GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 33
„Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“
- 4. Änderung -

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**2**
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**2**
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**3**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Gewerbelärm	7
4.3	Verkehrslärm	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen	8
4.6	Belange des Straßenverkehrs	9
4.7	Belange der Wasserwirtschaft	9
5.0	**INHALTE DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33**	**10**
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Straßenverkehrsflächen	11
5.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	11
5.6	Wasserflächen	12
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.9	Örtliche Bauvorschrift	13
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**13**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**	**14**
7.1	Rechtsgrundlagen	14
7.2	Verfahrensübersicht	14
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	14
7.2.3	Planverfasser	15

ANLAGE

Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der L 864 „Raiffeisenstraße" (DIN 18005)

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Zur Verbesserung des Angebots an attraktiven, gut erschlossenen Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Jade den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" zu ändern und die 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchzuführen. Der Änderungsbereich besteht aus den Teilflächen A und B mit einer Gesamtgröße von ca. 6,6 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 33 wurde im Jahr 2000 zur Entwicklung von Gewerbeflächen südlich der Raiffeisenstraße aufgestellt. Hierin werden neben Gewerbegebieten (GE) die notwendigen Erschließungsflächen, Flächen für die Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltebecken) sowie Flächen für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Das Gebiet wurde seitdem bereits zu einem großen Teil bebaut. Die im westlichen Randbereich gelegene Teilfläche, die Gegenstand dieser Planung ist, ist zur Zeit noch unbebaut. Hier soll eine Planänderung erfolgen, um eine verbesserte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu ermöglichen. Planungsziel der Gemeinde ist es nun, über die Modifizierung der jetzigen Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen und somit dem übergeordneten Ziel der Stärkung der Wirtschaftsstruktur und der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen.

Konkretes Planungsziel ist es, das vorhandene Gewerbegebiet im Westen des Plangebiets (Teilbereich A) in Richtung Süden zu erweitern und hierfür die ursprünglich für Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Fläche in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig erfolgt eine geringfügige Verlagerung bzw. Reduzierung der derzeitigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im westlichen Randbereich. Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb dieser Fläche leicht erhöht (GRZ = 0,8), gleichzeitig wird über die abgestufte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen von 15,00 m bis 22,00 m eine Einbindung der zukünftigen Baukörper in die örtlichen Strukturen gewährleistet. Über die zu errichtende westliche Verlängerung der vorhandenen Verkehrsfläche „Am Esch" wird der Änderungsbereich erschlossen um hier eine kleinteilige Flächenaufteilung zu ermöglichen. Über die Verlängerung der Straße „Am Esch" in Richtung Süden wird die Möglichkeit zur langfristigen Erweiterung des Baugebietes vorgehalten.

Innerhalb der Teilfläche A des Bebauungsplanes werden, entsprechend dem oben beschriebenen Planungsziel, Gewerbegebiete (GE) sowie Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gem. § 8 BauNVO, Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB) sowie Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die im Ursprungsplan formulierten textlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften bleiben für diesen Teilbereich auch weiterhin bestehen. Die Teilfläche B im Osten des Ursprungsplans wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine Verlagerung der durch die aktuelle Bebauungsplanänderung überlagerten, planungsrechtlichen Kompensationsfläche.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt am westlichen Rand des Ortsteils Jaderberg der Gemeinde Jade. Er besteht aus den Teilbereichen A (6,0 ha) und B (0,6 ha). Seine Fläche umfasst zusammen etwa 6,6 ha. Die genauen Grenzen können der Planzeichnung entnommen werden.

