

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39

„Dormann-Land“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

April 2013



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



SATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 betrifft ausschließlich das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39 festgesetzte Sondergebiet „Reiterhof“.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes „Reiterhof“ sind zulässig:

- Wohngebäude/ Wohnungen für Betriebsinhaber des Sondergebietes „Reiterhof“
- Ferienwohnungen; die Zulässigkeit von Ferienwohnungen steht unter dem Vorbehalt, dass diese dem Wohngebäude in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Jugendhilfeeinrichtung mit voll stationären Plätzen/ Wohngruppe zur gewerblichen Betreuung von Kindern und Jugendlichen
- Wohnungen und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter und Hausmeister der Jugendhilfeeinrichtung
- Heuhotel
- Stallungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen
- Lagerräume oder -einrichtungen für Futter, Einstreu, Mist und Ausrüstungen (z.B. Sättel, Sprunghindernisse usw.), Silos
- Remisen für Fahrzeuge, Anhänger, landwirtschaftliche Maschinen und Geräte
- Reitplätze
- Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge
- Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Grillplätze, befestigte Aufenthaltsbereiche, Terrassen etc.)
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung
- Erschließungswege

Hinweis: Alle weiteren rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 werden durch diese 1. Änderung nicht berührt.

Es gilt die BauNVO 1990.



HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Jade diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Jade, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Jade, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2013 durch NWZ und am 11.02.2013 durch Aushang und Internet bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit der Begründung haben vom 21.02.2013 bis 22.03.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jade, den

Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Jade, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist damit am wirksam geworden.

Jade, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, den

Bürgermeister

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39

„Dormann-Land“

Begründung

Verfahren gemäß § 13 a BauGB



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	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	1
1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
3. RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1 Geltungsbereich	2
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	2
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	3
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	3
4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	3
4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang	3
4.3 Belange von Natur und Landschaft.....	3
5. INHALTE DER 1. ÄNDERUNG	4
6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	4

ANHANG

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39

0. Vorbemerkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 soll nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 1. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung.

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Jade sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Dormann-Land“ befindet sich im nordwestlichen Rand der Gemeinde Jaderberg, westlich der Bahnlinie. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 umfasst lediglich einen kleinen Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 39 und beschränkt sich auf das Grundstück Mozartstraße Nr. 8. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein Reiterhof. Das Grundstück liegt unmittelbar nördlich der Mozartstraße und südlich der Beethovenstraße (s. Übersichtsplan im Anhang). Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Reiterhof. Auf dem Reiterhof sind neben dem Wohnhaus bereits eine Ferienwohnung, ein Heuhotel sowie eine Pferdepension vorhanden, auch Ponyreiten wird angeboten. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Jade, zukünftig auch eine „gewerbliche“ Betreuung von Kindern in Wohngruppen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Betreuung soll im Rahmen einer Erziehungsstelle für Mädchen und Jungen im Haus Mozartstraße Nr. 8 erfolgen. Die Pferdehaltung soll in die Arbeit mit den Kindern integriert werden. Es handelt sich um eine Jugendhilfeeinrichtung mit vollstationären Plätzen, einschließlich Mitarbeitern, Hauswirtschaft und Hausmeister.

Das Grundstück Mozartstraße Nr. 8 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade bereits als Sondergebiet „Reiten“ dargestellt. Auch ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet vor. Der Bebauungsplan Nr. 39 weist für das Grundstück ein Sondergebiet „Reiterhof“ aus. Für den Reiterhof werden im Bebauungsplan keine weiteren Regelungen zur Art der zulässigen Nutzung getroffen. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 erforderlich, in der neben der planungsrechtlichen Absicherung der Art der vorhandenen baulichen Nutzung (Bestandsnutzung) auch eine Absicherung der beabsichtigten Nutzung für die Betreuung von Kindern in Wohngruppen erfolgen soll.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Übersichtsplan im Anhang.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ausschließlich das im Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzte Sondergebiet „Reiterhof“/ Mozartstraße Nr. 8. (s. Übersichtsplan im Anhang). Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird im Norden durch die Beethovenstraße, im Süden durch die Mozartstraße und im Westen durch einen Spielplatz und einen Gehweg begrenzt. Die östliche Grenze wird durch einen Graben gebildet. In östlicher Richtung schließt eine Pferdekoppel an.

