

*rechtmäßige Fassung
- Original -*

BEBAUUNGSPLAN NR. 39

„Dormann-Land“

mit baugestalterischen Vorschriften

der Gemeinde Jade

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 • 26932 Elsfleth-Lienen • Telefon 04404/ 3366

Telefax 04404/ 2478

Inhaltsverzeichnis

I.	Raumordnung und Landesplanung.....	3
II.	Allgemeiner Stand der Bauleitplanung.....	4
III.	Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes.....	4
IV.	Aufstellungsbeschluß.....	6
V.	Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme).....	7
VI.	Planungsumfang.....	8
	1. Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
	2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	10
VII.	Infrastruktur.....	11
	1. Straßenverkehrsflächen.....	11
	– Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege.....	11
	– Veränderungen durch die Planung.....	11
	– Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege.....	12
	2. Öffentliche Parkplätze.....	12
	3. Spielplatz.....	12
	4. Ver- und Entsorgung.....	13
	– Trinkwasserversorgung.....	13
	– Abwasserbeseitigung.....	13
	– Stromversorgung.....	13
	– Gasversorgung.....	13
	– Fernmeldetechnische Versorgung.....	13
	– Abfallbeseitigung.....	14
	– Oberflächenentwässerung.....	14
	5. Brandschutz.....	14
	6. Altablagerungen.....	14
VIII.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
	1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft....	15
	2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan ..	17
IX.	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes.....	17
X.	Wasserwirtschaft.....	22
	1. Art und Umfang von nahen Gewässern.....	22
	2. Veränderungen derselben durch die Planung.....	22

I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Jade gehört administrativ zum Verwaltungsgebiet der Bezirksregierung Weser-Ems.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch, welches im Entwurf vorliegt, handelt es sich beim Ort Jaderberg um ein Grundzentrum. Da der Ort Jaderberg das einzige Grundzentrum in der Gemeinde Jade darstellt, wurde im Rahmen der vorliegenden Planung die zukünftige Wohnbebauung auf den Ort Jaderberg mit seinen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen konzentriert. Zudem gehört die Gemeinde Jade nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen zu einem „Ländlichen Raum“. In „Ländlichen Räumen“ sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der „Ländlichen Räume“ für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

In bezug auf das vorliegende Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in den „Ländlichen Räumen“ durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen sind.

Als Grundzentrum verfügt der Ort Jaderberg über alle damit verbundenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, so das Jade-Gymnasium, Hauptschule mit Orientierungsstufe, eine Grundschule einschließlich der Sporthalle mit angrenzendem Sportplatz.

Darüberhinaus gehender Bedarf kann in der Stadt Varel – Mittelzentrum – gedeckt werden.

Im Ort Jaderberg ist zukünftig der Bau einer neuen, größeren Grundschule geplant. Zugleich soll die bestehende Grundschule zu einem Kindergarten umgenutzt werden.

Der Landkreis Wesermarsch verfügt derzeit über kein eigenes rechtskräftiges Regionales Raumordnungsprogramm. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Verwaltungsbezirkes Oldenburg von 1976 entfaltet aufgrund des besonderen Erfordernisses der Raumordnung gem. NROG und dem vorliegenden rechtsverbindlichen LROP 1994 keine rechtlich regelnde Bindung/Wirkung mehr gegenüber den nachgängigen Bauleitplänen.

II. Allgemeiner Stand der Bauleitplanung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1977 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Im Rahmen der 28. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wurden die Flächen für die Landwirtschaft zum Teil in Wohnbauflächen, zum Teil in ein Sondergebiet (Zweckbestimmung: Reiterhof) und zum Teil in eine Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) umgewandelt.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Dormann-Land“ der Gemeinde Jade wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ort Jaderberg weitere Bauplätze für eine Wohnbebauung auszuweisen. Im Bereich des Sondergebietes soll zukünftig ein Reiterhof entstehen. In bezug auf die Lage des geplanten Reiterhofes ist zu berücksichtigen, dass an dieser Stelle zur Zeit ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist. Mit dem Reiterhof soll außerdem der Entwicklung des Ortes Jaderberg, welcher eine günstige Entfernung zur Nordseeküste aufweist und über einen großen Tier- und Freizeitpark verfügt, zu einem Ferien- und Erholungsgebiet Rechnung getragen werden.

In bezug auf die ausgewiesenen Wohngebiete ist zu berücksichtigen, dass es zur Zeit in Jaderberg keine Bauplätze mehr gibt und somit die große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen derzeit nicht abgedeckt werden kann.

Der Ort Jaderberg verfügt über alle Einrichtungen eines Grundzentrums – Jade-Gymnasium, Hauptschule mit Orientierungsstufe, Grundschule, Sporthalle mit Sportplätzen sowie Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen –. Außerdem ist aufgrund der geplanten Siedlungserweiterung die Errichtung einer neuen, größeren Grundschule geplant. Die bestehende Grundschule soll dabei in einen Kindergarten umgenutzt werden.

