Urschrift

GEMEINDE JADE

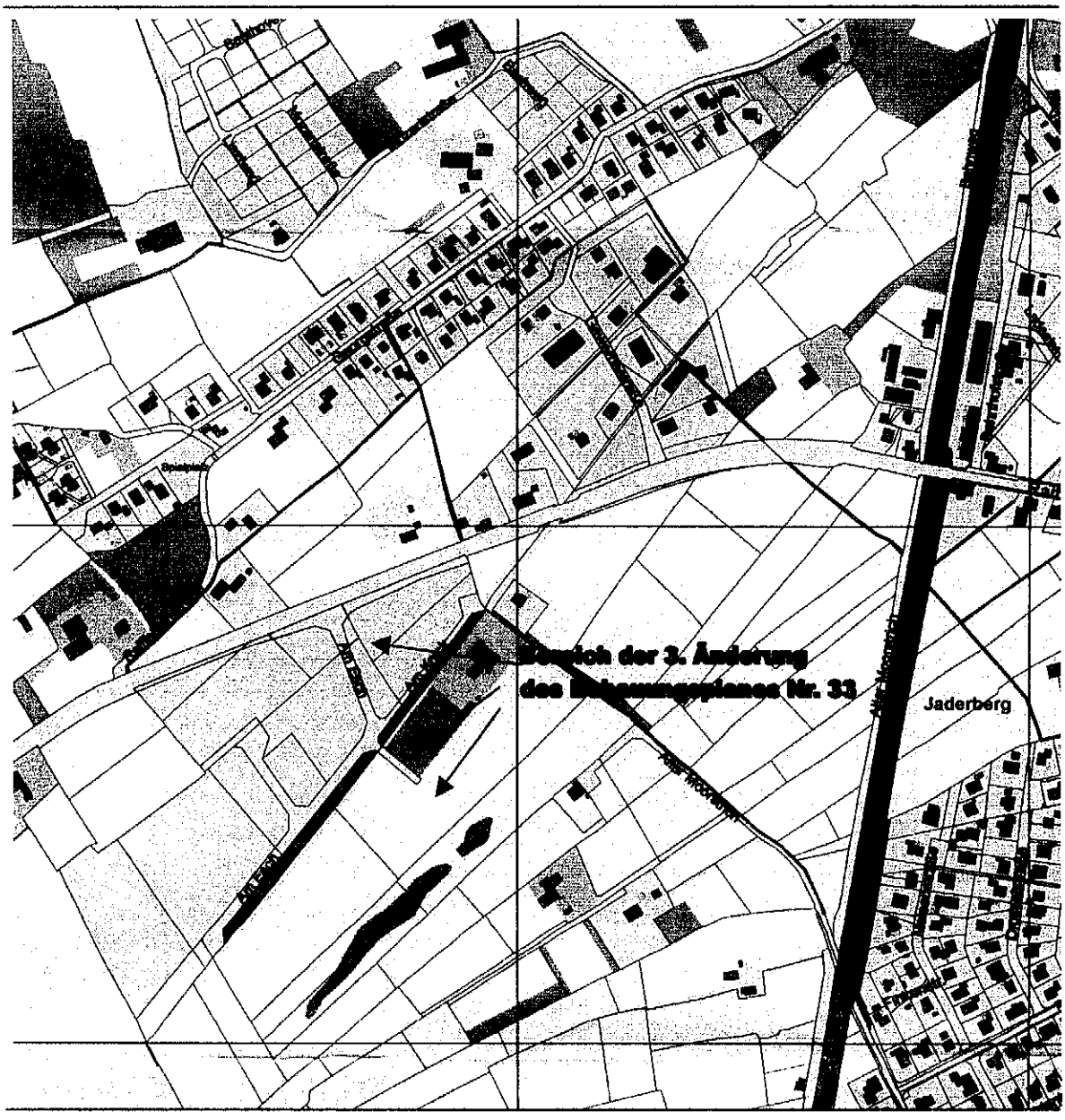
Begründung zur

3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 33

„Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“

mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung



Verfahrensstand: **Endfassung, Februar 2009**

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 3
1.1 Planaufstellung 3
1.2 Planunterlage 3
1.3 Geltungsbereich 3
1.4 Anlass / Zielsetzung der Planung 5
1.5 Bestandsaufnahme 6
1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse 8
1.7 Rechtsgrundlage „Innenentwicklung" 12
1.8 Größe des Änderungsbereiches / Flächenbilanz 13

2. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 13

3. Planinhalte 15
3.1 Geltungsbereich 15
3.2 Art der baulichen Nutzung 15
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen 16
3.4 Hinweis zur weiteren Flächenfestsetzungen 17
3.5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 17
3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 18
3.7 Nachrichtliche Hinweise 18

4. Städtebauliche Belange 19
4.1 Erschließung 19
4.2 Ver- und Entsorgung 20
4.3 Spielplatz 21
4.4 Naturschutz und Landschaftspflege 22
4.5 Belange der Wasserwirtschaft 23
4.6 Denkmalpflege 24
4.7 Belange des Immissionsschutzes 24

5. Sonstige Hinweise (Kosten) 26

1. Grundlagen

1.1 Planaufstellung

Aufgrund des § 1 Absätze 3 und 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am 18.10.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" gemäß § 13a Absätze 2 und 4 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

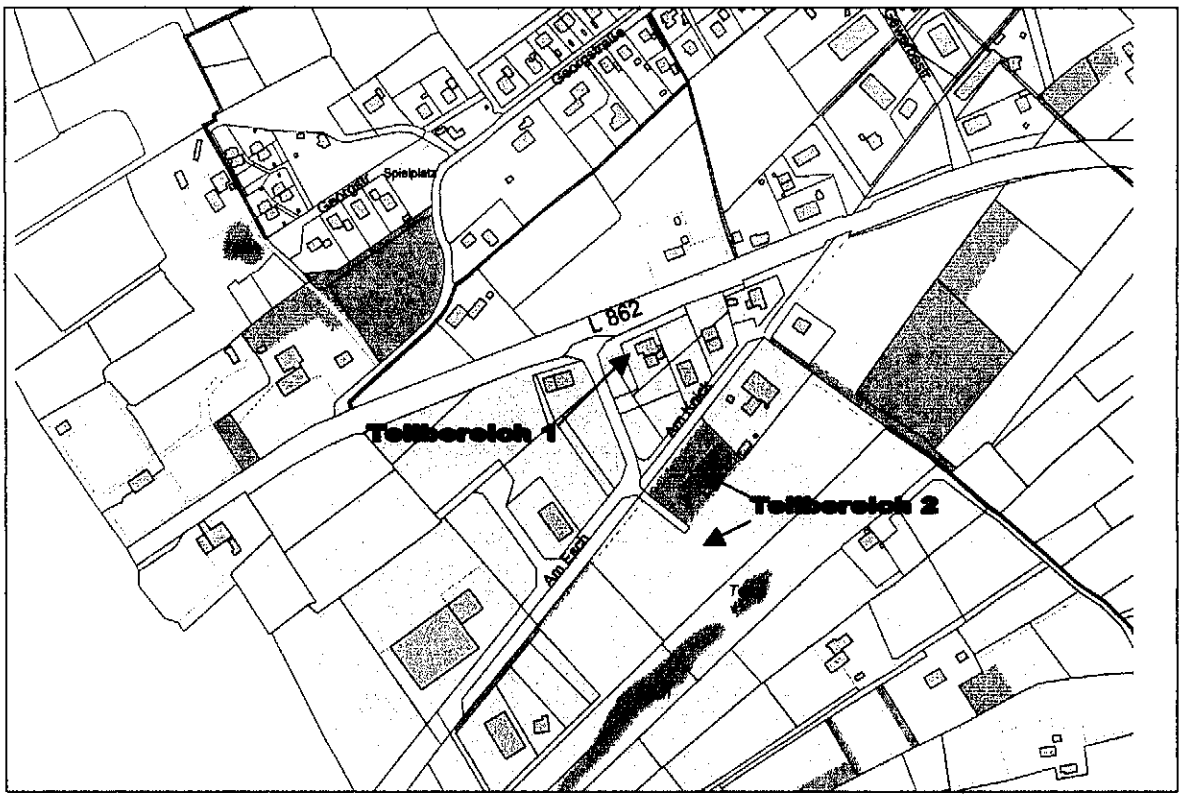
1.2 Planunterlage

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Planunterlage (Az.: L4-233/07) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" liegt am westlichen Rand des Gemeindegebietes von Jade, direkt südlich der Raiffeisenstraße (L 862) im Gewerbegebiet Raiffeisenstraße. Entsprechend der geplanten baulichen Anlagen und Konkretisierung von Grundstücksflächen beinhaltet es zwei nahegelegene Teilbereiche – Fläche 1: das mit einem Reitsportfachgeschäft und Wohnhaus bebaute Grundstück Am Esch 1 einschließlich straßenseitiger Bereiche sowie Fläche 2: eine südöstlich der Straße Am Knick gelegene Grünfläche mit Teichanlage bzw. Teile des benachbarten Grünlandes.

