Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

---

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erweiterung Edeka Markt“

Begründung

(Teil I)

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 1
2.1 Kartenmaterial 1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 1
2.3 Städtebauliche Situation 1
2.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2
2.5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2
2.6 Vorbereitende Bauleitplanung 2
2.7 Verbindliche Bauleitplanung 2

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 2
3.1 Belange des Immissionsschutzes 2
3.2 Belange von Natur und Landschaft 3
3.3 Belange des Denkmalschutzes 3
3.4 Belange der Landwirtschaft 4
3.5 Altablagerungen 4

4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 4
4.1 Art der baulichen Nutzung 4
4.2 Maß der baulichen Nutzung 4
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 4
4.4 Wasserflächen 5
4.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 5

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 6
6.1 Rechtsgrundlagen 6
6.2 Verfahrensübersicht 6
6.2.1 Aufstellungsbeschluss 6
6.2.2 Öffentliche Auslegung 7
6.3 Planverfasser 7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schweiburg, Kirchenstraße“ für das Gebiet östlich der Straße Zum Bahndamm zu ändern und zu diesem Zweck die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Sicherung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes in der Ortschaft Schweiburg. Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes führt nicht zu einer Erhöhung der jetzt vorhandenen Verkaufsfläche vom 300 m. Die Grenze zum großflächigen Einzelhandel wird damit weit unterschritten. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Entwicklungsvorhabens erfolgt parallel die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jade.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 1994 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 28 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung. Der Bebauungsplan enthält hier die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sowie im rückwärtigen Bereich, im Bereich der geplanten Erweiterung um ca. 1.200 m², eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, die überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt ist. Aktuell ist beabsichtigt die öffentliche Grünfläche als Mischgebiet festzusetzen. Unter Beibehaltung der zulässigen Zweigeschossigkeit, der offenen Bauweise und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 verbindliche Aussagen zur Gebäudedimensionierung getroffen, zusätzlich wird eine max. zulässige Höhe von 10 m für bauliche Anlagen festgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erweiterung Edeka Markt“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich in der Ortschaft Schweiburg der Gemeinde Jade und umfasst eine ca. 0,26 ha große Fläche nördlich der Kirchenstraße und östlich der Straße Zum Bahndamm. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Im Bereich zur Kirchenstraße befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb. Die im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen werden hauptsächlich als Scherrasenfläche als auch von Gehölzstrukturen (junge Obstbäume, Zierhecke, Siedlungsgehölze) eingenommen. Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der Lage im Bereich der Ortschaft Schweiburg durch Wohn- und Mischgebietsnutzungen charakterisiert.

2.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erweiterung Edeka Markt“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 in der Fortschreibung 2012 werden für den Bereich der Ortschaft Schweiburg keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Nachverdichtung zur Sicherung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung der Bevölkerung mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

2.5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Landkreises Wesermarsch liegt aus dem Jahr 2003 vor. Darstellungen für den Geltungsbereich sind nicht gegeben. Die Sicherung der vorhandenen Versorgungsstrukturen ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2003) der Gemeinde Jade wird das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für den Bereich des bestehenden Einzelhandelsbetriebs als gemischte Baufläche (M) und für den Erweiterungsbereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, überlagernd ist hier in einem Teilbereich eine Wasserfläche dargestellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) erfolgt für den Erweiterungsbereich eine Abweichung vom Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

2.7 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist für den vorderen Bereich zur Kirchenstraße ein Mischgebiet mit einer max. zweigeschossigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine offene Bebauung durch den seit 1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt. In den örtlichen Bauvorschriften wurde für dieses Mischgebiet eine max. zulässige Höhe von 10 m für bauliche Anlagen festgesetzt. Im Rückwärtigen Bereich von der Kirchenstraße ist eine öffentliche Grünfläche überlagernd mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotopfläche) festgesetzt. An der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Wasserfläche festgesetzt.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 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).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine Erhöhung der Verkaufsfläche zugelassen. Es soll dem bestehenden Betrieb die Möglichkeit eröffnet werden eine Halle zu errichten um die Beladetätigkeiten für den Getränke- und Partyservice, die bisher im Freien stattgefunden haben, in ein Gebäude zu verlegen. Es ist daher davon auszugehen, dass es zu einer Verringerung der Emissionen durch den Betrieb kommt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen eines im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigefügten Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden so umfassend berücksichtigt, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich, vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung.