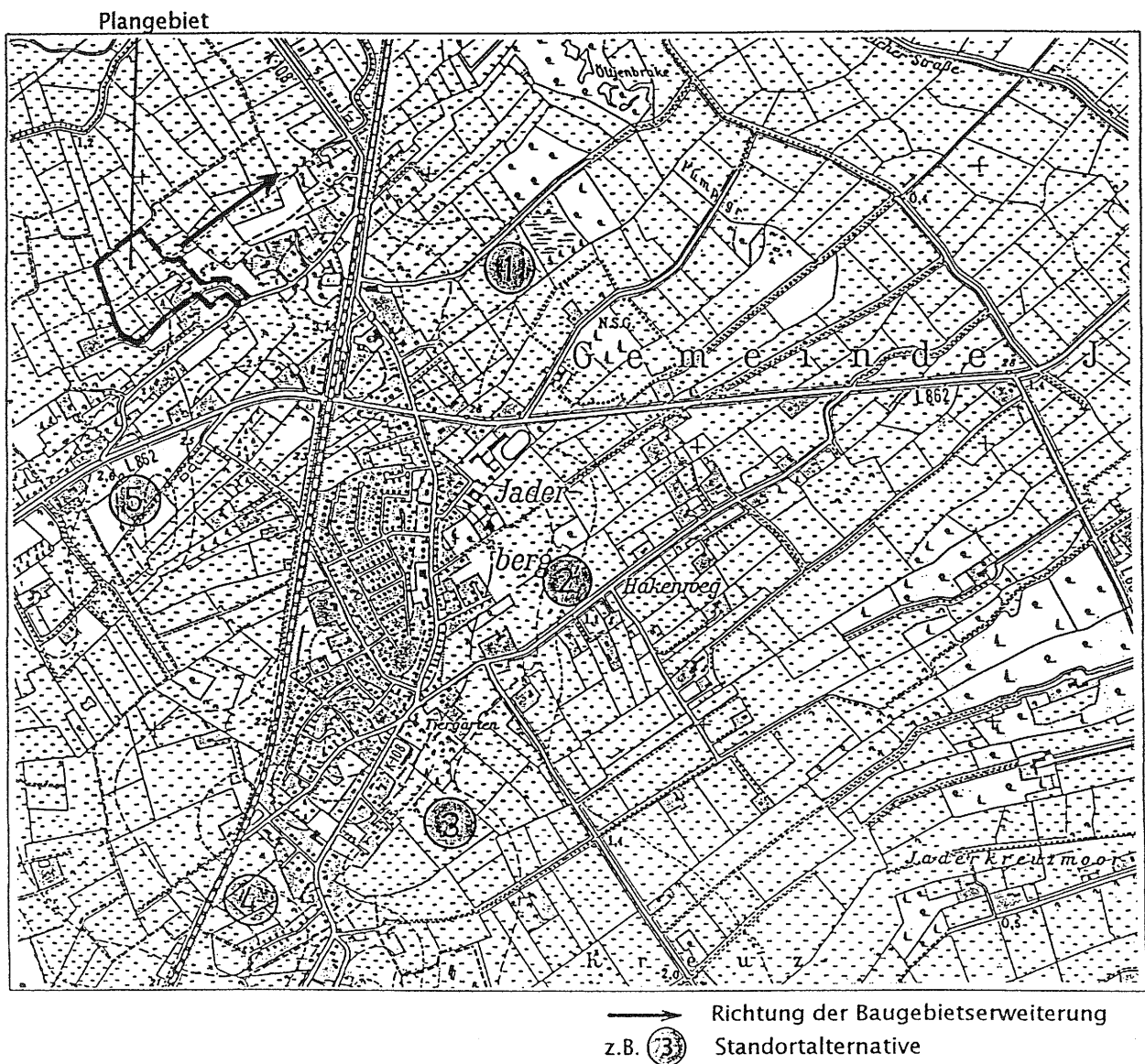
Aufgrund der bestehenden Einrichtungen konzentriert sich die bauliche Entwicklung Jades vorrangig auf diesen Ort innerhalb der Gemeinde.

