

Original

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27  
„Georgstraße“  
mit baugestalterischer Vorschrift  
der Gemeinde Jade

---

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 • 26932 Elsfleth-Lienen • Telefon 04404/ 3366

Telefax 04404/ 2478

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße"  
mit baugestalterischer Vorschrift  
der Gemeinde Jade

## Inhaltsverzeichnis

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung
- IV. Aufstellungsbeschluß
- V. Beschreibung des Änderungsbereiches (Bestandsaufnahme)
- VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VII. Infrastruktur
  1. Straßenverkehrsflächen
  2. Parkplätze/Stellplätze
  3. Spielplatz
  4. Ver- und Entsorgung
  5. Brandschutz
  6. Altablagerungen
- VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- IX. Wasserwirtschaft
- X. Kosten der Durchführung

## I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Jade gehört administrativ zum Verwaltungsgebiet der Bezirksregierung Weser-Ems.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen gehört die Gemeinde Jade zu einem "Ländlichen Raum", d. h. in den "Ländlichen Räumen" sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der "Ländlichen Räume" für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. In bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung ist zu berücksichtigen, daß nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in den "Ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen sind.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird zur Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Jade folgende Aussage gemacht:

Für die Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Jade sind die infrastrukturellen Voraussetzungen insbesondere im Ort Jaderberg zu schaffen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß im Regionalen Raumordnungsprogramm für den **Landkreis Wesermarsch** der Ort Jaderberg als Grundzentrum festgelegt wurde.

## II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (12. Flächennutzungsplanänderung) stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 "Georgstraße" ist der Änderungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen.

### III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde geändert um im vorliegenden Bereich im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Bebauung zu ermöglichen.

In bezug auf die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, daß nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch sich die zukünftige Wohnbebauung bzw. gemischte Bebauung auf die zentralen Orte mit ihren vorhandenen Infrastruktureinrichtungen konzentrieren sollte. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch wurde der Ort Jaderberg als **Grundzentrum** festgelegt.

Weiterhin ist in bezug auf die geplante Bebauung zu berücksichtigen, daß der Änderungsbereich nördlich, östlich und südlich schon von einer vorhandenen Bebauung (Wohnbebauung) umgeben ist. Außerdem kann der Änderungsbereich auf der östlichen Seite direkt an eine vorhandene Erschließungsstraße (die Georgstraße) angebunden werden (siehe hierzu die Planzeichnung bzw. den Übersichtsplan).

### IV. Aufstellungsbeschluß

*Verwaltungsausschuss*  
Der ~~Rat~~ der Gemeinde Jade hat am *03.05.2007* die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" mit baugestalterischer Vorschrift beschlossen.

### V. Beschreibung der Änderungsbereiches (Bestandsaufnahme)

Der Änderungsbereich, der eine hügelige Struktur aufweist, wird zur Zeit als Weidefläche (Pferdeweide) genutzt.

Außerdem befindet sich ein größerer Teich im Änderungsgebiet. Am Rand des Teiches stehen zum Teil Nadelbäume und Laubbäume (Neuanpflanzungen, welche vom Grundstückseigentümer in den letzten Jahren vorgenommen wurden). Außerdem ist zu berücksichtigen, daß am östlichen Rand des Änderungsgebietes eine Grundstückszufahrt, über welche das nördlich des Änderungsgebietes vorhandene Wohnhaus an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist, verläuft.

#### VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung des Änderungsgebietes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4050 m<sup>2</sup>.

Das Änderungsgebiet wurde wie folgt ausgewiesen:

Mischgebiet	=	3265 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Teich)	=	650 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Straßenverkehrsgrünfläche)	=	100 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	=	35 m <sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Anpassung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 und sollen zukünftig eine gute Einfügung der geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung sicherstellen.

Die vorhandenen Grundstückszufahrt, welche am östlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft, wurde nicht mit einem Geh- bzw. Fahrrecht belastet, weil der gesamte Änderungsbereich dem Eigentümer der Grundstückszufahrt gehört. Die textliche Festsetzung Nr. 1 ergab sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 und soll sicherstellen, daß sich die geplanten baulichen Anlagen in bezug auf die First- und Taufhöhe gut in die Umgebung einfügen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 ergab sich in Abstimmung auf die baulichen

Anlagen in der Umgebung, d. h. die Gebäude in der näheren Umgebung haben maximal 2 Wohneinheiten. Durch diese textliche Festsetzung wird somit sichergestellt, daß auch im Änderungsgebiet zukünftig bauliche Anlagen errichtet werden, die den vorhandenen Gebäuden in der Umgebung in bezug auf die Gebäudegröße entsprechen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 soll eine auf die Umgebung abgestimmte Durchgrünung des Änderungsgebietes sicherstellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 innerhalb der Mischgebiete auf den Grundstücken für jede angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen ist. Im vorliegenden Änderungsbereich sind für jede angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen.