2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch seine Lage in einem geplanten und teilweise bereits bebauten Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand Jaderbergs gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes verläuft die Raiffeisenstraße (L 862), östlich des Plangebietes befindet sich das bereits teilbebaute Gewerbegebiet Raiffeisenstraße. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Direkt westlich des Plangebietes verläuft die Grenze zur Gemeinde Rastede. Auch hier grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Die grundlegende Novellierung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen liegt aus dem Jahr 2008 vor. In der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 zum LROP) werden zum Plangebiet keine besonderen Aussagen getroffen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch ist seit dem Jahr 2003 rechtsverbindlich und beinhaltet für die Gemeinde Jade die Festlegung als Grundzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Gewinnung von Sand sowie in einem Vorsorgegebiet für Erholung. Die das Plangebiet im Norden begrenzende Raiffeisenstraße (L 862) ist als Hauptstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade (2003) stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 (Teilbereiche A und B) größtenteils als gewerbliche Baufläche (G) dar. Der südliche Abschnitt des Teilbereiches A ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erfolgt eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die im südlichen Teilbereich A gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 als Gewerbegebiet (GE) umgewidmet, wohingegen die Fläche des Teilbereiches B, die als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) ausgewiesen ist, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Weiteren berichtigt.

Für das Plangebiet gelten derzeit der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2000 und seine bisherigen drei Änderungen. Darin ist das Plangebiet größtenteils als Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) ausgewiesen. Die südliche Fläche des Teilbereiches A ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im Randbereich der Teilfläche A werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und eine Wasserfläche (Gewässer II. Ordnung) festgesetzt. Der Teilbereich B ist in der derzeitigen Planung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird aufgrund des geringen Planumfanges (Gebietsgröße = 6,6 ha; Größe des Baugebietes = 5,5 ha; zulässige Grundfläche (GRZ 0,8) = 4,4 ha) und des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung durchgeführt worden, in der festgestellt wurde, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Vorprüfung des Einzelfalls). Demnach sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor dem Eingriff erfolgt zu bewerten. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

Angesichts des positiven Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Da sich das Plangebiet bereits im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, ist weiterhin davon auszugehen, dass die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits ausgeglichen sind. Lediglich ein kleiner Teil der jetzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und der als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereiches wird neu als

Bauland in Anspruch genommen. Da es sich bei diesen Bereichen um Ausgleichflächen handelt, werden diese durch entsprechende Maßnahmen im Teilbereich B kompensiert. Die Belange von Natur und Landschaft werden insofern nur in sehr geringer Weise berührt.

Zur Beurteilung der Aufwertbarkeit der Teilfläche B (Flurstück 290/22, Flur 8, Gemarkung Jade; Gesamtfläche 0,5458 ha) wurde im November 2010 eine Eignungsüberprüfung durchgeführt.

Die Fläche befindet sich am Rande des Gewerbegebietes. Es wird von Grünland eingenommen und von Gehölzstreifen bzw. Gräben begrenzt.

Biotoptypen:
Artenarmes Intensivgrünland (GI), Brachestadium
Nährstoffreicher Graben (FGR)
Sonstiger Graben (FGZ)
Einzelbäume und Baumgruppen (HBE)
Baumhecken (HFB)
Baum-Strauch-Feldhecken (HFM)
Mit Beton befestigte Fläche (TFB)
Rubus-Gestrüpp (BRR)

Der größte Flächenanteil des Flurstücks wird von artenarmem (GI) eingenommen. Vorwiegend kommen Arten des Wirtschaftsgrünlandes wie Weidelgras (*Lolium perenne*) und Lieschgras (*Phleum pratense*) sowie Kriech-Quecke (*Elymus repens*) vor. Stellenweise treten auch Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Rotschwingel (*Festuca rubra*) und Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) auf. Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Brennnesseln (Urtica dioica) sind nur vereinzelt in den Flächen vertreten. Begleitende Krautarten sind Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißklee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Die Fläche wurde zumindest im Jahr 2010 nicht mehr genutzt.

Auf der mit Grünlandarten bewachsenen Zuwegung am nord-westlichen Rand der Fläche treten außerdem Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) auf. In diese Zuwegung ragt in Höhe des Hauses auf dem angrenzenden Flurstück eine Betonplatte von ca. 2 x 5 m Größe hinein.

