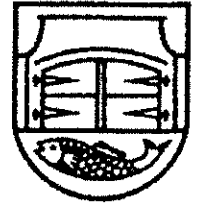


ORIGINAL

genehmigte Fassung

# GEMEINDE JADE



Landkreis Wesermarsch

---

## Bebauungsplan Nr. 29 2. Änderung

„Gewerbegebiet Diekmannshausen“

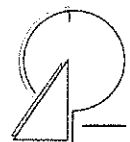
### **BEGRÜNDUNG**

(Teil I)

+

### **UMWELTBERICHT**

(Teil II)



# INHALTSÜBERSICHT

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.3	Landschaftsprogramm	6
3.4	Landschaftsrahmenplan (LRP)	6
3.5	Landschaftsplan (LP)	6
3.6	Schutzgebiete	7
3.7	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	7
3.8	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	7
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>8</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	8
4.1.1	Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	8
4.1.2	Landschaftsbild / Ortsbild	12
4.1.3	Aktuelle Vorbelastung	12
4.1.4	Eingriffsumfang	12
4.1.5	Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	12
4.1.6	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	13
4.1.7	Maßnahmen zur Kompensation	14
4.2	Belange des Denkmalschutzes	15
4.3	Altablagerungen	15
4.4	Belange des Immissionsschutzes	15
4.4.1	Verkehrslärmimmissionen	16
4.5	Belange des Straßenverkehrs	17
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4	Verkehrsflächen	19
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	19
5.4.2	Sichtfelder	19
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern / Erhaltung von Einzelbäumen	20

5.7	Versorgungsleitungen (unterirdisch) / Mit Leitungsrechten zu belegende Flächen	20
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>21</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>22</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	22
7.2	Verfahrensübersicht	22
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	22
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	22
7.2.3	Öffentliche Auslegung	22
7.3	Planverfasser	23

**ANLAGE:**

Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der B 437 (DIN 18005)  
(Planungsbüro Diekmann & Mosebach)

**TEIL II: UMWELTBERICHT**

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	1
<b>2.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	2
2.1.1	Schutzgut Mensch	2
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	2
2.1.3	Schutzgut Boden	3
2.1.4	Schutzgut Wasser	3
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	3
2.1.6	Schutzgut Landschaft	3
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	4
2.1.8	Wechselwirkungen	4
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	4
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	5
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	5
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	5
2.3	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich	5
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
2.4.1	Standort	5
2.5	Planinhalt	6
<b>3.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>6</b>
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	6
3.2	Monitoring	6
3.3	Zusammenfassung	6

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, anlässlich aktuell anstehender Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Betriebes die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Diekmannshausen“ durchzuführen. Mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist es Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines lokalen Gewerbetreibenden zu schaffen und somit die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken. Gleichzeitig erfolgt mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung eine Aktualisierung der Festsetzungen an die vorhandenen Strukturen. Konkret werden folgende Änderungen umgesetzt:

- Verlagerung einer Gehölzfläche (Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) aus dem zentralen Bereich des Gewerbegebietes (GE) in den nordwestlichen Randbereich des Plangebietes (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen),
- Aktualisierung / Herausnahme der bisher nachrichtlich übernommenen unterirdischen Wasserleitung (500 Ge) des OOWV und des hierzu festgesetzten Leitungsrechtes und Anpassung der Baugrenze,
- Anpassung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für notwendige technische Einrichtungen zur Entwässerung,
- Umwandlung einer privaten Verkehrsfläche zum Gewerbegebiet (GE).

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung deckt sich mit dem der 1. Änderung. Mit Ausnahme der oben beschriebenen Flächenanpassungen werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen), den Verkehrsflächen sowie zu den landschaftsökologischen Maßnahmen (Erhalt der Gehölzstrukturen, Anpflanzfestsetzungen) hieraus unverändert übernommen bzw. der Realstruktur angepasst (s. Kap. 4.0 Inhalt der Bebauungsplanänderung).

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 29 – 2. Änderung „Gewerbegebiet Diekmannshausen“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt im Norden des kommunalen Wirkungsbereiches der Gemeinde Jade südlich der Bundesstraße B 437 und umfasst das gesamte Areal des Bebauungsplanes Nr. 29 – 1. Änderung. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich wird geprägt durch die bestehende gewerbliche Nutzung. Östlich der Ölstraße befindet sich das Betriebsgelände eines Baustoffhandels mit umfangreichen Lagerflächen sowie ein dem Betrieb zugeordnetes Wohnhaus. Südlich des La-

gerbereiches schließen sich Grünflächen mit kleinen Wasserflächen, die der Regenrückhaltung dienen, an. Westlich der Ölstraße befinden sich weitere Außendepots bzw. Abstellflächen für Baugeräte, im Norden grenzt ein Parkplatz an. Auf dem Flurstück 110/7 liegt ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit zugehörigem Wohnhaus, die westlich hieran angrenzenden Flächen sind derzeit ungenutzt. Im Norden wird der Bereich durch ehemaliges Bahngelände begrenzt. Entlang des Genossenschaftsweges sowie der Ölstraße haben befinden sich prägende Einzelgehölze.

Während das Plangebiet im Süden an die freie Landschaft grenzt, schließen sich im Norden weitere gewerbliche Nutzungen mit diesen zugeordneten Wohngebäuden an. Zum Teil sind diese dem Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches zuzuordnen, zudem grenzt hier ein weiterer Baustoffeinzelhandel mit umfangreichen Verkaufs- und Lagergebäuden sowie Vertriebsflächen an.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Diekmannshausen“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 1994, zuletzt geändert 2002, wird das Plangebiet innerhalb des ländlichen Raumes dargestellt. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur entsteht.

In der zeichnerischen Darstellung liegt der Planungsraum innerhalb von Gebieten, die aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiet für Erholung und für die Grünlandbewirtschaftung in Frage kommen. Angrenzend werden Flächen dargestellt, die für die Darstellung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und für Natur und Landschaft in Betracht kommen. Die Inhalte des Landesraumordnungsprogrammes werden im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch weiter konkretisiert.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch liegt aus dem Jahr 2003 vor und konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Kreisgebiet. Das RROP zeigt den Planungsraum innerhalb eines Vorranggebietes für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Eine Raumbedeutsamkeit der Planung ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet sowie der Größe des Plangebietes nicht gegeben. Dementsprechend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie für die Erholung. Innerhalb dieser Gebiete sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um kleinflächige Anpassungen der Festsetzungen entsprechend der aktuellen Bedarfslage. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die gewerbliche Nutzung er-

folgt nicht. Dementsprechend ist eine Konformität mit den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogramms gegeben.

