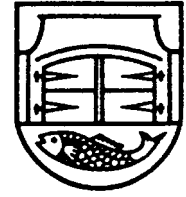


GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



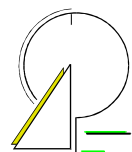
**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16
„Vareler Straße / Jader Straße“**

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	8
4.2	Belange des Immissionsschutzes	8
4.2.1	Verkehrslärm	9
4.3	Belange des Denkmalschutzes	9
4.4	Altablagerungen	10
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	10
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Verkehrsflächen	13
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	13
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg	13
5.5	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	13
5.6	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	14
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	16
7.1	Rechtsgrundlagen	16
7.2	Verfahrensübersicht	17
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
7.2.2	Öffentliche Auslegung	17
7.2.3	Satzungsbeschluss	17
7.3	Planverfasser	17

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 "Schützenhof" für den Bereich nördlich der Jader Straße sowie östlich der Vareler Straße in dem Ortsteil Jaderberg an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und führt hierzu die 3. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Aufgrund des Ergebnisses der vorab durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls, gem. § 13a (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB, ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

Für den vorliegenden Änderungsbereich (ca. 47.440 m²) gelten derzeit die Inhalte des im Jahr 2000 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 16 „Schützenhof“.

In diesem wurde die im Nordosten des Plangebietes liegende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA), die restliche Fläche des Geltungsbereiches als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind höchstens zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise zulässig. Neben diesen Festsetzungen ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 bestimmt. Im Mischgebiet (MI) ist die GRZ mit 0,4, die GFZ mit höchstens 0,8, eine zweigeschossige Bebauung und eine offene Bauweise festgesetzt. Der Ursprungsplan enthält darüber hinaus für das Mischgebiet (MI 1) Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise (GRZ von 0,6 / GFZ von höchstens 0,8 / zweigeschossige Bebauung / offene Bauweise). Daneben sind im östlichen und südlichen Teilbereich Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Misch- und Wohngebietes, das dem zentralen Standort im Ortskern Jaderberg gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums beiträgt. Der Ortskern von Jaderberg an der Vareler Straße / Jader Straße ist geprägt durch ein breites Spektrum an vielfältigen Nutzungen. Neben der Wohnnutzung sind zudem Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung vorzufinden. Derzeit ist ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung für den zentralen, innerörtlichen Kern des Ortes prägend.

Die Änderung des Bebauungsplans wird notwendig, da die getroffenen Festsetzungen gemäß des Ursprungsplanes nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Vareler Straße (K 108) und der Jader Straße (L 862) ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 4.2; Kap. 5.6).

Zur Realisierung des Vorhabens werden die Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungen der Baugebiete an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. In Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan wird die südöstlich liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen und bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze erweitert. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und 2) gem. § 6 BauNVO wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von höchstens 1,0 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wird eine GRZ von 0,4 mit einer Beschränkung der Zahl der Wohnungen, eine GFZ von 0,6

sowie Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen bestimmt. Die zweigeschossige Bebauung sowie die offene Bauweise wird für beide Baugebiete, in Anlehnung an den Ursprungsplan, übernommen. Hinsichtlich einer sinnvollen Abgrenzung des Geltungsbereiches und als Voraussetzung einer zukünftigen verkehrlichen Beordnung der Landesstraße (L 862) wird der südlich angrenzende Teilbereich der Landesstraße mit in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aufgenommen.

