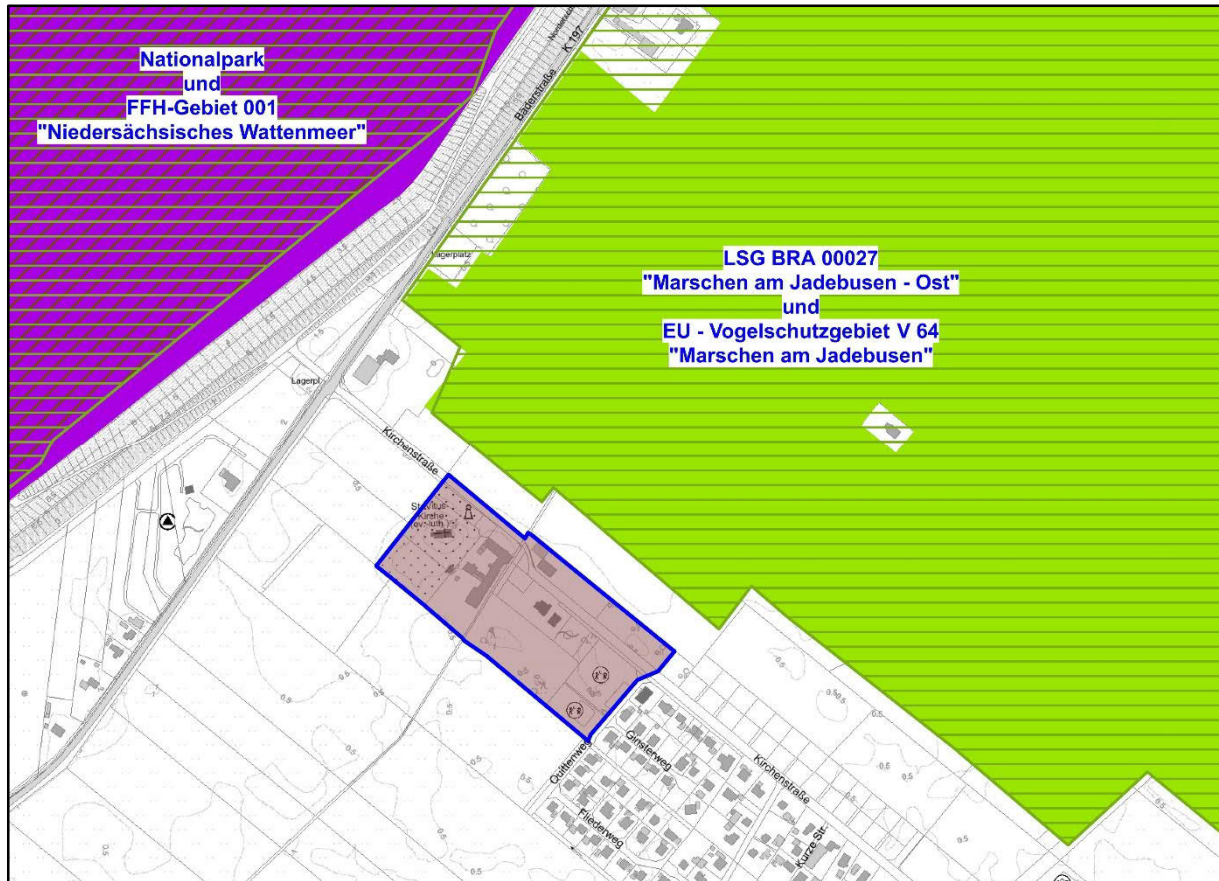


Abbildung 7: Karte mit den Schutzgebieten (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 hält zum nordöstlichen 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 50 m ein. Zum nordwestlich gelegenen Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ bzw. zum FFH-Gebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ beträgt die Entfernung rund 300 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 des Bebauungsplanes Nr. 67 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 des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 67 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 (Biotoptypenkartierung 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 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 des Bebauungsplanes Nr. 67 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.