Aus diesem Grund ist es notwendig, innerhalb Jaderbergs einen Wohnbaustandort zu definieren, der auch für eine weitere bauliche Entwicklung – über die vorliegende Planung hinaus – geeignet ist. Im Rahmen dieser Planung wurden daher mehrere Standorte untersucht (siehe hierzu die nachfolgende Abbildung) und entsprechend ihrer Eignung bewertet:

- Standort Nr. 1: In diesem Bereich ist keine bauliche Entwicklung möglich, da unmittelbar an die vorhandene Siedlung ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt.
- Standort Nr. 2: In diesem Gebiet ist nördlich bis zur L 862 bereits durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 "Cordes Land" eine umfangreiche Bebauung vorgenommen worden. Der südliche Bereich – hier als Standort Nr. 2 benannt – läßt aufgrund der landwirtschaftlichen Flächen von Vollerwerbsbetrieben sowie der moorigen Böden keine weitere bauliche Entwicklung zu.
- Standort Nr. 3: Nördlich dieses Bereiches ist ein Tier- und Freizeitpark mit umfangreichem Baumbestand vorhanden. Zugleich befinden sich in diesem Gebiet zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, deren hofnahe Flächen für die Weiterführung der Betriebe erforderlich sind.
- Standort Nr. 4: Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Eisenbahnstrecke sind Schutzabstände erforderlich, die letztendlich die Plangebietsgröße verringern und daher eine langfristige bauliche Entwicklung nicht ermöglichen. Zudem befinden sich auch in diesem Bereich landwirtschaftliche Betriebe als Vollerwerbsbetrieb, so dass diese Flächen nicht zur Verfügung stehen.
- Standort Nr. 5: In diesem Bereich ist die Gewerbeentwicklung des Ortes vorgesehen, so dass diese Flächen für weitere mögliche Betriebsansiedlungen freigehalten werden sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Flächen unmittelbar an der L 862 liegen und sich in der Nähe derr A 29 befinden.

Die vorliegende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dormann-Land“, die sich unter heutigen Bedingungen in die offene Landschaft schiebt, ist als Teil einer langfristigen, wohnbau-

lichen Entwicklung zu sehen. Dabei bildet das Plangebiet die westliche Begrenzung. Insgesamt wird unter prognostischem Aspekt der gesamte Bereich bis zur Vareler Straße als möglicher Entwicklungsbereich gesehen (siehe hierzu die 28. Flächennutzungsplanänderung). Dieser Bereich bietet sich an, da er zum einen auf einem Geestrücken liegend die entsprechenden Bodenverhältnisse bietet und zum anderen eine wohnbauliche Entwicklung des Ortes Jaderberg für die nächsten Jahrzehnte sicherstellt. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass innerörtliche Freiflächen und Baulücken derzeit nicht verfügbar sind.



IV. Aufstellungsbeschuß

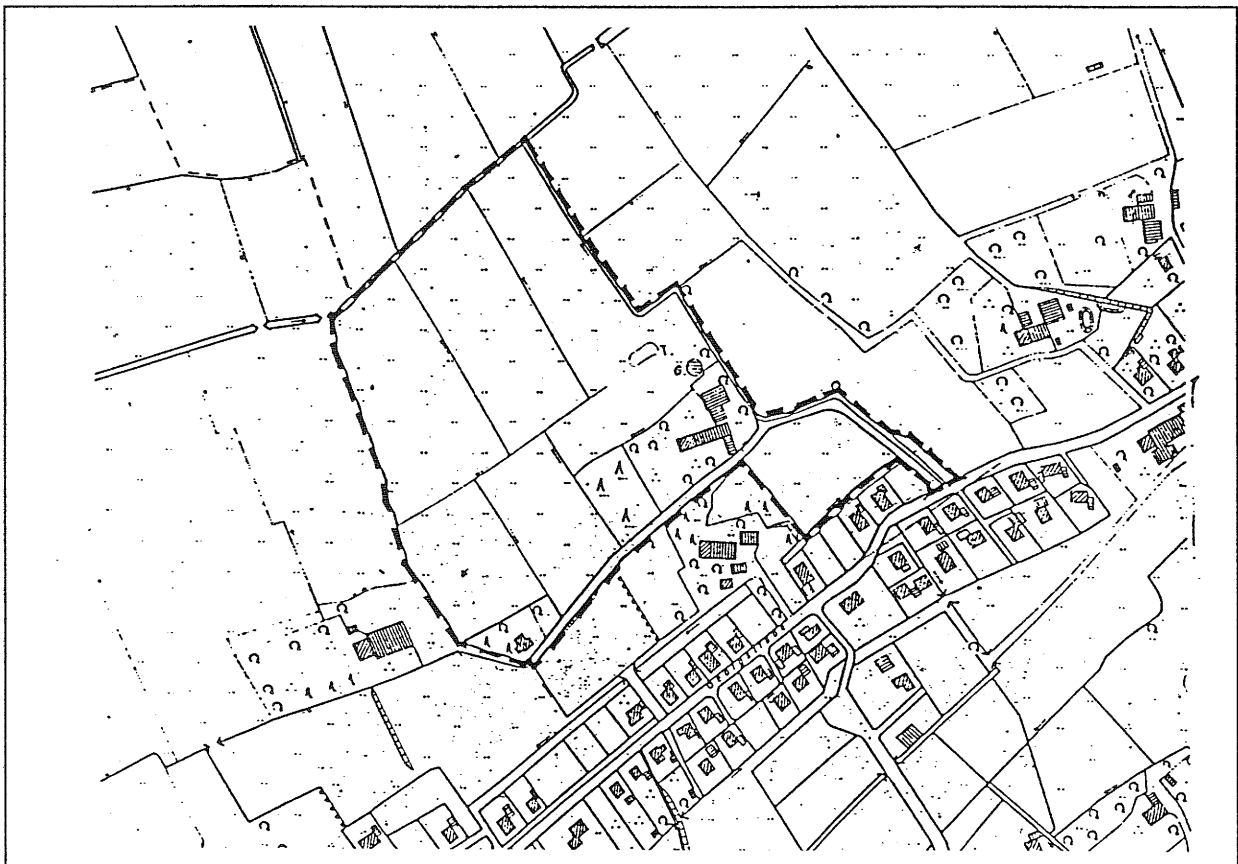
Der Rat der Gemeinde Jade hat am 07.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dormann-Land“ mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortes Jaderberg der Gemeinde Jade. Zudem verläuft am nordwestlichen Plangebietsrand die Gemeindegrenze Jades zur Gemeinde Rastede bzw. die Grenze des Landkreises Wesermarsch.