### **3.3 Landschaftsprogramm**

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region „Watten und Marschen (Binnendeichsflächen)“. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Weiden-Auwälder, kleine Flüsse, Salzwiesen, nährstoffarme, kalkarme Rieder und Sümpfe sowie nährstoffreiches Feuchtgrünland genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten Eichenmischwälder der großen Flußauen, Erlen-Bruchwälder, Bäche, nährstoffarme Seen und Weiher sowie nährstoffreiche Rieder und Sümpfe. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Eichenmischwälder mittlerer Standorte, Feuchtgebüsche, Gräben, Sandtrockenrasen sowie Grünland mittlerer Standorte.

### **3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (Stand 1992) trifft folgende Aussagen zum Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes:

Grünländer als Brut- und Lebensraum bedrohter Tierarten werden im Westen des Plangebietes geschnitten. Auch grenzt westlich ein Bereich mit Vorkommen von Rote Liste Arten in den Gräben an, hier Schwanenblumengräben (Karte 1 – Arten und Lebensgemeinschaften). Ein kleiner Bereich im Norden des Geltungsbereiches befindet sich in einem Bereich mit wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. in einem Lebensraum bedrohter Arten (Wertstufe 1 von 4). Das übrige Gebiet liegt in einem Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Wertstufe 3 von 4) (Karte 2 – Arten und Lebensgemeinschaften). Das Plangebiet zählt zu einem weiträumigen, weitgehend gehölzfreien Grünlandbereich (Karte 3 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit). Nach Karte 4 weisen der Osten und Süden des Geltungsbereiches eine besondere Eigenart auf. Auch wird eine linienhafte Spur der Landschaftsgeschichte dargestellt (Karte 4 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit). Entwicklungsziele und Maßnahmen für das Plangebiet sehen eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vor (Karte 5 – Entwicklungsziele und Maßnahmen).

### **3.5 Landschaftsplan (LP)**

Der Geltungsbereich liegt in der Landschaftseinheit „Jader Marsch“ (Karte 1 b). Die Bodeneinheit im Norden besteht aus „anthropogenen Böden“, der sich durch menschliches Wirken mit künstlichem Profilaufbau auszeichnet und gleichzeitig einen Bereich darstellt, der eine geringe Bedeutung für den Kultur- und Naturschutz aufweist (Wertstufe 3 von 3). Im Süden herrscht „Brack-Seemarsch“ vor, die einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Kultur- und Naturschutz aufzeigt (Wertstufe 2 von 3) (Karte 2). Dabei handelt es sich um mäßig bis gut durchlüftete, grundwasserbeeinflusste, fruchtbare Böden ohne stärkere natürliche Verdichtungshorizonte. Im Westen herrscht „(Normale) Seemarsch“ vor, die ebenfalls die Wertstufe 2 aufweist. Dahinter verbergen sich feuchte, meist gut wasserdurchlässige, grundwasserbeeinflusste fruchtbare tonig – schluffige und schluffige Tonböden (Karte 2 – Bodenkarte). Karte 8 ordnet dem südlichen Geltungsbereich in den Jahren von 1985 – 1996 und 1997/1998 für Libellen, Lurche und Kriechtiere, Brutvögel sowie Heuschrecken eine große Bedeutung aus lokaler Sicht zu. Teilbereiche im südlichen Plangebiet werden für Arten und Lebensgemeinschaften aus lokaler Sicht als wenig eingeschränkt bewertet (Wertstufe 1 von 3) (Karte 9). Große Teilbereiche werden als Bauerwartungsland beschrieben (Karte 10). An der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie im westlichen Geltungsbereich wird ein

Schlafdeich (alte Deichlinien, nur in Teilen noch erkennbar) als ein besonderes kulturhistorisches Merkmal beschrieben (Karte 10). Auch wird das südliche Plangebiet als ein weiträumiges und weitgehend gehölzfreies Grünland der Marsch beschrieben (Karte 10). Das Landschaftsbild im südlichen Geltungsbereich fällt in einen Bereich mit einer großen Bedeutung aus lokaler Sicht (Wertstufe 2 von 3) (Karte 11). Ziele und Maßnahmen, die in Karte 13 b genannt werden und für das östliche und südöstliche Plangebiet gelten, sind der Erhalt naturnaher und die Renaturierung naturferner Stillgewässer.

### **3.6 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich ist aus internationaler Sicht (Wertstufe 1 von 6) als ein avifaunistisch wertvoller Bereich für Gastvögel in Niedersachsen einzustufen. Auch große Bereiche im Zentrum und im Süden des Plangebietes sind als ein avifaunistisch wertvoller Bereich für Brutvögel (1992) aus regionaler Sicht (Wertstufe 3 von 4) ausgewiesen. Neuere Kartierungen (Erfassungen zwischen 1993 bis 2003) stellen für den Planungsraum jedoch keine Wertigkeiten für Brutvögel dar. Es liegen keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen vor, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Ferner bestehen keine weiteren ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

### **3.7 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dar, die Bereiche im Süden des Geltungsbereiches sowie entlang der Hauptentwässerungsgräben werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Grünflächen dargestellt. Der Bereich, auf dem sich derzeit ein kleinflächiges Gehölz befindet, wird ebenfalls als Grünfläche gezeigt. Südlich angrenzend wird das Landschaftsschutzgebiet „Jader Moormarsch“ dargestellt. Durch den Südosten des Geltungsbereiches wird eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Wasser (W 500 G) dargestellt, die jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt lediglich eine Verlagerung der o. g. Gehölzfläche aus dem zentralen Betriebsgelände in den nordwestlichen Randbereich. Diese kleinflächige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist vertretbar, zumal dieser nicht als parzellenscharf zu sehen ist, sondern die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung vorbereitet.

### **3.8 Stand der verbindlichen Bauleitplanung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29-1. Änderung liegt aus dem Jahr 2000 vor und zeigt das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet (GE) bzw. Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen gem. § 8 BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,00 m, die maximale Firsthöhe 10,00 m. Die Genossenschaftsstraße wird bis zu der Verschwenkung in Richtung Süden zur Erschließung der dort liegenden Wohnhäuser als öffentliche Verkehrsfläche, in ihrem weiteren Verlauf in Richtung Westen als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die südlichen Bereiche sowie die Bereiche entlang der Hauptentwässerungszüge innerhalb des Plangebietes werden als Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Abgrenzung der Baugebiete von den umliegenden Strukturen bzw. zur angrenzenden Landschaft werden weiterhin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Breiten von jeweils 5,00 m festgesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Bauordnungsgesetzes zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

Die Gemeinde Jade hat im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG und NNatG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt und festgelegt.