Die Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Teilbereich 1

Der, die Flurstücke 284/12, 283/9, 284/13, 408/12 und teilweise 408/14 der Flur 8, Gemarkung Jade beinhaltende, Planbereich 1 weist eine Größe von ~ 3.395 m² auf und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Geh- und Radweg der Raiffeisenstraße (L 862) bzw. den Einmündungsbereich der Straße Am Esch in die Landesstraße,
- im Osten durch das mit einer Halle bebaute Gewerbegrundstück Am Knick 5,
- im Süden durch die noch vakanten Flurstücke 284/11[1] und 283/10, die bislang Grünflächen beherbergen, sowie
- im Westen durch die Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes - Straße Am Esch -.

Teilbereich 2

Der, einen ~ 5.116 m² großen Teilbereich des Flurstückes 290/4 umfassende, Planbereich 2 befindet sich nord- und östlich des in die Straße „Am Esch" mündenden Stichweges[2] und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch das als begrünter Seitenraum der Straße Am Knick fungierende Flurstück 283/11, das Flurstück 290/2 (Stichweg) und eine Grünlandfläche (Teilbereich des Flurstückes 290/4),
- im Nordosten durch die zwischenzeitlich aufgegebene, landwirtschaftliche Hofstelle Am Knick 15 bzw. das als Grünland genutzte Flurstück 290/4,
- im Südosten durch das Flurstück 290/4 und die Kompensationsfläche des Gewerbegebietes Raiffeisenstraße (Flurstück 1348/295) sowie

---

1 Sämtliche der genannten Flurstücke sind der Flur 8, Gemarkung Jade zuzuordnen.

2 Planstraße B der 1. rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"

- im Südwesten durch den in die Straße Am Esch mündenden Stichweg (Flurstück 290/2) und das Flurstück 290/4 (Grünland).

1.4 Anlass / Zielsetzung der Planung

Das seit 2 Jahren im Gewerbegebiet Raiffeisenstraße ansässige Fachgeschäft für Reitsportartikel und –bedarf Reitsport Jade beabsichtigt eine Erweiterung seines bestehenden Ladens. Der in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegenen Nachfrage nach Reitsportartikeln kann mit den vorhandenen Gebäudeanlagen, die Lagerflächen, den eigentlichen Laden sowie Büro- und Sanitärräume beherbergen, nicht mehr adäquat entsprochen werden. Analog der Erweiterung seines Angebotes – Reiterausrüstung, Pferdebedarf, Sattel und –zubehör, Turnierbedarf, Voltigieren, Pflege sowie Stallbedarf – ist daher eine Expansion der baulichen Anlagen zwingend erforderlich.

Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" steht dieser Planungsabsicht entgegen, da er das gesamte nordwestliche Areal des Teilbereichs 1 als zu erhaltende Bepflanzung bzw. Gewässeranlage deklariert und im übrigen Bereich nur eine deutlich eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche ausweist. Die daraus resultierenden Beschränkungen erlauben ausschließlich eine Gebäudeerweiterung im südlichen Grundstücksbereich. Hier ist jedoch das dem Laden direkt benachbarte Wohnhaus errichtet. Insofern wäre an dieser Stelle eine Gewerbeerweiterung kontraproduktiv und mit deutlichen Eingriffen in die Wohnnutzung verbunden. Ziel ist daher eine Erweiterung der Gewerbenutzung nach Nordwesten in den Bereich der Pflanzbindung / Teichanlage.
Als Kompensation für die beabsichtigte Beseitigung dieser Grünanlage soll die bislang als Gewerbegrundstück ausgewiesene Grünfläche einschließlich integrierter Teichanlage, die sich südöstlich der Straße Am Knick erstreckt, adäquat festgesetzt werden mit dem Ziel, dieses von Gehölzbestand gesäumte Biotop zu sichern. Die Wasser- und Grünflächen waren auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht als überbaubare, sondern als nicht überbaubare Bauflächen festgesetzt. Insofern werden hier keine Potenzialflächen für gewerbliche Hauptgebäude, sondern lediglich für Lagerflächen etc. einer Umnutzung entzogen. Die bestehende Teichanlage kann zukünftig in die städtebauliche Gesamtkonzeption für das Gewerbegebiet sinnvoll integriert werden. Insbesondere bei voller Belegung des Gewerbegebietes bietet die öffentliche Grünfläche mit Teichanlage den Beschäftigten des Gewerbegebietes eine Aufenthaltsfläche von hoher Qualität für die Pausenzeiten.

Aufgrund aktueller Entwicklungen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe nord- und südöstlich der Planstraße B (in die Straße Am Esch mündender Stichweg) soll außerdem die Erschließungssituation rückwärtiger Flächen eindeutig geregelt werden. Daher bedürfen auch diese Teilbereiche einer Konkretisierung.
Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die Änderung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich.
Dabei werden folgende Zielsetzungen in Ansatz gebracht:

- Bedarfsgerechte und standortangepasste Erweiterung der bestehenden Gewerbe- und Grundstücksnutzung Am Esch 1. Damit soll dem gestiegenen Bedarf nach Reitsportartikeln und der Förderung eines prosperierenden, ortsansässigen Unternehmens in der Gemeinde Jade adäquat Rechnung getragen werden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine begrenzte und bebauungskonforme Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Damit kann eine ökonomisch aufwendige Umsiedlung bzw. der Aufbau eines zweiten Standort im Sinne einer effizienten und wirtschaftlichen Betriebsführung verhindert und die Expansion des Unternehmens Reitsport Jade in zentraler Lage - am Standort an der Raiffeisenstraße -, seine Akzeptanz und Bekanntheit in der Region aktiv gefördert werden.
- Die Erschließung ist durch die plangebietsbegrenzende Straße „Am Esch" und bestehende Grundstückszufahrten gesichert. Die Anlage neuer Erschließungswege beschränkt sich daher auf die Erweiterung grundstücksinterner Verkehrsanlagen.
- Die der Straße Am Esch benachbarte Wasserfläche wird durch die Festsetzung einer deutlich großzügigeren und ökologisch wertvolleren Grünanlage auf einer nahegelegenen Fläche vollständig kompensiert und langfristig gesichert. Der diesen Freiraum straßenseitig säumende Baumbestand aus Eichen ist zu erhalten.
- Der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und damit einhergehender Grundstücksneuparzellierung ist durch eine Konkretisierung von Festsetzungen und Erweiterung des Erschließungssystems zu entsprechen.

1.5 Bestandsaufnahme

Der gegenständige Planbereich liegt westlich des Jaderberger Siedlungsgebietes und der die Ortslage querenden Eisenbahnstrecke im Gewerbegebiet Raiffeisenstraße. Dieses direkt südlich der Landesstraße 862 (Raiffeisenstraße) errichtete Gewerbegebiet bildet ein eigenständiges Siedlungsareal, das mit deutlicher Distanz zur Jaderberger Ortslage[3] am westlichen Rand des Gemeindegebietes befindlich ist. Die die Region erschließende Bundesautobahn A 29 verläuft ca. 2,8 km westlich des Gewerbestandortes. Die als über- und innerörtliche Haupterschließungsstraße Jades fungierende Landesstraße 862 und die nahegelegene Autobahn sind damit wesentliche Standortfaktoren dieses zwischen Jaderberg und Autobahn gelegenen Gewerbegebietes.

Das den Hauptort Jades bildende Jaderberg beherbergt einen Großteil der örtlichen Infrastruktur-[4] und Versorgungseinrichtungen, Wohnsiedlungen und Gewerbegebiete. Auch der überregional bekannte Tiergarten Jaderberg ist hier angesiedelt. Die von Westen nach Osten führende Landesstraße 862 und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kreisstraße 108 bilden die örtlichen Haupterschlie-

---

3 ca. 500 m

4 Zwischen Jader Straße und Schulstraße ist das örtliche Schulzentrum angesiedelt. Ausschließlich die Gemeindeverwaltung ist im Ort Jade beheimatet.

