

GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 42
„Brandtsweg“
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

(Teil I)

+

UMWELTBERICHT

(Teil II)

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Niedersächsisches Landschaftsprogramm	3
3.4	Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
3.5	Landschaftsplan	3
3.6	Schutzgebiete	4
3.7	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.8	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.1.1	Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	5
4.1.2	Landschaftsbild/Ortsbild	6
4.1.3	Aktuelle Vorbelastung	6
4.1.4	Bewertung der Schutzgüter	8
4.1.5	Eingriffsumfang	9
4.1.6	Eingriffsbilanzierung	9
4.1.7	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	12
4.1.8	Maßnahmen zur Kompensation	12
4.1.9	Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation	14
4.2	Belange des Immissionsschutzes – Verkehrslärm –	15
4.3	Belange der Wasservirtschaft	16
4.4	Belange des Denkmalschutzes	16
4.5	Altanlagen	16
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4	Private Erschließungsstraße	19
5.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung	19
5.6	Private Grünflächen	19
5.7	Wasserflächen (Entwässerungsgraben)	19
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche -	20
5.9	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	20
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21

5.11	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	21
5.12	Erhalt von Einzelbäumen	21
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	21
7.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	22
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	22
8.1	Rechtsgrundlagen	22
8.2	Verfahrensübersicht	23
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	23
8.2.2	Beteiligung der Bürger	23
8.2.3	Öffentliche Auslegung	23
8.3	Planverfasser	23

TEIL II: UMWELTBERICHT

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

ANHANG

Schallimmissionsuntersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“ vom Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen, 2005

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, am südlichen Rand des Grundzentrums Jaderberg im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsgebiete ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiter-Ferienhof“ im Sinne von § 10 BauNVO zu entwickeln und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 42 „Brandtsweg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Anlässlich des Entwicklungsvorhabens des Eigentümers des bestehenden Pferdehofes am Brandtsweg und entsprechend den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Gemeinde Jade, der die Darstellung als Sonderbaufläche „Reiten“ für den Standort vorsieht, soll die südlich des Brandtsweges liegende Fläche für eine pferdehofbezogene Tourismusnutzung entwickelt werden. Der Flächeneigentümer beabsichtigt, den seit Jahren bestehenden Pferdehof mit Übernachtungsmöglichkeiten und einem entsprechenden Gastronomieangebot, Reithalle, Stallungen usw. auszubauen. Im Anschluss an den Gebäudebestand soll im südlichen Bereich eine Bauzeile mit Ferienhäusern entstehen, die dem Pferdehof zugeordnet wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandtsweg“ wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, den Reiterhof an seinem derzeitigen Standort zu stärken und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erweiterung des Betriebes zu schaffen. Zugleich dient das Vorhaben als attraktiver Anziehungspunkt für Erholungssuchende der Weiterentwicklung des Freizeit- und Ferienangebotes im ländlich geprägten Raum Jaderbergs.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, den südlichen Ortsrand durch das Sondergebiet (SO) maßvoll zu verdichten und den Ferien-Reiterhof verträglich in den Siedlungskontext einzubinden. Dieses geschieht durch eine an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung der maßbestimmenden Inhalte sowie durch die Definition von örtlichen Bauvorschriften. Durch den weitgehenden Erhalt des im Plangebiet befindlichen Gehölzbestandes und einer umfangreichen Eingrünung der Randbereiche kann zudem eine behutsame Integration in den lokalen Siedlungsraum erzielt werden. Zur Durchführung interner Ausgleichsmaßnahmen wird im südwestlichen Planbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Ein weiterer Ausgleich wird über die Festsetzung von Pflanzstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze erreicht. Insgesamt wird die vollständige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die westlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse (Oldenburg – Wilhelmshaven) werden im Bebauungsplan Nr. 42 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Brake (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 3,2 ha große Fläche südlich des Brandtsweges und östlich der Bahntrasse der Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Der Planungsraum ist mit seinem Gebäudebestand durch die vorherige Nutzung als Pferdehof geprägt. Während sich die Bebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich am Brandtsweg befindet, schließen sich daran umfangreiche Weideflächen an. Gekennzeichnet ist die Fläche durch einen alten, schützenswerten Gehölzbestand, der sich vornehmlich im nördlichen und südöstlichen Randbereich befindet. Im westlichen Planungsraum verläuft eine unterirdische Regenwasserleitung (DN 500), die vom nördlich der Bergstraße gelegenen Regenrückhaltebecken zum Entwässerungsgraben im südlichen Planungsraum führt.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der exponierten Ortsrandlage geprägt. Nordwestlich des Planungsraumes ist der Standort einer Reithalle. Im Bereich der Bergstraße befindet sich ein beschränkter Bahnübergang. Nördlich der Bergstraße ist ein Regenrückhaltebecken für das nördlich anschließende Siedlungsgebiet gelegen. Nordöstlich und östlich des Geltungsbereiches schließen Siedlungsflächen an, die vornehmlich durch regionaltypische Einfamilienhäuser gekennzeichnet sind. Der südöstliche Bereich ist bislang frei von baulichen Strukturen und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Westlich der Bahntrasse erstreckt sich der freie Landschaftsraum.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. Die Zielsetzung, die Nachnutzung eines ehemaligen Hofes als Reiter-Ferienhof zur Weiterentwicklung des Freizeit- und Ferienangebotes in der Gemeinde Jade entspricht den allgemeinen landesplanerischen Vorgaben.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch wird der Ortschaft Jaderberg Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen. In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms wird der Siedlungsraum Jaderberg zudem als Vorsorgegebiet für Erholung gekennzeichnet. Als raumbedeutsame Verkehrsstrassen ist die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven markiert. Westlich der Bahntrasse, ist ein Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung von Sand eingezeichnet. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 verfolgte Planungsziel entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der naturräumlichen Region „Watten und Marschen - Binnendeichsflächen“. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Weiden-Auwälder, kleine Flüsse, Salzwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland; als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig Eichenmischwälder der großen Flußauen, Erlen- und Birken-Bruchwälder, Bäche sowie nährstoffarme und nährstoffreiche Seen und Weiher; als schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker genannt.