#### **4.1.1 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme**

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im November 2005 innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturlandschaft (Biotoptypenkartierung) durchgeführt. Die Biotoptypen konnten trotz des späten Kartierzeitpunktes aufgrund der vorhandenen Strukturen zweifelsfrei festgestellt werden. Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biototyp) stützen sich auf den „Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (März 2004).

##### **Übersicht der Biotoptypen**

Im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß DRACHENFELS (1994) - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Gebüsche und Kleingehölze
- Gewässer
- Gehölzfreie Biotope der Sümpfe, Niedermoore und Ufer
- Grünland



- Ruderalgesellschaften
- Siedlungsbiotope, Verkehrsflächen

Das Plangebiet umfasst zu einem wesentlichen Anteil das Betriebsgelände eines Transportunternehmens für Baustoffe, Sand und Mutterboden sowie einige kleinere Betriebs- und Lagerflächen. Auf dem Betriebsgelände befinden sich Reste naturnaher Gehölzstrukturen. Im Randbereich finden sich als Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen angelegte naturnahe Gehölz- und Feuchtbiotope. Nördlich grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet an, südlich, westlich und östlich befinden sich Grünlandbereiche.

### **Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes (Stand 11/2005)**

#### Gebüsche und Kleingehölze

Im Randbereich der südlich und südöstlich des Betriebsgeländes angelegten Kleingewässer haben sich mosaikartige Bestände aus Schilf-Röhricht und Weiden-Sumpfgewässern nährstoffreicher Standorte (BNR) entwickelt. Vorherrschende Weidenart ist die Grauweide (*Salix cinerea*), von der auch einige markante Einzelsträucher (BE) vorhanden sind.

Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen (HBE) sind vor allem im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes vorhanden. Hier kommen Moor- und Hänge-Birken (*Betula pubescens* und *B. pendula*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Weiden (*Salix alba* und *S. fragilis*) sowie ein Fichtenbestand (*Picea abies*) vor. Auch eine Reihe alter Obstbäume ist hier vorhanden. Die Stammdurchmesser erreichen maximal 0,5 m. Am Rande der Ölstraße kommen außerdem Feldahorn (*Acer campestre*) und Erle (*Alnus glutinosa*) mit Stammholz von bis zu 0,4 m vor sowie eine Silberweide (*Salix alba*) mit einem Stammdurchmesser von 1 m.

Vorwiegend auf Wällen als Randbegrenzung des Firmengeländes wurden Strauchhecken (HFS) angelegt. Angepflanzt wurden hier standortgerechte Strauch- und Baumarten wie der Gewöhnliche Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*). Die etwa acht Jahre alten Pflanzungen haben sich gut entwickelt und bilden dichte Gebüsche. Die weiteren Baumbestände sind eher den Siedlungsgehölzen zuzurechnen und werden unter diesem Punkt beschrieben.



### Gewässer

Die im Plangebiet befindlichen Gräben sind dem Biotoptyp der sonstigen Gräben (FGZ) zuzuordnen. Sie sind zum Teil recht stark verkrautet und werden offensichtlich nicht in jedem Jahr aufgereinigt. Dominierende Wasserpflanzenarten sind der Wasserstern (*Callitriche palustre* agg.) und der Wasser-Hahnenfuß (*Ranunculus aquatilis* agg.), die gemeinsam mit Wasserlinsenbeständen (*Lemna minor*) vorkommen. An Röhrichtarten treten Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), der Gewöhnliche Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*) und die Aufrechte Berle (*Berula erecta*) sowie Flutrasenarten wie der Knickfuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) und der Flutende Schwaden (*Glyceria fluitans*) auf.

Die neu angelegten Teiche im Süden und Südwesten des Plangebietes weisen eine vielgestaltige Gewässer- und Uferstruktur auf und sind den naturnahen, nährstoffreichen Kleingewässern (SEZ) zuzurechnen. Im Bereich der Lagerflächen befindet sich ein Kleingewässer, das vermutlich durch Bodenabbau entstanden ist. Hier wachsen Rohrkolben (*Typha latifolia*), Wasserstern und Wasserhahnenfuß. Es ist aufgrund seiner Uferstrukturen und der unmittelbar angrenzenden Bodenmieten als sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ) einzustufen. Zum Betriebsgelände eines Gartenbaubetriebes nördlich der Ölstraße gehört ein Zierteich mit Weißen Teichrosen (*Nymphaea alba*).

### Gehölzfreie Biotope der Sümpfe, Niedermoore und Ufer

Am Rande der neu angelegten Teiche auf den Ausgleichsflächen haben sich Schilfröhrichte (NRS) gebildet, die teilweise mit Weidenarten durchsetzt sind. In und an den weiter westlich gelegenen Teichen befinden sich ausgedehnte Bestände des Rohrkolbens (NRR).

### Grünland

Auf dem Betriebsgelände befindet sich ein etwa 500 m<sup>2</sup> großer Streifen Grünland, der nicht als Lagerfläche genutzt wird. Dieses Grünland ist dem artenarmen Intensivgrünland auf Marschböden (GIM) zuzuordnen. Bestimmende Grasarten sind hier der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), das Weidelgras (*Lolium perenne*) der Wiewenschwengel (*Festuca pratensis*) und das Knaulgras (*Dactylis glomerata*). An krautigen Arten kommen Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Weißklee (*Trifolium repens*) und der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) vor.

### Ruderalgesellschaften

In einigen Gräben, die schon länger nicht mehr aufgereinigt worden sind, und entlang einiger Hecken hat sich eine ruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (URF) entwickelt. Gleiches gilt für nicht ständig genutzte Betriebsflächen im Bereich nördlich der Ölstraße. Neben Brennesseln (*Urtica dioica*) kommen hier Schilf (*Phragmites australis*) und Landschilf (*Phalaris arundinacea*) vor.

### Siedlungsbiotope/Verkehrsflächen

Auf dem Betriebsgelände befindet sich nahe der Zufahrt von der B 437 ein Einfamilienhaus mit einem Hausgarten (PH). Dieser ist von einer Zierhecke (BZH) aus Weißdornbüschen (*Crataegus spec.*) umgeben.