Bungsstraßen. Fast parallel zur Tiergarten- / Vareler Straße (K 108) verläuft die von Norden nach Süden ausgerichtete Eisenbahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. Beide Verkehrstrassen (L 862 und Eisenbahn) haben zu einer deutlichen Zäsur und Zweiteilung der Ortslage geführt in einen Bereich östlich der Bahn, der den Hauptteil des Jaderberger Siedlungsgebietes beinhaltet, durch überwiegend zusammenhängende Baugebiete gekennzeichnet und primär südlich der L 862 befindlich ist, und einen Siedlungsbereich westlich der Bahnanlagen.

Dieser westlich der Eisenbahntrasse gelegene Teil des Jaderberger Siedlungsgebietes zeichnet sich durch differente, aneinandergereihte und z.T. distanzierte Bebauungsbereiche mit zur Landesstraße ausgerichteter Gewerbe- und rückwärtiger Wohnnutzung aus. Auffallend ist die wiederum zweigeteilte Siedlungsentwicklung durch die Raiffeisenstraße. Während sich nördlich der L 862 großzügiges Flächenpotential zur Wohnbauentwicklung befindet, ist das südlich der Landesstraße gelegene Areal der Gewerbeentwicklung vorbehalten.

Die vorliegende Planung beinhaltet zwei Teilbereiche dieses in Entwicklung befindlichen Gewerbegebietes Raiffeisenstraße, ein z.T. bebautes Grundstück direkt südöstlich der Einmündung der Straße Am Esch in die Landesstraße (Fläche 1) und ein von Grün- und Wasserflächen bzw. Gehölzen und Grünland geprägten Freibereich (Fläche 2).
Das mit einem Gewerbe- und Wohngebäude bebaute Grundstück Im Esch 1 ist Teil des sich des zwischen Landesstraße und der Straße Am Knick erstreckenden Mischgebietes. Neben dem im Plangebiet (Fläche 1) befindlichen Unternehmens Reitsport Jade sind an dieser Stelle weitere Gewerbe (Fa. für Blitzschutz, Klempnerei / Dachdeckbetrieb, Fa. für Vermessungstechnik und Maschinensteuerung) mit z.T. direkt benachbarter Wohnnutzung angesiedelt. Südöstlich der Straße Am Knick schließen ein Wohngebäude und eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Diese eher kleinteilig strukturierte, aus ein- und z.T. zweigeschossigen Gewerbe- und Wohngebäuden bestehende Bebauung ist kennzeichnend für den östlichen Teil des Gewerbegebietes Raiffeisenstraße.

Das westliche Areal – zwischen der Straße Am Esch und der L 862 wird durch z.T. großflächige Gewerbenutzungen dominiert, wobei der überwiegende Teil des Gebietes (ca. 2/3) bislang noch vakant ist. Westlich des Einmündungsbereich der Straße Am Esch in die Raiffeisenstraße, auf dem, dem Planbereich direkt gegenüberliegenden, Grundstück Am Esch 2 ist ein Autohaus angesiedelt. Am südwestlichen Ende der Straße Am Esch, etwa in Höhe der Wendeanlage, befindet sich ein 3- bzw. 4 Vollgeschosse umfassendes Gebäude einer Automationsunternehmens. Weiter nördlich steht eine typische Gewerbehalle eines Partyservices / Zeltverleih. Südöstlich der Wendeanlage sind ein weiterer Gewerbebetrieb und ein Wohngebäude zu finden.

Die gegenständige Planung liegt zum überwiegenden Teil im östlichen Bereich des Gewerbegebietes. Das den Teilbereich 1 beinhaltende Planareal ist im nordöstlichen Randbereich mit einem Laden und entsprechenden Lagerräumen bebaut. Direkt südlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus mit separatem Eingangs- und Zufahrtbereich. Der nördliche Grundstücksbereich wird als Stellplatz und Grünfläche genutzt. Südlich der Zufahrt zum Geschäft Reitsport Jade befindet sich eine kleine Teichanlage.

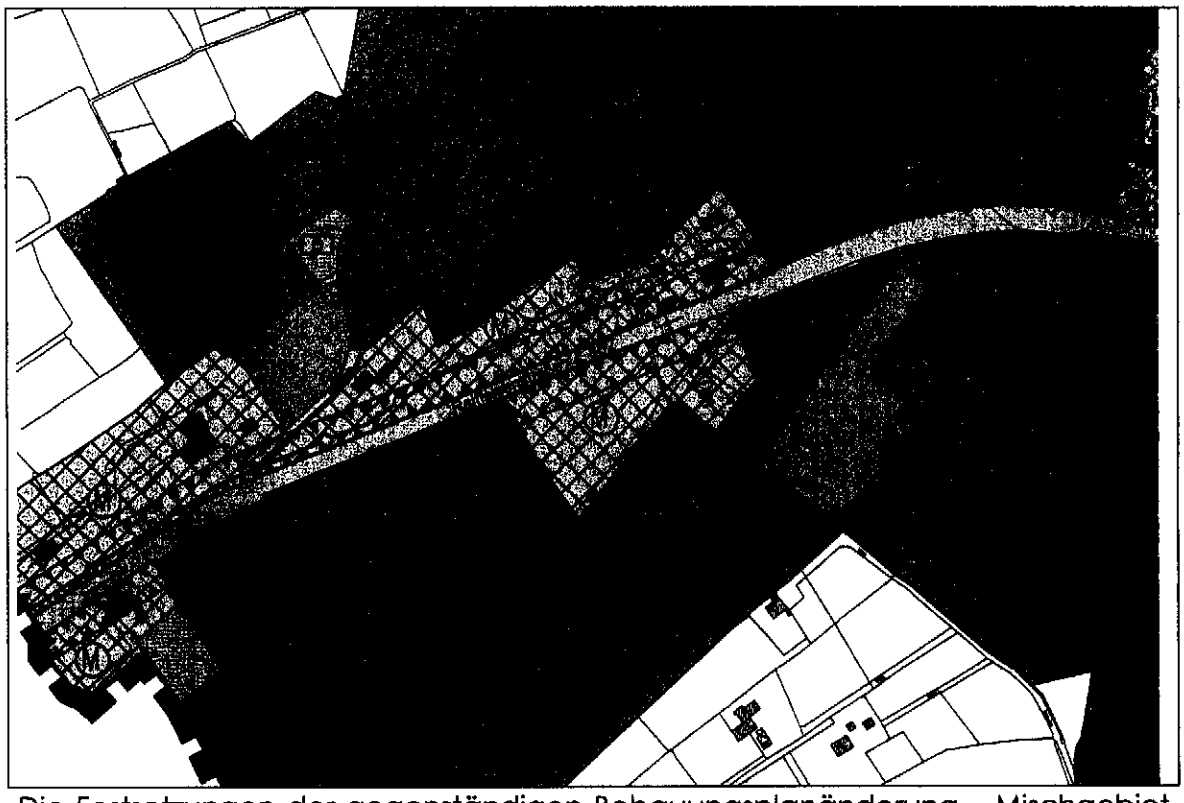
Der Teilbereich 2 liegt ca. 50 m südlich der Fläche 1, südöstlich des Kreuzungsbereiches der Straßen Am Knick und am Esch. Der beinhaltet einen Teil des als Grünland bzw. Grün- und Wasserflächen genutzten Flurstücks 290/4[5], das sich östlich der Straßen Am Esch und Am Knick sowie der Hofstelle Am Knick 15 erstreckt. Der westliche Bereich umfasst die zwischen einer Stichstraße (Flurstück 290/2) und dem Grundstück Am Knick 15 gelegene Grünfläche. Am westlichen Rand verläuft eine Grundstückszuwegung zur nördlich benachbarten Hofstelle, die zur Straßenseite durch eine landschaftsprägende Eichenreihe begrenzt wird. Der östliche Teil ist durch einen von Gehölzbestand (überwiegend Birken und z.T. Nadelgehölze) umsäumten Teich mit inselartigen Einbuchtungen und Grünland geprägt.
Der östliche Bereich der Fläche 2 enthält einen etwa 20 m tiefen Ausschnitt des zwischen Stichstraße (Planstraße B der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33) und östlicher Kompensationsfläche gelegenen Grünlandareals.