3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (Stand Mai 1992) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften. Es kommen vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, die jedoch keine besondere Lebensraumqualität oder Arteninventar aufweisen und deren Potential aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft ist (Karte 2 – Arten und Lebensgemeinschaften – wichtige Bereiche).

Es befinden sich markante Einzelbäume sowie Gehölzbestände im Planungsgebiet, die gesichert werden sollen (Karte 3 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Zustandsbeschreibung).

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest in der Untereinheit der Oldenburger Geest. Hierbei handelt es sich um eiszeitliche Ablagerungen aus Sand und Kies, die heute vor allem durch Siedlungen und Grünland- sowie Ackernutzung geprägt sind.

3.5 Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan der Gemeinde Jade (Stand August 1999) ist die Ortschaft Jaderberg durch Wohnbebauung mit Zier- bzw. Nutzgärten mit zum Teil älteren Baumbeständen geprägt.

Als vorrangige Zielsetzung soll im Bereich der Ortschaft Jaderberg der Grünflächenanteil erhöht und die Ortsränder attraktiver gestaltet werden. Weiterhin sind der Schutz von wichtigen Bereichen für den Arten- und Biotopschutz, der Schutz des Natur- und Landschaftsbildes und die Entwicklung von landschaftstypischen Gehölzstrukturen vorrangig.

Gemäß der Bodenkarte sind im Gebiet Podsole, grundwasserbeeinflusste Gleye und anthropogen veränderte Böden wie Plaggenesche vorhanden (Karte 2). Aufgrund der Durchlässigkeit der sandigen Geestböden ist die Grundwasserneubildungsrate hoch. Es besteht jedoch eine Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen (Karte 3 – Boden, Wasser, Klima/Luft – wichtige Bereiche aus lokaler Sicht).

Das Vorkommen der Dorngrasmücke, die eine Begleitart der Brutvogelgemeinschaften der halboffenen Feldfluren und Feldgehölze dargestellt, wurde 1997/98 im Geltungsbereich nachgewiesen (Karte 4 – Bestand: Fauna – Brutvögel). Dieses Vorkommen ist jedoch aus lokaler Sicht von geringer Bedeutung (Karte 8 – wichtige Bereiche aus lokaler Sicht: Arten und Lebensgemeinschaften – Tierwelt). Insgesamt ist die Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften als eingeschränkt zu bewerten (Karte 9 – Arten- und Lebensgemeinschaften – wichtige Bereiche aus lokaler Sicht).

Der Geltungsbereich umfasst Grünlandstandorte auf der Geest mit markanten Einzelbäumen oder Baumgruppen (Karte 10 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Zustandsbeschreibung) und der Ortsrand ist gut ausgeprägt (Karte 11 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) – wichtige Bereiche aus lokaler Sicht).

In der Zielkonzept- und Maßnahmenkarte (Karte 12b) wird die Verbesserung und Neuanlage von Immissionsschutzpflanzungen entlang der Eisenbahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven aufgeführt.