Auf den Ausgleichsflächen machen schmale Streifen aus Scherrasen (GR) das Gelände zugänglich. Auch die Grenze zu den nördlich gelegenen Gewerbeflächen bildet ein

Streifen Scherrasen, der mit Ziergehölzen aus überwiegend nicht einheimischen Arten (HSN) bestanden ist. Dazu zählen u. a. Lebensbäume (*Thuja* spp.) und Alpenrosen (*Rhododendron hirsutum*). Siedlungsgehölze aus einheimischen Baumarten (HSE) gliedern das Betriebsgelände in unterschiedliche Teilflächen. Hier kommen verschiedene Weidenarten, Birken, Erlen, Eichen und Kiefern (*Pinus sylvestris*) vor.

Auf der südöstlich gelegenen Ausgleichsfläche wurde eine Extensivrasen-Mischung (GRT) eingesät. U.a. sind hier Malven (*Malva spec.*) und Sonnenblumen (*Helianthus annuus*) vorhanden. Von dieser Fläche aus verläuft an der Grundstücksgrenze Richtung Nordwesten ein unbefestigter Weg (OVW) der vollständig mit Gras bewachsen ist.

Die Betriebsflächen sind mit verschiedenen Materialien befestigt. Überwiegend gibt es Flächen mit wassergebundenen Decken (TFW) oder mit Schotterdecke (TFK). Teilbereiche sind aber auch vollständig betoniert (TFB). Die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände des Transportunternehmens ist eine asphaltierte Straße (OVS), ebenso die Ölstraße. Die Zufahrten zu den Betrieben sind teils mit Betonsteinpflaster (TFZ) teils mit großen Betonplatten (TFB) befestigt.

#### **4.1.2 Landschaftsbild / Ortsbild**

Das Gelände wird durch die vorhandene gewerbliche Nutzung der Flächen geprägt. Positiv wirken sich die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen aus, die das Plangebiet als landschaftsprägende Elemente gliedern und beleben.

#### **4.1.3 Aktuelle Vorbelastung**

Das Gebiet wird durch die vorhandene gewerbliche Nutzung beeinflusst. Weitere gewerbliche Flächen schließen sich nördlich des Plangebietes an.

#### **4.1.4 Eingriffsumfang**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Diekmannshausen“ wird ein zuvor als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesener Bereich (Nadelholzbestand) in ein Gewerbegebiet (GE) umgewidmet. Weiterhin wird ein im Nordosten vorhandener Gehölzstreifen überplant, der aufgrund seiner Ausprägung (zusammenhängender Gehölzbestand größer 50 m<sup>2</sup>) gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 erhalten werden sollte. Kleinflächig wird ferner ein festgesetzter Pflanzstreifen (im Süden des Plangebietes) und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nordöstlich) durch Gewerbeflächen überlagert. Im Gegenzug wird ein im Nordwesten gelegener Pflanzstreifen erweitert.

Die Grundflächenzahl der Gewerbegebietsflächen (GE und GEe) mit GRZ 0,6 (inkl. einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO) bleibt im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 bestehen. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht vorbereitet.

#### **4.1.5 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung**

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Diekmannshausen“ auf Natur und Landschaft dargestellt. Dabei werden flächenmäßig nur die Eingriffe aufgeführt und berücksichtigt, die im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung bzw. Veränderung aufweisen.

Bei einer rechnerischen Gegenüberstellung der Eingriffssituation der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und der jetzigen 2. Änderung ergibt sich nachfolgende Sachlage (es werden lediglich die Flächen aufgeführt, die eine Veränderung erfahren):

#### Gegenüberstellung:

Flächengröße:	1. Änderung B-plan Nr. 29 Überplanung durch ...	2. Änderung B-plan Nr. 29 Überplanung durch ...
1.850 m <sup>2</sup>	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier Nadelholzbestand)	Gewerbegebiet (GE) (GRZ 0,6)
150 m <sup>2</sup>	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier Strauchhecke)	Gewerbegebiet (GE) (GRZ 0,6)
150 m <sup>2</sup>	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Gewerbegebiet (GE) (GRZ 0,6)
350 m <sup>2</sup>	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Gewerbegebiet (GE) (GRZ 0,6)
2.510 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet (GEe) (GRZ 0,6)	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.010 m <sup>2</sup>		

#### Zusammenstellung:

	1. Änderung B-plan Nr. 29	2. Änderung B-plan Nr. 29
Gewerbegebiet	2.510 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt, zum Anpflanzen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.500 m <sup>2</sup>	2.510 m <sup>2</sup>
	5.010 m <sup>2</sup>	5.010 m <sup>2</sup>

Bei einer Gegenüberstellung der Eingriffssituation der 1. Änderung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird deutlich, dass rein rechnerisch keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Die überplanten Erhaltungs-, Maßnahmen- und Pflanzflächen werden durch die Anlage bzw. Verbreiterung eines vorhandenen Pflanzstreifens vollständig ausgeglichen. Es sind **keine** weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### 4.1.6 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 19 (1) BNatSchG sowie § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen

kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern - sofern möglich -).

- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) zu erstellen.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

#### **4.1.7 Maßnahmen zur Kompensation**

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. ... (§ 19 (1) und (2) BNatSchG)

Obwohl durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Belang, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist. Für die mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

##### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen haben Bestand. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden Fläche zum Erhalt, zum Anpflanzen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überplant. Im Gegenzug wird ein vorhandener Pflanzstreifen im Nordwesten des Plangebietes um ca. 2.500 m<sup>2</sup> vergrößert (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Für diese zusätzliche Pflanzfläche sind die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellten Gehölzarten und Qualitäten zu verwenden (vgl. Grünordnungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Diekmannshausen“).

##### **Ersatzmaßnahmen**

Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen. Können beeinträchtigte Funktionen nicht oder nicht in angemessener Zeit wieder hergestellt werden (Ausgleichsmaßnahmen), sind diese in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet

ist (§ 19 (2) BNatSchG). Die mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Diekmannshausen“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 19 (2) BNatSchG kompensiert werden, so dass keine Ersatzmaßnahmen nach § 12 NNatG erforderlich sind.

#### 4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Demnach wird im Rahmen dieser Satzung nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

#### 4.3 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. 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 zu benachrichtigen.

#### 4.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Immissionen ausgehen. Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung erfolgt demnach gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung eine Gliederung der Baugebiete in Gewerbegebiete (GE) und Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE).