1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 stellt den Teilbereich 1 als gemischte Baufläche dar. Dabei ist der zur Landesstraße ausgerichtete Bereich auf einer Tiefe von ~ 25 m als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes deklariert.
Der Teilbereich 2 ist Bestandteil der sich östlich und großflächig nach Süden erstreckenden Gewerblichen Bauflächen (vgl. hierzu den nachfolgenden Bildausschnitt):

[5] Die genannten Flurstücke sind der Flur 8, Gemarkung Jade zuzuordnen.



Die Festsetzungen der gegenständigen Bebauungsplanänderung – Mischgebiet im Planbereich 1 und Gewerbe- bzw. Eingeschränktes Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche und Wasserfläche für den Teilbereich 2 – entsprechen dieser Darstellung.[6] Insofern ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Mit seiner Bekanntmachung am 03.03.2000 ist der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" in Kraft getreten. Mit der Ausweisung dieses nahe der Autobahn und mit deutlicher Distanz zur Ortslage gelegenen Gewerbegebietes beabsichtigt die Gemeinde, den durch Verkehrsbaumaßnahmen (Wesertunnel) und die Errichtung des Tiefwasserhafens – Jade-Weser-Port in Wilhelmshaven[7] ausgelösten Bedarf nach verkehrsgünstigen und entwicklungsfähigen Gewerbestandorten Rechnung zu tragen.

Zur Ansiedlung eines größeren Gewerbegebietes ergab sich bereits kurze Zeit nach Inkrafttreten das Erfordernis zur Planänderung. Die vom Rat der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am 13. Dezember 2001 als Satzung beschlossene **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33** „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" ist mit seiner Bekanntmachung am 15. März 2002 rechtsverbindlich geworden.
Er weist den Teilbereich 1 als Mischgebiet (MI) mit II Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,6 aus. Im Rahmen der offe-

6 Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die vorbereitende Bauleitplanung keine parzellenscharfen Darstellungen trifft. Daher gehen die begrenzten Festsetzungen von Grün- und Wasserflächen im Bereich der Gewerblichen Bauflächen konform mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

7 Der als weiterer Grund der Gewerbegebietsausweisung angeführte Bau des „Super-Airbusses" in Varel und Nordenham ist aufgrund aktueller Entwicklungen eher nachrangig.

nen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 10 m über Fahrbahnoberkante der L 862. Der nordwestliche Teil ist als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" festgesetzt. Dieses ca. 1.125 m² große Areal beinhaltet ~ 1/3 des gegenständigen Planbereichs 1. Entlang der Raiffeisenstraße ist eine 8 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ausgewiesen. Außerdem ist zur Vermeidung jeglicher Zufahrt zur L 862 entlang der Raiffeisenstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf den öst- und südlichen Grundstücksbereich und verläuft im Abstand von 7 m zur Pflanzbindungsfläche bzw. 5 m zur Planstraße A (Straße Am Esch) und den straßenseitigen Gehölzanpflanzungen.

Der Teilbereich 2 ist als Eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen über 50 m) festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 15 m über Fahrbahnoberkante der Planstraße A (Straße Am Esch) beschränkt. Der südliche Abschnitt der Fläche 2 ist Bestandteil des großflächig bis zur Gemeindegrenze[8] reichenden Gewerbegebietes. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,6, die abweichende Bauweise (a) und eine maximal zulässige Firsthöhe von 18 m über Fahrbahnoberkante der Straße Am Esch.

Der westliche Teil des Planbereichs 2 weist keine überbaubare Grundstücksfläche auf. Hier ist am südöstlichen Rand der Planstraße D (Straße Am Knick) eine 7 m breite Anpflanzungsfläche festgesetzt. Dieser Gehölzstreifen liegt außerhalb des gegenständigen Planbereichs, direkt angrenzend. Im östlichen Teil der Fläche 2 verläuft die straßenseitige Baugrenze im Abstand von 5 m zur Planstraße B (Flurstück 290/2) und 12 m zur östlich benachbarten Ausgleichsfläche.
Neben dem zwischen Gewerbegrundstück und Kompensationsareal verlaufenden Graben (2 m breit) ist im Anschluss an den Gewässerrandstreifen (b = 3 m) eine 5 m breite Gehölzanpflanzung ausgewiesen.[9]

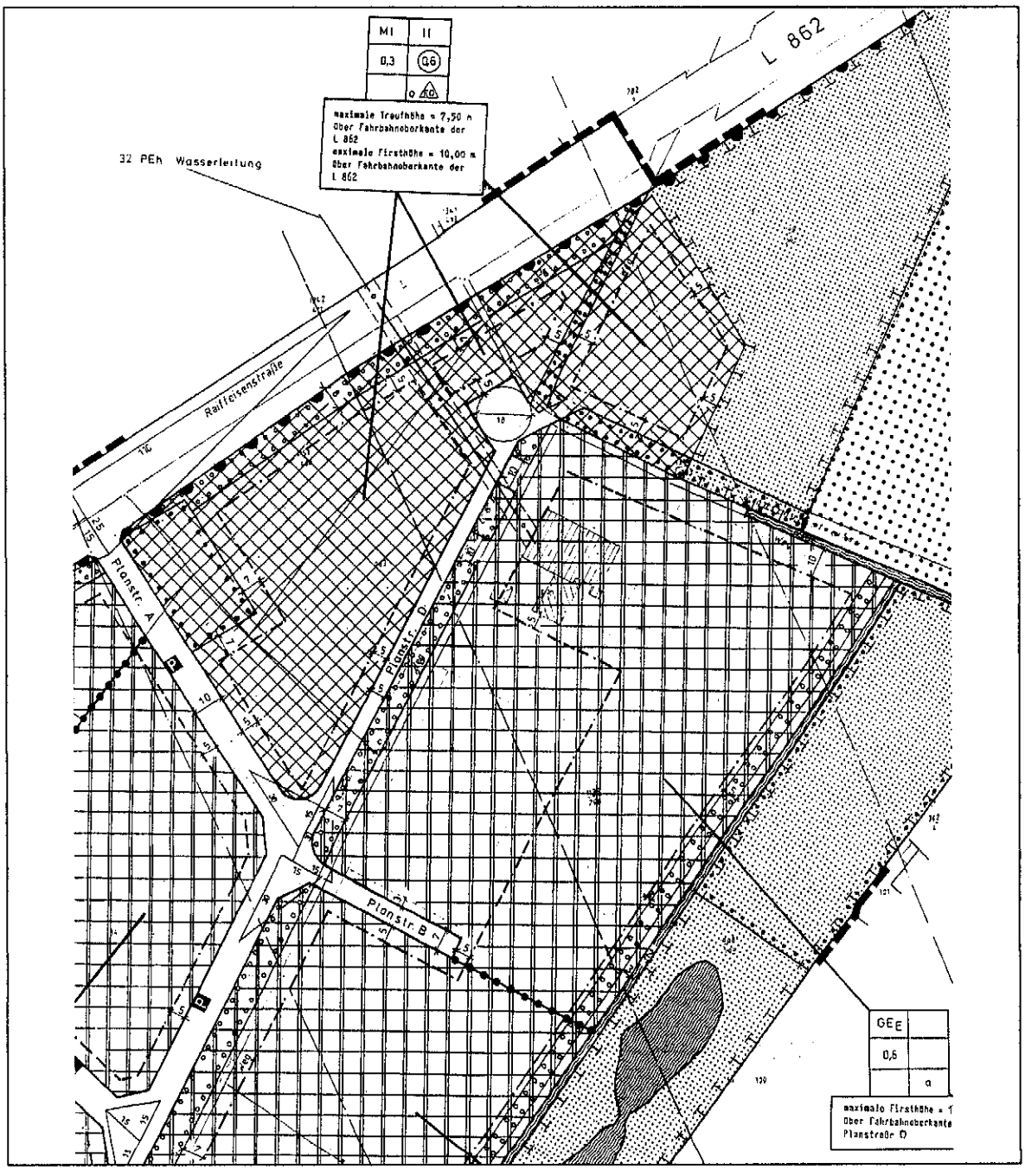
Über beide Planbereiche verläuft eine Richtfunkverbindung mit entsprechenden Einschränkungen der Gebäudehöhe.

Ein Auszug der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

---

8 Westlich des Gewerbegebietes Raiffeisenstraße befindet sich das Territorium der Gemeinde Rastede.

9 Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind – soweit sie für die gegenständigen Änderungsbereiche zutreffen – in die vorliegende Planänderung übernommen. Zur Vermeidung einer Wiederholung sind sie in den nachfolgenden Kapiteln aufgeführt berücksichtigt.