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Grundstück Mozartstraße Nr. 8. Innerhalb des Sondergebietes befinden sich ein großes Wohngebäude, mehrere Stallgebäude mit Nebengebäuden, Remisen, sowie ein Silo. Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Grundstück ist über die Mozartstraße erschlossen. Im Zufahrtsbereich zur Hofstelle befinden sich mehrere alte Eichen. Im Westen des Grundstückes ist eine Obstwiese vorhanden. Auf den rückwärtigen Flächen befindet sich eine Remise, die übrigen rückwärtigen Flächen sind unbebaut.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade ist das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 als Sondergebiet „Reiten“ dargestellt. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung schließt die Darstellung von Wohnbauflächen an. In östlicher Richtung wird die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft getroffen.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 wird im Süden durch die südliche Parzellengrenze der Mozartstraße begrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 39 umfasst neben Reiterhof (festgesetzt als Sondergebiet „Reiterhof“) die ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete u.a. an der Händelstraße, der Beethovenstraße und dem Bachweg. Die 1. Änderung beinhaltet lediglich einen Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 39 und liegt am östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 39. Für das Sondergebiet „Reiterhof“ werden eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6, eine abweichende Bauweise und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind zweckgebundene bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben

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

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohngebäude, Stallungen und mehreren Nebengebäuden bebaut. Auf dem Pferdehof wird derzeit bereits eine Ferienwohnung, eine Pferdepension, Ponyreiten und ein Heuhotel betrieben. Die bestehende Nutzung kann durch die geplante Jugendhilfeeinrichtung mit voll stationären Plätzen/ Wohngruppe zur gewerblichen Betreuung von Kindern und Jugendlichen sinnvoll erweitert werden. Das bestehende Wohnhaus soll für diese Nutzung genutzt werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen lediglich die vorhandenen Nutzungen um die o.g. genannte Nutzung der Jugendhilfe erweitert werden. Die Erweiterung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch. Wohnhäuser der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete grenzen nicht an das Wohnhaus an. Die 1. Änderung ist daher aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Städtebauliche Belange stehen der 1. Änderung damit nicht entgegen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebaute Fläche mit einem Wohnhaus, Stallungen und Nebengebäuden sowie Freibereichen dar. Für das Gebiet bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39. Der Bebauungsplan Nr. 39 setzt für den Bereich dieser 1. Änderung ein Sondergebiet „Reiterhof“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und ein großzügig dimensioniertes Baufeld fest. Mit der 1. Änderung werden lediglich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen erweitert. Die Grundflächenzahl und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 werden nicht verändert. Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden daher durch diese 1. Änderung nicht hervorgerufen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



5. Inhalte der 1. Änderung

Bei der 1. Änderung handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 betrifft ausschließlich das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39 festgesetzte Sondergebiet „Reiterhof“ (s. Anlage). Es wird in § 2 folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Innerhalb des Sondergebietes „Reiterhof“ sind zulässig:

- Wohngebäude/ Wohnungen für Betriebsinhaber des Sondergebietes „Reiterhof“
- Ferienwohnungen; die Zulässigkeit von Ferienwohnungen steht unter dem Vorbehalt, dass diese dem Wohngebäude in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Jugendhilfeeinrichtung mit voll stationären Plätzen/ Wohngruppe zur gewerblichen Betreuung von Kindern und Jugendlichen
- Wohnungen und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter und Hausmeister der Jugendhilfeeinrichtung
- Heuhotel
- Stallungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen
- Lagerräume oder -einrichtungen für Futter, Einstreu, Mist und Ausrüstungen (z.B. Sättel, Sprunghindernisse usw.), Silos
- Remisen für Fahrzeuge, Anhänger, landwirtschaftliche Maschinen und Geräte
- Reitplätze
- Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge
- Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Grillplätze, befestigte Aufenthaltsbereiche, Terrassen etc.)
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung
- Erschließungswege

6. Daten zum Verfahrensablauf

18.12.2012	Aufstellungsbeschluss
18.12.2012	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
21.02. – 22.03.2013	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Jade, den

Der Bürgermeister



Übersichtsplan: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39