Für die Fläche östlich der Ölstraße liegt eine Genehmigung gem. § 4 BimSchG des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg zum Aufstellen und Betrieb einer Bau-schutt-Brecheranlage und zur Lagerung von Bodenmaterialien vom 15.07.2002 vor. In den Nebenbestimmungen wird u. a. die Einhaltung der entsprechender Richtwerte gem. TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an dem nächstgelegenen Wohnhaus verbindlich festgelegt. Entsprechend einem hierzu erstellten Schallimmissionsgutachten ist hierzu die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. eines Hallenbaus zwischen der Brecheranlage und der schutzbedürftigen Nutzung notwendig. Diese Anlagen zum Immissionsschutz sind innerhalb der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmten Flächen realisierbar. Das Gutachten wurde im Rahmen eines

konkreten Bauantrages gem. BImSchG zum Bau und Betrieb der o. g. Brecheranlage erstellt. Die bisher vorhandene Gehölzfläche, die im Rahmen der vorliegenden Änderung überplant wird, ist hierin nicht mit einer abschirmenden Wirkung gegenüber Immissionen berücksichtigt worden. Die in der Genehmigung erteilten Auflagen sowohl zum Schallschutz als auch zur Vermeidung von Staubbelastungen bleiben durch die vorliegende Planung unberührt. Durch die vorliegende Planung sind dementsprechend keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die umliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird in dem o. g. zentral gelegenen Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, auf der sich im Sinne einer Angebotsplanung Betriebe und Betriebsteile entsprechend dem Nutzungskatalog gem. § 8 BauNVO bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln können. Die ausschließliche Festsetzung bestimmter Betriebsteile an dieser Stelle ist aus Sicht des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Bei weiteren Bauvorhaben innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen bzw. die durch das BImSchG erforderlichen Genehmigungen einzuholen. In diesem Zusammenhang ist ggf. über erneute Immissionsgutachten (z. B. Lärm, Staub, Geruch) die Verträglichkeit gegenüber der schutzbedürftigen Nutzung im städtebaulichen Umfeld nachzuweisen. Da es sich, wie bereits oben beschrieben, um eine Angebotsplanung handelt, ist eine Vorabschätzung der Emissionen zukünftiger Betriebe bzw. Betriebsteile im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich und auch nicht erforderlich. Aktuell ist in dem zentralen Bereich die Errichtung einer Lagerhalle vorgesehen.

Durch die Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan und den hierdurch vorbereiteten Wegfall der Gehölzfläche, die nur einen geringen Teil der Gesamtfläche ausmacht, wird die bauliche bzw. die gewerbliche Nutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimiert. Die gewerbliche Nutzung rückt hierdurch nicht näher an die schutzbedürftige Wohnnutzung heran, vielmehr kann durch die Nutzbarkeit der zentral gelegenen Flächen ein Abrücken der Gewerbeanlagen von der Wohnbebauung erfolgen. Gleichzeitig können hier auch Bauten (z. B. Lagerhallen) zwischen den gewerblichen Anlagen und der Wohnbebauung errichtet werden, die aus Sicht des Immissionsschutzes gegen Staub und Lärm eine Schirmwirkung entwickeln können. Insofern ist durch die Verlagerung der Gehölzfläche nicht von einer Verschlechterung der Immissionssituation für die umliegenden Nutzungen auszugehen.

#### **4.4.1 Verkehrslärmimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße B 437. Von dem Verkehrsaufkommen geht eine Lärmbelastung aus, die im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde eine überschlägige Berechnung der Verkehrslärmsituation innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der DIN 18005 entsprechend den durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg zur Verfügung gestellten Belastungszahlen aus dem Jahr 2005 durchgeführt (s. Anhang).

Die Baugrenze wird entlang der Bundesstraße in einem Abstand von 20,00 m, ausgehend von der Parzellengrenze der B 437 entsprechend den Vorgaben des FStrG festgesetzt. Dies entspricht einem Abstand von ca. 30,00 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte. Das Ergebnis der o. g. Berechnung zeigt, dass in diesem Abstand Lärmpegel von 61,0 dB(A) tags / 55,2 dB(A) nachts erreicht werden. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Nutzungen innerhalb von Gewerbegebieten (65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) werden demnach eingehalten. In dem Bereich, in dem die Baugrenze hinsichtlich der vorhandenen Wohnbebauung näher an den Emittenten heranrückt



(Baugrenze in einem Abstand von ca. 15 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte), ergeben sich rechnerisch Werte von 64,5 dB(A) tags / 58,8 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für die Nacht wird hier leicht um bis zu 3,8 dB(A) überschritten. Der Richtwert der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum von 59 dB(A), der mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar ist, wird jedoch sowohl hier als auch innerhalb des gesamten Gewerbegebietes eingehalten. Der Tagwert von 69 dB(A) wird voll eingehalten. Zudem wird in der DIN 18005 darauf hingewiesen, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung hier keine neuen Baumöglichkeiten bzw. neue Nutzungen gegenüber der bisher rechtswirksamen Bauleitplanung geschaffen werden, sind keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

#### **4.5 Belange des Straßenverkehrs**

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 437, so dass die Vorschriften des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu berücksichtigen sind. Ausgehend von Bundesstraßen sind gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG in einem Abstand von 20 m, ausgehend vom Rand der Fahrbahn Hochbauten außerhalb der Ortsdurchfahrten nicht zulässig. Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, wurde bereits in der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenze überwiegend in einem Abstand von 20,00 m festgesetzt, die vorhandene Bebauung (Genossenschaftsstraße Nr. 1) wurde hierbei berücksichtigt. Der Verlauf der Baugrenze in diesem Bereich wird aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29-1. Änderung unverändert übernommen. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden entlang der Bundesstraße B 437 keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen.

Zur weiteren Berücksichtigung der Belange des Straßenverkehrs wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der B 437 und der straßenseitigen Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig sind. Zudem sind die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die B 437 angrenzen, mit Ausnahme des in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Zufahrtsbereiches entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauern zu erhalten (§ 9 FStrG i. V. mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird. Entlang der Bundesstraße wird zudem ein Ein- und Ausfahrtsverbot gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die vorhandene Zufahrt zur B 437 wurde im Rahmen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde planungsrechtlich abgesichert. Durch die 2. Bebauungsplanänderung wird keine Nutzungsänderung des Grundstücks vorbereitet, die Regelungen zur Ein- und Ausfahrt aus der 1. Änderung werden unverändert übernommen.