An der Südgrenze befindet sich eine einzelne Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m sowie ein schmaler Streifen mit Brombeersträuchern (Rubus fruticosus agg., BRR). Außerhalb des Flurstücks wird die Fläche von Baumhecken (HFB) und Baum-Strauch-Hecken (HFM) begrenzt. Vorherrschende Arten sind Eichen (*Quercus robur*), Birken (*Betula pubescens*), Erlen (*Alnus glutinosa*) sowie vereinzelt Buchen (*Fagus sylvatica*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und Holunderbüsche (*Sambucus nigra*).

An den östlichen Rändern des Flurstücks werden die Hecken von teilweise nicht ständig wasserführenden Gräben begrenzt (FGR, FGZ).

Am Beginn der Zuwegung von der Stichstraße „Am Esch" her befindet sich ein kleiner Gehölzbestand mit baumförmigen Bruch-Weiden (*Salix fragilis*), Hasel-Sträuchern (*Corylus avellana*), einem Lebensbaum (*Thuja* spec.) und einigen Ziersträuchern.

Entwicklung: Der Standort ist für eine Waldentwicklung geeignet. Mögliche Ziel-Biotoptypen sind Eichen-Birkenwald oder Birkenbruch-Wald. Geeignete Arten für die Aufforstung sind dementsprechend Stieleiche und Moorbirke sowie an den feuchteren Stellen im südöstlichen Randbereich auch Erlen oder Eschen.

Eignung: Als Kompensationsfläche aus vegetationskundlicher Sicht gut geeignet. Eine Aufforstung und Initiierung von Waldgesellschaften kann zu einer **Aufwertung um zwei Wertstufen** führen.

Abb. 1: Blick von der Kompensationsfläche nach Südwesten in Richtung Haus Nr. 5.

Für die Verlagerung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine ca. 3.545 m² große Fläche erforderlich. Das zuvor beschriebene Flurstück 290/22 (Gesamtgröße ca. 5.460 m²; anteilig auf ca. 1.915 m²) wird vorwiegend von artenarmem Intensivgrünland eingenommen und ist gut als Kompensationsfläche geeignet. Durch diese Belegung stehen auf dem o. g. Flurstück noch Flächen in einer Größenordnung von ca. 1.915 m² zur Verfügung. Die Gemeinde Jade als Eingriffsverursacher behält sich vor, den übrigen Kompensationsüberschuss, der sich aus der Anpflanzung ergibt, zukünftig für gleichartige Eingriffe anzurechnen.

Die bisherige Nutzung wird aufgegeben und die Flächen mit einheimischen Gehölzen bestückt. Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte, landschaftstypische Gehölzarten zurückgegriffen.

- In dieser Fläche sind standortgerechte Bäume (z. B. Ebereschen, Erlen, Stieleichen oder Birken) und standortgerechte Sträucher (z. B. Holunder, Salweide, Hundsrose, Grauweide, Schlehe oder Hasel) anzupflanzen und zu pflegen. Die genaue Artenauswahl erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch.
- Der Anteil der Laubbäume an der Bepflanzung muss mindestens 25 % betragen.
- Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,50 m bei einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m.
- Die in den Folgejahren anfallenden Pflegearbeiten sind dauerhaft vorzunehmen.
- Die langfristige Bestandssicherung (Schutz vor Wildverbiss) der neugeschaffenen Gehölzfläche ist zu sichern.
- Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Durch die o. g. Maßnahmen werden die durch die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsfläche in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Im Rahmen der Planung bleiben die bestehenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten, so dass ein Verbotstatbestand durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden kann. Sollte es doch erforderlich sein, vorhandene Gehölzstrukturen zu überplanen, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) zu entfernen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Fazit
Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.2.1 Gewerbelärm