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergab sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß Nurdach-Häuser nicht in dieses Gebiet passen. Sie können in Ferienhaus- bzw. Wochenendhausgebieten erstellen werden.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in bezug auf die geplanten Veränderungen am vorhandenen Teich, d. h. der Teich soll im südlichen Bereich (wo er eine sehr starke Verschlammung aufweist) zurückgebaut und im nördlichen Bereich entsprechend aufgeweitet werden.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

## VII. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

Um eine Erschließung des Änderungsgebietes sicherzustellen, wurde am östlichen Rand ein Teil der vorhandenen Wendeanlage in den Änderungsbereich einbezogen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 in diesem Bereich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weist in der Örtlichkeit eine entsprechende Bepflanzung auf (Neuanpflanzungen).

## 2. Parkplätze/Stellplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 "Georgstraße" an der Planstraße C ausgewiesen.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

## 3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz ist an der Planstraße C (heutige Georgstraße) vorhanden.

Die Geschoßfläche im Mischgebiet beträgt:

$$3265 \times 0,6 = 1959 \text{ m}^2$$

$$1959 \times 2 \% = 39,18 \text{ m}^2$$

Der vorhandene Spielplatz weist eine Größe von ca. 1600 m<sup>2</sup> auf.

Er wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 "Georgstraße" mit 1202 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

$$\text{Somit verbleibt eine Restfläche von } 1600 - 1202 = 398 \text{ m}^2 > 39,18 \text{ m}^2.$$

$$\text{Die größte Entfernung Spielplatz/Grundstück beträgt } 130 \text{ m} < 400 \text{ m}.$$

## 4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Wasser kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft.

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Gas kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Jaderberg zur Kläranlage in Jaderberg.

Der anfallende Abfall wird von der Arbeitsgemeinschaft Krichel/Nehlsen im Auftrage des Landkreises Wesermarsch abgefahren.

Das anfallende Oberflächenwasserr wird über den großen, vorhandenen Teich abgeleitet (siehe hierzu die Planzeichnung).

### 5. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch die vorhandenen Hydranten bzw. den vorhandenen, großen Teich.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß der Änderungsbereich schon von einer vorh. Bebauung umgeben ist.

### 6. Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

## VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

In bezug auf den Naturschutz ist zu berücksichtigen, daß sich bei dieser Art der Grundstücksbebauung (Lückenbebauung) keine Bodenversiegelung durch Erschließungstraßen ergibt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und der damit verbundenen Lückenschließung soll der Ortsrand baulich abgerundet werden. Für diese



Lückenbebauung sind gemäß § 8 a (2) des BNatSchG die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Weiterhin sind im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 3 zukünftig für jede angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 sind für jede angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 somit eine zusätzliche Begrünung. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß Laubbäume vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt haben. So binden sie Staub, filtern Schadstoffe, beeinflussen das Kleinklima (Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windschutz) und sind Lebensraum für Vögel und Insekten.

#### IX. Wasserwirtschaft

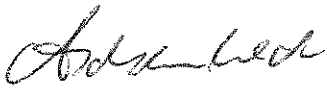
Weil der vorhandene Teich in seiner Abgrenzung zukünftig geringfügig verändert werden soll, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß Veränderungen an vorhandenen Gewässern gemäß § 119 NMG einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.


#### X. Kosten der Durchführung


Die Bebauungsplanänderung verursacht keine Kosten für die Gemeinde Jade.

Elsfleth, den 14.1.2003

  
 stellv. Bürgermeister  
 Jade, den 13.03.2003



  
 Planungsbüro HEYE  
 Architektur, Städtebau und Straßenplanung  
 Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye  
 Am Weserdelch 3 - 26931 Elsfleth-Lienen - Tel. 04404/3366

  
 Gemeindedirektor