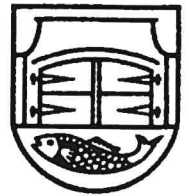


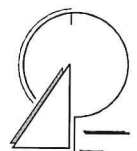
Gemeinde Jade
Landkreis Wesermarsch



**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 4
„Gerdes Land“**

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
2.4	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
2.5	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
2.6	Vorbereitende Bauleitplanung	2
2.7	Verbindliche Bauleitplanung	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
3.1	Belange von Natur und Landschaft	3
3.1.1	Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange	3
3.2	Belange des Denkmalschutzes	5
3.3	Altablagerungen	6
4.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4	Verkehrsflächen	7
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	8
6.1	Rechtsgrundlagen	8
6.2	Verfahrensübersicht	8
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
6.2.2	Öffentliche Auslegung	8
6.3	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gerdes Land“ für das Gebiet östlich der Tiergartenstraße (K 108) im Bereich der Schulstraße zu ändern und zu diesem Zweck die 3. Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung in der Ortschaft Jaderberg.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 1968 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit den beiden Änderungen, die 1977 bzw. 1985 rechtskräftig wurden. Der Bebauungsplan enthält hier die Festsetzung einer überbaubaren Fläche von 20 m Tiefe. Aktuell ist beabsichtigt, in diesem Bereich die überbaubare Fläche so zu vergrößern, dass die nichtüberbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich entfallen. Die Art der Nutzung soll von einem reinen Wohngebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert werden. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Beibehaltung der zulässigen Zweigeschossigkeit, der Geschossflächenzahl von 0,8 und der Grundflächenzahl von 0,4 verbindliche Aussagen zur Gebäudedimensionierung getroffen, zusätzlich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 2,21 ha, wobei auf ca. 2,08 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von maximal 0,6 darf eine Fläche von insgesamt ca. 12.450 m² versiegelt werden. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², so dass es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die aufgrund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gerdes Land“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich in der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade und umfasst eine ca. 2,21 ha große Fläche östlich der Tiergartenstraße (K 108) und nördlich und südlich der Schulstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit längs der Tiergartenstraße (K 108) und der Schulstraße mit Wohngebäuden mit dahinterliegenden Gärten bebaut. Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der Lage im Bereich der Ortschaft Jaderberg durch Wohn- und Mischgebietsnutzungen sowie ausgewiesener Sondergebietsflächen für das Jade-Gymnasium und der Oberschule Jade charakterisiert. Südlich der Wohnbebauung an der Schulstraße grenzt ein ca. 1,2 ha großer Wald an. Die Tiergartenstraße (K 108) wurde seit der ersten Ursprungsplanung (1968) um ca. 4 m in Richtung des Plangebietes verbreitert.

2.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gerdes Land“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 werden für den Bereich der Ortschaft Jaderberg keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit dem übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramm vereinbar.

2.5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Landkreises Wesermarsch liegt aus dem Jahr 2003 vor. Die Ortschaft Jaderberg wird als Grundzentrum dargestellt. Weitere Darstellungen gelten für den Bereich nicht. Mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung über die Verdichtung der zentralörtlichen Bereiche wird neben der Vermeidung der Landschaftszersiedlung auch der Funktionsstärkung des Grundzentrums Rechnung getragen. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2003) der Gemeinde Jade wird das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Wohnbaufläche (W) und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgt eine Abweichung vom Flächennutzungsplan. Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hiervon nicht beeinträchtigt, da sich hier entsprechend den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 eine gewachsene Entwicklung zu einem Wohngebiet ergeben hat.

2.7 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist ein reines Wohngebiet mit einer max. zweigeschossigen Bebauung durch den seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt. In der seit 1977 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Grundflächenzahl auf GRZ 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wurde auf GFZ 0,8 festgesetzt. Zusätzlich wurde die überbaubare Fläche auf eine Tiefe von 20 m festgesetzt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Baugrenze zur Tiergartenstraße (K 108) im Einmündungsbereich der Schulstraße angepasst.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist aktuell durch Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten gekennzeichnet. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird nur in geringem Maße vorbereitet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 2,21 ha) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.1.1 Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt bzw. genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen. Verbotstatbestände sind somit nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind die typischen Gehölzbrüter zu betrachten, da durch das Vorhaben vorrangig Gehölze entfernt werden. Es ist aufgrund des Alters der Bäume nicht davon auszugehen, dass sich permanente Lebensstätten, d. h. alte Höhlenbäume im Plangebiet befinden, so dass es lediglich während der Brutzeit (ab 01. März bis 15. Juni) zu einer Beschädigung von temporären Fortpflanzungsstätten kommen könnte. Durch eine Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit als Vermeidungsmaßnahme, ist jedoch kein Verbotstatbestand zu erwarten.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturlausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Tötungen von Individuen könnten baubedingt durch Kollisionen mit Fahrzeugen verursacht werden. Es handelt sich jedoch bei dem Plangebiet nicht um einen von Vögeln besonders stark frequentierten Raum, so dass davon auszugehen ist, dass das allgemeine Lebensrisiko der jeweiligen Arten nicht signifikant erhöht wird. Anlagenbedingte Tötungen durch Kollisionen mit den Photovoltaikfreianlagen sind ebenfalls auf Grundlage der Praxisuntersuchungen des BfN (2009) nicht festgestellt worden, so dass auch hier ein Verbotstatbestand nicht einschlägig ist.