Mit der am 24. März 2006 in Kraft getretenen **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"** wurden die am nördlichen Ende der Straße Am Knick, nörd- bzw. nordöstlich der Wendeanlage, gelegenen Flurstücke 408/11, 282/23 und 282/20 der Flur 8, Gemarkung Jade geändert. Ziel war eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in Abstimmung auf die geplanten Gebäude im Grundstücksbereich Am Knick 9. Entsprechend der zwischenzeitlich stillgelegten Wasserleitung wurde die überbaubare Grundstücksfläche bis an das westlich benachbarte Grundstück herangeführt.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" hat auf das anstehende Bauleitplanverfahren keinen Einfluss.

1.7 Rechtsgrundlage „Innenentwicklung"

Entsprechend der innerörtlichen Lage des Planbereiches[10] und der auf eine Nachverdichtung bzw. Änderung von Festsetzungen abzielenden Planung (sogenannte „andere" Maßnahmen zur Innenentwicklung) wird die vorliegende Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die **Nachverdichtung** betrifft den Teilbereich 1. Hier ist eine Erweiterung des standortansässigen Gewerbes – Reitsport Jade - im Sinne einer kurz- bis mittelfristigen baulichen Entwicklung vorgesehen, einhergehend mit einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und Inanspruchnahme benachbarter Flurstücke.
Unter dem Sachverhalt **„Andere Maßnahmen der Innenentwicklung"** werden u.a. innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan erfasst, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Dieser Tatbestand trifft für das gegenständige Bauleitplanverfahren zu.
Mit der vorliegenden Planung soll die bislang zwischen Straße und Grundstücksbereich Am Esch 1 gelegene Teichanlage durch die Sicherung des auf öffentlicher Fläche gelegenen Teichs ersetzt werden. Außerdem ist beabsichtigt, das die Wasserfläche umgebende Grünareal als öffentlichen Freiraum zu bewahren und adäquat auszuweisen. Analog der Ansiedlungsabsichten und damit einhergehender zusätzlicher Zuwegungen sind explizite Festsetzungen vorgesehen.

Gemäß dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 können auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 BauGB Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt / geändert werden. Voraussetzung ist, dass eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Für die vorliegenden Bebauungsplanänderung gilt eine Grundfläche von 2.892 m².[11]
Die Obergrenze der zulässigen Grundfläche von < 20.000 m² wird damit deutlich unterschritten.

---

10 In Entwicklung befindliches Gewerbegebiet.

11 Teilbereich 1: 3.395 m² x 0.6 = 2.037 m² + Teilbereich 2: Gewerbegebiet = 357 m² x 0,6 + Eingeschränktes Gewerbegebiet = 1.068 m² x 0,6 = 855 m² = 2.892 m². Gemäß gesetzlicher Vorgabe sind die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht anzurechnen.

1.8 Größe des Änderungsbereiches / Flächenbilanz

Teilbereich		Art der Fläche	Flächengröße*
1	1.	Mischgebiet (MI) davon: 371 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.395 m²
	2.	**Gesamtfläche**	**3.395 m²**
2	1.	Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage davon: 258 m² Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	2.262 m²
	2.	Wasserflächen (Teich und Grabenabschnitte)	1.429 m²
	3.	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) davon: 810 m² mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	1.068 m²
	4.	Gewerbegebiet (GE)	357 m²
	5.	**Gesamtfläche**	**5.116 m²**

* gerundete Werte

2. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Wesermarsch hat angeregt, die künftige Wasserfläche/Kompensationsmaßnahme an die bereits bestehenden Teichflächen außerhalb des Plangebietes zu verlagern und den Teilbereich 2 weiterhin als Gewerbegebiet festzusetzen. Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Da der Teich bereits existiert, sind räumliche Alternativen nicht sinnvoll. Aufgrund der beabsichtigten Beseitigung des im Teilbereich 1 gelegenen Teiches, ist - im Sinne einer adäquaten Kompensation - eine Sicherung einer in räumlicher Nähe vorhandenen Wasserfläche vorgesehen. Ziel ist der Erhalt eines gebietsinternen Biotops. Mit der Festsetzung als Wasserfläche soll die naturnahe Ausprägung der in eine Grün-

fläche integrierten Teichanlage mit birkenbestandenen kleinen Ausbuchten langfristig gesichert werden. Die angesprochenen südlich befindlichen Wasserflächen sind bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 abgesichert und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie könnten daher durch eine erneute Absicherung nicht als Kompensationsmaßnahme zur Anrechnung kommen. Der Landkreis hat außerdem angeregt, die vorhandenen Gewässer in den vorhandenen Abmessungen in den Bebauungsplan einzutragen. Ein Unterhaltungsstreifen von mindestens 5,0 m Breite sei auszuweisen. Der Anregung wird teilweise nachgekommen. Der bestehende Teich in Teilbereich 1 wird als Baufeld überplant, da die Fläche für eine bauliche Erweiterung eines bereits bestehenden Wohn- und Geschäftshauses benötigt wird. Die Festsetzung des Teiches als Wasserfläche ist daher nicht sinnvoll und entspräche nicht der Zielvorstellung der Gemeinde. Der im Teilbereich 2 dieser Änderung gelegene Teich ist bereits als Wasserfläche festgesetzt. Die ihn umgebenden Flächen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Damit ist die Zugänglichkeit des Teiches sichergestellt.

Der Landkreis hat außerdem darauf hingewiesen, dass sämtliche wasserwirtschaftlichen Veränderungen genehmigt werden müssen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, die Planunterlagen um die aktuelle Verkehrsbelastung und eine methodisch übliche Prognose des Verkehrsaufkommens auf der L 862 sowie Sachstandserhebungen zu den damit einhergehenden schädlichen Umwelteinwirkungen zu ergänzen. Der Anregung zur Ergänzung wird wie folgt nachgekommen: Es liegt eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 für die Landesstraße L 862 vor. Die dem Plangebiet nächstgelegene Zählstelle liegt allerdings östlich von Jaderberg. Die Verkehrsbelastung liegt hier bei 5.364 KfZ/24 h. Die Belastung östlich von Jaderberg lässt die Vermutung zu, dass auch westlich von Jaderberg Belastungswerte in dieser Größenordnung vorliegen. Daher werden voraussichtlich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts - zumindest am nördlichen Rand der überbaubaren Flächen des Teilbereiches 1 - überschritten sein. Es werden daher voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen zumindest an der der L 862 zugewandten Gebäudeseite bei schutzwürdigen Nutzungen erforderlich werden. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003 hatte bereits entlang der Raiffeisenstraße eine ca. 25 m tiefe „Fläche für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des BImSchG dargestellt. Ein 5 m breiter überbaubarer Streifen des Teilbereiches 1 liegt innerhalb dieser Fläche für Nutzungseinschränkungen. Die ggf. erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind auf Ebene des Bauantrags zu konkretisieren. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte eines Mischgebietes eingehalten werden. Bei dieser Abwägung ist zu berücksichtigen, dass der nördliche Teil des Plangebietes bereits überwiegend bebaut ist. Hier liegen gewerbliche Nutzungen. Das bestehende gewerblich genutzte Gebäude wirkt schallabschirmend für die weiter südlich gelegene Wohnnutzung und die Freiraumnutzungen. Hier sind auch die Erweiterungen geplant. Die Lage des Grundstückes bietet sich zudem für eine Aufteilung in nördlich gelegene weniger schutzwürdige, gewerbliche Nutzungen entlang der L 862 und in

südlich gelegene schutzwürdige Wohn- und Büronutzungen sowie Freiraumnutzungen (im Schallschatten und auf der südlichen Seite der Gebäude) an. Im Rahmen der konkreten baulichen Maßnahme kann durch die Raumaufteilung zusätzlich der Immissionssituation Rechnung getragen werden.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden darüber hinaus Hinweise vorgetragen, die in der Begründung redaktionell ergänzt wurden.

3. Planinhalte

3.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches und seine Differenzierung in zwei Teilbereiche ergibt sich in Abstimmung auf die beabsichtigte Erweiterung des Unternehmens Reitsport Jade, die Sicherung öffentlicher Freiflächen und die Erschließung geplanter Gewerbeansiedlungen.