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes ist der mit dem Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Aus diesem Grund ist das für die Entwässerung des Gebietes erforderliche Regenrückhaltebecken als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum vorliegenden Bebauungsplan naturnah anzulegen.

Mit den genannten Maßnahmen kann innerhalb des Planungsraumes jedoch nur ein Teilausgleich erzielt werden. Zur Deckung des weiteren Kompensationsbedarfs werden externe Kompensationsflächen der Gemeinde Jade herangezogen.

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese werden auf dem Flurstück 811/321, der Flur 9, der Gemarkung Schweiburg in Norderschweiburg anteilig auf einer Fläche von 1.825 m² umgesetzt. Die Gesamtfläche des Flurstückes beträgt 5.357 m².

3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet wer-

den. 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 Belange der Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB mitgeteilt, dass östlich des Änderungsbereiches sich in ca. 150 m ein Haupterwerbsbetrieb, auf dem Rinderhaltung betrieben wird, befindet von dem mit Geruchseinwirkungen zu rechnen ist. Nordöstlich des Änderungsbereich befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb, der hierbei als Vorbelastung zu betrachten ist. Die Landwirtschaftskammer teilt weiter mit, dass im Jahr 2010 ein Immissionsschutzgutachten erstellt wurde in dem die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gemäß GIRL nachgewiesen wurde und auch das Heranrücken keine Beeinträchtigung darstellt.

3.5 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 Wesermarsch zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel Rechnung tragend, wird innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 ein Mischgebiet (MI) gem. 6 BauNVO festgesetzt. Dem planerischen Ziel der Gemeinde folgend keine Erhöhung der derzeitigen Verkaufsfläche vom 300 m² zuzulassen wird gem. § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² unzulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet gem. § 16 BauNVO werden bis auf die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert auch für den Erweiterungsbereich übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt und hält somit die zulässige Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO ein. Die im Ursprungsplan als örtliche Bauvorschrift festgesetzte max. zulässige Höhe von 10 m wird übernommen und in der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 18 (1) BauNVO festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO beibehalten, innerhalb derer Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder als Hausgruppen zu errichten sind. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Die Grenzabstände regeln sich nach der

Niedersächsischen Bauordnung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das Umfeld einfügt und ausreichend Gestaltungsspielraum geschaffen wird.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Mischgebiet (MI) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die Nachverdichtung geschaffen wird. Die Baugrenzen orientieren sich hierbei an der Ursprungsplanung.

4.4 Wasserflächen

Die im Ursprungsplan festgesetzte Wasserfläche am östlichen Geltungsbereichsrand wird für den Erweiterungsbereich unverändert übernommen und gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

4.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes ist der mit dem Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Zur Deckung des Kompensationsbedarfs werden externe Kompensationsflächen der Gemeinde Jade herangezogen. Entsprechend ist das Flurstück 811/321, der Flur 9, der Gemarkung Schweiburg in Norderschweiburg (Gesamtgröße 5.357, anteilig werden 1.825 m² benötigt) rechtverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erweiterung Edeka Markt“. Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 28 „Erweiterung Edeka Markt“ realisiert.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Das Plangebiet liegt nordwestlich der Bundesstraße (B 437) innerhalb der Ortsdurchfahrt von Schweiburg und wird über die Gemeindestraße „Kirchenstraße“ erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

- **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 Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 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** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 “Erweiterung Edeka Markt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 08.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2014 bis 18.08.2014 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 07.07.2014 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 07.07.2014 gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jade, ...

.....
Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erweiterung Edeka Markt“ 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

……..
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)