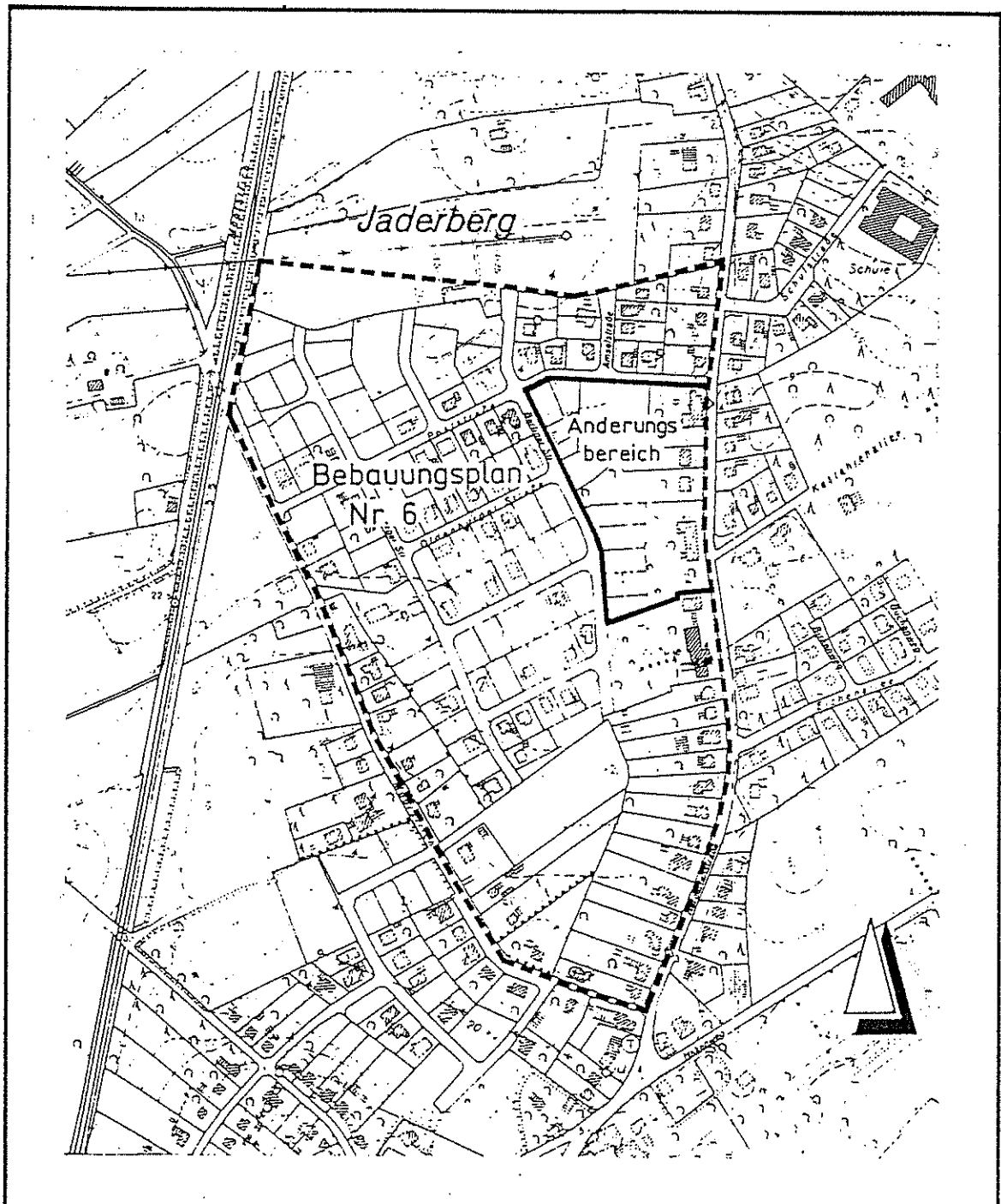


Gemeinde Jade

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Jaderberg)

BEGRÜNDUNG

gem. § Abs. 8 BauGB zur Änderung des B-Planes Nr. 6 in einem Teilbereich



INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt:

- I. Grundlagen des Bebauungsplanes
 - 1. Rechtsgrundlagen
 - 2. Aufstellungsbeschuß
 - 3. Räumlicher Geltungsbereich
 - 4. Bebauungsplan Nr. 6 und bereits erfolgte Änderungen
 - 5. Flächennutzungsplan