### **5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden entsprechend den Inhalten der 1. Änderung Gewerbegebiete (GE) bzw. Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Hierfür gelten folgende textliche Festsetzungen:

- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Lärmemissionen nicht wesentlich stören (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEe) und innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Verdichtungsmaß sowie die Festsetzungen zur Gebäudedimensionierung werden aus der bisher rechtskräftigen Bauleitplanung übernommen. Dementsprechend wird für die Gewerbegebiete (GE, GEe) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Weiterhin wird eine Traufhöhe (TH) von max. 8,00 m und eine Firsthöhe (FH) von max. 10,00 m bestimmt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, für die Firsthöhe gilt die Oberkante des Dachfirstes. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsstraße. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind einzelne funktionsgerechte technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Filter – und sonstige technische Anlagen sowie Sendemasten etc.), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen errichtet werden können.

## 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Gewerbegebiete (GE, GEe) wird eine offene (o) Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese werden in Teilbereichen den aktuellen Planungsanforderungen angepasst. Im Unterschied zur 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Abweichungen:

- Zu den festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäumen im Bereich der Genossenschaftsstraße und der Ölstraße werden jeweils 5,00 m Abstand eingehalten, um Beeinträchtigungen der prägenden Gehölze zu vermeiden.
- Im zentralen Bereich (Flurstücke 117/19 und 458/117) wird durch die Verlagerung des Gehölzbestandes sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Anpassung der Baugrenze eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht.
- Durch die Verlegung der ursprünglich durch das Plangebiet verlaufenden Hauptversorgungsleitung für Wasser (W 500 Ge) und das hierdurch entfallende Leitungsrecht wird hier die Baugrenze angepasst.
- Im Südosten des Flurstückes 456/111 wird die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert, um im Anschluss an den hier verlaufenden Entwässerungsgraben die Möglichkeit zur Installation notwendiger technischer Einrichtungen zur Entwässerung (z. B. Pumpanlage) einzuräumen.

Die Baugrenzen entlang der Bundesstraße B 437 werden entsprechend den Inhalten der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen (s. Kap. 4.5 (Belange des Straßenverkehrs)).

## **5.4 Verkehrsflächen**

### **5.4.1 Straßenverkehrsflächen**

Entsprechend den Realstrukturen werden in der vorliegenden Änderung die Ölstraße sowie die Genossenschaftsstraße über die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert. Die bisher in der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzte private Verkehrsfläche, die unmittelbar an den Genossenschaftsweg anschließt, wird nur zum Teil übernommen, da eine durchgängige Erschließung aus betrieblicher Sicht nicht erforderlich ist.

### **5.4.2 Sichtfelder**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Straßenverkehrs auf die erforderlichen Sichtfelder mit Schenkellängen von 70 m in der übergeordneten Bundesstraße B 437 und 10 m in der untergeordneten Gemeindestraße nachrichtlich hingewiesen. Die Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von Sichtversperrungen freizuhalten.

## **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb der vorliegenden Bauleitplanung werden die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in ihrer Flächenausdehnung bis auf einen kleinen Teilbereich auf dem Flurstück 117/19 (s. auch Kap. 5.3) übernommen. Hierfür gelten folgende textliche Festsetzungen:

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bereich der Parzellen 456/111, 458/117 und 118/1 ist eine extensive, artenreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. Zudem sind dauerwasserführende Teiche bzw. Tümpel wie auch temporäre (nur zeitweise wasserführende) Tümpel und Senken (flache Mulden) anzulegen. Zur Abschirmung dieser Flächen sind neue Gräben in naturnaher Ausgestaltung anzulegen und vorhandene Gräben naturnah zu entwickeln. Je Grabenabschnitt ist eine Quermöglichkeit von max. 15,00 m Breite zulässig. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopenschutzes vorzunehmen.

## **5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern / Erhaltung von Einzelbäumen**

Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung wurden die ökologischen Strukturen (Einzelbäume, Gehölzstrukturen) aufgenommen und nach Möglichkeit über entsprechende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Diese werden in der 2. Änderung übernommen. Zudem wurden innerhalb des Plangebietes umfangreiche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum festgesetzt. Die Flächen haben sich zwischenzeitlich überwiegend zu wertvollen ökologischen Strukturen entwickelt. Dementsprechend werden sie in der aktuellen Bauleitplanung als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Für die vorab beschriebenen Flächen wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

- Die innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Gehölzbestände sowie die festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu schützen. Es sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LP), Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Straßen (RAS-L4 4) dem derzeitigen Stand der Technik entsprechend zu treffen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB westlich der Ölstraße werden unverändert aus der vorangegangenen Planung übernommen. Im nördlichen Bereich auf dem Flurstück 555/108 wird die vorhandene Pflanzfläche erweitert. Ziel ist zum Einen die optimale Einbindung des Baugebietes in den umliegenden Landschaftsraum, zum Anderen werden hier die durch die Beseitigung der Gehölzfläche im zentralen Bereich verlorengegangenen Wertigkeiten möglichst standortnah ersetzt. Für diese beschriebenen Flächen werden die textlichen Festsetzungen wie folgt übernommen:

- Die festgesetzte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB nördlich der Ölstraße darf zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke für die Anlage einer max. 10,00 m breiten Zufahrt je Grundstück durchschnitten werden.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie innerhalb der Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist die Unterhaltung und Pflege der Kompensationsflächen entsprechend der gängigen DIN-Vorschriften vorzunehmen. Es ist eine extensive Pflege vorzunehmen.

## **5.7 Versorgungsleitungen (unterirdisch) / Mit Leitungsrechten zu belegende Flächen**

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Wasserleitung (DN 150 PVC), die entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes sowie den aktuellen Unterlagen des OOWV in die Planzeichnung übernommen und als unterirdische Versorgungsleitung gem. § 9

(1) Nr. 13 BauGB festgesetzt wird. Ausgehend von dieser Trasse wird beidseitig in einer Breite von 5,00 m eine mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche festgesetzt.

Die im Ursprungsplan festgesetzte, überörtliche Versorgungsleitung (W 500 Ge) des OOWV wurde zwischenzeitlich verlegt. Eine Übernahme ist dementsprechend nicht mehr erforderlich.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Ölstraße und die Bundesstraße B 437.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Südlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Gas-Hochdruck-Leitung DN 400. Der erforderliche Schutzstreifen von insgesamt 8 m Breite berührt minimal in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung einer Wiesenfläche). Der Schutzstreifen wird im Zuge von Ausführungsplanungen, sofern erforderlich, berücksichtigt. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Einleitung in das vorhandene Regenrückhaltesystem bzw. die umliegende Grabenstruktur.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) ebenso wie die Bereitstellung erforderlicher Bewegungsflächen gem. RAS-Q bzw. EAE 85/95 im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt. Das Plangebiet liegt zwischen der B 437, der Genossenschaftsstraße sowie der Ölstraße und kann hierüber erschlossen werden. Eine redundante Feuerwehrezufahrt ist im Rahmen der Bauleitplanung dementsprechend sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 23.06.2005 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Diekmannshausen“ gefasst.

