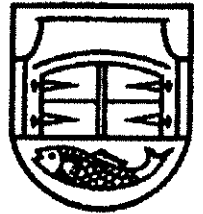


GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 27
- 2. Änderung -

gem. § 13a BauGB

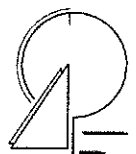
BEGRÜNDUNG

Entwurf

06.10.2011

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 | 1 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN | 2 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 2 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation | 2 |
| 2.4 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 2 |
| 2.5 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 2 |
| 2.6 | Verbindliche Bauleitplanung | 2 |
| 3.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 3 |
| 3.1 | Belange von Natur und Landschaft | 3 |
| 3.2 | Belange des Immissionsschutzes | 8 |
| 3.2.1 | Gewerbelärm | 8 |
| 3.2.2 | Verkehrslärm | 8 |
| 3.3 | Belange des Denkmalschutzes | 9 |
| 3.4 | Altablagerungen | 9 |
| 3.5 | Belange der Wasserwirtschaft | 9 |
| 4.0 | INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG | 10 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.1.1 | Gliederung des Baugebietes gemäß der Emissionskontingente (LEK) | 10 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche | 10 |
| 4.4 | Verkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) | 11 |
| 4.5 | Wasserflächen | 11 |
| 4.6 | Hauptversorgungsleitungen | 11 |
| 4.7 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 12 |
| 5.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 12 |
| 6.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE | 13 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen | 13 |
| 7.0 | VERFAHRENSÜBERSICHT | 13 |
| 7.1.1 | Aufstellungsbeschluss | 13 |
| 7.1.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden | 13 |
| 7.2 | Planverfasser | 13 |

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ für das Gebiet südlich der Georgstraße und nördlich der Raiffeisenstraße zu ändern und zu diesem Zweck die 2. Änderung im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Der Ursprungsplan mit einer Flächengröße von ca. 29,71 ha wurde im Jahr 1991 zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen aufgestellt. Neben dem Ziel, Gewerbebetrieben Flächen für Betriebserweiterungen bzw. für die Neuansiedlung anzubieten sollten auch die bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen weitergeführt werden. Zur Realisierung wurden dementsprechend Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO entlang der Gewerbestraße (Planstraße A) festgesetzt. Entlang der Georg- und der Raiffeisenstraße wurden Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO bestimmt. Um die Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu erhalten bzw. neu zu schaffen, wurden entsprechende Flächen für die Landwirtschaft bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die abschließende Kompensation der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgte über Kompensationsflächen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes befinden.

Zwischenzeitlich hat sich das Plangebiet in großen Teilen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Betrieben unterschiedlicher Branchen (z. B. Transport, Einzelhandel) sowie Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt. Aktuell haben drei im Plangebiet ansässige Betriebe mit Sitz westlich der Gewerbestraße Entwicklungsabsichten, für die entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Zur Realisierung dieses Planungsziels wird eine 1,07 ha große im Westen angrenzende Fläche, als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzungen werden der unmittelbar östlich gelegenen Fläche angepasst. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet und die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Fläche planungsrechtlich auf die gewerbliche Nutzung vorbereitet, so dass ein ausreichender Spielraum für die angestrebte bauliche Entwicklung der Betriebe geschaffen wird. Die Zuwegung der Gewerbeentwicklungsflächen wird über die bereits vorhandenen Grundstücke der ansässigen Betriebe, ausgehend von der Gewerbestraße, vorgesehen. Um das durch die geplante Versiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser geregelt ableiten zu können wird der im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes gelegene Graben zur Regenwasserrückhaltung aufgeweitet. Die im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung überplante Kompensationsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. Fläche für die Landwirtschaft) wird auf eine externe, von der Gemeinde Jade zur Verfügung gestellte Fläche verlagert und planungsrechtlich gesichert.