- II. Planungsanlaß/Planungsziele und Inhalt des Bebauungsplanes

- III. Verwirklichung des Bebauungsplans

- IV. Verfahrensvermerke

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990),
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 299),

jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

2. Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 05.12.1989 den Beschluß zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gefaßt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt zentral im Gemeindeteil Jaderberg. Er wird im Norden durch die Poststraße, im Osten durch die Tiergartenstraße, im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 236/39 und 236/34 und im Westen durch die Berliner Straße begrenzt.

4. Bebauungsplan Nr. 6 und bereits erfolgte Änderungen

Die 3. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich zwischen Tiergartenstraße und Berliner Straße des am 05.09.74 rechtsverbindlich gewordenen B-Planes Nr. 6. Die 1. Änderung wurde am 18.02.77 (Vergrößerung der überbaubaren Flächen, Erhöhung der Geschößflächen- und Grundflächenzahl) und die zweite Änderung am 26.04.1985 (Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche Bundespost) vom Präsidenten der Niedersächsischen Verwaltungsbehörde Oldenburg genehmigt. Der rechtskräftige B-Plan setzt für den Änderungsbereich nördlich des Fußweges, der eine Verbindung zwischen Tiergartenstraße und Berliner Straße darstellt, Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche Bundespost und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" fest. Im südlichen Teil wurde "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

5. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame F-Plan entspricht auf den Änderungsbereich bezogen bis auf die Flächen an der Tiergartenstraße weitgehend dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Urfassung des B-Planes setzt abweichend vom F-Plan, der Wohnbauflächen darstellt, östlich von Post und Spielplatz "Mischgebiet" fest. Bezogen auf die jetzigen Änderungsabsichten, auf die unter Punkt II näher eingegangen wird, soll der gesamte, im Änderungsbereich an der Tiergartenstraße gelegene Bereich, als "Mischgebiet" festgesetzt werden. Eine im Parallelverfahren durchzuführende Flächennutzungsplan-Änderung wird zur Zeit nicht für erforderlich gehalten, da die Größenordnung der jetzigen Flächenumwidmung nicht als ausreichend gravierend eingeschätzt wird. Die Gemeinde beabsichtigt generell, die Tiergartenstraße als örtliche "Entwicklungsachse" aufzuwerten. Von ihr wird geprüft, inwieweit für die beiderseits der Tiergartenstraße belegenen Baugrundstücke Nutzungen zulässig werden sollen, die die bauplanungsrechtliche Festsetzung

"Mischgebiet" voraussetzen. Hiernach ist beabsichtigt, der genannten Planungsabsicht generell dadurch Rechnung zu tragen, daß möglicherweise weitere Mischgebietsflächen an der Tiergartenstraße dargestellt werden. Die in der Urfassung und dieser Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 bereits "vorweg genommenen" MI-Festsetzungen werden in einer zu ändernden Flächennutzungsplan-Darstellung berücksichtigt.

II. Planungsanlaß/Planungsziele und Inhalt der II. Änderung des B-Planes Nr. 6

Der Beschluß zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde gefaßt, um die Errichtung von Wohnungen auf einer nicht mehr als Spielplatz benötigten Fläche zu ermöglichen und die städtebaulich erwünschte Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandels-geschäfts in einem ursprünglich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Gebiet durch Ausweisung als "Mischgebiet" zielkonform, planungsrechtlich abzusichern (vgl. Änderungsteil Wohngebiet in Mischgebiet).

Änderungsteil Spielplatzerweiterungsfläche im Wohngebiet

Der genehmigte Bebauungsplan weist die neu überplanten Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. als Mischgebiet aus. Der Änderungsvorschlag sieht die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" vor. Die Nutzungsänderung wurde erforderlich, um eine Lücke im Siedlungsgebiet zu schließen, für die - wie es in der ursprünglichen Begründung hieß - keine anderen als "wohnnutzung- noch freiflächenbezogen" sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten erkennbar sind. Aus diesem Grunde wurden im öffentlich ausgelegten und den Trägern öffentlicher Belange vorgelegten Plan in der textlichen Festsetzung Nr. 1, 1. Satz dem sogenannten "Nummerndogma" (abweichende Rechtsprechung