#### 7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom 01.08.2006 bis zum 07.08.2006. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.07.2006 durch Aushang.

#### 7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 13.08.2007 bis 13.09.2007 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Jade, den 10.01.2008



Der Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Firma Franz Diekmann Transporte GmbH & Co. KG, Genossenschaftsstraße 6, 26349 Jade vom Planungsbüro:



# Anlage

Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der B 437 (DIN 18005)  
(Planungsbüro Diekmann & Mosebach)



Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der B 437 (DIN 18005)

- (A) **Vorhaben:**  
 Gemeinde Jade  
 Bebauungsplan Nr. 29-2. Änderung  
 Gewerbegebiet Diekmannshausen

- (B) **Ausgangsdaten:**  
 Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) 2005

8.547 KFZ

	tags	nachts
Maßgebende stündliche Verkehrsstärke:	489 Kfz/h	90 Kfz/h
Lkw-Anteil:	9,6 %	15,6 %
Straßenoberfläche:		Asphalt
zulässige Höchstgeschwindigkeit:		50 km/h
Steigung bzw. Gefälle (in %):		0 %

- (C) **Berechnung:**

	tags	nachts
normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte (in dB(A)):	66,7	60,4
+ Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (in dB(A)):	-4,2	-3,7
+ Korrektur für unterschiedliche Straßenbeläge	-0,5	-0,5
<b>= Emissionspegel (in dB(A)):</b>	<b>62,0</b>	<b>56,2</b>
Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete in dB(A)	65	55
Richtwerte der 16. BImSchV	69	59

- (D) **Korrektur für unterschiedliche Abstände**

Immissionsorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn)	Beurteilungspegel (Immissionspegel) in dB(A)	
	tags	nachts
15 m	64,5	58,8
25 m	62,0	56,2
30 m	61,0	55,2

- (F) **Beurteilung**

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete (GE) gem. § 6 BauNVO in Höhe von 65/55 dB(A) (tags/nachts) werden in einer Entfernung von ca. 30 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte der B 437 eingehalten. Es werden hier Lärmpegel von 61,0 dB(A) tags / 55,2 dB(A) nachts erreicht. In diesem Abstand wurde die Baugrenze hinsichtlich der Vorgaben des FStrG in einem Abstand von 20,00 m, ausgehend von der Fahrbahnkante festgesetzt. In dem Bereich, in dem die Baugrenze entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung näher an den Emittenten heranrückt (Abstand ca. 15,00 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte), ergeben sich rechnerisch Werte von 64,5 dB(A) tags / 58,8 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für die Nacht wird hier leicht um bis zu 3,8 dB(A) überschritten. Der Richtwert der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum (59 dB(A)), der mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar ist, wird eingehalten. Maßnahmen innerhalb des Baugebietes sind dementsprechend nicht erforderlich.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1.0 EINLEITUNG**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort**

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, für den Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Diekmannshausen“ das 2. Änderungsverfahren durchzuführen. Planungsziel ist es, entsprechend aktueller betrieblicher Entwicklungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimale Flächenausnutzung zu schaffen. Eine konkrete Beschreibung des Planvorhabens und eine detaillierte Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgte unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der vorangegangenen Begründung.

### **1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Diekmannshausen“ wird kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ausgelöst. Im Rahmen der Planung erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an die Realstruktur und eine kleinflächige Verlagerung von Flächen. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes kompensiert. Eine detaillierte Flächengegenüberstellung erfolgt ausführlich unter Kap. 4.1.5 des Begründungstextes.

### **1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen**

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben“ der vorangegangenen Begründung umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Landschaftsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), Schutzgebiete sowie bauleitplanerische Vorgaben). Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen der unter Kap. 4.1 „Belange von Natur und Landschaft“ erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 44 umfassend berücksichtigt.

## **2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die detaillierte Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen

der einzelnen Schutzgüter untereinander, um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, bezogen auf das stark vernetzte Wirkungsgefüge herauszuarbeiten. Dieses soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

## **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte**

### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet, die gesundheitliche Aspekte beeinflussen könnten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung und Neuordnung in einem bereits durch Gewerbeflächen vorgeprägten Raum geschaffen. In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm- und Geruchsimmissionen) sowie auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Hierbei sind einerseits die vom Planungsraum ausgehenden Wirkungen für die angrenzende Siedlungsstrukturen und andererseits die auf den Geltungsbereich einwirkenden Einflüsse zu betrachten. Durch das Planvorhaben wird eine strukturell vorgeprägte und bereits gewerblich genutzte Fläche für eine Ausweitung der bestehenden Gewerbenutzung in Anspruch genommen. Aufgrund der maßvollen Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld sind negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbevölkerung nicht absehbar. Die im Rahmen einer Genehmigung gem. § 4 BImSchG geforderten Maßnahmen zum Schallschutz sind auch durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung innerhalb des Gewerbegebietes realisierbar, durch die Wegnahme bzw. Verlagerung einer Gehölzfläche aus dem zentralen Bereich des Gewerbegebietes entsteht keine Verschlechterung der Immissionssituation für die umliegende, schutzbedürftige Wohnnutzung (s. ausführlich unter Kap. 4.4 der Begründung - Belange des Immissionsschutzes). Bei weiteren Bauvorhaben innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen bzw. die durch das BImSchG erforderlichen Genehmigungen einzuholen. In diesem Zusammenhang ist ggf. über erneute Immissionsgutachten (z. B. Lärm, Staub, Geruch) die Verträglichkeit gegenüber der schutzbedürftigen Nutzung im städtebaulichen Umfeld nachzuweisen.