3.6 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Es bestehen keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

3.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Reiten“ dargestellt. Westlich des Plangebietes wird die Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven als Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Das Gebiet entlang der Bahntrasse wird als immissionsvorbelasteter Bereich gekennzeichnet. Die nördlich, östlich und südlich an den Planungsraum anschließenden Ortsbereiche werden als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 42, der die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferien-Reiterhof“ beinhaltet, ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

3.8 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südöstlich angrenzenden Ortsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hüllstede“. Die an den Planungsraum angrenzende Fläche wird darin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Randbereich ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 abgrenzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

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

4.1.1 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde 2003 innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturlandschaft (Biotoptypenkartierung) durchgeführt. Diese Bestandskartierung wird auch aktuell herangezogen, da davon auszugehen ist, dass sich die damals angetroffenen Strukturen nicht geändert haben. Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotyp) stützen sich auf den „Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (März 2004). Eigene faunistische Kartierungen wurden im Geltungsbereich nicht durchgeführt.

Gehölze

Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich prägende Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung. Eine Vielzahl von Einzelbäumen (HB) mit starkem bis sehr starkem Baumholz begleiten die Plangebietsgrenzen. Im Nordosten, entlang der Straße Brandt's Weg, sind als Arten Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit Stammdurchmessern von 0,4 bis 1,1 m vorherrschend. An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich zur Abgrenzung zwischen der Wohnbebauung und des Plangebietes eine weitere Einzelbaumreihe ebenfalls aus Stieleichen und Kastanien mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 bis 1,2 m. Eine Baumreihe begleitet die Bahnanlage an der westlichen Plangebietsgrenze (Stieleichen mit Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,8 m). Entlang der Gräben sind begleitend Einzelbäume (Stieleichen und Kastanien) sowie eine Strauchhecke (HFS) [Weide (*Salix* spp.)] zu finden. Eine Baum-Strauch-Hecke (HFM) umschließt im Norden eine halbruderale Gras- und Staudenflur. Diese Hecke besteht aus den Arten Stieleiche, Birke (*Betula pendula*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Eine weitere Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend Birke, Holunder und Hasel (*Corylus avellana*) verläuft entlang der Bergstraße.

Gewässer

Das Plangebiet wird von mehreren Entwässerungsgräben (FGZ) durchzogen bzw. begrenzt. Zum Zeitpunkt der Kartierung führten die Gräben wenig oder kein Wasser. Die Böschungen sind steil ausgebaut. Eine spezifische Wasservegetation ist nicht vorhanden. Die Gräben sind im Randbereich mit Arten des Grünlands bestanden. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind gräbenbegleitende Gehölze (Einzelbäume, Strauchhecke) zu finden. Direkt nördlich an den Planungsraum grenzt ein Stillgewässer (SXZ), das als Regenrückhaltebecken genutzt wird.

Grünland

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird von Weideflächen (GW) eingenommen. Dieses sehr artenarme Grünland wird von Süßgräsern dominiert, während Kräuter deutlich unterrepräsentiert sind. Infolge von Beweidung (Pferde) ist die Grasnarbe in Teilbereichen stark zertreten und spärlich bewachsen.

Ackerbiotope

Im Geltungsbereich selbst sind keine ackerbaulich genutzten Flächen zu finden. Im Südosten an das Plangebiet angrenzend besteht eine Ackerfläche (A), die im Untersuchungsjahr zum Maisanbau genutzt wurde.

Ruderalgesellschaften

Eine halbruderale Gras- und Staudenfluren (UH) befindet sich im Norden des Plangebietes. Dieser Bereich ist von einer Baum-Strauch-Hecke umgeben und wurde ehemals als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Hier haben sich neben Arten des

Grünlandes [z. B. Rispengräser (*Poa* spp.), Gemeine Quecke (*Elytrigia repens*)] verschiedene nitrophile Hochstauden etabliert. Vor allem hat sich die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) ausgebreitet. Weitere Ruderalfluren treten als Saumstrukturen entlang der Gebäude und Gräben auf. Es finden sich ruderale Pflanzengesellschaften in enger Vergesellschaftung mit typischen Grünlandarten und Arten der Trittrasen. Diese Saumstrukturen sind in der Bestandskarte aufgrund der Kleinräumigkeit nicht dargestellt.