Analog der aus der Erweiterung des Erschließungssystems resultierenden Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich östlich der Stichstraße (Flurstück 290/2 = Planstraße B) ist zur eindeutigen Definition der Baugrenzen der jeweils süd- und nördliche Teil der benachbarten Baugebiete (GE und GEE) einbezogen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" übernommen.
Insofern gilt:

- Mischgebiet (MI) im Teilbereich 1 und
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Gewerbegebiet (GE) im Teilbereich 2.
- Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im GEE-Gebiet auf Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht wesentlich stören (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1).

Eine Änderung ergibt sich aufgrund der Flächenreduzierung des Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE). Die bislang als nicht überbaubare und Teil des Baugebietes festgesetzte Grundstücksfläche, innerhalb derer zumindest eine Bebauung mit Nebenanlagen möglich gewesen wäre, wird analog ihrer Flächennutzung als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage" bzw. Überlagerung als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" und „Wasserfläche" ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe).

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Übernahme von Festsetzungen

In Abstimmung auf die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße", das Einfügegebot und die im Grundstücksbereich bzw. angrenzend geplanten baulichen Anlagen werden folgende für das Mischgebiet geltende Festsetzungen in die gegenständige Planung übernommen:

- II Vollgeschosse,
- offene Bauweise,
- Traufhöhe von max. 7,5 und Firsthöhe von max. 10 m.

Die für das Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gelten unverändert:

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- abweichende Bauweise (a) = Gebäudelängen über 50 m analog der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3 sowie
- Firsthöhe von max. 15 m im GEE-Gebiet und von 18 m im Gewerbegebiet.

Des Weiteren wird die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 getroffene Ausnahmeregelung zur Trauf- und Firsthöhe adäquat übernommen. Demnach gelten die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe nicht für Aufzüge sowie Einrichtungen und Anlagen zum Schutz der Umwelt (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2).

Änderungen

In Anpassung an eine kurz- und mittelfristige Entwicklung des Gewerbebetriebes mit adäquater baulicher Nutzung wird die bislang für das Mischgebiet geltende Grundflächenzahl von 0,3 auf das im Mischgebiet geltende Höchstmaß von 0,6 erhöht. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend angepasst, d.h. auch hier erfolgt eine Verdoppelung, von 0,6 auf 1,2.

Dies begründet sich folgendermaßen:
Der vor 2 Jahren auf dem Grundstück Am Esch 1 etablierte Betrieb Reitsport Jade mit 150 m² Laden und Lagerfläche hat seitdem eine ständig wachsende Nachfrage nach Reitsportartikeln zu verzeichnen. Die Lager- und Verkaufsraumkapazitäten sind bereits gegenwärtig ausgeschöpft. Insofern ergibt sich in absehbarer Zeit das Erfordernis eines Neubaus im straßenseitigen Grundstücksbereich (ca. 18 x 18 m). Analog ist eine Erweiterung der Stellplatzanlage beabsichtigt. Mit der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl (0,6 bzw. 1,2) wird dieser Erweiterung und künftigen Entwicklungen Rechnung getragen.
Weitere Änderungen resultieren aus der unterschiedlichen Art der Festsetzung. Die bislang durch örtliche Bauvorschrift geregelte Gebäudehöhe wird nunmehr analog dem Katalog des § 9 BauGB als bauplanungsrechtliche Festsetzung aus-

gewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Der Bezugspunkt der First- und Traufhöhe bezieht sich entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung auf den dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnitt der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Dabei ist im Gegensatz zur bisherigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die Höhendifferenz zwischen den deutlich tiefer liegenden Grundstücken an der Landesstraße und der Fahrbahnoberkante berücksichtigt und auf die Maßstäblichkeit und Position des Gewerbegebietes abgestellt.

Des Weiteren ist die bislang auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkte Zulässigkeit von Gebäudeanlagen aufgehoben. Hier wird kein zusätzlich zur offenen Bauweise erforderlicher Regelungsbedarf gesehen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Analog der geplanten baulichen Anlagen und Beseitigung des grundstücksinternen Teiches entfällt die bisherige „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern". Dementsprechend ist dieser Bereich in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, d.h. die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen im Abstand von 5 m zur Straße Am Esch bzw. 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der L 862. Dabei ist der § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes berücksichtigt, wonach längs der L 862 (Raiffeisenstraße) bauliche Anlagen in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, unzulässig sind (nachrichtlicher Hinweis Nr. 3.1).

Die innerhalb des Eingeschränkten Gewerbegebietes und des Gewerbegebietes im Teilbereich 2 getroffene Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche resultiert aus dem Erfordernis einer Zuwegung zur östlich gelegenen Kompensationsfläche sowie süd- und nördlich benachbarter Gewerbegrundstücke. Die Änderungen sind marginal und erlauben die in der Ursprungsplanung beabsichtigte großzügige und flexible Errichtung von hochbaulichen Anlagen (siehe Planzeichnung).

3.4 Hinweis zur weiteren Flächenfestsetzungen

Aussagen zu weiteren getroffenen Festsetzungen – Wasser- und Grünflächen – sind unter den betreffenden Absätzen der Begründung Pkt. 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege und Pkt. 3.5 Belange der Wasserwirtschaft beinhaltet.

3.5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1, 2.1 und 2.2 Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung (vgl. hierzu Pkt. 2.2 und 2.3).

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3 ergibt sich in Abstimmung auf die geplanten baulichen Anlagen mit dem Erfordernis einer abweichenden Bauweise (a), d.h. einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

Zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der damit verbundenen Anforderungen des § 8a Bun-

desnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.5 in den vorliegenden Bebauungsplan eingefügt (vgl. hierzu Pkt. 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege).

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5 dient der eindeutigen Regelung zur Oberflächenentwässerung (vgl. hierzu Pkt. 3.5 Belange der Wasserwirtschaft).

Entsprechend den auf eine Breite von 3 m reduzierten Gewässerrandstreifen (Räumstreifen) entlang des östlichen Grenzgrabens ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6 in die gegenständige Bebauungsplanänderung eingefügt. Nähere Ausführungen finden sich unter Pkt. 3.5 Belange der Wasserwirtschaft.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 ergeben sich im Hinblick auf die Konkretisierung des Nutzerkreises der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Detaillierte Aussagen zu diesen Festlegungen sind in der Begründung unter dem Pkt. 3.1 Verkehr / Erschließung beinhaltet.

Hinweis: Mit Ausnahme der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.1, 7.1 und 7.2 handelt es sich bei allen anderen Regelungen um eine Übernahme aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

Die bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 zum Ausschluss von Nurdachhäusern im Gewerbegebiet Raiffeisenstraße resultiert aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße". Sie wurde unverändert übernommen.

Die bisherige örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zur Regelung der Trauf- und Firsthöhen ist Bestandteil der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.1 (vgl. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen).

3.7 Nachrichtliche Hinweise

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 1 benennt die Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990).

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 2 beinhaltet Aussagen zum Umgang mit möglichen denkmalgeschützten Bodenfunden (vgl. hierzu die Aussagen Pkt. 3.6 Denkmalpflege).

Entsprechend der Lage des Planbereichs direkt südlich der Landesstraße 862 und der daraus resultierenden Restriktionen wird im Rahmen der nachrichtlichen Hinweise Nr. 3.1 und 3.2 auf § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) hingewiesen. Detaillierte Aussagen finden sich unter dem Pkt. 3.1 Verkehr / Erschließung.

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 4 resultiert aus der beide Teilbereiche überquerenden Richtfunkverbindung Nr. 603 (vgl. hierzu die Aussagen unter Pkt. 3.2 Ver- und Entsorgung).

4. Städtebauliche Belange

4.1 Erschließung

Die Änderungsbereiche 1 und 2 sind über die Straße Am Esch bzw. die an sie anbindende Stichstraße (Flurstück 290/2 der Flur 8, Gemarkung Jade)[12] ausreichend erschlossen. Die direkt in die Landesstraße 862 (Raiffeisenstraße) mündende Straße Am Esch bildet die Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes (Sammelstraßenfunktion). Mit einer Straßenraumbreite von 10 m ist sie ausreichend dimensioniert, den gebietsinternen Verkehr aufzunehmen. Alle übrigen Straßen des Gewerbegebietes stellen Stichstraßen dar und schließen unmittelbar an die Straße Am Esch an. Der den Teilbereich 2 erschließende Stich weist eine Breite von 7 m auf und bildet nördlich des Planareals eine Kreuzung mit den Straßen Am Knick und Am Esch. Die Zugänglichkeit zum Teich ist über die öffentliche Grünfläche sicherzustellen.