Im Nordosten, Nordwesten und Westen wird das Plangebiet durch Gräben begrenzt.

Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen:



--- Plangebiet

Der Planbereich wird im südlichen Teil durch eine Wegeparzelle, die unmittelbar in die Georgstraße einmündet, begrenzt. Nördlich dieser Wegeparzelle liegt zum einen der landwirtschaftliche Hof, der an seiner südwestlichen Grundstücksseite und im westlichen Grundstücksbereich durch umfangreiche Laub- und Nadelgehölze eingegrünt ist, und zum anderen ein Wohngebäude mit umgebenden Gartenbereich.

Das Plangebiet wird durch ein rasterförmiges Grabensystem durchzogen, das teilweise mit den plangebietsumgrenzenden Gräben verbunden ist. Zu einem großen Teil stellt sich der Planbereich als unbebaute Fläche dar, die intensiv als Weidefläche genutzt wird.

Das Plangebiet ist fast vollständig von Grünland- bzw. Ackerflächen umgeben. Nur in Teilbereichen im Süden, Südosten bzw. -westen grenzt eine vorhandene Bebauung an das Plangebiet an.

VI. Planungsumfang

1. Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dormann-Land“ ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung und ist unter Pkt. V beschrieben und dargestellt.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 95100 m² = 9,51 ha auf.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

- Sondergebiet (Zweckbestimmung: Reiterhof) = ca. 19.590 m²
(davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen etc. ca. 530 m²)
- Allgemeine Wohngebiete = ca. 40.630 m²
- Verkehrsfläche (vorhandener Weg) = ca. 1.850 m²
- Verkehrsflächen (Planstraßen, Grundstückszufahrten und Gehwege) = ca. 7.320 m²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsr Grünflächen = ca. 510 m²
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) = ca. 1.400 m²
- Grünflächen (Zweckbestimmung: Fläche mit Bindungen für Bepflanzg. und für die Erhaltung von B.) = ca. 1.070 m²
- Grünflächen (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) = ca. 19.410 m² und
- Wasserflächen = ca. 3.320 m².

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 28. Flächennutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen.

Nach Aussage der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord, Amt Wesermarsch befindet sich im Plangebiet innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ der landwirtschaftliche Betrieb Dormann, auf dem zukünftig noch ca. 11 Großpferde gehalten werden sollen. Das nächstliegende Grundstück des geplanten WA-Gebietes ist ca. 55 m in südöstlicher Richtung von dem vorhandenen Pferdestall entfernt. Nach überschlägiger Berechnung werden damit die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vollen Richtlinienabstände zu einem WA-Gebiet eingehalten.

Weitere tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht innerhalb oder in relevanter Umgebung des WA-Gebietes.

Aus landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen daher seitens der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord, Amt Wesermarsch keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Anpassung an die geplanten Wohngebäude, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie in Bezug auf die angrenzende offene Landschaft. Um einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur umgebenden offenen Landschaft sicherzustellen, wurden am nordwestlichen und westlichen Rand des Plangebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, welche zukünftig entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu begrünen sind, ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der südöstlich gelegenen Wohnbaugrundstücke sowie in Bezug auf die angrenzende freie Landschaft wurden im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dadurch wird eine dem Gebiet angepaßte, aufgelockerte Bebauung angestrebt.

In Bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z.B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) und der Verkehrssicherheit auf den Straßen wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 setzt die Bepflanzung der ausgewiesenen Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) fest. Dabei wird darauf abgezielt, die vorhandene intensive Nutzung der Flächen durch eine extensive Nutzung zu ersetzen und durch weitere Maßnahmen wie z.B. das Verbot der Düngung sowie die Beschränkung der Mahd und des Mahdbeginns diese Flächen für den Naturschutz aufzuwerten.

Damit die Planstraßen zukünftig verkehrsberuhigt ausgebaut werden wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 setzt Nutzungsbeschränkungen für die externe Kompensationsfläche fest. Diese Ersatzmaßnahmen wurden notwendig, um die innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbaren Eingriffe in den Naturhaushalt ausgleichen zu können.

Zur Herstellung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze innerhalb der Planstraßen wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit innerhalb des Sondergebietes (Reiterhof) zweckgebundene bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können und damit gleichermaßen eine sinnvolle Nutzung des Gebietes sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Gewährleistung einer Anbindung des bebauten Flurstückes Nr. 1333/ 505 und des Flurstückes Nr. 498/5 (Weidefläche) an die Planstraße B, wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 in den vorliegenden Bebauungsplan eingefügt.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

In Bezug auf das äußere Erscheinungsbild wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Nurdachhäuser weisen keinen Bezug zur umgebenden Siedlungsstruktur auf, entsprechen nicht dem Charakter eines Wohn- bzw. Sondergebietes (Zweckbestimmung: Reiterhof) und sind damit im Plangebiet ausgeschlossen.

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 gewährleistet eine gute Einfügung der baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Dachgestaltung in die nähere Umgebung. Da es sich bei

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeteile handelt, sind sie von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung ausgenommen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes infolge weithin sichtbarer hoher Gebäude wurden die Firsthöhen der baulichen Anlagen auf 10,00 m über Fahrbahnoberkante der Planstraße (Fahrbahnmitte, Endausbau) beschränkt (siehe hierzu die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 3).

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in Bezug auf die vorhandenen Gräben.

Zur Freihaltung der erforderlichen Räumstreifen wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 ergab sich in Bezug auf mögliche Altablagerungen.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden. Dieser Punkt wurde als nachrichtliche Eintragung Nr. 5 in den Bebauungsplan eingefügt.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Weg, der den im Plangebiet befindlichen und südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hof – einschließlich das im Plangebiet befindliche Wohngebäude – erschließt.

Dieser Weg mündet unmittelbar in die Georgstraße ein.

- Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch Planstraßen, mehrere Grundstückszufahrten und zwei Gehwege erschlossen.

Dabei wird der vorhandene, in die Georgstraße einmündende Weg als Straße ausgebaut.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Plangebiet ist über den vorhandenen Weg, der zukünftig als Straße ausgebaut werden soll, an die Georgstraße angeschlossen.

Die Georgstraße mündet in die K 108. Über die Georgstraße kann in südlicher Richtung die Raiffeisenstraße (L 862) erreicht werden.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass langfristig eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Vareler Straße geplant ist.

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) werden im vorliegenden Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Nachweis:

$$40.630 \times 0,6 = 24.378 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$24.378 : 100 = 243,78 = 244 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$244 : 6 = 40,66 = 41 \text{ Parkplätze}$$

Die 41 Parkplätze werden im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes (Zweckbestimmung: Reiterhof) werden die erforderlichen Parkplätze/Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung 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.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz wurde im Plangebiet mit einer Größe von 1400 m² ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschoßfläche in den allgemeinen Wohngebieten beträgt 24.378 m².

$$24.378 \text{ m}^2 \times 2 \% = 487,56 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von ca. 1400 m² > 487,56 m².

Die größte Entfernung Spielplatz/ Grundstück beträgt 390 m < 400 m.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sichergestellt werden.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Jaderberg.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom kann sichergestellt werden durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann sichergestellt werden durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder durch andere Telekommunikationsanbieter.

- Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Arbeitsgemeinschaft Krichel/Nehlsen im Auftrage des Landkreises Wesermarsch abgefahren.

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum Teil über die geplante Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

Für das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Wesermarsch zur Prüfung vorgelegt.

5. Brandschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zukünftig in Abstimmung mit der Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband, dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch und der Gemeinde 2 Unterflurhydranten einzurichten. Die Einteilung in Lösch- und Zugriffbereiche sowie die Bestimmung der Löschwassermenge, Anzahl und Platzierung der Entnahmestellen etc. sind der zukünftigen Nutzung entsprechend festzulegen.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine landschaftsökologische Untersuchung, welche eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Flora/Vegetation sowie Fauna enthält, durchgeführt.

Die landschaftsökologische Untersuchung wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortes Jaderberg.