Mit diesen vorgenannten Änderungen wird grundsätzlich das kommunale Planungsziel verfolgt, möglichen Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und eine nachhaltige Stärkung der lokalen Ökonomien u. a. zur Sicherung von Arbeitsplätzen zu erreichen. Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 – 2. Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 27 – 2. Änderung – wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 – 2. Änderung mit einer Flächengröße von ca. 1,07 ha befindet sich in der Ortschaft Jaderberg im Bereich zwischen der Georgstraße und der Raiffeisenstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

In dem Plangebiet des Ursprungsplans haben sich seit Aufstellung des Ursprungsplans diverse Gewerbe- und Handwerksbetriebe (z. B. Transport- und Einzelhandelsunternehmen) mit entsprechenden Nutzgebäuden und -flächen angesiedelt. Die Gewerbestraße ist vollständig ausgebaut. Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 27 „Georgstraße“ – 2. Änderung einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 werden für den Bereich der Ortschaft Jaderberg keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit dem übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramm vereinbar.

2.5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Landkreises Wesermarsch liegt aus dem Jahr 2003 vor. Die Ortschaft Jaderberg wird als Grundzentrum dargestellt. Weitere Darstellungen gelten für den Bereich nicht. Mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung über die Verdichtung der zentralörtlichen Bereiche wird neben der Vermeidung der Landschaftszersiedlung auch der Funktionsstärkung des Grundzentrums Rechnung getragen. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Georgstraße“ aus dem Jahr 1991. Dort wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf einer Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB festgesetzt. Diese dient der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Ursprungsplanes verursacht wurden. Unmittelbar östlich des vorhandenen, entsprechend festgesetzten Entwässerungsgrabens verläuft im Bebauungsplan Nr. 27 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, 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.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird auf Grund des Planungsziels einer städtebaulichen Nachverdichtung sowie des geringen Planungsumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 1,07 ha, wobei auf ca. 0,88 ha ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von maximal 0,8 darf eine Fläche von insgesamt ca. 7.045 m^2 versiegelt werden. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Es werden jedoch im Ursprungsplan planungsrechtlich festgelegte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20 (extensiv genutzte Wiese) und § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Baum-Strauchbepflanzung) auf einer Fläche von ca. 8.500 m^2 bzw. 480 m^2 überplant. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 diese Flächen (ca. 8.980 m^2) mit dem Kompensationsbedarf der geplanten Eingriffe verrechnet wurden, ist dieser Bereich in einem Verhältnis von 1:1 zu verlagern und extern zu kompensieren.

Der Gemeinde Jade stehen Ersatzflächen auf dem Flurstück 233/10, der Flur 7, der Gemarkung Schweiburg zur Verfügung. Die Verlagerung der im Bebauungsplan Nr. 27 o. g. festgesetzten Kompensationsflächen werden in einer Größe von 8.980 m^2 auf diesen Flächen umgesetzt werden. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen und die Sicherung der Ersatzfläche werden über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Jade bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, gesichert.

- **Entwicklung von artenreichem, mäßig gedüngtem Grünland (ca. 8.500 m²)**

Im Zuge der Beurteilung einer potenziellen Ersatzfläche für die Gemeinde Jade wurde im September 2010 (Flurstück 233/10) eine Bestandskartierung der Fläche durchgeführt.

Bestand des Flurstücks 233/10, Flur 7, Gemarkung Schweiburg:

Die Fläche befindet sich westlich der Molkereistraße innerhalb eines großen vorwiegend als Weide genutzten Grünlandkomplexes. An der Südgrenze des Flurstücks verläuft die Rönnel, ein mäßig ausgebauter Bach der Marschenniederung. Auf dem Flurstück befinden sich an zwei Ecken kleine Feldgehölze.

Biotoptypen:

Artenarmes Intensivgrünland auf Moor- und Marschstandorten (GIH/GIM)
Nährstoffreicher Graben (FGR)
Mäßig ausgebauter Bach (FXM)
Naturnahes Feldgehölz (HN)

Der größte Teil der Fläche wird von artenarmem Intensivgrünland (GI) eingenommen. Die Fläche liegt in einem Bereich mit Wechsel von Marsch- und Moorböden, so dass keine eindeutige Zuordnung zu einem Bodentyp möglich ist. Es ist jedoch insgesamt dem artenarmen Intensivgrünland auf Moor- und Marschstandorten (GIH/GIM) zuzuordnen.