7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Zwecks Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird im Jahr 2024 ein Gutachten erstellt, in dem insbesondere das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien untersucht wird. Darüber hinaus wird es Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens enthalten. Abschließend wird die Planung artenschutzrechtlich beurteilt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird den Planunterlagen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

7.3 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die bestehenden Baugrundstücke im Plangebiet werden von der Kirchenstraße aus erschlossen. Gleiches gilt auch für das neue Grundstück der Kindertagesstätte. Die vorhandene Buswendeanlage wird grundlegend umstrukturiert und umgestaltet, so dass sie zukünftig allen einschlägigen rechtlichen und technischen Vorgaben entspricht.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Der auf der Kirchenstraße erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings kann aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf dieser Straße davon ausgegangen werden, dass keine unzuträglichen Lärmbelastungen bestehen.

Zur Kreisstraße 197 hält das Plangebiet einen Mindestabstand von 170 m ein. Somit sind auch durch diese Lärmquelle unzuträgliche Lärmbelastungen für die neuen Baugrundstücke nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind im Umfeld des Plangebietes nicht ansässig.

7.5 Belange des Klimaschutzes

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass durch die angestrebte Errichtung der Kindertagesstätte und durch die Neugestaltung der Buswendeanlage keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten sind. Da nur eine geringe Erhöhung des Bodenversiegelungsgrades zu erwarten ist und ein Großteil der vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen erhalten bleibt, ist nicht davon auszugehen, dass es zu maßgeblichen Veränderungen des Kleinklimas am Vorhabenstandort kommen wird.

Für die Energieversorgung der neuen Gebäude im Plangebiet sind die Dächer mit Photovoltaikanlagen zu bestücken. Damit wird dem Ziel entsprochen, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen, um so den CO₂-Ausstoss zu verringern. Einzelheiten hierzu enthält die textliche Festsetzung Nr. 7.

Hinsichtlich der Klimafolgenanpassung sind im Plangebiet keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Für den Süder-Wasserzug besteht ein entsprechendes Wassermanagement, so dass Überflutungen der Plangebietsflächen nicht zu erwarten sind.

Nach Ansicht der Gemeinde Jade werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Planung angemessen berücksichtigt.

7.6 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV befinden. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

Oberflächenentwässerung

Für die vorhandenen Grundstücke im Plangebiet ist die Oberflächenentwässerung bereits geregelt. Im Falle einer baulichen Verdichtung auf diesen Grundstücken ist jeweils zu prüfen, ob die Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers problemlos möglich ist oder ob Retentionseinrichtungen erforderlich werden.

Für den neuen Kita-Standort und für die geplante Buswendeanlage muss die Entsorgung des Oberflächenwassers jedoch neu geregelt werden. Hierzu wird im Rahmen der weiteren Ausführungsplanungen ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt. Vorgesehen ist eine Einleitung in den Süder-Wasserzug. Sofern erforderlich, werden dabei entsprechende Retentionseinrichtungen und Schutzbauwerke berücksichtigt. Weitere Einzelheiten zur Systematik, Dimensionierung und Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geklärt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Bestandsgrundstücke sind bereits an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Auch für die hinzukommenden Gebäude ist ein entsprechender Anschluss vorgesehen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der Kirchenstraße. Die Gemeinde Jade geht davon aus, dass für die Reinigung der aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwässer ausreichende Klärkapazitäten in der örtlichen Kläranlage zur Verfügung stehen.

Oberflächengewässer

Wie die nachfolgende Karte zeigt, verläuft mit dem Süder Wasserzug ein Gewässer II. Ordnung in Süd-Nord-Richtung durch das Plangebiet. Darüber sind mehrere Entwässerungsgräben (Grenzgräben) vorhanden. Die angesprochenen Gewässer sollen erhalten bleiben und werden planungsrechtlich abgesichert.