Siedlungsbiotope

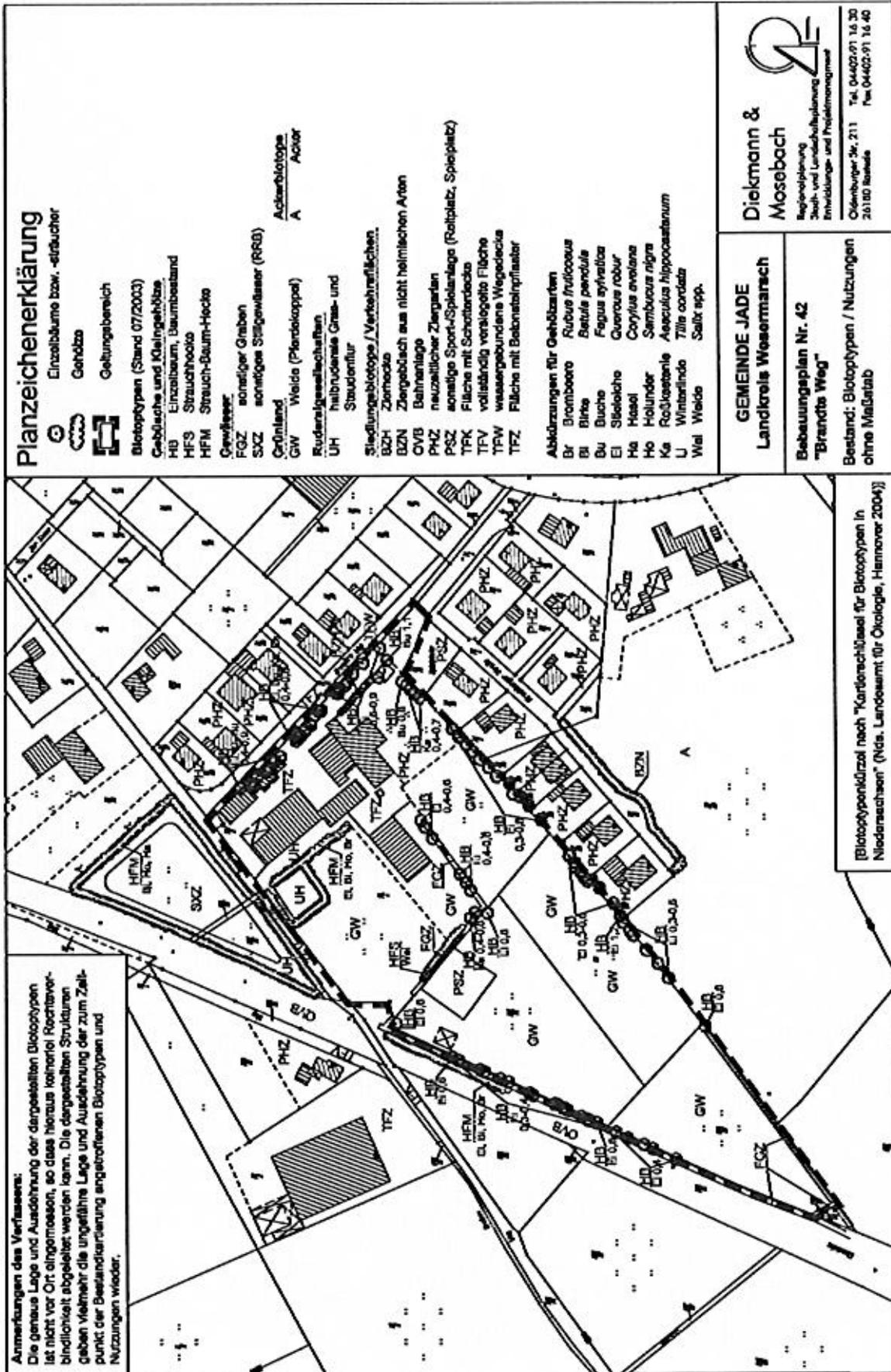
Im Osten des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäudekomplexe, die größtenteils als landwirtschaftliche Lagerhallen sowie Stallungen genutzt werden. Die umgebenden Flächen sind vorwiegend mit Betonsteinen (TFZ) befestigt. Weiterhin besteht ein Wohnhaus mit Ziergarten (PHZ) im Geltungsbereich. Weitere Siedlungsstrukturen schließen sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsraumes an. Diese sind ebenfalls durch neuzeitlichen Hausgärten geprägt. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Reitplatz (PSZ). Dieser Bereich ist vegetationlos und liegt als reiner Sandplatz vor. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die mit Betonsteinen befestigte Straße Brandtsweg. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Bergstraße. Diese ist mit einer bituminösen Deckschicht vollständig versiegelt (TFV). Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befinden sich zudem Gleise der Bahn (OVb).