Es überwiegen die Arten des Wirtschaftsgrünlandes wie Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Lieschgras (*Phleum pratense*) sowie Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*). Stellenweise kommen das Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*) vor. Auch treten Kennarten des mesophilen Grünlandes wie Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Rotschwengel (*Festuca rubra*) auf. Begleitende Krautarten sind Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*). An mehreren Stellen tritt auch die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) auf. Die Grünlandfläche ist von flachen Gruppen durchzogen, die Flutrasenarten wie Flutenden Schwaden (*Glyceria fluitans*) und Knickfuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) aufweisen und nach längeren Niederschlägen regelmäßig überstaut sind. Die Fläche wird derzeit mit Rindern beweidet.

Die angrenzende Rönnel, die dem Biotoptyp mäßig ausgebauter Bach (FXM) zuzuordnen ist, sowie die weiteren Gräben am Rande des Flurstücks (FGR) weisen eine artenreiche Wasser- und Ufervegetation auf. Auf der Wasserfläche befindet sich eine dichte Decke aus Kleiner und Dreifurchiger Wasserlinse (*Lemna minor* und *L. trisulca*) sowie abschnittsweise Froschbiss (*Hydrocharis morsus-ranae*). Röhrlichtarten in den Gewässern sind Ästiger Igelkolben (*Sparganium erectum*), Ufersegge (*Carex riparia*), Schlanke Segge (*Carex acuta*), Flussampfer (*Rumex hydrolapathum*), Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*), Schilf (*Phragmites australis*) und vereinzelt die Salz-Teichsimse (*Scirpus tabernaemontani*). Im Uferbereich kommen außerdem Flatterbinse, Spitzblütige und Zusammengedrückte Binse (*Juncus acutiflorus* und *J. compressus*), die Marschensegge (*Carex otrubae*), der Wassernabel (*Hydrocotyle vulgaris*), das Sumpf-Labkraut (*Galium palustre*) und die Einspelzige Sumpfbirse (*Eleocharis uniglumis*) vor. Im weiteren Verlauf der Rönnel kommen auch die nach der Roten Liste als gefährdet eingestuft Arten Schwanenblume (*Butomus umbellatus*) und Sumpfdreizack (*Triglochin palustre*) vor.

In der nördlichen und in der östlichen Ecke des Flurstücks befinden sich kleine Feldgehölze (HN) mit vorwiegend standortgerechten Gehölzarten wie Eichen (*Quercus robur*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Birken (*Betula pendula*) und Schlehen (*Prunus spinosa*). Nur vereinzelt kommen auch Ziersträucher, Obstge-

hölze und Nadelbäume vor. Die beiden Feldgehölze haben zusammen eine Größe von ca. 250 m².