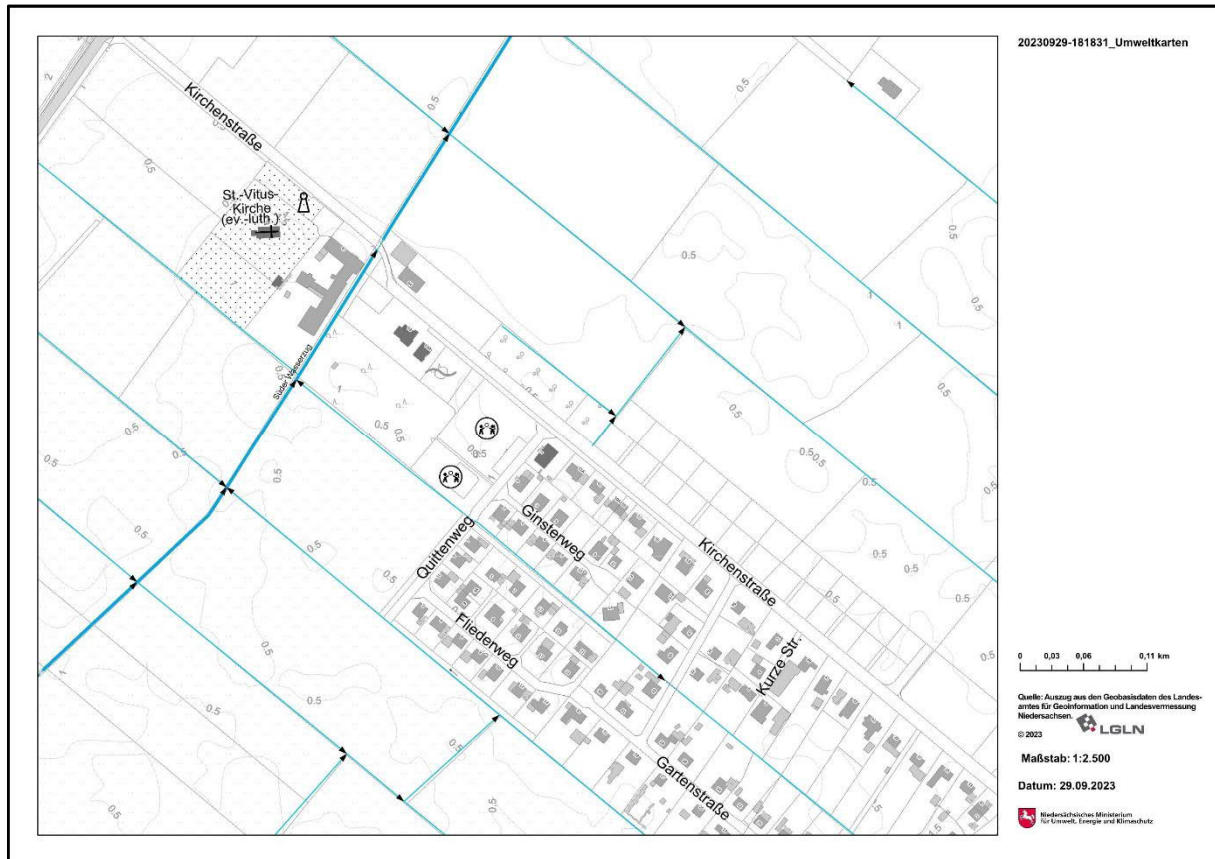


Abbildung 8: Örtliches Gewässernetz (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

Wasserschutzgebiet

Flächen eines Wasserschutzgebietes sind von der Planung nicht betroffen.

7.7 Versorgungseinrichtungen

Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert, so dass deren Anlagen jeweils zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel sowie Trinkwasserleitungen.

Die Gemeinde Jade geht davon aus, dass die bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung ausreichende Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten aufweisen.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und mit Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Sollten zur zukünftigen Elektroversorgung des Plangebietes Versorgungsflächen für die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich sein, werden diese im benötigten Umfang zur Verfügung gestellt. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen soll über private Anbieter erfolgen. Welches Unternehmen mit der Durchführung betraut wird, steht derzeit noch nicht fest.

