



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 25 in Schweiburg
Gemeinde Jade.

1. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

- a) § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO);
- b) Erster Teil - Bauleitplanung - des Baugesetzbuches (BauGB);
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO);
- d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO);

- jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung -.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Imken" hat der Rat der Gemeinde Jade am 14.07.1987 beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Schweiburg, südlich des Einmündungsbereiches der K 320 (Jungfernstraße) auf die B 437.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Nord-Westen durch die Bundesstraße
- im Nord-Osten durch die Kreisstraße
- im Süd-Osten durch den Genossenschaftsweg Landscheide
- im Süd-Westen durch die Flurstücke 173/76 und 148/76 der Flur 2.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 2,3 Hektar. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Zweck und Ziel der Planung

Der Ortsteil Schweiburg ist eine geschlossene Siedlungseinheit, deren Existenz durch die Ausweisungen im Flächennutzungsplan im Jahre 1980 gesichert wurde. Gleichwohl entsprechen diese Festsetzungen nicht mehr in allen Teilen den tatsächlichen gesellschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen.

Insbesondere die Existenz der in Schweiburg ansässigen Gewerbebetriebe muß langfristig gesichert sein, d.h. es müssen diesen Betrieben auch Expansionsmöglichkeiten eingeräumt werden, um entsprechend ihrer Betriebsstruktur weiterhin produzieren zu können.

Aus diesem Grunde ist es notwendig, eine dem Ortsteil Schweiburg angemessene Gewerbefläche bauleitplanerisch auszuweisen.

Der Rat der Gemeinde Jade hat bereits im Jahre 1982 das notwendige Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Dieses Verfahren läuft z.Zt. parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 25 setzt jedoch nicht nur ein Gewerbegebiet fest, sondern beordnet gleichzeitig die direkt an der Bundesstraße 437 gelegenen bebauten Grundstücke, so daß hiermit ein weiterer Schritt in Richtung flächendeckende Bebauungsplanung für den Ort Schweiburg getan wird.

1.5 Bestand

Die Grundstücke entlang der Bundesstraße 437 sind bebaut. Sie werden überwiegend gewerblich genutzt (Landmaschinenhandel und Gärtnerei). Das Gebäude unmittelbar im Einmündungsbereich K 320/B 437 ist ein älteres Landhaus und wird z.Zt. durch Wohnen genutzt. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines Wohngebäude.

Im übrigen wird der größte Teil des Geltungsbereiches landwirtschaftlich genutzt (Weideland).

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Flächennutzungsplan weist entlang der Bundesstraße 437 in einer Tiefe von ca. 60 m gemischte und gewerbliche Bauflächen aus. Darüberhinaus sind die süd-östlichen Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 5. Flächennutzungsplanänderung hat das Ziel, hier weitere Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen auszuweisen.

Damit lassen sich die Vorgaben des Flächennutzungsplanes wie folgt auf den Bebauungsplan übertragen:

Entlang der Bundesstraße wird entsprechend der vorhandenen Gebäudenutzungen ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet sichert die Existenz des dort ansässigen Landmaschinenhandels und -reparatur und öffnet ihm die Möglichkeit, sich süd-östlich zu erweitern. Hier wird aus v.g. Gründen ebenfalls Gewerbegebiet festgesetzt.

Zum Schutz des im Süden des Geltungsbereiches stehenden Wohnhauses wird hier in ausreichender Größe ein Mischgebiet festgesetzt.

In diesem Mischgebiet sind "sonstige Gewerbebetriebe" gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl für den bebauten Bereich des Gewerbegebietes wird entsprechend der vorhandenen Bebauung mit GRZ 0,8 und GFZ 1,0 bei max. 2-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Im übrigen Gewerbegebiet werden aufgrund der Flächengröße und der Nähe zum Außenbereich geringere Werte festgesetzt: GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bei max. 1-geschossiger Bebauung.

Im gesamten GE-Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die es unter Zugrundelegung der offenen Bauweise erlaubt, Gebäude über eine Länge von 50 m zu errichten. Dies ist aufgrund der Struktur und Art des dort ansässigen Betriebes notwendig.