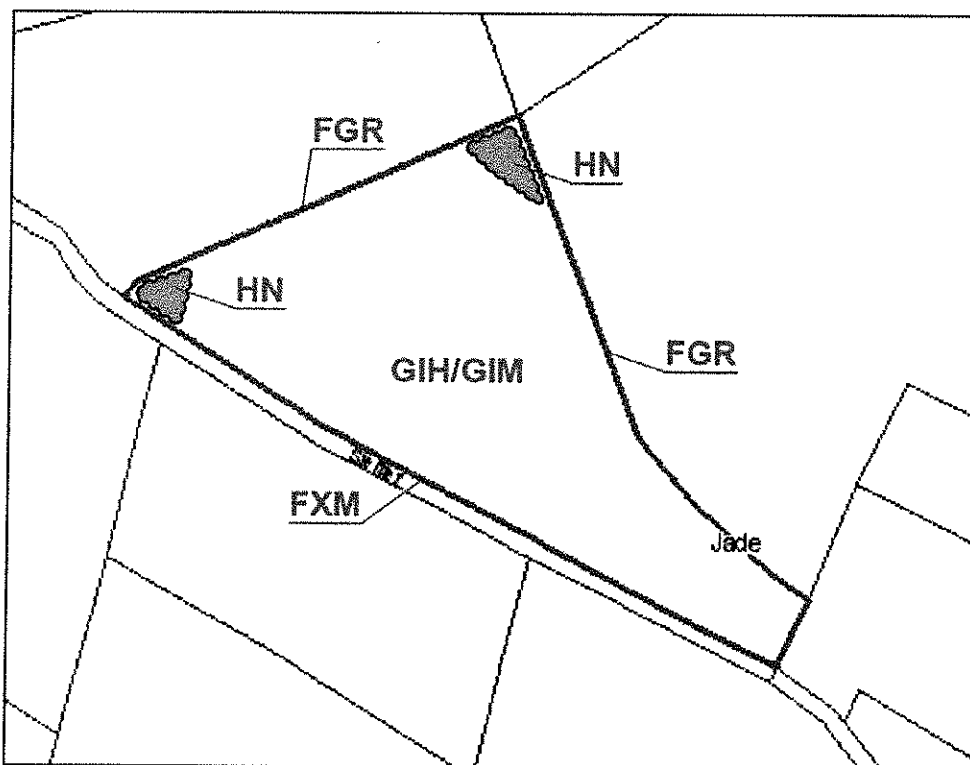


Abb. 1: Übersicht über die Biotoptypen auf dem Flurstück 233/10.

Entwicklung:

Eine Aufwertung zu mesophilem Grünland (GMZ oder GMF) ist im Bereich des Grünlandes durch Extensivierung der Nutzung und Einstellung der Düngung möglich. Das Artenpotenzial hierzu ist in der näheren Umgebung und in den angrenzenden Gräben vorhanden. Zur Entwicklung von Biotoptypen des Feuchtgrünlandes (GN) müssten zusätzliche Maßnahmen zur Vernässung durchgeführt werden. Dies könnte durch Aufweitung der vorhandenen Gruppen bei gleichzeitiger Verminderung ihres Abflusses zu den randlichen Gräben hin erfolgen. Auch das Anlegen weiterer flacher Senken in der Fläche würde eine Entwicklung von Feuchtgrünland fördern. Das Wasser in den Gräben steht recht hoch an, so dass eine Vernässung der Flächen mit vertretbarem Aufwand zu erreichen ist. Das Artenpotenzial für eine Entwicklung von Feuchtgrünland ist in den angrenzenden Gräben hinreichend vorhanden.

Die Feldgehölze können durch Entfernen der nicht standortgerechten Gehölzarten und Ersatz durch regionstypische Laubgehölze im Wert gesteigert werden. Zusätzlich ist eine Ergänzungsbepflanzung zwischen den vorhandenen Feldgehölzen denkbar.

Maßnahmenkatalog für die Kompensationsfläche:

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:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen.

- Umbruch und Neuansaat sind nicht zulässig.
- Die Fläche ist als Mähwiese oder Weide mit maximal 1 GVE/ha zu nutzen.
- Es dürfen nicht mehr als 2 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.
- In der Zeit vom 1. Januar bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
- Pro Jahr darf nicht mehr als 40 kg N/ha Gesamtstickstoff (Wirtschafts- oder Handelsdünger) aufgebracht werden (Erhaltungsdüngung).
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) auf der Fläche unzulässig.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.
- 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. Über die Unterhaltung hinausgehender Aufreinigung bestehender Entwässerungseinrichtungen (Gräben, Gruppen etc.) ist unzulässig. Grabenaushub ist unverzüglich einzuschlichten.
- Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig. Unberührt hiervon ist die ordnungsgemäße Unterhaltung von Flächenzufahrten und Überfahrten.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.
- Das Aufkommen von Gehölzbeständen ist zu unterbinden.

Gesamtbeurteilung der Aufwertbarkeit / Entwicklungsziel:

Als Kompensationsfläche aus vegetationskundlicher Sicht gut geeignet. Die vereinzelt vorhandenen Kennarten mesophilen Grünlandes in der Umgebung können sich bei extensiver Nutzung und Reduzierung der Düngung ausbreiten, so dass eine Entwicklung zum artenreichen mesophilen Grünland möglich erscheint, bei zusätzlichen Vernässungs-Maßnahmen auch zu Feuchtgrünland. Der derzeit vorhandene Biotoptyp des Intensivgrünlandes (GI = Wertstufe II) ließe sich mit den genannten Maßnahmen zum sonstigen mesophilen Grünland (GMZ = Wertstufe III) aufwerten. Damit ergibt sich eine **Aufwertung um 1 Wertstufe**. Gleiches gilt für die Aufwertung der Feldgehölze. Eine Entwicklung zu Feuchtgrünland-Biotoptypen (GN = Wertstufe IV) bedeutet eine **Aufwertbarkeit um 2 Wertstufen**

- **Ergänzungsbepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (ca. 480 m²)**

Die im nördlichen Bereich bestehenden Feldgehölze sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher ergänzend zu bepflanzen.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, heimische Arten zurückgegriffen. Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert

auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt wird auf die besondere Landschaftsbildprägung derartiger Biotopstrukturen hingewiesen.