Die Wasserversorgung wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) sichergestellt. Die neuen Gebäude im Plangebiet sollen im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Die Erweiterung kann nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOVW durchgeführt werden.

Entlang der Südostseite des Plangebietes verläuft eine Haupttrinkwasserleitung (DN 600) des OOWV. Diese muss zu Unterhaltungszwecken oder im Falle einer Störung vom Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein. Die Leitung wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

7.8 Brandschutz

Zugänglichkeit

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Leitungsabhängige Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Grundversorgung mit Löschwasser soll durch Wasserleitungen und Hydranten erfolgen. Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222 / DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 331, einzubinden.

Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

Über den Einbau und die Lage von Hydranten wird die Gemeinde Jade rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit der Freiwilligen Feuerwehr sowie dem OOWV das Einvernehmen herstellen.

Leitungsunabhängige Löschwasserversorgung

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Zur Sicherstellung einer leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung könnte der durch das Plangebiet verlaufende Süder-Wasserzug genutzt werden. Einzelheiten hierzu werden rechtzeitig mit dem Gemeindebrandmeister geklärt.

7.9 Bodenschutz

Gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet steht als Bodentyp ausschließlich „Tiefe Kalkmarsch“ an.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in Teilen des Plangebietes (WA-Gebiet südlich der Kirchenstraße, Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und Buswendeanlage) neue Bodenversiegelungen vorbereitet. Es gibt jedoch keine Alternative zur Inanspruchnahme der Böden, da die Gemeinde Jade dringend einen neuen Standort für die Kinderbetreuung benötigt. Auch der Bau der neuen Buswendeanlage ist notwendig, um die bestehenden Verkehrsprobleme bei der Schülerbeförderung zu lösen. In Abwägung der Belange des Bodenschutzes mit den Belangen einer ausreichenden Versorgung mit sozialer Infrastruktur hat sich die Gemeinde Jade für die Ausweisung neuer Bau- und Verkehrsflächen entschieden.

Es wird jedoch nicht mehr Fläche in Anspruch genommen, als für die Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Um einige Bodenfunktionen zu erhalten, schränken die festgesetzten Grundflächenzahlen die mögliche Versiegelung angemessen ein. Weiterhin soll im Bereich der Verkehrsflächen so weit wie möglich auf eine Vollversiegelung verzichtet werden. Rund 56 % der Plangebietsflächen werden als Grün- oder Wasserflächen ausgewiesen, so dass in diesen Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Somit entspricht die Gemeinde Jade den Vorgaben des § 1 a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis nicht vor. Die Gemeinde Jade geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren. Bei den geplanten Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Es ist vorgesehen, dass der gesamte im Plangebiet bei den Bauarbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen anfallende Aushubboden im Baugebiet verbleibt und dort einplaniert wird. Im Plangebiet sind nur sehr geringe Höhenunterschiede vorhanden, so dass es zu keinen großflächigen Veränderungen des Geländeniveaus kommen wird.

Aufgrund des anstehenden Bodentyps (Tiefe Kalkmarsch) ist nicht zu erwarten, dass Bodenmaterial als Abfall anfällt. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist ein Bodenmanagementplan zu erstellen, der sämtliche bodenrelevanten Maßnahmen zu umfassen hat.

7.10 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Wesermarsch die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes. Baustellenabfall und nicht verwertbarer Bodenaushub unterliegen ebenfalls den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch. Danach sind die Abfälle vorrangig einer Verwertung bzw. einer Beseitigung zuzuführen und getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert am Ort ihres Anfalls für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen und sind aus diesem Grund vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

7.11 Bau- und Bodendenkmalschutz

Bau- und Kulturdenkmale

Im Plangebiet existiert mit der St.-Vitus-Kirche ein denkmalgeschütztes Gebäude. Darüber hinaus steht die Denkmalanlage an der Nordseite des Friedhofs unter Denkmalschutz. Auch der gesamte historische Friedhof genießt den Schutz als Kulturdenkmal. Auf die denkmalgeschützten Anlagen wird in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen.