Zur Erschließung geplanter Gewerbegrundstücke ist eine Erweiterung des bestehenden, o.a. Erschließungssystems erforderlich. Zur Anbindung rückwärtiger Parzellen – die den südöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes Raiffeisenstraße bildende Kompensationsfläche bzw. das östlich der Hofstelle (Am Knick 15) gelegene Areal – ist die Festsetzung zweier mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastender Flächen vorgesehen.
Das östlich der öffentlichen Grünfläche randseitig des Teilbereichs 2 ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten der Anlieger, Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1).
Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.2 regelt die Anbindung der Ausgleichsfläche und westlich benachbarter Baugrundstücke (Gewerbegebiete und Eingeschränkte Gewerbegebiete).[13] Demzufolge gilt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger, den Grundstückseigentümer des Flurstücks 1348/295 der Flur 8, Gemarkung Jade, Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsträger.

Zum Ausschluss direkter Grundstückszuwegungen zur Landesstraße ist analog der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 entlang der Raiffeisenstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Fahrbahnoberkante der nördlich des Teilbereichs 1 verlaufenden Landesstraße 862 liegt ca. 1 m über dem Niveau des Gewerbegebietes. Der daran anschließende Straßenseitenraum beinhaltet den der Fahrbahn benachbarten Graben und Böschungsbereich sowie den direkt an das Plangebiet grenzenden Geh- und Radweg der Landesstraße. Dieser liegt niveaugleich mit den Grundstücksflächen. Die auf der Raiffeisenstraße zulässige Geschwindigkeit ist auf 70 km/h begrenzt.

---

12 Planstraße B der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"

13 Flurstück 290/4 der Flur 8, Gemarkung Jade

Direkt östlich des Einmündungsbereiches der Straße Am Esch in die L 862 befindet sich die **Bushaltestelle Am Esch**. Hier besteht eine auf den Schülerverkehr ausgerichtete Busverbindung zum Schulzentrum Jaderberg.

Die Anbindung des Planbereichs an das **überörtliche Verkehrsnetz** ist über die nördlich plangebietsbegrenzende Raiffeisenstraße sichergestellt. Die Landesstraße 862 stellt in westliche Richtung die Anbindung an das Gemeindegebiet Rastede und über die direkt anschließende L 820 den Anschluss an die ca. 2,8 km westlich verlaufende BAB A 29 (Oldenburg-Wilhelmshaven) her. In östliche Richtung fungiert sie als Haupterschließungsstraße der Ortsteile Jaderberg, Jade, Jaderaltendeich mit Anbindung an die B 437 (Dieckmannshausen und Süderschweiburg).

Stellplätze / Öffentliche Parkplätze

Entsprechend § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen im privaten Bereich Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können. Der durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes Reitsport Jade induzierte zusätzliche Bedarf an Stellplätzen ist im Rahmen des Bauantrages / der Bauanzeige nachzuweisen.

Landesstraße 862

Aufgrund der Lage des Teilbereichs 1 direkt südlich der L 862 ergeben sich Restriktionen im anschließenden Grundstücksbereich. Diese aus dem § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes resultierenden Auflagen sind analog der rechtsverbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich in die gegenständige Planung übernommen.
Gemäß dem nachrichtlichen Hinweis Nr. 3.1 sind längs der L 862 (Raiffeisenstraße) in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Werbeanlagen unzulässig (§ 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG)). Innerhalb dieser Bauverbotszone sind außerdem jegliche hochbauliche Anlagen unzulässig. Dementsprechend erläuft die straßenseitige Baugrenze im Mischgebiet in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Raiffeisenstraße.

In einer Entfernung von 40 m längs der L 862, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStrG). Diese Restriktionen sind Bestandteil des nachrichtlichen Hinweises Nr. 3.2 und beinhalten die sogenannte Baubeschränkungszone.

4.2 Ver- und Entsorgung

Entsprechend der siedlungsinternen Lage und vorhandenen Bebauung ist die Ver- und Entsorgung des Teilbereiches 1 sichergestellt. Für die im Teilbereich 2 und nördlich angrenzend geplanten Baugrundstücke (Gewerbegebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet) besteht das Erfordernis zur Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen.

Oberflächenentwässerung

Entsprechend der Festsetzung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"[14] ist das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser zur Hälfte in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten. Die andere Hälfte ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Der Nachweis zur Regelung der Oberflächenentwässerung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren zu erbringen (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5).

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Änderungsbereiches ist durch vorhandene Hydranten (u.a. an der Raiffeisenstraße im Einmündungsbereich der Straße Am Esch), den auf der Fläche 2 vorhandenen Teich und die gebietsbegrenzenden Gräben gewährleistet.

Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde Jade nicht bekannt. Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden und ggf. bei der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Wesermarsch) anzuzeigen.

Richtfunkverbindung

Zur Berücksichtigung der beide Planbereiche überstreichenden Richtfunkverbindung Nr. 603 ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 4 in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Danach gilt innerhalb des in der Planzeichnung ausgewiesenen Schutzbereiches eine Bauhöhenbeschränkung von max. 32,0 m über NN.
Mit den festgesetzten Firsthöhen von max. 10, 15 bzw. 18 m wird diese Bauhöhenbeschränkung deutlich unterschritten.

4.3 Spielplatz

Entsprechend der primär auf eine Gewerbenutzung ausgerichteten Siedlungsentwicklung ist innerhalb des Gewerbegebietes Raiffeisenstraße auf die Anlage eines Spielplatzes verzichtet. Durch die Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl im Grundstücksbereich Am Esch 1 ergibt sich eine begrenzte Erhöhung des Spielplatzbedarfes in folgender Form:

[14] textliche Festsetzung Nr. 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"

Bisheriger Bedarf		**Zukünftiger Bedarf**	
Mischgebiet (MI) GFZ 0,6	3.395 m²	Mischgebiet (MI) GFZ 1,2	3.395 m²
Zulässige Geschossfläche (3.395 m² x 0,6)	2.037 m²	Zulässige Geschossfläche (3.395 m² x 1,2)	4.074 m²
Kinderspielplatzbedarf 2 v. H. von 2.037 m²	~ 41 m²	Kinderspielplatzbedarf 2 v. H. von 4.074 m²	~ 82 m²
Erhöhung des Kinderspielplatzbedarfs um rd.			**40 m²**

Diesem zusätzlichen Spielplatzbedarf von rd. 40 m² kann auf dem, ca. 200 m nördlich des Plangebietes befindlichen, Spielplatz an der Raiffeisen- / Georgstraße entsprochen werden.
Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit sich eine Querung der Hauptverkehrsstraße mit 70 km/h zulässiger Höchstgeschwindigkeit für spielende Kinder verbietet. Insofern ist dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern innerhalb des Gewerbegebietes durch grundstücksinterne Spielanlagen, ausreichende Freiflächen auf den betreffenden Grundstücken und nahegelegene Freiflächen – z.B. der im Teilbereich 2 festgesetzten öffentlichen Grünfläche – Rechnung zu tragen.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Regelungen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Damit erübrigt sich eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Entsprechend der maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt rd. 2.892 m²[15] ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren die Darstellung der Eingriffsregelung entbehrlich.
Die beabsichtigten Eingriffe sind zulässig.

Festsetzungen zu Natur und Landschaft

- Der im Ursprungsplan entlang der Landesstraße anvisierte Gehölzstreifen ist adäquat in die gegenständige Planung übernommen. Er beinhaltet eine 8 m breite Anpflanzungsfläche aus Bäumen und Sträuchern gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.3. Bislang sind die entlang der Raiffeisenstraße vorgesehenen Anpflanzungen nicht realisiert. Dies gilt in gleicher Weise für die analog bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 4.4 getroffene Re-

[15] Eine detaillierte Flächenermittlung ist unter Pkt. 1.7 Rechtsgrundlage „Innenentwicklung", Fußnote 11, zu finden.

gelung, je vollendete 400 m² Grundstücksfläche mindestens einen standortheimischen Laubbaum (Stieleiche, Buche oder Birke) als Hochstamm anzupflanzen. Auch hier handelt es sich um eine Übernahme einer aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 resultierenden Regelung, die bisher nicht umgesetzt ist.
Die bauplanungsrechtliche Festsetzung beinhaltet den Zeitpunkt der Ausführung der o.g. Maßnahmen und ist daher in gleicher Weise aus der rechtsverbindlichen Bauleitplanung übernommen.