Folgende Bäume werden empfohlen:

| | |
|--------------|---------------------------|
| Weißbirke | <i>Betula pendula</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petrae</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |

Folgende Sträucher werden empfohlen:

| | |
|----------------|---------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Ohrweide | <i>Salix aurita</i> |

Gehölzqualitäten:

| | |
|------------|--|
| Bäume: | Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm |
| Sträucher: | leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm |

Die Anpflanzungen sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand und einem Pflanzabstand von 1,00 m, vorzunehmen.

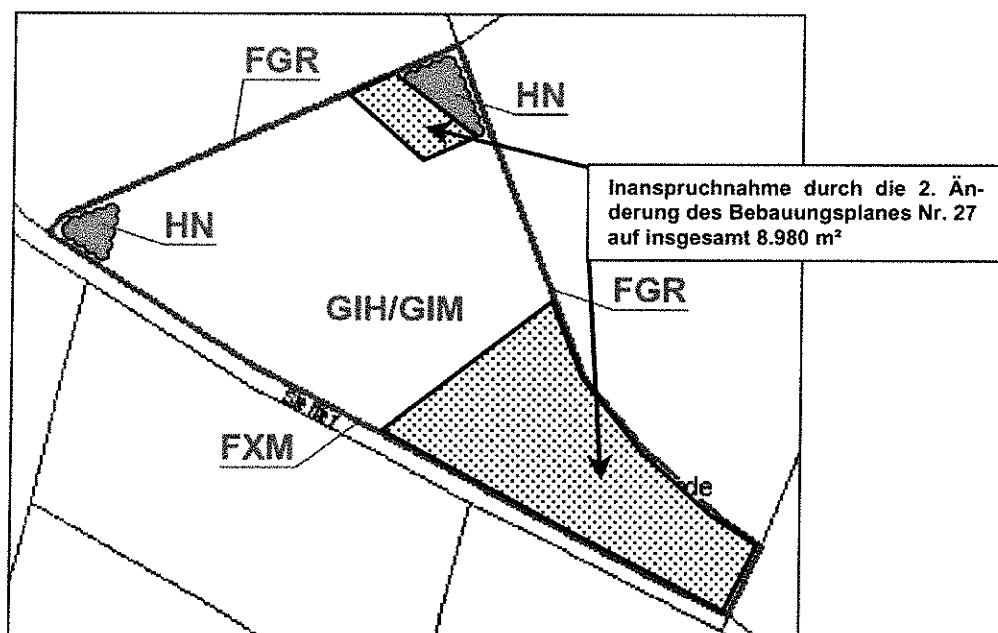


Abb. 2: Übersicht über die Biotoptypen und die Lage der Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 309/48.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen und die Sicherung der Ersatzfläche werden über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Jade bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, gesichert.

Fazit:

Durch die o. g. Entwicklung werden die durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 eingebüßten Werte der Eingriffsfläche in gleichwertiger und ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

3.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der 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 Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

3.2.1 Gewerbelärm

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEe) ist mit vermehrtem Gewerbelärm zu rechnen. Durch das Ing.-Büro Gerlach, Bremen, wurde eine auf der vorliegenden Planung aufbauende Schallimmissionsuntersuchung (Juni 2011) durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) bezeichneten Flächen werden mit einem Emissionskontingent von 60 dB(A)/m²/h am Tag und 45 dB(A)/m²/h in der Nacht versehen. Diese Emissionsansätze entsprechen den üblichen Ansätzen für eingeschränkte Gewerbegebiete, entsprechend den üblichen Geräuschemissionen der Betriebe, die sich in den genannten Gebieten ansiedeln.

Betrachtet wurde der Fall, dass sowohl auf innerhalb der bereits bestehenden Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen als auch innerhalb der Neuplanung die genannten Emissionskontingente jeweils vollständig ausgeschöpft werden. Die unter diesen Voraussetzungen errechneten Belastungen liegen selbst an dem am stärksten belasteten Gebäude (Raiffeisenstraße 20A) mit 56,5 dB(A) tagsüber und 41,6 dB(A) nachts deutlich unter den gem. TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerten für den Beurteilungspegel für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts. Daher sind bei der geplanten Ansiedlung von gewerbegebietsverträglichen Betrieben aus schalltechnischer Sicht derzeit keine Bedenken zu erkennen. Eine detaillierte Untersuchung der Emissionen aus den bestehenden Betrieben wird nicht für erforderlich gehalten.