Ausgehend von der gewerblichen Nutzung können Schallimmissionen auftreten, die zu Konflikten mit anliegenden, schutzwürdigen Nutzungen führen könnten. Im Ursprungsplan wurden demnach zur Raiffeisenstraße hin Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe) festgesetzt. Hierin sind gemäß der hierzu getroffenen Festsetzung nur „Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören". Dieser Störungsgrad entspricht auch dem eines Mischgebietes, so dass von einer Verträglichkeit mit den umliegenden baulichen Nutzungsstrukturen ausgegangen wird.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nur eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes bzw. eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsplan vorbereitet. Entsprechend den Inhalten der bisher gültigen Planung wird auch weiterhin in den den schutzwürdigen Bereichen entlang der Raiffeisenstraße zugewandten Bereichen ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) festgesetzt. Weiter südlich angrenzend werden, wie bereits im Ursprungsplan, Gewerbegebiete (GE) festgesetzt und geringfügig in Richtung Süden erweitert. Diese weisen zwar einen höheren Störungsgrad als Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe) auf, die relevanten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die umliegenden, schutzwürdigen Misch- und Wohngebiete sind jedoch bei der angestrebten gewerblichen Entwicklung in jedem Fall einzuhalten und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ggf. über entsprechende Gutachten nachzuweisen. Entsprechend den oben getroffenen Aussagen wird durch die Bauleitplanung keine Konfliktlage hinsichtlich des Schallschutzes aus der gewerblichen Nutzung erwartet.

Durch das Ing.-Büro Gerlach, Bremen, wurde eine auf der vorliegenden Planung aufbauende Schallimmissionsuntersuchung (Mai 2011) durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Untersucht wurde nur die Tageszeit, da die bisher auf diesen Flächen vorgesehenen Betriebe keine Nachtnutzung mit nennenswerten Geräuschimmissionen aufzuweisen haben. Die als Gewerbegebiet (GE) bezeichneten Flächen werden mit einem Emissionskontingent von 65 dB(A)/m²/h versehen, die als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) mit 60 dB(A)/m²/h. Diese Emissionsansätze entsprechen den üblichen Ansätzen für Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete, entsprechend den üblichen Geräuschemissionen der Betriebe, die sich in den genannten Gebieten ansiedeln. Die Berechnungen erfolgten für freie Schallausbreitung, mögliche Abschirmungen durch vorhandene und/oder zu errichtende Gebäude wurden nicht berücksichtigt.

Die unter diesen Voraussetzungen errechneten Belastungen liegen selbst dann deutlich unter den zulässigen Werten des mittleren Beurteilungspegels von 60 dB(A), wenn ausnahmslos alle vorhandenen und potentiellen Betriebe im Plangebiet die o. g. Emissionen vollständig ausnutzen (was in der Praxis jedoch nicht zu erwarten ist). Zudem liegen die errechneten Werte um 6 dB(A) unter den zulässigen Werten, so dass Vorbelastungen aus anderen Betrieben (z. B. aus den bereits genutzten Gewerbeflächen östlich des Plangebietes) gemäß TA-Lärm, Nr. 3.2.1, 2. Absatz nicht zu beachten sind. Daher sind laut Gutachter bei der geplanten Ansiedlung von gewerbegebietsverträglichen Betrieben, aus schalltechnischer Sicht derzeit keine Bedenken zu erkennen. Eine detaillierte Untersuchung der Emissionen aus den bestehenden Betrieben ist nicht erforderlich.

4.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt in der Nähe der vielbefahrenen Landesstraße L 862 (Raiffeisenstraße), von der Schallemissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken. Um zu prüfen, ob die genannten Emissionen zu Konflikten mit den geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches führen, wurde eine überschlägige Prognose der zu erwartenden Schallimmissionssituation, ausgehend von der Raiffeisenstraße (L 862) gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgenommen (s. Anlage). Hierbei wurden die verfügbaren Zahlen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Verkehrsbelastung aus dem Jahr 2000 zzgl. eines 20 %-igen Zuschlages als Basisdaten herangezogen. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in einem Abstand von ca. 24,00 m, ausgehend von der Straßenmitte der L 862. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass in diesem Abstand Immissionswerte von 59,5 dB(A) tags und 53,7 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden hiermit deutlich eingehalten. Den Belangen des Straßenverkehrs wird somit Rechnung getragen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet."