Im festgesetzten MI -Gebiet sind Grund- und Geschoßflächenzahlen von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bei max. 2-geschossiger Bebauung festgesetzt. Diese Höchstwerte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend der Lage an der Bundesstraße und in Ortsmitte angemessen.

Im festgesetzten MI₂-Gebiet werden die Werte aufgrund der Randlage auf GRZ 0,4 und GFZ 0,5 bei max. 1-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Für beide Mischgebiete gilt die offene Bauweise, d.h. Gebäudelängen von höchstens 50 m. Grenzabstände sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten.

Mit Hilfe von Baugrenzen sind überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Da die überbaubaren Bereiche innerhalb der GE-Gebiete relativ groß sind und die Festsetzung von größeren, nicht überbaubaren Bereichen innerhalb der MI-Gebiete Gartenfreiräume sichern sollen, sind Garagen und Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der sog. Bauteppiche ausgeschlossen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2).

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 437 und an die Kreisstraße 320 und ist von dieser aus direkt erreichbar. Die Straßen sind ausgebaut.

Süd-östlich begrenzt ein Genossenschaftsweg den Bebauungsplanbereich.

Die Erschließung des Gewerbegebietes über diesen Weg wird unterbunden, indem hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist.

In das Gebiet führen keine weiteren öffentlichen Verkehrswege.

Die Oberflächenentwässerung wird über das vorhandene offene Grabensystem gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalisation mit Anschluß an die Kläranlage Schweiburg-Diekmannshausen.

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems, die Versorgung mit Wasser durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

Durch das Plangebiet verlaufen zwei unterirdische Hauptversorgungsleitungen. Diese Leitungen sind in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich dabei um eine 500 mm DN-Transportleitung des OOWV mit überörtlicher Bedeutung und um eine Hochdruckgasleitung DN 400 (PN 70) der EWE.

Der Abstand baulicher Anlagen zur Wasserleitung muß mindestens 3,00 m betragen.

Der Abstand baulicher Anlagen zur Gasleitung muß bei Gebäuden, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mindestens 20,0 m und bei sonstigen Gebäuden mindestens 10,0 m betragen.

2.3 Natur und Landschaft

Die Freiflächen werden z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Als Mähweide dienen diese Flächen einer wechselweisen Nutzung (Schnitt und Beweidung). Durch die intensive Bewirtschaftung ist die Vegetation artenarm.

Das trifft auch auf die vorhandenen Entwässerungsgräben zu. Die Bestandsaufnahme der Biotoparten und des Landschaftsbildes hatte zum Ergebnis, daß durch die Ausweisung von Bauflächen bzw. deren Realisierung keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bestehen.

Dennoch werden im Bebauungsplan die vorhandenen Gräben als erhaltenswert festgesetzt. Diese Gräben dürfen nur zum Zwecke der Anlegung von Grundstückszufahrten in der notwendigen Breite verrohrt werden.

Weiterhin werden zur besseren Integration in das Landschaftsbild im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen festgesetzt.

3. Bodenordnende Maßnahmen, Grunderwerb und
Kosten der Durchführung

Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb durch die Gemeinde Jade sind nicht erforderlich.

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung der Bebauungsplanziele keine Kosten.

4. Sonstiges

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

5. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Imken" der Gemeinde Jade hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.1988 bis 14.04.1988 öffentlich ausgelegen.

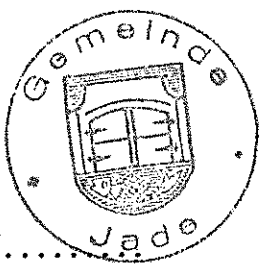
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 19.05.1988 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Jade, den 28. Juni 1988

GEMEINDE JADE

Bürgermeister:

Jansen



Gemeindedirektor:

Hellwig

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Jade:

Neuenburg, den 17. Februar 1988/19. Mai 1988

Ing. Büro THALEN

A. Pl. II