Von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 (4) i.V.m. § 2a BauGB wird gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange einschließlich der Belange von Natur und Landschaft erfolgte eine entsprechende Eingriffsbewertung (vgl. § 13 (2) Nr. 4 BauGB). Gemäß dem Ergebnis dieser naturschutzfachlichen Betrachtung ergibt sich kein über das durch den Ursprungsplan bereits ermöglichte Maß hinaus möglicher Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt (vgl. Kap. 4.1.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Vareler Straße / Jader Straße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Vareler Straße / Jader Straße“ befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Jaderberg in der Gemeinde Jade, und umfasst eine ca. 47.440 m² große Fläche nördlich der „Jader Straße“ sowie östlich der „Vareler Straße“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit ausschließlich von wohnbaulichen Anlagen mit angrenzenden Gärten und Garagen sowie durch Mischnutzungen gekennzeichnet. Entlang der „Vareler Straße“ haben sich verschiedene Dienstleistungsunternehmen, wie ein Augenoptiker und ein Unternehmen für Heizung- und Sanitärtechnik angesiedelt. Zudem sind Verkaufsflächen von Autohändlern vorzufinden. Im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Wohnhäuser.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der Lage im Bereich der Ortschaft Jaderberg durch Wohn- und Mischgebietsnutzungen charakterisiert. Darüber hinaus grenzen östlich des Plangebietes Grünstrukturen an. Im Süden grenzt zudem die Jader Straße (L 862) sowie im Westen die Vareler Straße (K 108) an das Plangebiet an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben

der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 mit der Fortschreibung aus dem Jahr 2012, enthält dabei keine konkreten Vorgaben für den Planungsraum.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2003 wird beschrieben, dass angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, dem Wohnungsneubau eine hohe Priorität einzuräumen ist. Des Weiteren gilt es, einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Auch sind Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft räumlich gebündelt werden (vgl. Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch (2003), Seite 11). Den regionalplanerischen Vorgaben wird folglich Rechnung getragen, da mit der Erhöhung der GRZ im Mischgebiet der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Innenentwicklung und Bündelung von Nahversorgungseinrichtungen für die Bevölkerung entsprochen wird.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade „Jaderberg Blatt 2 2003“ wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) im Nordosten sowie als Gemischte Baufläche (M) im übrigen Teil dargestellt. Des Weiteren ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Entlang der Jader Straße (L 862) und der Vareler Straße (K 108) sind Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan ist demnach gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen der 3. Änderung anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der im Jahr 2000 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 16 „Schützenhof“. In diesem wurde die im Nordosten des Plangebietes liegende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,7 sowie einer offenen Bauweise im Ursprungsplan festgesetzt. Daneben sind im östlichen und südlichen Teilbereich Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt. Weiterhin sind Straßenverkehrsflächen sowie Wasserflächen festgesetzt. Das Gebäude an der „Vareler Straße“ Nr. 26 ist weiterführend als Baudenkmal festgesetzt.

Die Fläche des übrigen Geltungsbereiches ist als Mischgebiet (MI) bestimmt. Innerhalb des südlichen Mischgebietes (MI) sind höchstens zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise zulässig. Neben diesen Festsetzungen ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bestimmt. Der Ursprungsplan enthält für das Mischgebiet (MI 1) die GRZ von 0,6, die GFZ von höchstens 0,8, eine zweigeschossige Bebauung und eine abweichende Bauweise.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Vareler Straße / Jader Straße“ wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und den eingangs in Kapitel 1.0 dargelegten Planungszielen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschlägig zu prüfen, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge haben werden (Vorprüfung des Einzelfalls). Angesichts des in der vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzten zulässigen Grundfläche, in den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten mit bereits rd. 2,87 ha, wurde diese Vorprüfung im Vorfeld der Planung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Aufgrund der in der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m² ist gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB ferner die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Sind aufgrund dieser Planung Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Durch den Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung werden im Ursprungsplan vorgesehene Grenzen der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete verschoben. Dadurch vergrößert sich im mittleren Plangebiet der Bereich, der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Eine Änderung der Grundflächenzahl ergibt sich daraus jedoch nicht. In den südlichen Mischgebieten erhöht sich die GRZ im Vergleich zum Ursprungsplan von 0,4 auf 0,6. Die mögliche Mehrversiegelung ist mit ca. 2.500 m² relativ gering. Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer Erschließungsstraße in einer Größenordnung von ca. 590 m². Eine Fläche im Südwesten des Geltungsbereiches (Größe ca. 140 m²) mit der ursprünglichen Festsetzung eines Mischgebietes wird durch die hier vorgesehenen Festsetzungen in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert.