3.2.2 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung liegt in der Nähe der Raiffeisenstraße (L 862), die in ihrer Funktion als übergeordneter Verkehrsweg eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt und daher mit Verkehrslärmentwicklungen verbunden ist. Die derzeitige Verkehrsbelastung zzgl. eines 20 %-igen Zuschlages erzeugt einen Schallpegel von 55,4 dB(A) tags und 49,6 dB(A) nachts. Diese Werte liegen deutlich unter den Orientierungswerten für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Vonseiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßen-

bau und Verkehr ist dennoch darauf zu verweisen, dass aus dem Baugebiet keine Ansprüche aufgrund der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen bestehen.

3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen 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 Abs. 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, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.“

3.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms 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. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

3.5 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Heinzelmann, Wiefelstede, eine Genehmigungsplanung zur Oberflächenentwässerung erstellt¹. Dabei ist anfallendes Schmutzwasser über die vorhandene Grundstücksentwässerung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der „Gewerbestraße“ anzuschließen.

Für die Oberflächenentwässerung werden die vorhandenen Anlagen weiter genutzt. Vermehrt anfallendes Niederschlagswasser von den zusätzlich befestigten Flächen ist zurückzuhalten. Auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im technischen Maßstab wird aufgrund der Lage im Gewerbegebiet mit den möglichen hohen Flächenbefestigungen und den bisher getroffenen Randbedingungen zur Oberflächenentwässerung verzichtet.

¹ ING.-BÜRO HEINZELMANN: Genehmigungsplanung Oberflächenentwässerung, Bauvorhaben B-Plan Nr. 27 „Georgstraße“, 2. Änderung, Wiefelstede, 22.02.2011

Der Neubau einer Kanalisation ist nicht vorgesehen. Von der Erweiterungsfläche soll in das vorhandenen Grabensystem am nördlichen und westlichen Rand eingeleitet werden, das zukünftig zur Rückhaltung dient. Dazu ist der nordwestlich gelegene Graben in Form eines Regenrückhaltebeckens mit 5,50 m Sohlweite, 30,00 m Grabenlänge und 123 m³ Teilvolumen aufzuweiten.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Gräben wird festgesetzt, dass in allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an Gewässer III. Ordnung angrenzen, Unterhaltungstreifen von Garagen, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten sind. Die Breite dieser Streifens beträgt 3,00 m beidseitig ab der Böschungsoberkante. Anpflanzungen in diesem Bereich müssen der Unterhaltung dienen und dürfen diese nicht behindern. Angrenzende Bauwerke dürfen die Sicherheit der Böschung nicht gefährden.

4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Weiterentwicklung der gewerblich genutzten Flächen wird auf der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend dem durch Wohn- und Mischnutzung geprägten städtebaulichen Umfeld, sind innerhalb des Gewerbegebietes die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für betriebszugehörigen Personen) im Sinne des § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

4.1.1 Gliederung des Baugebietes gemäß der Emissionskontingente (LEK)

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden innerhalb des Plangebietes Emissionskontingente (LEK) auf Grundlage der Schallimmissionsuntersuchung (vgl. Kap. 3.2.1) festgesetzt. Folglich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) von 60,0 dB (A) tags und 45,0 dB(A) nachts nicht überschreiten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (1) Bau NVO von 0,6 bedarfsgerecht festgesetzt. Mit der Festlegung wird zum Einen der ablesbaren, gewachsenen Bebauungsstruktur Rechnung getragen, zum Anderen werden bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geschaffen. Um die geplanten baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einzufügen wird eine Traufhöhe (TH) von maximal 7,50 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen denen der Gewerbegebiete im Ursprungsplan.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgelegt. Hierin sind entsprechend den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Gebäude zulässig wie in der offenen (o) Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 80 m.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Anordnung von Baugrenzen geschaffen. Diese sind die gedachten Fortsetzungen der im östlichen Bestand festgesetzten Baugrenzen und halten ausreichende Abstände zu den umliegenden vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungsgräben von mindestens 3,00 m ein. Zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Einzelbäume wird die Baugrenze entlang der südlichen Flurstücksgrenze in einer Entfernung von 5,00 m hierzu festgesetzt. Ferner wird auch auf der westlichen Seite des Plangebiets die Baugrenze in einer Entfernung von 5,00 m von der Plangebietsgrenze festgesetzt, um die dort befindliche Telekommunikationsleitung der EWE NETZ GmbH (vgl. Kap. 4.6) vor Überbauung zu schützen.