4.5 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Demnach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu er-

greifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Um eine Verschmutzung des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden sind deshalb innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEe) offene Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen zu erwarten sind, so zu versiegeln, dass eine Versickerung der Schadstoffe verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist zu reinigen (Ölabscheider o. ä.) und gesondert abzuführen.

4.6 Belange des Straßenverkehrs

Im Rahmen der Bauleitplanung ist den Belangen eines sicheren Straßenverkehrs Rechnung zu tragen. Gem. § 24 (1) NStrG dürfen längs der Landesstraße L 862 (Raiffeisenstraße) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Gem. § 24 (2) NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraße L 862 (Raiffeisenstraße) in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen oder wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Dies gilt entsprechend für bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die anzeigepflichtig sind, jedoch nicht für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Baugrenze entlang der L 8562 wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 33 entsprechend diesen Vorgaben festgesetzt und wird im Weiteren übernommen.

4.7 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Entwässerungsgräben (Gewässer II. und III. Ordnung), über die die Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen ist. Jegliche Veränderungen an vorhandenen Gewässern (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) bedürfen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung – als begründete Ausnahme –, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch beantragt werden muss. Die vorhandenen Gewässer sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

Der Heubülter Wasserzug WZG 17, Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade, liegt an der südwestlichen Begrenzung des Plangebietes. Gemäß § 8 der gültigen Satzung des Entwässerungsverbandes ist entlang des Gewässers ein Gewässerrandstreifen von 10,0 m auszuweisen. Im Vorfeld der aktuellen Bauleitplanung wurde mit dem Entwässerungsverband Jade abgestimmt, dass der Räumstreifen zum Heubülter Wasserzug innerhalb des Plangebietes auf 5,00 m reduziert werden kann. Dieser Räumstreifen ist entsprechend der Satzung von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Befahrbarkeit des Räumstreifens wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation ist das anfallende Regenwasser und das Oberflächenwasser aus der Bodenversiegelung nur bis zur Hälfte in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten, die andere Hälfte ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Der entsprechende Nachweis zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung/ -regelung ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. im Anzeigeverfahren (Vorhaben gem. § 69 BauNVO) zu erbringen.

Ferner sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe) offene Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen zu erwarten sind, so zu versiegeln, dass eine Versickerung der Schadstoffe verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist zu reinigen und gesondert abzuführen. Die Regelungen zur Ableitung von Oberflächenwasser entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

5.0 INHALTE DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Jade wird die Art der baulichen Nutzung im Teilbereich A als Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) (§ 8 BauNVO) im Wesentlichen entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes beibehalten. Die bisher landwirtschaftlich genutzte, etwa 0,3 ha große Kompensationsfläche im Süden des Teilbereiches A wird ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Vergrößerung der Baufläche erfolgt vor dem Hintergrund, den ortsansässigen Betrieben eine ihren Bedürfnissen entsprechende Weiterentwicklungsmöglichkeit zu bieten.

Zum Schutz der nördlich der Raiffeisenstraße angrenzenden, gemischten Nutzungsstrukturen vor störenden (Lärm-)Immissionen wird das der Raiffeisenstraße zugewandte Gebiet des Teilbereiches A als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) festgesetzt. In diesem Gebiet sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Im Zuge der Planung der 4. Änderung wurde die Nutzungsgrenze zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) zur Sicherung der bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeit der Fläche geringfügig nach Norden verlegt. Eine konkrete Beurteilung der dort geplanten Vorhaben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEe) wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird den ansiedlungswilligen Betrieben eine ausreichender Spielraum bei der Umsetzung einer sinnvollen Flächenerschließung gegeben. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) im Südosten des Plangebietes hingegen, das nur einen schmale Streifen im Bebauungsplan umfasst, wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Dieser Bereich bildet den Übergang von der Neu- zur Altplanung, sodass hier die Maße der Ursprungsplanes, die auch im östlichen Anschluss gelten, übernommen werden.