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während der störungsempfindlichen Zeiten der Vögel stellt nur in dem Fall einen Verbotstatbestand dar, in dem eine erhebliche Störung verursacht wird. Eine Erheblichkeit ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegeben, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand einer Population kann sich aufgrund einer Störung in folgenden beispielhaften, nicht abschließend aufgelisteten Situationen verschlechtern:

- Aufgabe eines Neststandortes mit Eiern / Nestlingen und dadurch bedingte geringere Reproduktion,
- Aufgabe der Jungvogelfütterung und dadurch bedingte geringere Reproduktion,
- Maskierung von Revier- und Paarungskommunikation durch Lärm und dadurch bedingte Verringerung des Paarungserfolges (= verringerte Reproduktion)
- erhöhter Stress und dadurch bedingte erhöhte Mortalität innerhalb der Population während sensibler Zeiten

In Bezug auf das Störungsverbot während der Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich baubedingte Störungen in Form von Lärmimmissionen nicht unbedingt vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, werden allerdings im folgenden differenzierter betrachtet. Betriebs- und anlagebedingte Störungen sind auf Grund der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen vorkommender Vogelarten führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung

käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da sich bei einer Störsituation durch Lärm die betreffende Vogelart entfernen könnte und das Plangebiet keinen traditionellen Mauserplatz darstellt.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Planungsgebietes vorkommen, könnten durch Lärm und / oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgeschreckt werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufschrecken zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens, der Dauer der Bauzeit sowie der Tatsache, dass es sich bei dem Bereich um keinen traditionellen Rastplatz handelt, auszuschließen. Vögel sind in der Regel an alltägliche Lärmimmissionen, wie sie beim Bau verursacht werden, gewöhnt und suchen ihre persönlichen Sicherheitsabstände auf, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Während der Bauarbeiten können akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter selbst ausgelöst werden, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten ausüben können. Im Falle einer erheblichen Störung ist mit der Aufgabe von Brutplätzen zu rechnen, sofern die betroffenen Arten empfindlich auf Störreize reagieren. Eine temporäre Verdrängung störungsempfindlicher Arten im Nahbereich der Eingriffsflächen durch baubedingte Lärmimmissionen und optische Reize ist jedoch während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit auszuschließen, da die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zu beginnen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach der Beendigung der baubedingten Störungen die ggf. aufgegebenen Brutstandorte in der nächsten Brutzeit wieder besiedelt werden bzw. gemieden werden, falls die Bauarbeiten bis in die nächste Brutperiode andauern. Die Beeinträchtigungen werden als nicht gravierend eingestuft. Der günstige Erhaltungszustand der potenziell betroffenen Brutvogelarten im Naturraum und im natürlichen Verbreitungsgebiet wird sich aller Voraussicht nach nicht verschlechtern. Anlage- oder betriebsbedingte Lärmimmissionen sind durch die Art des Vorhabens auszuschließen.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird 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- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.“

3.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel Rechnung tragend, wird innerhalb des Änderungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 ein allgemeines Wohngebietes (WA) gem. 4 BauNVO festgesetzt.

Um eine der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Es sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Nachverdichtung durch Wohnnutzung und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO werden unverändert übernommen.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder als Hausgruppen zu errichten sind. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das Umfeld einfügt und ausreichend Gestaltungsspielraum geschaffen wird.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die Nachverdichtung geschaffen wird. Die Baugrenzen im Bereich zu der Tiergartenstraße (K 108) und zu der Schulstraße werden unverändert übernommen. Entgegen der Ursprungsplanung wird der gesamte hinter der straßenseitigen Baugrenze liegende Be-

reich als überbaubare Fläche festgesetzt um hier entsprechend dem Anlass und Ziel der Planung eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudeflucht wird zudem unverändert übernommen, dass auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind.

4.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegende Teil der Schulstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Tiergartenstraße (K 108) und die Schulstraße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **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**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 16.02.2012 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gerdes Land" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB durch Aushang vom 23.02.2012 bis 17.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.04.2012 bis 29.05.2012 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang vom 17.04.2012 bis zum 08.06.2012 und durch Veröffentlichung in der NWZ am 19.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 23.04.2012 gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jade,

.....
Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gerdes Land“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:


**Diekmann &
Mosebach**
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*


.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)