Aufgrund der Lage und der Vorprägung der Flächen wird eine Zuweisung von Ersatzmaßnahmen als unverhältnismäßig angesehen. Bei einer Abwägung der Belange kann somit festgestellt werden, dass den städtebaulichen Zielsetzungen bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vor den Belangen des Naturschutzes Priorität einzuräumen ist. Eine Verdichtung innerstädtischer Strukturen ist Vorrang vor einem neuen Flächenverbrauch zu geben. Es ist ein Kompensationsverzicht angezeigt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden jedoch einige Flächen aus dem Ursprungsbebauungsplan, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt wurden, überplant. Um weiterhin einen Ausgleich der damaligen Eingriffsregelung sicherzustellen, ist der Nachweis erforderlich, wo diese damaligen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden können. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bebauungsplan Nr. 16	3. Änderung Bebauungsplan Nr. 16	Differenz
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Allgemeines Wohngebiet (WA)	(-) 1.135 m ²

Aus der obigen Tabelle ergibt sich ein verbleibendes Ausgleichsdefizit von 1.135 m², das flächengleich zu ersetzen ist.

Der Gemeinde Jade stehen die Flurstücke 258/45, 257/45, 256/45, 255/45 und 254/45 der Flur 18 der Gemarkung Jade mit einer Gesamtflächengröße von ca. 3,0 ha für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Fläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung als Kompensationsfläche überprüft. Da sie sich bei der Überprüfung als intensiv genutztes Grünland darstellte, ist eine Aufwertung zu dem Zielbiotop artenreiches mesophiles Grünland durch entsprechende Bewirtschaftungsauflagen möglich. Die Fläche wird anteilig auf 1.135 m² in Anspruch genommen.

Artenreiche Wiesen sind in intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaften selten geworden. Die in Wiesen vorkommenden Pflanzen beleben das Landschafts- und Ortsbild und sind als Lebensraum und Nahrungsbiotop für Flora und Fauna u. a. wegen der Seltenheit derartiger Strukturen von großer Bedeutung. Eine Vielzahl von Tieren (Brutvögel, Schmetterlinge, Hummeln, Bienen und andere Insekten, wie auch Wirbellose) sind auf solche Gebiete angewiesen. Sie stellen aufgrund ihres Insektenreichtums auch wichtige Nahrungsgebiete für Fledermäuse dar. Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind insbesondere folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen zu beachten:

Allg. Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen für die Grünlandextensivierung:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland (Mähwiese oder ggf. Weide) zu nutzen.
- In der Zeit vom 1. Januar bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Eine Weidenutzung ist mit 2 GVE pro Hektar zulässig.
- Eine Portions-/Umtriebsweide ist unzulässig.
- Es dürfen nicht mehr als zwei Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.
- Umbruch oder Neuansaat sind nicht zulässig (nur Nachsaat als Übersaat zulässig). Sollte in Abschnitten eine Nachsaat erforderlich werden, ist die Einsaat eines kräuterreichen Landschaftsrasens vorzunehmen. Hierfür kann gem. RSM 7.1.2. „Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Extensivflächen in allen Lagen“ verwendet werden.
- Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) auf der Fläche sowie jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.
- Pro Jahr darf nicht mehr als 80 kg N/ha Gesamtstickstoff (Wirtschafts- oder Handelsdünger) aufgebracht werden. (Erhaltungsdüngung). Bei der zulässigen Erhaltungsdüngung ist die Düngermenge des ggf. aufgetriebenen Weideviehs mit zu berücksichtigen.