Der Planbereich befindet sich mit einem schmalen südlichen Teil im Naturraum „Oldenburger Geest“ und zum überwiegenden Teil im Naturraum „Jaderkreuzmoor“ (LRP Wesermarsch 1992).

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften – Hier kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten oder Arteninventar. Das Potential ist aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft.

Bei den Böden handelt es sich um feuchte bis nasse, meist entwässerte Niedermoore, stellenweise auch Anmoorgleye (NlFB Bodenkundliche Standortkarte 200, Blatt Oldenburg 1977).

Die Flächen setzen sich aus Grünland, Ackerflächen, einem Stillgewässer und Siedlungsbiotopen (Siedlungsgehölz, landwirtschaftliches Gehöft mit Garten) zusammen, wobei das Grünland dominiert. Weitere Strukturmerkmale sind Gräben und Baumreihen innerhalb des landwirtschaftlichen Gehöfts.

In den Gärten befinden sich überwiegend Koniferen und Ziergehölze, vereinzelt auch Obstbäume. Entlang des Weges sowie entlang der Flur- und Grundstücksgrenzen stehen Baumreihen und Einzelbaumbestände, z.T. mit großen Altbäumen. Vorherrschende Arten sind Eiche (*Quercus robur*) und Linde (*Tilia cordata*). Daneben kommen u.a. Birke (*Betula pendula*), Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Hainbuche (*Capinus betulus*) vor.

Im Südwesten im Garten des Einfamilienhauses existiert ein Gartenteich. Weitere Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Das gesamte Plangebiet wird von nährstoffreichen Gräben durchzogen, die etwa zur Hälfte zum Zeitpunkt der Kartierung wasserführend waren.

Die Böschungsvegetation weist Fragmente von Sumpf-, Grünland- und Röhrichtvegetation auf.

Das Grünland im Plangebiet ist dem artenarmen Intensivgrünland zuzuordnen.

Die Bestände stocken überwiegend auf Niedermoor und werden im folgenden nach der Bodenfeuchte und der Artenzusammensetzung in zwei Gruppen unterteilt. Das Intensivgrün-

land trockener Standort (siehe hierzu die landschaftsökologische Untersuchung) ist durch die Dominanz von Gräsern wie Englischem Raygras (*Lolium perenne*), Wiesen-Fuchs-schwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Gewöhnlichem Rispengras (*Poa trivialis*) gekennzeichnet. Daneben sind häufig typische Grünlandkräuter wie Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*) vertreten.

Das Intensivgrünland wechselfeuchter Standorte (siehe hierzu die landschaftsökologische Untersuchung) weist zusätzlich Feuchtzeiger wie Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*) und z.T. Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) auf.

Bei den Ackerflächen handelt es sich um Schwarzbrachen, auf denen möglicherweise wieder Grünland angesät wird.

Im Bereich der Pferdeweide nördlich der Georgstraße wurde der Biototyp (Sonstige Weidefläche) vergeben. Die Flächen sind stark zertreten und kaum bewachsen.

Das landwirtschaftliche Gehöft und das Einfamilienhaus weisen neuzeitliche Ziergärten auf. Während die Vorgärten in der Regel durch Ziergehölze und intensiv gepflegte Beete geprägt sind, dominieren in den Gärten Obstbäume und -sträucher, Gemüsebeete sowie Rasenflächen. Das Grundstück des landwirtschaftlichen Gehöfts weist zudem eine landwirtschaftliche Lagerfläche auf. Der vorhandene Weg stellt sich als Sandweg dar.

Pflanzenarten der Roten Liste fehlen im Bebauungsplangebiet.

Im Plangebiet wurden verschiedene Vogelarten nachgewiesen, die teilweise auch brüten. Unter den Brutvögeln befinden sich keine Arten der Roten Liste Niedersachsens (RLN) (Hekkenroth 1995) und BR Deutschlands (RLD) (Witt et al. 1996), die mit einem Gefährdungsstatus versehen sind.

Die Gräben wurden nicht als Laichgewässer genutzt. Das einzige Laichgewässer im Plangebiet stellt der Gartenteich dar, welcher vom Grasfrosch (*Rana temporaria*) genutzt wird.

Kompensationsfläche

Weil die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt nicht ausgleichen können, sind zukünftig die Flur-

stücke Nr. 517/3, Nr. 514/1 sowie teilweise das Flurstück 498/5¹ entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufzuwerten.

Die Kompensationsflächen werden von nährstoffreichen Gräben umgrenzt. Außerdem durchquert ein Hauptvorfluter die Kompensationsflächen.

Bei der Wasservegetation treten die Bestände von Flatterbinse (*Juncus effusus*) hervor.

Pflanzenarten und Brutvögel der Roten Liste wurden auf den Kompensationsflächen nicht festgestellt.