4.1.2 Landschaftsbild/Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Jaderberg. Im Süden ist der Anschluss an die offene Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben. Das Plangebiet selbst wird von vorhandenen Siedlungsstrukturen und prägenden Gehölzbeständen dominiert. Eine bestehende Eisenbahnstrecke schließt sich direkt westlich an den Geltungsbereich an. Im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine lockere Einzelhausbebauung.

4.1.3 Aktuelle Vorbelastung

Von dem bestehenden Reiterhofbetrieb und der Weidenutzung geht eine Vorbelastung für den Planungsbereich durch Nährstoffeinträge sowie Tritt und Verbiß aus. Eine weitere Beeinträchtigung besteht aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Durch die Nährstoff- und Pestizideinträge wird der Boden und das Oberflächen- und Grundwasser beeinflusst. Weiterhin geht von den angrenzenden Siedlungsstrukturen eine Vorbelastung aus (Siedlungsdruck). Die westlich verlaufende Eisenbahnstrecke beeinträchtigt zudem durch Lärmimmissionen und Schadstoffeinträge den Geltungsbereich.



Anmerkungen des Verfassers:
 Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotypen ist nicht vor Ort ergründet, so dass hierzu keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandkartierung angelegten Biotypen und Nutzungen wieder.

Planzeichenerklärung

Einzelbäume bzw. -sträucher
 Gehölz
 Geltungsbereich

Biotypen (Stand 07/2003)
 Gebüsch und Kleingehölz
 HB Einzelbaum, Baumbestand
 HFS Strauchhecke
 HFM Strauch-Baum-Hecke

Gewässer:
 FGZ sonstiger Graben
 SXZ sonstiges Stillegewässer (RRGB)

Grünland
 GW Weide (Pferdekopp)

Ruderalgesellschaften
 UH halbruderales Gras- und Staudenflur

Stiedlungsbiotope / Vertehrflächchen
 BZH Zierhecke
 BZN Ziergehäck aus nicht heimischen Arten
 CVB Behälterliche Ziergarten
 PHZ sonstige Sport-/Spielplätze (Rollplatz, Spielplatz)
 PSZ Fläche mit Schrottholz
 TPK vollständig versiegelte Fläche
 TFV wassergebundene Vegetation
 TFW Fläche mit Betonabspflaster

Abkürzungen für Gehölzarten
 Br Brombeere
 BI Birke
 Bu Buche
 El Eibeihe
 Ha Hasel
 Ho Holunder
 Ka Korbweiden
 L Linde
 Wal Weide
 Salix spp.

Abkürzungen für Gehölzarten
 Rubus fruticosus
 Betula pendula
 Fagus sylvatica
 Quercus robur
 Corylus avellana
 Sambucus nigra
 Alnus hippocastanum
 Tilia cordata
 Salix spp.

Diekmann & Mosebach
 Regionalplanung
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement
 Oldenburger Str. 211 Tel. 04402-91 16 30
 26180 Rastede Fax 04402-91 16 40

GEMEINDE JADE
Landkreis Wesermarsch
Bebauungsplan Nr. 42
„Brandts Weg“
 Bestand: Biotypen / Nutzungen
 ohne Maßstab

[Biotypenkürzel nach "Kartenschlüssel für Biotypen in Niedersachsen" (Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover 2004)]

4.1.4 Bewertung der Schutzgüter

In Anwendung der Aktualisierung der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach Breuer (2006) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Wertstufen vorgenommen.

Für die Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes wird eine nachfolgende fünfstufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die übrigen Schutzgüter werden verbal-argumentativ betrachtet.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
5	<i>von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)</i>
4	<i>von besonderer bis allgemeiner Bedeutung</i>
3	<i>von allgemeiner Bedeutung</i>
2	<i>von allgemeiner bis geringer Bedeutung</i>
1	<i>von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte artenarme Biotoptypen)</i>

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

Schutzgut	Biotoptyp	Bedeutung / Bewertung	
Arten und Lebensgemeinschaften	• Gehölzstrukturen aus vorwiegend einheimischen Gehölzarten	⇒ von allgemeiner Bedeutung	Wst. 3
	• halbruderales Gras- und Staudenflur	⇒ von allgemeiner Bedeutung	Wst. 3
	• sonstiger Graben	⇒ von allgemeiner bis geringer Bedeutung	Wst. 2
	• Weidefläche, neuzeitlicher Ziergarten, wassergebundene Fläche, Reitplatz	⇒ von geringer Bedeutung	Wst. 1
	• versiegelte Flächen / Gebäude	⇒ von geringer Bedeutung	Wst. 1
Boden	• überwiegend intensiv genutzte Weideflächen	stark überprägter Naturboden	
	• versiegelte Flächen (Gebäude)	hoher Anteil versiegelter Flächen	
	=> Böden von allgemeiner Bedeutung		
Wasser / Grundwasser	• überwiegend intensiv genutzte Weideflächen • kleinflächig standortgerechte Gehölze	beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge)	