4.4 Verkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

Die Zuwegung der Gewerbeentwicklungsflächen soll von der Gewerbestraße aus über die bereits vorhanden Grundstücke der dort ansässigen Betriebe erfolgen. Die verkehrliche Erschließung ist somit sichergestellt. Eine Erschließung über die an die Raiffeisenstraße anschließende, südwestlich des Geltungsbereiches gelegene Wegeparzelle, ist nicht angedacht. Zur planerischen Sicherung wird zu dieser Wegeparzelle ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.5 Wasserflächen

Zwischen den bereits bebauten Betriebsgrundstücken und der Gewerbeentwicklungsfläche verläuft ein Entwässerungsgraben, der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt wird. Die Erschließung der Entwicklungsflächen von den Betrieben wird jeweils einzeln über deren Grundstücke vorgesehen. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass die o. g. Wasserfläche für die Anlage notwendiger Zufahrten auf maximal acht Meter je Grundstück verrohrt werden kann. Vor Realisierung sind die hierzu notwendigen wasserrechtlichen Anträge zu stellen. Die konkrete Lage der Grundstückszufahrten wird vorab nicht festgelegt, hierauf wird lediglich informell in der Planzeichnung hingewiesen.

Um einen geregelten Regenwasserabfluss auf den Grundstücken zu erzielen ist der nordwestlich gelegene Graben als Hochwasserrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit 5,50 m Sohlweite, 30,00 m Grabenlänge und 123 m³ Teilvolumen aufzuweiten.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Gräben wird festgesetzt, dass in allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an Gewässer III. Ordnung angrenzen, Unterhaltungstreifen von Garagen, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten sind. Die Breite dieser Streifens beträgt an der Westseite des Geltungsbereiches 5,00 m (vgl. Kap. 4.3), sonst 3,00 m beidseitig ab der Böschungsoberkante. Anpflanzungen in diesem Bereich müssen der Unterhaltung dienen und dürfen diese nicht behindern. Angrenzende Bauwerke dürfen die Sicherheit der Böschung nicht gefährden.

4.6 Hauptversorgungsleitungen

Die den Planungsraum an der westlichen Grenze querende Telekommunikationsleitung (VKF[11] der EWE NETZ GmbH) wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Die Fläche, in der sich die angesprochene Leitung befindet, wird im Zuge der Verwirklichung des Planvorhabens in Privatbesitz wechseln. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Leitung für Reparatur- und Wartungsarbeiten wird in einer Entfernung von mindestens 1,00 m beiderseits der Leitungsachse Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE NETZ GmbH festgesetzt. In diesem Bereich dürfen keine

Baulichkeiten errichtet und keine Bäume gepflanzt werden, auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Alle Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen einer ausdrücklichen Zustimmung durch den Leitungsträger, die EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel, Neue Straße 23, 26316 Varel.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend dem Kapitel 3.1 der Begründung ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Verlagerung der vorher festgesetzten Kompensationsfläche notwendig. Hierfür stellt die Gemeinde Jade eine externe Fläche (Gemarkung Schweiburg, Flur 7, Flurstück 233/10, Flächengröße ca. 1,8 ha, anteilig werden ca. 8.980 m² benötigt) zur Verfügung. Dort sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Form einer Extensivierung von Grünland bzw. von Anpflanzungen durchzuführen. Die Flächen sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 27 - 2. Änderung.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Gewerbestraße über die bereits bestehenden Grundstücke.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch 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 Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem über offene Gräben abgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur- schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 - 2. Änderung gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

7.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a (2), § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Jade,

.....
Bürgermeister

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 27 - 2. Änderung – 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) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