Bodendenkmale

Im Bereich des Friedhofs, der Grundschule und des Kirchengrundstücks befinden sich mehrere historische Wurten. Diese werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals genehmigungspflichtig ist. Auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern können abstimmungsbedürftig sein (sogenannter Umgebungsschutz). Darüber hinaus sind auch Eingriffe in Bodendenkmäler (z. B. Wurten) genehmigungspflichtig.

Auch hinsichtlich des Auffindens frühgeschichtlicher Bodenfunde wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung werden insbesondere die Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte in der Ortschaft Schweiburg geschaffen. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, die vorhandene Bushaltestelle (Wendeanlage) an der Grundschule zu ertüchtigen. Damit wird ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde Jade geleistet. Für die sonstigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 erfolgt im Wesentlichen eine Absicherung der vorhandenen Siedlungs- und Grünstrukturen. Aufgrund des Standortes innerhalb der geschlossenen Ortslage Schweiburgs gehen der freien Landschaft und auch der Landwirtschaft keine Flächen verloren.

Für die Bereiche der neuen Kindertagesstätte und der Buswendeanlage ergibt sich ein Verlust an Freiflächen. Hier sind auch einige Bäume zu entfernen. Ausgehend von der Bestandssituation und den geplanten baulichen und Veränderungen kann daher prognostiziert werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommen wird. Allerdings sind nur Flächen in einer Größenordnung von rund 4.000 qm von den Änderungen betroffen.

Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des örtlichen Straßennetzes sind nicht zu erwarten, da durch die Realisierung der Kindertagesstätte lediglich ein zusätzliches Kfz-Aufkommen von 40 bis 80 Kfz am Tag generiert wird.

Für die Realisierung der Planinhalte ist eine entsprechende Erweiterung bzw. Anpassung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze (Elektrizität, Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Kommunikation) erforderlich. Die Gemeinde Jade geht davon aus, dass die bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung entsprechende Anschlussmöglichkeiten und ausreichende Kapazitäten aufweisen.

9. Planungsalternativen

Aufgrund des vorrangig angestrebten Planungsziels, nämlich der Bereitstellung von Bauflächen für einen Kita-Neubau in der Nachbarschaft zur örtlichen Grundschule, wurden hinsichtlich des Standortes keine Planungsalternativen entwickelt. Für die miteinbezogenen Flächen besteht derzeit kein Bebauungsplan. Aus Sicht der vorausschauenden Ortsentwicklungsplanung ist die Überplanung dieser Flächen sinnvoll, auch wenn hier im Wesentlichen nur der Status Quo abgesichert wird. Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Platzierung und Ausgestaltung der Kita entwickelt. Gleiches gilt für den Bereich der Buswendeanlage. Mit der nunmehr gewählten Variante wird eine günstige Integration in das bestehende Siedlungsgefüge erreicht und es werden die aktuellen Ansprüche an die Funktionalität, Gestaltung, Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit der neuen öffentlichen Einrichtungen erfüllt.

10. Hinweise

Folgende in der Planzeichnung enthaltenen Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 67 zu berücksichtigen.

Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

Nr. 2 Denkmalschutz / Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals genehmigungspflichtig ist. Auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern können abstimmungsbedürftig sein (sogenannter Umgebungsschutz). Darüber hinaus sind auch Eingriffe in Bodendenkmäler (z. B. Wurtten) genehmigungspflichtig.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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.

Nr. 3 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Nr. 4 Artenschutz

Grundsatz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

Zeitliche Befristung der Baufeldräumung

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und der Ausbau von Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

Lichtmanagement

Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes sollte die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 bis 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Nr. 5 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 6 Altablagerungen / Altlasten

Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Nr. 7 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

Nr. 8 DIN-Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Gemeinde Jade während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Nr. 9 Oberirdische Gewässer

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG).

Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes 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 dem Bebauungsplanes Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Jade hat die vorstehende Begründung am gemäß § 9 Abs. 8 BauGB 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