Schutzgut	Biotoptyp	Bedeutung / Bewertung	
	• versiegelte Flächen	stark beeinträchtigte Grundwassersituation (eingeschränkte bis unterbundene Grundwasserneubildung)	
	=> Bereiche mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit		
Luft	=> wenig bis stark beeinträchtigte Bereiche		
Landschaftsbild	Vorwiegend stark beeinträchtigtes Landschaftsbild durch z. T. vorhandene Siedlungsstrukturen und intensive Pferdenutzung In Teilbereichen ist die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit noch erkennbar, z. T. großflächigere Gehölzstrukturen (Bäume, Baumgruppen) als wichtige landschaftsprägende Elemente vorhanden	⇒ Landschaftsbildbereiche mit allgemeiner bis geringerer Bedeutung	Wst. 2-3

4.1.5 Eingriffsumfang

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Brandtsweg“ setzt Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Reiter-Ferienhof“ sowie eine Planstraße zur Erschließung fest. Hierbei werden größtenteils intensiv genutzte (Pferde-)Weideflächen sowie kleinflächig Gehölzstrukturen und Grabenbereiche überplant.

Das Sondergebiet SO₁ wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO ist damit eine maximale Versiegelung von 80% zulässig. Im Bereich dieses Sondergebietes befinden sich Flächen, in denen aktuell eine Versiegelung im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB möglich wäre. Da in diesem Bereich die Eingriffe also bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, ist gem. § 1a (3) Satz 5 BauGB ein Ausgleich für diese Eingriffe nicht erforderlich. Insofern ist die Eingriffsregelung für diese Bereiche nicht anzuwenden. Für den übrigen Bereich des Sondergebietes SO₁ wird bei der Bilanzierung der maximal zulässigen Versiegelung der vorhandene bereits versiegelte Bestand nicht berücksichtigt. Daher ist in diesem Bereich letztendlich eine Fläche von ca. 5.900 m² als neu zu versiegeln zu betrachten.

Innerhalb des Sondergebietes SO₂ wird eine GRZ von 0,2 mit zulässiger Überschreitung von 50% gem. § 19 (4) BauNVO zugrunde gelegt. Damit ist eine maximale Versiegelung von 30% zulässig, was in diesem Bereich einer Fläche von ca. 2.400 m² entspricht. Die unversiegelten Bereiche der Sondergebiete werden als artenarme Grünanlagen berücksichtigt.

Zusätzlich werden durch die Planstraße durch eine angenommene Versiegelung von 100% ca. 1.250 m² versiegelt.

4.1.6 Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. 42 bereitet folgende Eingriffe / Beeinträchtigungen vor (getrennte Darstellung der einzelnen Schutzgüter). Der Übersichtlichkeit halber werden auch die Flächen, die versiegelt werden und keinen Wertverlust bedingen aufgeführt,

da diese für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes des Schutzgutes Boden zu Grunde gelegt werden.

➤ **ARTEN UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN**
(Wst. = Wertstufe)

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Flächen-größe	Wertverlust	Ergebnis
ca. 220 m ² Gehölze mit vor-wiegend einheimi-schen Arten	Sondergebiete (100% Ver-lust)	ca. 220 m ²	→ um 2 Wst. (vorher Wst. 3; nachher Wst. 1)	ca. 440 m ²
ca. 225 m ² halbruderale Gras- und Staudenflur	Sondergebiet (SO ₁ – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 180 m ²	→ um 2 Wst. (vorher Wst. 3; nachher Wst. 1)	ca. 360 m ²
	Strukturarme Grünfläche	ca. 45 m ²	→ um 2 Wst. (vorher Wst. 3; nachher Wst. 1)	ca. 90 m ²
ca. 200 m ² sonstiger Graben	Sondergebiete (100% Ver-lust)	ca. 200 m ²	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 200 m ²
ca. 16.273 m ² Weidefläche	Sondergebiet (SO ₁ – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 5.897 m ²	Kein Wertstufen-verlust	-
	Strukturarme Grünfläche	ca. 1.474 m ²	Kein Wertstufen-verlust	-
	Sondergebiet (SO ₂ – GRZ 0,2) (30%)*	ca. 2.426 m ²	Kein Wertstufen-verlust	-
	Strukturarme Grünfläche	ca. 5.662 m ²	Kein Wertstufen-verlust	-
	Planstraße (Versiegelung 100 %)*	ca. 814 m ²	Kein Wertstufen-verlust	-
ca. 410 m ² neuzeitlicher Zier-garten	Planstraße (Versiegelung 100 %)*	ca. 410 m ²	Kein Wertstufen-verlust	-
ca. 400 m ² Reitplatz	Sondergebiet (SO ₂ – GRZ 0,2) (30%)*	ca. 120 m ²	Kein Wertstufen-verlust	-
	Strukturarme Grünfläche	ca. 280 m ²	Kein Wertstufen-verlust	-
ca. 25 m ² wassergebundene Fläche	Planstraße (Versiegelung 100 %)*	ca. 25 m ²	Kein Wertstufen-verlust	-
maximale Überplanung (Flächen gesamt)		ca. 17.753 m ²		Wertverlust: ca. 1.090 m²
maximale Versiegelung		ca. 10.292 m ²		