Zahlreiche Vögel nutzen die vorgesehene Kompensationsfläche jedoch zum Nahrungserwerb – Graureiher, Schleiereule, Austernfischer, Brandgans sowie Mäusebussard und Turmfalke –.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 genutzt, bebaut und begrünt.

Um eine gute Einfügung des Plangebietes in die Umgebung zu erreichen wurde es am nordwestlichen und westlichen Rand zur offenen Landschaft hin mit Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu bepflanzen und zu nutzen sind, eingegrünt.

Am süd- und nordöstlichen Rand des Planbereiches wurde keine Begrünungsmaßnahmen ausgewiesen, weil in diesen Bereichen eine Bebauung vorhanden ist bzw. zukünftig eine geplante Wohnbebauung anschließt (siehe hierzu die 28. Flächennutzungsplanänderung).

Die vorhandenen Gräben werden auch zukünftig erhalten.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Da im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 ein Teil des Plangebietes versiegelt wird (durch Bebauung und Verkehrsflächen) wurden innerhalb des Plangebietes ca. 19.410 m² große Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

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

Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt. Die Flächen sind, wie schon erwähnt, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufzuwerten.

Weil diese Ausgleichsmaßnahmen den zukünftigen ökologischen Eingriff, welcher mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbunden ist, nicht kompensieren, wurden im Ort Jaderberg (im Anschluss an das Plangebiet) mehrere Flurstücke als Flächen für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ausgewiesen. Diese Ersatzflächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufzuwerten.

Im Plangebiet wird zukünftig nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

- Versiegelung durch Verkehrsflächen = ca. 7.320 m²
- Versiegelung im Sondergebiet (Zweckbestimmung: Reiterhof)
 $19.590 \text{ m}^2 \times 0,3 + 50 \% \text{ Überschreitung} = 8.816 \text{ m}^2/2$
 $8.816 \text{ m}^2 - 4.700 \text{ m}^2 = \text{ca. } 4.116 \text{ m}^2$
- Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet
 $40.630 \text{ m}^2 \times 0,3 + 50 \% \text{ Überschreitung} = 18.284 \text{ m}^2/2$
 $18.284 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 = \underline{\text{ca. } 17.784 \text{ m}^2}$
ca. 29.220 m²

Insgesamt können im Plangebiet ca. 29.220 m² Bodenfläche versiegelt werden.

Ökologische Bilanzierung (Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen) anhand von Werteinheiten (gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, Herrn W. Breuer)

Bei der nachfolgenden Berechnung bedeutet:

Wertstufe 1 = Flächen mit einer besonderen (sehr großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 2 = Flächen mit einer allgemeinen (großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 3 = Flächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung

² Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Sondergebietes durch das vorhandene landwirtschaftliche Gehöft ca. 4.700 m² bereits versiegelt sind. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist aufgrund des vorhandenen Wohngebäudes eine Fläche von ca. 500 m² bereits versiegelt. Daher bleiben diese Flächen unberücksichtigt.

- Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ (Biotoptypen / gefährdete Pflanzen und Tierarten)

Den größten Flächenanteil des vorliegenden Plangebietes weisen naturferne Biotoptypen (Wertstufe 3) auf. Nur Teile der Vegetation der Grabenböschung und die vorhandenen Gehölze sind der Wertstufe 2 zuzuordnen (siehe hierzu die landschaftsökologische Untersuchung).

Aufgrunddessen, dass die Bereiche der Wertstufe 2 erhalten werden, und es sich sonst ausschließlich um naturferne Biotoptypen handelt, wird das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ der Wertstufe 2,6 zugeordnet.

Zukünftig: Wertstufe 3.

Wertminderung: $95100 \text{ m}^2 \times 0,4 = 38.040$ Wertminderungseinheiten

- Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: → Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahl und der Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß.
- Ausgleichsmaßnahmen: → Als Ausgleichsmaßnahme werden innerhalb des Plangebietes ca. 19.410 m^2 als Grünflächen (Zweckbestimmung: „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) um eine halbe Wertstufe aufgewertet.

$19.410 \times 0,5 = 9.705$ Wertsteigerungseinheiten

Als Ersatzmaßnahmen werden das Flurstück Nr. 517/3 der Flur 8, Gemarkung Jade mit einer Größe von 7.407 m^2 und das Flurstück Nr. 514/1 der Flur 8, Gemarkung Jade mit einer Größe von 22.108 m^2 um eine Wertstufe aufgewertet.

$7.407 + 22.108 \times 1,0 = 29.515$ Wertsteigerungseinheiten.

$9.705 + 29.515 = 39.220$ Wertsteigerungseinheiten

39.220 Wertsteigerungseinheiten > 38.040 Wertminderungseinheiten

Damit können die Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ vollständig ausgeglichen werden.

