

**Gemeinde Jade**  
**Landkreis Wesermarsch**

**5. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 6**  
**“Poststraße - Jaderberg“**

Verfahren nach § 13 a BauGB

**Begründung**

**September 2009**



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de • [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.4	Geltungsbereich der 5. Änderung .....	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>3</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	3
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB .....	3
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB .....	3
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	3
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft .....	3
3.2.2	Einfügen der Änderung in die umgebenden Strukturen .....	4
3.2.3	Verkehrliche Erschließung .....	4
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung .....	4
3.2.5	Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung .....	4
3.2.6	Belange des Immissionsschutzes .....	5
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>6</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	6
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	6



## **0. VORBEMERKUNG**

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>, der Geltungsbereich ist bereits verbindlich überplant, ebenso die umliegenden Gebiete. In der Vergangenheit war das Plangebiet bereits bebaut. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich die Ausnutzbarkeit des Plangebietes an seinem westlichen Rand durch die Verschiebung der Baugrenze verbessert werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Absicht der Gemeinde Jade, die Ausnutzbarkeit des im Plangebiet gelegenen Grundstückes zu erhöhen und zu verbessern. Dazu soll am westlichen Rand des Plangebietes die Baugrenze von 8 m auf 3 m an den westlichen Rand des Grundstückes verschoben werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung, die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortes Jaderberg, unmittelbar westlich der Tiergartenstraße. Das Plangebiet war in der Vergangenheit bereits baulich genutzt. Im Plangebiet befand sich ein Bunker. Das Bunkergebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen und das Gelände eingeebnet. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich eine Kastanie, ein Ahorn sowie zwei Tannen. Am südlichen Plangebietsrand sind zwei Eschen, drei Ahorn, eine Kastanie und eine Linde vorhanden.



Südlich des Plangebietes befindet sich der Kindergarten, die Sozialstation und ein Spielplatz. Direkt südöstlich des Plangebietes - an der Tiergartenstraße - liegt ein Kriegsdenkmal. Östlich des Plangebietes, bzw. östlich der Tiergartenstraße liegt das Gemeindehaus. Westlich des Plangebietes liegen eingeschossige Wohnhäuser. Deren Freibereiche bzw. die Gärten sind dem Plangebiet zugewandt. Nördlich des Plangebietes schließen ein Fuß- und Radweg bzw. weitere Einfamilienhäuser an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebietes liegt die Tiergartenstraße, bei der es sich um eine wichtige innerörtliche Erschließungsstraße handelt.

#### **1.4 Geltungsbereich der 5. Änderung**

Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch die östlichen Grundstücksgrenzen der an der Berliner Straße gelegenen Einfamilienhäuser gebildet (Flurstücke 236/20, 236/21, 236/22, 236/23, 236/24). Nördlich schließt unmittelbar ein Fuß- und Radweg (Flurstück 236/27) an den Geltungsbereich an. Südlich liegt das Flurstück Nr. 233/15, östlich die Tiergartenstraße.

#### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

##### **□ Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Ausweisung eines Mischgebietes ist aus dieser Darstellung entwickelbar.

##### **□ Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße - Jaderberg“ vor. Die 3. Änderung geht in westlicher und nördlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 5. Änderung hinaus. Für den Geltungsbereich dieser 5. Änderung setzt sie ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Außerdem weist sie eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise aus.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beabsichtigt die Gemeinde Jade die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effiziente Ausnutzung des im Geltungsbereich gelegenen Grundstückes zu schaffen. Dazu wird die Baugrenze am westlichen Rand des Planungsgebietes um 5 Meter in Richtung Westen verschoben. Der Abstand der Baugrenze zu den westlich angrenzenden Grundstücken beträgt damit 3 Meter. Das entspricht dem bauordnungsrechtlichen Grenzabstand.

Mit dem Abstand von 3 m wird der Verlauf der in der 3. Änderung festgesetzten Baugrenze nördlich dieses Änderungsbereiches aufgenommen und im Plangebiet weiter fortgesetzt. Bei dem Mischgebiet nördlich des Plangebietes ist die Baugrenze ebenfalls in einem Abstand von 3 m zu den westlich angrenzenden Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und



der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Mit der Verschiebung im Zuge dieser 5. Änderung wird eine Gleichbehandlung der Grundstücke erzielt.