*maximal mögliche zu versiegelnde Fläche

Die Überplanung der in der Tabelle dargestellten Biotoptypen stellt für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ einen Eingriff gem. § 18 (1) BNatSchG dar. Die Flächenanteile werden durch die Überbauung und Versiegelung deutlich entwertet (Wertverlust bis 2,0 Wertstufen).

➤ BODEN / WASSER

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch den Bebauungsplan Nr. 42 überplant. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf einer Fläche von ca. 1,03 ha (siehe Tabelle) erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ und „Grundwasser“ stellt dies einen Eingriff dar, der zu kompensieren ist. Entsprechend der Aktualisierung der „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 2006 müssen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ zusätzlich, das heißt nicht gemeinsam mit dem Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,5 für Böden mit allgemeiner Bedeutung herangezogen.

Die notwendigen Kompensationsflächen vergrößern sich daraufhin um ca. 5.146 m² (ca. 10.292 m² derzeitig nicht versiegelter Boden mal Bodenfaktor 0,5). Der Gesamtwerteverlust beläuft sich somit auf ca. 6.236 m² (1.090 m² + 5.146 m²).

➤ KLIMA / LUFT

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie flächiger Versiegelung kann von einer „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert.

Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und -gegensätze, trockene Luft). Insgesamt ist jedoch der Anteil an Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich noch relativ hoch bzw. weite Bereiche im Norden bereits versiegelt und der direkte Anschluss des Gebietes an die freie Landschaft ist gegeben. Nachhaltige Beeinträchtigungen durch kleinklimatische Veränderungen sind daher nicht zu erwarten und können deshalb im Folgenden vernachlässigt werden.

➤ LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Mit der geplanten Ausweisung von Sondergebieten bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung. Eine vorhandene Freifläche im Siedlungsrandbereich wird überplant. Noch vorhandene Blickbeziehungen nach Südosten in die offene Landschaft werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes unterbrochen. Vorhandene Großbäume und erhaltenswerte Gehölzstrukturen bleiben jedoch erhalten und werden großflächig ergänzt, sodass das Wohngebiet relativ schnell in die Landschaft eingebunden sein wird. Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen vor-

geprägt, sodass hier das Landschaftsbild nicht ursächlich verletzt, sondern lediglich zusätzlich belastet wird.

4.1.7 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

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

- Der Einriff erfolgt in relativ wertarmen Biotoptypen.
- Prägende Gehölze sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Dauerhafter Erhalt der vorhandenen, prägenden Gehölzbestände durch ausreichende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit, Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP 4.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern - sofern möglich -).
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

4.1.8 Maßnahmen zur Kompensation

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

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

- **Anlage einer artenreichen Extensivwiese (ca. 3.306 m²)**

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer Extensivwiese vorgesehen. Die Fläche ist gehölzfrei zu halten und als extensive Wiese mit einjähriger Mahd zu entwickeln.

Artenreiche Wiesen sind in intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaften selten geworden. Die in Wiesenflächen vorkommenden Pflanzen beleben das Landschaftsbild und sind als Lebensraum und Nahrungsbiotop für Flora und Fauna u. a. we-

gen der Seltenheit derartiger Strukturen von großer Bedeutung. Sollte in Abschnitten eine Nachsaat oder Neuansaat der Wiese erforderlich werden, ist die Einsaat eines kräuterreichen Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür kann gem. RSM 7.1.2. „Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Extensivflächen in allen Lagen“ verwendet werden. Durch extensive Pflege können sich Blühhorizonte entwickeln und sich über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen. Eine Mahd sollte nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen, um spät blühenden Pflanzen Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Das Mahdgut ist abzuräumen, um eine Eutrophierung und nachfolgende Ruderalisierung der Extensivwiese zu vermeiden. Die Voraussetzung für eine optimale Entwicklung dieser Extensivwiese ist der Ausschluss jeglicher Nutzung mit Ausnahme der erforderlichen und gezielten Pflegemaßnahmen.