des Bundesverwaltungsgericht vom 22.05.1987 - 4 N 4.86 (Vorlagebeschuß Oberverwaltungsgericht Lüneburg)) folgend, Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Aufgrund eines privaten Einwandes und nochmaliger Prüfung dieser kategorischen Nutzungseinschränkung ist nunmehr entschieden worden, klassischerweise auch in Wohngebäuden ausgeübte sozial-gesundheitsorientierte Nutzungen nicht der Gefahr der Unzulässigkeit auszusetzen, weil Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke für unzulässig erklärt werden. Diese Entscheidung läuft auch nicht der Auffassung zuwider, der Wohnnutzung Priorität einzuräumen, da in dezentraler Wohngebietslage keine gravierende Gefahr besteht, daß "komplette" Anlagen für die genannten Zwecke entstehen, sondern vielmehr Teile von Wohngebäuden entsprechend genutzt werden. Diese Nutzungsmischung ist nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern auch in begrenztem Rahmen erwünscht, um eine völlige Monostruktur auszuschalten und außerdem sozialen wie gesundheitlichen Nutzungen mit geringem Flächenbedarf Chancen für die Realisierung zu geben. Das hierdurch auch Investitionsimpulse für die Errichtung von Wohnungen ausgelöst werden, könnte ein wünschenswerter Nebeneffekt sein. Die Festsetzungen hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben bestehen, zumal hier ohnehin eine besondere Einzelfallprüfung zu erfolgen hat. Die für ein Baugrundstück getroffene Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern reduziert. Dieses resultiert unmittelbar aus den Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, aber auch aus der neueren Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 05.02.1990 - 4 C 47.89/Münster), daß sich Doppelhäuser (und auch Hausgruppen) über eigenständige Grundstücke definieren, die hier nicht zu schaffen sind. Es soll in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, daß die Festsetzungen über die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern verfassungsrechtlich problematisch sind. Dieses Problem soll und kann zur Zeit in Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung nicht gelöst werden, womit die städtebauliche Intention der Wahrung der Einheitlichkeit der durch Einzelhäuser geprägten

Siedlungsstruktur zunächst aufrecht erhalten bleibt. Solange generelle Vorgaben hinsichtlich der zulässigkeitsrechtlichen Interpretation von Einzelhausfestsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nicht existieren, sind Antragsteller auf den individuellen Rechtsweg zu verweisen, um von den genannten Festsetzungen abweichende Vorhaben durchzusetzen.

Zusätzlich wurden in die Bebauungsplan-Änderung örtliche Bauvorschriften aufgenommen, die in der ursprünglichen Begründung nicht gesondert erwähnt wurden. In der hiermit zur Anzeige gebrachten geänderten Bebauungsplan-Version sind die zulässigen Dachformen um das Walmdach ergänzt worden. Die Abwägung hat ergeben, daß weiterhin zwar die gestalterische Absicht der Änderung von Walmdächern ein wichtiger Belang ist, jedoch die erfahrungsgemäß langwierige baugenehmigungsverfahrenmäßige Abwicklung von Befreiungsbegehren (z.B. im Zusammenhang mit der Errichtung von Anbauten an Walmdachhäuser) als mögliches unerwünschtes Investitionshemmnis höher bewertet wird. So wurde hier letztlich ein Zugeständnis an die Beschleunigung insbesondere der Schaffung von Wohnraum zu Lasten der städtebaulichen Gestaltungsintention gemacht. Insgesamt unterstützen die örtlichen Bauvorschriften die Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes unter gewisser Einheitlichkeit. Die einzelnen Daten zu Dachneigung und -symmetrie basieren auf Erfahrungswerten, wie ein zufriedenstellendes Gestaltungsergebnis zu erreichen ist. Bestimmte Dachformen die einen Bruch der Gesamtgestaltung nach sich ziehen würden, wie Flächdächer, Pultdächer, Dächer mit kombinierten Neigungen, sind somit unzulässig. Da Fahnen als Werbeanlagen aufgrund der üblichen grellen Farbgestaltung, der von ihm ausgehenden Unruhe, des oft vernachlässigten Pflegezustandes und ihrer sich aus der Höhe ergebenden Dominanz das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig negativ beeinträchtigen können, werden sie für unzulässig erklärt.