- Die am westlichen Rand des Teilbereichs 2 (Flurstück 290/4 der Flur 8, Gemarkung Jade) vorhandene Baumreihe (Eichen) ist als zu erhalten ausgewiesen. Entsprechend ihrer Ausprägung ist der geschossen wirkende Teil der Bepflanzung als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" festgesetzt. Die im südwestlichen Bereich eher einzeln stehenden Eichen sind als zu erhaltende Bäume deklariert (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.2).

- Aufgrund der beabsichtigten Beseitigung des im Teilbereich 1 gelegenen Teiches ist im Sinne einer adäquaten Kompensation eine Sicherung weiterer im Gewerbegebiet Raiffeisenstraße befindlicher Wasserflächen vorgesehen. Ziel ist der Erhalt eines gebietsinternen Biotops, dass sich im westlichen Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks 290/4 befindet. Mit der Festsetzung als Wasserfläche soll die naturnahe Ausprägung der in eine Grünfläche integrierten Teichanlage mit birkenbestandenen kleinen Ausbuchten langfristig gesichert werden. Der den Teich umgebende Freiraum ist als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage ausgewiesen. Die Zugänglichkeit zum Teich über die öffentliche Grünfläche sicherzustellen. Entsprechend ihres Alters und standortgerechten Bestandes bildet die grenzseitige Eichenreihe eine landschaftsprägende, räumliche Grenze. Zur Bewahrung dieses gebietsinternen Freiraumes mit hoher Aufenthaltsqualität ist dieser Abschnitt des Teilbereichs 2 adäquat festgesetzt.

- Zum Schutz des Grundwassers sind innerhalb des Gewerbegebietes GE und Eingeschränkten Gewerbegebietes GEE gelegene offene Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen zu erwarten sind, in geeigneter Beton- oder / und Asphaltbauweise flüssigkeitsundurchlässig herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser ist zu reinigen (z.B. Ölabscheider) und gesondert abzuführen (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1).

Mit diesen Festsetzungen wird den Belangen von Natur und Landschaft im vorliegenden Planbereich hinreichend Rechnung getragen.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

Innerhalb des Planbereiches befinden sich diverse Wasserflächen (Teiche und Grabenabschnitte). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" weist den im Teilbereich 1 gelegenen Teich im Zusammenhang mit dem benachbarten Areal als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" aus. Außerdem ist der zwischen Gewerbegrundstücken und Kompensationsfläche gelegene Vorfluter als Wasserfläche deklariert.

Entsprechend der baulichen Erweiterung im Grundstücksbereich Am Esch 1 ist eine Beseitigung des westlich gelegenen, kleinflächigen Teiches vorgesehen. Als Kompensation für die verlorengehende Wasserfläche wird die nördlich der Stichstraße befindliche, deutlich großflächigere Teichanlage durch adäquate Festsetzung gesichert. Der am westlichen Rand des Teilbereichs 2 vorhandene Grabenabschnitt wird ebenfalls als Wasserfläche ausgewiesen.

Zur Zuwegung der Kompensationsfläche ist der östliche Grenzgraben auf einer Breite von 7 m als Bestandteil des Eingeschränkten Gewerbegebietes und als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Der Ausgleich für den zu verrohrende Grabenabschnitt erfolgt durch die Sicherung der im Teilbereich 2 festgesetzten Wasserfläche (Teich).

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1 definiert die flüssigkeitsdurchlässige Versiegelung offener Lagerfläche und sonstiger Flächen innerhalb der GE- und GEE-Gebiete, auf denen eine Verunreinigung des Oberflächenwassers zu erwarten ist, sowie adäquate Reinigung und gesonderte Abführung dieses verunreinigten Niederschlagswassers. Sie resultiert aus der rechtsverbindlichen Bauleitplanung.

Dies gilt in gleicher Weise für die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6. Demnach ist entlang des am östlichen Rand des Teilbereichs 2 verlaufenden Grabens (Gewässer III. Ordnung) ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen (Räumstreifen), gemessen ab Böschungsoberkante, von Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche – freizuhalten. Anpflanzungen in diesem Bereich müssen der Unterhaltung dienen und dürfen diese nicht behindern.

4.6 Denkmalpflege

Bodendenkmale sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde angeschnitten werden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gilt die Meldepflicht und die unverzügliche Anzeige an die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch (siehe hierzu den nachrichtlichen Hinweis Nr. 2).

4.7 Belange des Immissionsschutzes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 2003 stellt entlang der Raiffeisenstraße eine ca. 25 m tiefe „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" dar. In der 2006 rechtskräftig gewordenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird dieser Sachverhalt nicht thematisiert.

Es liegt eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 für die Landesstraße L 862 vor. Die dem Plangebiet nächstgelegene Zählstelle liegt allerdings östlich von Jaderberg. Die Verkehrsbelastung liegt hier bei 5.364 KfZ/24 h. Die Belastung östlich von

Jaderberg lässt die Vermutung zu, dass auch westlich von Jaderberg Belastungswerte in dieser Größenordnung vorliegen. Daher werden voraussichtlich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts - zumindest am nördlichen Rand der überbaubaren Flächen des Teilbereiches 1 - überschritten sein. Es werden daher voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen zumindest an der der L 862 zugewandten Gebäudeseite bei schutzwürdigen Nutzungen erforderlich werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist auf folgende örtliche Gegebenheiten hinzuweisen:

Die o.g. Flächendarstellung betrifft den nördlichen, ca. 15 m tiefen Randbereich des Teilbereichs 1. Die für die Beurteilung von Schallschutzmaßnahmen relevante Baugrenze verläuft im Abstand von 10 m. Insofern liegt ein 5 m breiter Streifen überbaubarer Grundstücksfläche innerhalb der o.g. schutzwürdigen Zone. In diesem Bereich befindet sich der vorhandene Laden. Des Weiteren ist im westlichen Bereich die Erweiterung des Geschäftes und ggf. von Lagerflächen beabsichtigt. Bei beiden Einrichtungen handelt es sich um keine schutzwürdigen Nutzungen, sondern vielmehr Gewerbe, die selbst Verkehre erzeugen.

Schutzwürdige Anlagen – Büro, Wohngebäude und Außenwohnbereich - sind im südlichen Teil des Grundstücks angesiedelt. Hier bestehen auch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten. Im Übrigen ist analog der bestehenden Bebauung und Grundstücksnutzung eine dem Schutzanspruch relevante Nutzung im nördlichen Grundstücksbereich ausgeschlossen. Auch impliziert die Lage an einer verkehrsträchtigen Haupterschließungsstraße eine zur Straßenseite öffentliche, werbewirksame (hier durch das aufgestellte Pferd erkennbar) und im rückwärtigen, geschützten Bereich eine private Nutzung. Das bestehende gewerblich genutzte Gebäude wirkt zudem schallabschirmend für die weiter südlich gelegene Wohnnutzung und die Freiraumnutzungen. Die Lage des Grundstückes bietet sich zudem für eine Aufteilung in nördlich gelegene weniger schutzwürdige, gewerbliche Nutzungen entlang der L 862 und in südlich gelegene schutzwürdige Wohn- und Büronutzungen sowie Freiraumnutzungen (im Schallschatten und auf der südlichen Seite der Gebäude) an.

Zudem ist grundsätzlich im Rahmen des Bauantrages / der Bauanzeige der Nachweis zu erbringen, dass die für das Mischgebiet geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Im Übrigen kann erst im Rahmen der Planungsumsetzung durch konkrete bauliche Maßnahmen (z.B. geänderte Raumaufteilung) Einfluss auf eine mögliche Schallminderung genommen werden.
Gemäß der vorangegangenen Ausführungen und dem im Bauantrag ohnehin zu erbringenden Nachweis erübrigt sich eine entsprechende Festsetzung zu besonderen Anlagen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im vorliegenden Planbereich.

Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 862 keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

5. Sonstige Hinweise (Kosten)

Bei der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Kosten für die Herstellung der Grundstückszuwegung zur östlich benachbarten Kompensationsfläche.

Im Auftrag der Gemeinde Jade gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

NWP Planungsgesellschaft mbH

Oldenburg, den 19.03.2009

Jade, den 16. APR. 2009

Bürgermeister

Gemeinde Jade

Verfahrenshinweise:

- Die Beteiligung der Bürger / Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte in der Zeit vom 22.10. – 05.11.2008 nach ortsüblicher Bekanntmachung von Anhörungszeit und –ort 21.10.2008.

- Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2008 bis einschließlich 02.01.2009 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Jade, den 16. APR. 2009

Bürgermeister

Gemeinde Jade