- Es darf keine Gülle aufgebracht werden.
- Jegliches Aufbringen von Pestiziden ist unzulässig. Die Bekämpfung von Tipula und Feldmäusen kann bei Vorliegen von Warndienstmeldungen des Pflanzenschutzamtes und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
- Jegliche Einrichtung zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung gegebenenfalls bestehender Dränagen bleibt zulässig.
- Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig. Unberührt hiervon ist die ordnungsgemäße Unterhaltung von Flächenzufahrten und Überfahrten sowie die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Anlage von Grabenaufweitungen und Abflachungen von Grabenrändern).
- Die Anlage von Mieten oder Futterständen und die Lagerung von Silage, Heuballen oder sonstigen Materialien sowie das Abstellen von Geräten ist unzulässig.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Vareler Straße (K 108) sowie der Jader Straße (L 862). Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Misch- und Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms von der itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.2.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Gutachten¹ für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI 1 und 2) von 60 dB(A)/ tags und von 50 dB(A)/ nachts sowie für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/ tags und von 45 dB(A)/ nachts im Nahbereich der Vareler Straße und der Jader Straße überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis VI (gem. DIN 4109-1, Tab. 7). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res}$ = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res}$ = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 35 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res}$ = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 40 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich VI:

- $R'_{w,res}$ = 50 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 45 dB für Büroräume u. ä.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.6).

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich insgesamt eine bauliche Anlage, die als historisch bedeutsames Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch eingetragen ist und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Als Einzeldenkmal geschützt ist dabei das Gebäude an der „Vareler Straße“ Nr. 26.

¹ itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Vareler Straße / Jader Straße“ der Gemeinde Jader, vom 18. August 2016

Dieses Gebäude prägt das Gebiet in besonderem Maße und hatte bereits in der Vergangenheit einen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch einzuholen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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.

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden folglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Verdichtung in der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Vareler Straße / Jader Straße“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie Mischgebiete (MI 1 und 2) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung getroffen.

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Koordination eines städtebaulich geordneten Nebeneinanders der Baugebiete, ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 2).

Weiterführend bedarf es zur planerischen Steuerung einer weiteren Regelung der in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 i.V.m. § 1 (6) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 1). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist. In Bezug auf die festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und MI 2) sind Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 3). Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 2 (MI 2) Kfz-Handels- und Handwerksbetriebe einschließlich der Ausstellungsflächen gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 4). Diese Festsetzung über die unzulässige Art von Nutzungen wird gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO getroffen, da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Aufgrund der Tatsache, dass sich entlang des Kreuzungsbereiches „Jader-/Raiffeisen-/Vareler- und Tiergartenstraße“ sowie auch im weiteren Verlauf der „Vareler Straße“ Kfz-Betriebe einschließlich der Ausstellungsflächen befinden, würde eine Neuansiedlung von weiteren Betrieben dieser Art nachteilige Auswirkungen und mögliche negative Veränderungen des vorhandenen Gebietscharakters des Mischgebietes herbeiführen. Die Zweckbestimmung des Gebietes kann somit nicht gewahrt bleiben. Folglich ist ein Ausschluss von Kfz-Betrieben einschließlich der Ausstellungsflächen erforderlich, da das städtebauliche Erscheinungsbild des

Kreuzungsbereiches, die Ortsstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Mischgebietes gefährdet würden. Als Folge einer solchen Abwertung des Mischgebietes kann es zu Abwanderungen kommen und das Gebiet für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unattraktiv machen. Dies kann langfristig zu steigenden Leerständen führen. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Um diesen negativen Effekt zu vermeiden, ist der planungsrechtliche Ausschluss bzw. die gebietsverträgliche Begrenzung durch einen Ausschluss dieser Nutzung im gesamten Kreuzungsbereich sowie weiterführend entlang der Jader Straße sowie bis zur Vareler Straße Nr. 8 notwendig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an den Ursprungsplan und zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung des Siedlungsbereiches, wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und 2) wird entsprechend zeitgemäßer Innenentwicklungsziele die GRZ mit 0,6 bestimmt.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung wird innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) eine GFZ von höchstens 1,0 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GFZ von 0,6 bestimmt, um so ein an die umliegenden Strukturen angepasstes und zugleich nutzungsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für das Planungsziel festzulegen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe wird im Plangebiet einheitlich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen auf $\leq 4,50$ m und die maximale Firsthöhe auf $\leq 9,50$ m festgesetzt. Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH).