Weiterhin wurde angesichts der Lage des Plangebietes an der Bundesstraße B 437 eine überschlägige Beurteilung der Schallimmissionssituation, ausgehend von der Verkehrsbelastung, gem. DIN 18005 durchgeführt (s. ausführlich unter Kap. 4.4 der Begründung - Belange des Immissionsschutzes). Hierin wird nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) während der Nachtzeit ausschließlich in dem bestehenden Wohnhaus rechnerisch leicht um ca. 3,6 dB(A) überschritten werden, die Richtwerte der 16. BImSchV, die mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar sind, werden jedoch eingehalten. Hinsichtlich der Lage innerhalb des vorbelasteten Gebietes ist die Immissionssituation in diesem Bereich zumutbar. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Änderungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden zum derzeitigen Zeitpunkt planungsrechtlich von Erhaltungsflächen (Fichtenforst, Strauchhecke), Pflanzflächen sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen Lebensräume der immobilen Pflanzen verloren, was jedoch aufgrund der derzeitig vorhandenen Wertigkeiten als wenig erhebliche Umweltauswir-

kung betrachtet werden kann. Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen davon auszugehen, dass vor allem bei den faunistischen Gruppen (z. B. Vögel) Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage auf Ersatzbiotope auszuweichen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden zudem neue Gehölzstrukturen geschaffen, die eine Aufwertung des Gebietes für Flora und Fauna darstellen. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere zu erwarten.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Durch die derzeitige, bereits vorhandene gewerbliche Nutzung ist es bereits zu Störungen des Bodens gekommen, so dass grundsätzlich von einer besonderen Naturnähe oder Wertigkeit des Bodens im Geltungsbereich nicht ausgegangen werden kann. Durch die planungsrechtlich ermöglichte Neuversiegelung in einem geringen Umfang von nur ca. 2.000 m<sup>2</sup> (Neuweisung von Gewerbeflächen von ca. 2.500 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 inkl. Überschreitung gemäß § 19 BauNVO) gehen bereits vorgeprägte Bodenfunktionen verloren. Dieses ist als eine wenig erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden anzusehen, da der Versiegelungsumfang verhältnismäßig gering ist und im Gegenzug eine zuvor als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche in einer Größe von ca. 2.510 m<sup>2</sup> als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Die zusätzliche Versiegelung von ca. 2.000 m<sup>2</sup> (s. o.) sorgt für eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie für eine Verringerung der abflussdämpfenden Wirkung. Weitere nachteilige Auswirkungen sind aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterung für den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Im Gegenzug wird eine zuvor als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche in einer Größe von ca. 2.510 m<sup>2</sup> als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche steht somit zur Grundwasserneubildung zur Verfügung und gleicht den Verlust der überplanten Bereiche aus.

### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung. Das Kleinklima im Planbereich ist einerseits durch die dezentrale Siedlungslage mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung, andererseits auch durch die angrenzenden Bundesstraße (B 437) und die damit verbundenen kleinklimatischen Auswirkungen vorgeprägt. Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung und angesichts der geringen Größe des Änderungsraumes sind durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Baustrukturen und Nutzungen im Gewerbegebiet bereits deutlich vorgeprägt. Insofern weist der Planungsraum keine hohe Sensibilität gegenüber zusätzlichen baulichen, landschaftsbildbeeinträchtigenden Eingriffen auf. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungspla-

nes Nr. 29 wird zudem durch die Festsetzung bzw. Erweiterung von Grünstrukturen einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld sind keine schutzbedürftigen Kultur- und Sachgüter anzutreffen, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen. Insofern sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander bei der Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung sind. Durch die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die ökologischen Auswirkungen zu einem Großteil unterbunden bzw. verringert, so dass insgesamt mit keinen erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen ist.

### 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit der Festsetzung von Gewerbeflächen kommt es zu einem Verlust von Boden durch Versiegelung sowie zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind als wenig erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst. Insgesamt betrachtet werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 bzw. durch die Realisierung der künftigen Bebauung innerhalb dieses Planungsraumes in einem geringen Umfang erhebliche bzw. wenig erhebliche Umweltauswirkungen entwickelt.

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• Verlust von Teilebensräumen auf vorgeprägten Bereichen • Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen	•
Tiere	• Verlust von Teilebensräumen	-
Boden	• geringe Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasserneubildung) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
Wasser	• geringe Veränderung des Wasserhaushalts	•
Klima	• keine erhebliche Veränderung der klimatischen Gegebenheiten	-
Luft	• keine Beeinträchtigung der Luftqualität durch die geplante gewerbliche Nutzung	-
Landschaft	• keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	• keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	• keine Verschiebung des Wechselverhältnisses	-

\*\*\* sehr erheblich/ \*\* erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

## **2.2      Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1    Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Es werden durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zusätzliche Gewerbeflächen entstehen. Im Gegenzug wird eine zuvor als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Vergrößerung der vorhandenen Pflanzfläche einerseits und die bereits planungsrechtlich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen andererseits werden Verbesserungen für das Landschaftsbild sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere erzielt.

### **2.2.2    Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die im Geltungsbereich derzeit bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die derzeitig ausgewiesenen Gewerbeflächen sowie Flächen zum Erhalt, zum Anpflanzen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft würden in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben. Die klimatischen Bedingungen würden sich im Gegensatz zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen bei Nichtdurchführung der Planung nicht ändern.

## **2.3      Vermeidung / Minimierung / Ausgleich**

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

Detaillierte Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden unter Kap. 4.1.7 der Begründung zum Bebauungsplan genannt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 kompensiert werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Die einzelnen Maßnahmen werden des Weiteren in der Zusammenfassung des Umweltberichtes (Kap. 3.3) genannt.

## **2.4      Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.4.1    Standort**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Nutzungsoptimierung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, für den bereits der Bebauungsplan Nr. 29 sowie dessen 1. Änderung aufgestellt wurden. Insofern besteht keine Standortalternative.

## 2.5 Planinhalt

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden detaillierte Festsetzungsänderungen hinsichtlich konkret anstehender Betriebsentwicklungen vorgenommen. Insofern ergeben sich keine Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen.

## 3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

### 3.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umwelteinwirkungen festgestellt. Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen.

### 3.3 Zusammenfassung

Die aktuelle Planänderung dient der Optimierung der Flächenausnutzung hinsichtlich konkret anstehender Betriebsentwicklungen. Gleichzeitig erfolgt eine Aktualisierung der Festsetzungen hinsichtlich der Realstruktur. Diesbezüglich werden kleinteilige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verlagerung von Gehölzstrukturen planungsrechtlich vorbereitet.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie in der Überplanung von Lebensräume für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Erheblichkeit ist insgesamt als gering zu bewerten, da im Gegenzug eine zuvor als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Kap. 4.1.7 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien) über den Schutz des Oberbodens bis hin zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zurück bleiben.