Zur Steuerung einer an das Ortsbild angepassten Höhenentwicklung wird die Gebäudehöhe gem. § 18 (1) BauNVO zwischen der oberen Gebäudekante und der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße) festgesetzt. Dies geschieht gestaffelt von Norden nach Süden. Im Gewerbegebiet mit Nut-

zungseinschränkungen (GEe) beträgt die zulässige Gebäudehöhe 15,00 m, im südlich anschließenden Gewerbegebiet (GE) bis zur Straße Am Esch beträgt sie 18,00 m und von der Straße Am Esch bis zur Südgrenze des Plangebietes 22,00 m. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) im Südosten des Gebietes wird abweichend die Firsthöhe mit 18,00 m festgesetzt, da dies der Höhenfestsetzung des östlich anschließenden Ursprungsplanes entspricht. Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für Werbeanlagen (Werbepylone) sowie für deutlich dem Gesamtobjekt untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Lüftungsgeräte, Kühlaggregate u. a. haustechnische Anlagen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Betriebe wird im Gewerbegebiet (GE) und im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind die Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den Gewerbebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum bei der Nutzung der Flächen bereit gestellt wird.

Gemäß § 24 (1) Satz 1 NStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Raiffeisenstraße (L 863), nicht errichtet werden. Dies wird durch die Anordnung der Baugrenze, auch entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes, sichergestellt.

Zu den Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Zu den das Plangebiet umgrenzenden Pflanzstreifen wird ein Abstand von 3,00 m bis 5,00 m eingehalten.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Raiffeisenstraße (L 862). Im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes ist die Erweiterung der Erschließungsstraße „Am Esch" in westliche Richtung sinnvoll, um hier eine kleinteilige Grundstücksparzellierung zu ermöglichen und so ein differenziertes Angebot für ansiedlungswillige Betriebe zu schaffen. Diese Straße ist mit einer Breite von 12,00 m für die geplante Nutzung mit Schwerlastverkehr ausreichend dimensioniert und wird als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen einer möglichen südlichen Erweiterung des Plangebietes wird die Verkehrsfläche der Straße „Am Esch" bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches fortgeführt.

Eine Erschließung der Grundstücke direkt von der Raiffeisenstraße (L 862) aus ist nicht vorgesehen. Zur planerischen Sicherung dieser Aussage wird entlang der Raiffeisenstraße (L 862) ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt. Somit sind die Belange des Straßenverkehrs gem. § 24 (1) Nr. 2 NStrG (vgl. Kap. 4.5) ausreichend gewürdigt.

5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Versorgungsleitung 225 PVC 1977 unmittelbar entlang der L 863. Diese Leitung wird zur Klarstellung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.. In diesem Bereich wird, wie bereits im Ursprungsplan, eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen

und Sträuchern vorgesehen. Im Rahmen der Ausführungsplanungen ist die Leitungstrasse zu berücksichtigen.

5.6 Wasserflächen

Entlang der südwestlichen Grenze des Teilbereiches A verläuft ein Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade (Heubülter Wasserzug WZG 17). Diese Wasserfläche wird in ihrem Bestand erhalten und gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Zu Wartungs- und Unterhaltszwecken ist zu diesem Gewässer ein 5,00 m breiter Räumstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten (s. Kap. 4.6).

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Ursprungsplan wurden in den Randbereichen des Gewerbegebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Diese Flächen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung geringfügig reduziert und verlagert, um den ortsansässigen Betrieben ausreichende Flächen für eine ihren Bedürfnissen entsprechende Weiterentwicklungsmöglichkeit zu schaffen. Die Verlagerung der Pflanzflächen hin an das Gewässer II. Ordnung erfolgt in Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Jade.