- Schutzgut „Boden“

Es werden zukünftig ca. 29.220 m² Bodenfläche durch bauliche Anlagen und Zuwegungen versiegelt. Bei den anstehenden Bodenarten handelt es sich um Intensivgrünland, Ackerflächen bzw. bereits versiegelte Flächen. Daher sind die Böden – die sich als stark überprägten Naturboden definieren – hinsichtlich ihrer Bewertung für das Schutzgut „Boden“ von allgemeiner Bedeutung und somit (nach W. Breuer) der Wertstufe 2,0 zuzuordnen.

- Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: → Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahl und der Verkehrsflächen das erforderliche Maß.
- Ausgleichsmaßnahmen: → Erforderliche Größe der Fläche für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen:

Versiegelte Bodenfläche: = ca. 29.220 m²

29.220 m² x 0,3 = ca. 8.766 m².

Als Ersatzmaßnahme wird ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 498/5 der Flur 8, Gemarkung Jade mit einer Größe von 9.200 m² entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 um eine Wertstufe aufgewertet.

$$9.200 \text{ m}^2 > 8.766 \text{ m}^2.$$

Aus diesem Grund können die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

- Schutzgut „Landschaftsbild“

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich zum Teil um einen Bereich, der weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entspricht (Grünland- bzw. Ackerflächen), zum Teil jedoch auch in seiner naturraumtypischen Schönheit durch die vorhandenen Wegflächen und die landwirtschaftlichen Lagerflächen (z.B. Güllebehälter) gemindert ist. Aus diesem Grund wird (nach W. Breuer) eine Wertstufe von 2,0 angesetzt.

Zukünftig: Wertstufe 2,0.

Da die vorhandenen, strukturbestimmenden naturräumlichen Elemente wie die Gräben und die Laubbäume erhalten werden sowie im Bereich zur offenen Landschaft durch die Einordnung von standortheimischen Gehölzgruppen eine Begrünung des Plangebietes erfolgt ergibt sich zukünftig eine gute Einfügung des Planbereiches in die Umgebung.

- Schutzgut „Wasser“

Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Gräben vorhanden.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen unterliegt die Grundwasserneubildung durch die Düngung der Flächen sowie dem Einsatz von Pestiziden bereits einer erheblichen Störung. Damit ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ von allgemeiner Bedeutung und nach (W. Breuer) der Wertstufe 2,0 zuzuordnen.

Zugleich wird jedoch durch die zukünftige Bodenversiegelung die Grundwassersituation beeinträchtigt.

- Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: → Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahl und der Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß.
- Ausgleichmaßnahmen: → Als Ausgleich werden zukünftig keine Schadstoffe, welche sich bisher im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ergaben, in den Boden abgeleitet.

Zukünftig: Wertstufe 2,0 (keine Beeinträchtigungen).

Eine differenzierte Betrachtung der Gewässer im Plangebiet (Anteil der Verfüllung, gewässerspezifische Kompensationsmaßnahmen) erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren gemäß §§ 119 ff NWG.

- Schutzgut „Luft“

Da es sich beim vorliegenden Plangebiet um einen Bereich handelt, der hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Luft“ von weitestgehend geringer Bedeutung ist (nach W.

Breuer Wertstufe 2,0) und bei dem keinerlei wertvolle Vegetation beseitigt wird, ergibt sich durch die nachfolgende Nutzung des Gebietes keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes.

Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass durch die Begrünung des Plangebietes mit standortheimischen Laubgehölzen zur offenen Landschaft im Rahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und den Erhalt des vorhandenen strukturbestimmenden Großgrüns die Verminderung des Schutzgutes vermieden wird.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Laubbäume und Sträucher vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen; sie binden Staub, filtern Schadstoffe, beeinflussen das Kleinklima (Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windschutz) und sind Lebensraum für Vögel und Insekten.

Zukünftig: Wertstufe 2,0.

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes sowie nordwestlich und westlich angrenzend sind Gräben vorhanden. Zudem wird der gesamte Planbereich von nährstoffreichen Gräben durchzogen, die in die nord- und westlich angrenzenden Gräben einmünden.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich im Garten des Einfamilienhauses ein Gartenteich. Weitere Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2. Veränderungen derselben durch die Planung

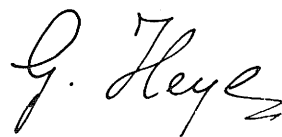
Die vorhandenen Gräben werden auch in Zukunft erhalten.

Für die geplanten Maßnahmen sind Gewässerausbauten erforderlich. Es ist eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 119/128 des Niedersächsischen Wassergesetzes für die geplanten Verrohrungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die Rückhaltung sowie schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist entsprechend nachzuweisen.

Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Elsfleth, den 27.02.2001



Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 - 26931 Elsfleth-Lienen - Tel. 04404/3366



Bürgermeister

Jade, den 31.05.2001



Gemeindedirektor