Die übrigen Festsetzungen dieser 5. Änderung werden ansonsten weitestgehend aus der rechtskräftigen 3. Änderung unverändert übernommen.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

##### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die EWE Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet verschiedene Versorgungsleitungen betrieben werden, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Die Begründung wurde daher in Kap. 3.2.5 entsprechend ergänzt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der K 108 ausgehenden Schallemissionen belastet ist. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf seien keine Aussagen hinsichtlich der Immissionsbelastungen, deren Erheblichkeit und evtl. erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen getroffen worden. Die Gemeinde Jade sieht hier keine Notwendigkeit für weitere Regelungen. Für das Plangebiet liegt die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße - Jaderberg“ vor. Die Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung wurden für den gesamten östlichen Teil des Plangebietes unverändert übernommen. Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in der 3. Änderung nicht getroffen. Insofern ist eine Vereinbarkeit zwischen der Ausweisung des Mischgebietes und der Kreisstraße bereits im Rahmen der 3. Änderung getroffen worden. Im Rahmen dieser 5. Änderung wurde lediglich am westlichen Rand des Plangebietes die Baugrenze um 5 Meter in Richtung Westen verschoben.

#### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

##### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Er war in der Vergangenheit mit einem Bunker bebaut und versiegelt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



Für den Geltungsbereich dieser 5. Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 vor. In der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen werden unverändert in diese 5. Änderung übernommen. Damit bleibt der bislang zulässige Versiegelungsgrad unverändert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die 5. Änderung dieses Bebauungsplanes im Vergleich zur 3. Änderung nicht erhöht.

Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

### **3.2.2 Einfügen der Änderung in die umgebenden Strukturen**

Derzeit ist bereits auf der Basis der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 eine Bebauung des Plangebiets mit zweigeschossigen Häusern zulässig. Diese Grundkonzeption wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht tangiert. Durch die Verschiebung der Grenze wird lediglich eine Ausdehnung oder Verschiebung der Baukörper in westliche Richtung ermöglicht.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden bebauten Grundstücke werden durch diese 5. Änderung nur gering tangiert. Zum einen beträgt der Abstand des nördlichsten Einfamilienhauses (Berliner Straße Nr. 5) zur geplanten Baugrenze dieser 5. Änderung mindestens 15 m, der Abstand der übrigen Einfamilienhäuser (Berliner Straße Nr. 7 – 13) beträgt mindestens 22 m. Zudem liegt der Änderungsbereich östlich der bestehenden Wohnhäuser, so dass es sowohl bei den Gebäuden selber als auch im Bereich der angrenzenden Terrassenbereiche kaum zu zusätzlichen Verschattungen kommen wird.

### **3.2.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Tiergartenstraße ausreichend erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden. Zusätzliche öffentliche Verkehrswege sind nicht erforderlich.

### **3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung**

Die Verbringung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im bestehenden System.

### **3.2.5 Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung**

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz.

Die **Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas** erfolgt durch örtliche Versorgungsträger.



Das Planungsgebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserentsorgung** angeschlossen. Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises gewährleistet.

Die EWE Netz GmbH betreibt im Plangebiet verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.

### **3.2.6 Belange des Immissionsschutzes**

Das Plangebiet liegt westlich der K 108 innerhalb der Ortsdurchfahrt Jaderberg. Für das Plangebiet liegt die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße - Jaderberg“ vor. In der rechtskräftigen 3. Änderung wurden keine textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. In der 5. Änderung werden gegenüber der 3. Änderung bezüglich des Immissionsschutzes keine relevanten Änderungen getroffen. Im Rahmen dieser 5. Änderung wurde lediglich am westlichen Rand des Plangebietes die Baugrenze um 5 Meter in Richtung Westen verschoben. Insofern wird auch im Rahmen der 5. Änderung keine Notwendigkeit für weitere Regelungen gesehen. Eine Vereinbarkeit zwischen der Ausweisung des Mischgebietes und der Kreisstraße ist bereits im Rahmen der 3. Änderung festgestellt worden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem geplanten Baugrundstück keine Ansprüche wegen der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen bestehen.

## **4. INHALTE DER PLANUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert aus der rechtskräftigen 3. Änderung übernommen. Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind Tankstellen. Sie würden sich nicht in die Struktur der Umgebung einpassen und zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Baugrenze wird am westlichen Rand des Plangebietes von 8 m auf 3 m zum westlichen Rand des Geltungsbereiches verschoben. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus der rechtskräftigen 3. Änderung übernommen. Zulässig ist eine Grundfläche von 0,5 und eine Geschossfläche von 0,8 sowie eine maximal zweigeschossige offene Bauweise.



## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9.290 qm.

### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	09.06.2009
Ortsübliche Bekanntmachung	17.06.2009
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	01.07. – 31.07.2009
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	01.07. – 31.07.2009
Satzungsbeschluss durch den Rat	29.09.2009

Jade, den 23. M. 09

  
Bürgermeister  
(Kaas)