Weitere Festsetzungen, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft betreffend, wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen:

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird teilweise aus dem Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Jade übernommen. In diesen Flächen sind standortgerechte Bäume (z. B. Ebereschen, Erlen, Stieleichen oder Birken) und standortgerechte Sträucher (z. B. Holunder, Salweide, Hundsrose, Grauweide, Schlehe oder Hasel) anzupflanzen und zu pflegen. Der Anteil der Laubbäume an der Bepflanzung muss mindestens 25 % betragen. Die Pflanzweite zwischen den Gehölzen beträgt dabei 1,50 m bei einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m. Um eine rasche Begrünung zu gewährleisten sind die Anpflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) auf dem jeweiligen Grundstück folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die standortgerechten Anpflanzungen, welche schon innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhanden sind, sind sinnvoll in die Neuanpflanzungen zu integrieren. Ferner ist zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes im Teilbereich A je volle 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stieleiche, Buche oder Birke) anzupflanzen und zu pflegen. Der Stammumfang muss 12 – 14 cm betragen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) auf dem jeweiligen Grundstück folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind im Bereich des Grünstreifens zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg, angepasst an die Grundstückszufahrten, die Sichtdreiecke und die Parkplätze, Eichen in einem Abstand von 10,00 m und einem Stammumfang von 12 – 14 cm anzupflanzen.

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

Innerhalb der Teilfläche A wurde im Ursprungsplan ein Teilgebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur teilweisen Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich wird entsprechend dem Planungsziel zur Schaffung von Entwicklungsflächen durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) überplant. Die Verlagerung dieser Kompensationsfläche erfolgt durch die Festsetzung einer bisher im Bebauungsplan Nr. 33 ausgewiesenen Gewerbefläche. Dieser Bereich (Teilfläche B) im Südosten des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes hat sich in der Vergangenheit aufgrund seiner Höhenlage als nicht vermarktungsfähig für die geplante Nutzung herausgestellt, so dass sie einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Dies erfolgt im Rahmen der vorliegenden Änderung durch die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Hier sollen, entsprechend den Ausführungen in der Begründung (Kap. 5.6), Maßnahmen in Form von Anpflanzungen durchgeführt werden.

5.9 Örtliche Bauvorschrift

Zur Wahrung des örtlichen Erscheinungsbildes innerhalb der städtebaulichen Strukturen wurden im Rahmen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 33) örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 56 NBauO aufgestellt. Demnach sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Nur-Dach-Häuser zulässig. Diese Regelung wird auch im Rahmen der 4. Änderung beibehalten.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
  Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Raiffeisenstraße (L 862). Über diese ist die westlich gelegene Bundesautobahn A 29 (Anschlussstelle Jaderberg) zu erreichen.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser und das Oberflächenwasser aus der Bodenversiegelung ist bis zur Hälfte in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten, die andere Hälfte ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. (s. Kap. 4.5)

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

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),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat gem. § 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2010 am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.11.2010 durch den Verwaltungsausschuss geändert. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 19.11.2010 bis zum 20.11.2010 durch Aushang im Rathaus ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2011 bis 21.04.2011stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.03.2011 ortsüblich durch die NWZ bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Anschreiben vom 17.03.2011 nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Gemeinde Jade, ...

.....
Bürgermeister

7.2.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch das Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

i.V.

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

ANLAGE

Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der L 864 „Raiffeisenstraße" (DIN 18005)

(A) Vorhaben:

Gemeinde Jade
Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung
„Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"

(B) Ausgangsdaten (Daten des Niedersächsischen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2000 + 20 % Zuschlag):

&=64 KFZ

Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)

	tags	nachts
Maßgebende stündliche Verkehrsstärke:	349 Kfz/h	61 Kfz/h
Lkw-Anteil:	4,9 %	9,9 %
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)):	64,2	57,7
+	Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (in dB(A)):	-4,9	-4,2
=	**Emissionspegel (in dB(A)):**	**59,3**	**53,5**
	Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete (mit Nutzungseinschränkungen (GEe) in dB(A)	**65**	**55**

(D) Korrektur für unterschiedliche Abstände

Immissionsorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn)	**Beurteilungspegel** (Immissionspegel) in dB(A) tags	nachts
5 m	65,7	59,9
10 m	63,6	57,8
15 m	61,8	56,1
20 m	60,5	54,7
24 m	59,5	53,7

(F) Beurteilung

Innerhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Höhe von 65/55 dB(A) (tags/nachts) eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.