Die planungsrechtlichen Vorgaben zur Bebaubarkeit des Grundstückes auf der ursprüngliche Spielplatzerweiterungsfläche orientieren sich dabei an den feststehenden Nutzungsausweisungen, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Planungen zu ändern.

Die Verkleinerung der im B-Plan vorgesehenen Spielplatzfläche entspricht der gegenwärtigen Situation. Der bestehende Spielplatz nimmt nur den nicht neu überplanten Teil der Grünfläche in Anspruch. Ein Vorhalten der neu überplanten Fläche für eine Vergrößerung ist nicht sinnvoll, da in unmittelbarer Nachbarschaft - auf dem Grundstück der Schule - bereits ein Spielplatz vorhanden ist und damit das Angebot an Spielplätzen auch zukünftig ausreichen wird, wie nachfolgende Berechnung zeigt. Die im Änderungsbereich verbleibende Spielplatzfläche weist eine Größe von rund 1.000 m^2 auf. Die erwähnte Spielplatzfläche auf dem Schulgrundstück gliedert sich in einen Spielplatz von rd. 2.000 m^2 und einen Bolzplatz von rd. 1.000 m^2 Fläche. Wenn vorausgesetzt werden kann, daß die genannten Spielplätze der Versorgung der im gesamten Geltungsbereich befindlichen Misch- und Wohngebiete dient, ist festzustellen, daß sie sich in geforderten, maximalen Einzugsbereich befinden (kein Weg länger als 400 m). Die Mindestgröße des Einzelspielplatzes von 300 m^2 wird deutlich überschritten. Die Gesamtflächen der Spielplätze von rd. 4.000 m^2 überschreiten den geforderten Mindestwert von rd. 2.500 m^2 deutlich (rd. 154.000 m^2 Grundstücksfläche \times GFZ $0,8 + 4.100$ Grundstücksfläche \times GFZ $0,4 \times 0,02 = 2.500 \text{ m}^2$ - vgl. hierzu Ausführungsbestimmungen zum niedersächsischen Spielplatzgesetz von 03.05.1974).

Auf der Spielplatzerweiterungsfläche hat sich durch Verzicht auf Pflegeeingriffe eine z.T. dichte Ruderalvegetation neben hohen Fichten, die als Abschirmung des Grundstückes an der südwestlichen und südöstlichen Grenze gepflanzt wurden, eingestellt. Auf dem inneren Grundstücksbereich befinden sich einige ältere Apfelbäume, Weidensträucher, Kiefern und andere Sträucher.

Der mit der Planänderung möglich werdende Eingriff ist zwar als nicht erheblich zu klassifizieren, bürgt jedoch ein Einflußpotential, welches die Anfänge einer ungestörten natürlichen Entwicklung unterbricht. Der in der ursprünglichen Entwurfsbegründung abgegebene Hinweis, daß planungsrechtliche Vorgaben für Ausgleichsmaßnahmen nicht sinnvoll erscheinen, wird durch nachfolgende Begründung geändert, die sich gleichermaßen auf eine geänderte Planzeichnung stützt. Um eine Eingriffsminimierung zu erreichen, wird die im ursprünglichen Planentwurf beabsichtigte Bauteppichfestsetzung in der Fläche reduziert. Für einen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB im Sinne einer Kompensationsmaßnahme untergliedert in 2 Maßnahmetypen festgesetzt. Von der alternativen Festsetzungsmöglichkeit "Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a) bzw. b) BauGB wurde abgesehen, da es sich bei den einzelnen textlichen Festsetzungen um Maßnahmbündel handelt, die über die Festsetzungsmöglichkeiten der o.g. Ziffer 25 hinausgehen. Hierbei ist insbesondere auf die erforderliche Rodung der standortuntypischen und das "Siedlungslandschaftsbild" beeinträchtigenden Fichten (*picea omorica*) auf dem die Festsetzungen betreffenden Baugrundstück zu verweisen. Die in den entsprechenden textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Bepflanzung anstelle der zu rodenden Fichten und extensive Pflege in einem zusätzlichen Bereich verfolgt die Absicht, die Ausbreitung heimischer, standortgerechter Gehölze zu fördern und die durch den möglich werdenden Eingriff folgende Beseitigung eines Ruderalvegetationsbestandes zu kompensieren. Die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten beziehen sich auf die textliche Festsetzung Nr. 4 und dienen lediglich der Orientierungshilfe; sie können durch andere einheimische standortgerechte Arten ergänzt werden:

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Silberpappel	Populus alba
Heimbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Schlehe	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Holunder	Sambucus nigra
Wildrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Felsenbirne	Amalanchier canadensis
Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Flieder	Syringa vulgaris
Schneebeere	Symphoricarpos rivularis

Die Pflanzen werden in folgenden Größen gesetzt:

Bäume: Heister, 3 mal verpflanzt, 100 - 150 cm hoch

Sträucher: Sträucher, 2 mal verpflanzt, 80 - 100 cm hoch.

Es soll eine zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzung mit einem Pflanzabstand innerhalb der Anlagen von 1,20 m entstehen, wodurch das Grundstück eine erhebliche ökologische Aufwertung erfährt. Die entstehende Gehölzzone ist lediglich extensiv zu pflegen (z.B. Verjüngungs- und Erhaltungsschnitt), um die

sich ansiedelnde Avifauna möglichst wenig zu stören. Dem Gehölzsaum vorgelagert wird eine extensiv zu pflegende Gräser- und Wildstaudenfläche, die in erster Linie der einheimischen Insektenfauna als Lebensraum und Nahrungsgrundlage dient. Um der Flora genügend Zeit zur Entwicklung und Vermehrung zu geben, ist lediglich eine einmalige Mahd im September eines jeden Jahres vorzusehen. Sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Pergolen- und Carportanlagen sollten durch standortgerechte Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden, um auf diese Weise sowohl optischen Gesichtspunkten (Ortsbild) als auch ökologischen Aspekten (Lebensraum, Nahrungshabitat für Vögel, Insekten und andere Wirbellose) gerecht zu werden.

Weitergehende naturschutzorientierte Festsetzungen im Änderungsbereich werden nicht vorgenommen. Hierfür wäre eine dezidierte Untersuchung und Einzeleinmessung erhaltenswerter Bäume und Sträucher erforderlich. Dieser umfangreiche Planungsaufwand stünde in keinem Verhältnis zum Gegenstand der Planänderung und hätte zur Folge, daß es der Gemeinde nicht mehr möglich wäre, selbst geringfügige Planänderungen mit angemessenen Mitteln und in vertretbaren Zeiträumen auszuführen. Dennoch wird die generelle Erforderlichkeit zusätzlicher Schutzvorschriften erkannt. Es ist beabsichtigt, für das Gemeindegebiet einen Landschaftsplan zu erarbeiten und hieraus weitergehende Schutzkategorien abzuleiten.

Änderungsteil Wohngebiet in Mischgebiet

Für eine im Südosten des Änderungsbereichs gelegene Fläche wird "Allgemeines Wohngebiet" in "Mischgebiet" festgesetzt. Dadurch wird der Entwicklungsabsicht Rechnung getragen, über die Möglichkeiten der WA-Festsetzung hinaus verstärkt die Ansiedlung zentralerer Einrichtungen zu ermöglichen, deren Bedeutung z.B. im Bereich des Einzelhandels erheblich durch die Versorgung des zugeordneten Wohngebietes hinausgehen. Hierdurch

wird die Tiergartenstraße in ihrer Funktion als örtliche Entwicklungsachse aufgewertet. Dieses entspricht der städtebaulichen Vorstellung.

III. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und bodenordnerische als auch soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Laut Auskunft des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Brake vom 16.10.1991 (Zeichen 3.1) sind Altablagerungen im Plangebiet nach Aktenlage nicht bekannt.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

IV. Verfahrensvermerke

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. BauGB in der Zeit vom 16.09.1991 bis 16.10.1991 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am *03.12.1991* die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Mit Rechtskraft dieser Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 im Änderungsbereich außer Kraft.

2933 Jade, den *13.09.2000*

Jampfen
.....
(Bürgermeister)



Hell
.....
(Gemeindedirektor)

Entwurf und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Jade:

**Consulting GmbH**Unwaldstraße 39 • D-2932 Neuenburg
Telefon: 044521 899-0

Neuenburg, den 09.09.1991

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Winter".

(Dipl.-Ing. Winter)