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes als offene Bauweise (o) festgesetzt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und wird überdies in Anlehnung an den Ursprungsplan entwickelt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass

ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen entlang des Geltungsbereichsbereichs in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Lediglich die Baugrenzen zum freien Landschaftsraum sowie zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des Geltungsbereiches werden in einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze bestimmt.

Die Grenzabstände regeln sich im gesamten Plangebiet nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes werden ausgehend von der „Jader Straße“ sowie von der „Vareler Straße“ öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, die bereits in dem Ursprungsplan bestimmt wurden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden diese Planstraßen entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion in Gesamtbreiten zwischen 4,00 m und 6,00 m festgesetzt. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

Darüber hinaus wird der südlich angrenzende Teilbereich der Landesstraße (L 862) mit in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aufgenommen. Folglich werden damit die Voraussetzungen einer zukünftigen verkehrlichen Beordnung der Landesstraße (L 862) geschaffen und dient zudem einer sinnvollen Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Des Weiteren gehen von der Landesstraße 862 und der Kreisstraße 108 Emissionen aus. Dementsprechend wird darauf hingewiesen, dass für das geplante Baugebiet gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

Zur Erschließung des nordöstlichen Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Bebaubarkeit der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche und sichert die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks. Diese Fläche wird mit einer Gesamtbreite von 6,00 m festgesetzt. Diese Dimensionierung orientiert sich an der derzeitigen Erschließungsfunktion der hinter liegenden Grundstücksfläche und ist somit ausreichend.

5.5 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich darüber hinaus eins nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Gebäude

„Vareler Straße“ Nr. 26. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (vgl. Kap. 4.2)

5.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage einer überschlüssigen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 4.3).

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - VI (LPB II - VI) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

- $R_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich VI:

- $R_{w,res} = 50$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 45$ dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 7).

Zur Nachtzeit liegt im gesamten Plangebiet ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - VI (LPB II - VI) gem. DIN 4109-1, Tab. 7 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Vareler Straße, Jader Straße) zugewandten Gebäudeseite mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die

lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden (s. textl. Festsetzung Nr. 8).

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III - VI als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite und im Schallschatten geplanter Gebäude zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 9).

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

In Anlehnung an den Ursprungsplan wird die zur Kompensation vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB übernommen und wird bis zum südöstlichen Rand des Geltungsbereiches erweitert. Diese Erweiterung dient zum einen der anteiligen Kompensation der Flächen aus dem Ursprungsplan, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) mit der 3. Änderung überplant werden. Zum anderen wird folglich ein städtebaulich wertvoller Übergang zur offenen Landschaft geschaffen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Weideflächen zu extensivieren, d.h. zwischen dem 15.3 und dem 15.6 darf keine Bearbeitung erfolgen. In dieser Zeit ist die Beweidung auf max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken. Eine mäßige Gülledüngung wird akzeptiert, die Stickstoffdüngung wird auf max. 80 kg pro Hektar und pro Jahr nach dem 1. Schnitt begrenzt. Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung sind mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind (s. textl. Festsetzung Nr. 10).

Des Weiteren sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar (s. textl. Festsetzung Nr. 11).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG hat vor Entfernung von Gehölzen, größeren Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Bei entsprechendem Vorkommen von Lebensstätten / Individuen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (s. textl. Festsetzung Nr. 12).

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich verlaufende „Vareler Straße“ (K 108) sowie über die südlich des Plangebiets verlaufende „Jader Straße“ (L 862).

- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird im Süden mit der Haltestelle „Jaderberg Abzw. Varel (Raiba)“ und den dort verkehrenden Buslinien 340 und 341 erschlossen. Die Linie 341 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.
- **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 Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 21.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 08.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung vom 18.10.2016 bis zum 18.11.2016 öffentlich ausgelegt.

Jade,

.....
Bürgermeister

7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 17.01.2017 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Jade,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 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*