Allgemeine Nutzungsaufgaben und Bewirtschaftungsaufgaben für die Extensivwiese:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen.
- Die Fläche ist ausschließlich als Mähwiese zu nutzen, eine Beweidung soll nicht stattfinden.
- In der Zeit vom 1. Januar bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
- In der Zeit vom 01. März bis zum 15. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.

Mit der Entwicklung der Extensivwiese auf Weideflächen wird eine Wertsteigerung um 2 Wertstufen erreicht (Wst. 1 auf Wst. 3).

- **Anlage von standortgerechten Gehölzpflanzungen (ca. 2.675 m²)**

Zur Eingrünung des Planungsraumes ist entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenzen eine Gehölzpflanzung auf einer Breite von 10,00 vorzunehmen. Diese ergänzt die vorhandenen Einzelbäume. Für die Anlage dieser Baum-Strauchhecken sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölzarten zu verwenden, die in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation festgesetzt werden. Die geplanten Anpflanzungen haben wie die vorhandenen Strukturen neben der landschaftlichen Einbindung- und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen durch eine standortheimische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert.

folgende Bäume werden empfohlen:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>

folgende Sträucher werden empfohlen:

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>

Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Gehölzqualitäten:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Mit der Entwicklung der neu angelegten Baum-Strauchhecke auf Weidefläche wird eine Wertsteigerung um 1 Wertstufe erreicht (Wst. 1 auf Wst. 2).

4.1.9 Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation

Berechnung des Ausgleiches / Ersatzes (Arten und Lebensgemeinschaften):

Fläche	Flächengröße (A)	Wertstufenerhöhung/-verringernung (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Eingriffsfläche s. o.			- 1.090
Anpflanzung von standortgerechten Baum-Strauchhecken	2.675 m ²	+ 1,0	+ 2.675
Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese	3.306 m ²	+ 2,0	+ 6.612
Bilanz			+ 8.197

Wertpunkte Boden: - 5.146

- 8.197

+ 5.146

+ 3.051 = + 3.051 m²

=> die Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig im Plangebiet kompensiert werden.
Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandtsweg“ verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ können unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden.

4.2 Belange des Immissionsschutzes – Verkehrslärm –

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 akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes parallel zur Bahntrasse der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven ist der Planungsraum durch die vom Bahnverkehr ausgehenden Verkehrslärmemissionen beeinträchtigt. In der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird ein 65 m breiter Streifen parallel zur Bahntrasse als immissionsvorbelasteter Bereich gekennzeichnet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 sind daher die Belanges des Immissionsschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Jade hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“ im Jahr 2005 die Verkehrslärmsituation entlang der Bahntrasse gutachterlich durch das Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen prüfen lassen. Auf Grundlage von Verkehrsprognosedaten für das Jahr 2015, in der die Verkehrszunahme infolge des JadeWeserPorts berücksichtigt wurde, sind die Lärmpegelbereiche nach der Tab. 8 der DIN 4109 im immissionsbelasteten Nahbereich der Bahnlinie ermittelt worden. Diese Ergebnisse werden bei der Beurteilung der Immissionssituation des Bebauungsplanes Nr. 42 herangezogen, da hinsichtlich der Lage des Plangebietes an der Bahn vergleichbare Voraussetzungen mit dem o. g. Bebauungsplan herrschen.

Die Lärmpegelbereiche werden entsprechend den ermittelten Abständen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 übertragen. Dem Großteil des Plangebietes sind demnach die Lärmpegelbereiche I (ab 98 m Abstand zur Gleisstrasse) und II (46 – 98 m Abstand zur Gleisstrasse) zuzuordnen. Lediglich ein Teilbereich im Norden des Gebietes liegt im Lärmpegelbereich III (25 - 46 m Abstand zur Gleisstrasse). Hier sind jedoch schwerpunktmäßig die Pferdehofnutzungen (Ställe, Reithalle etc.) vorgesehen und keine Ferienwohnungen.

Im Bebauungsplan Nr. 42 werden zur Konfliktbewältigung bezüglich der Lärmpegelbereiche II und III die entsprechend notwendigen Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt (vgl. Kap. 5.9). Im Lärmpegelbereich III sind für die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen die entsprechenden Schalldämmmaße nach der DIN 4109, Tab. 8 einzuhalten. In den Lärmpegelbereichen I und II ist der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt, so dass hier kein weiterer Lärmschutz notwendig ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind gemäß o. g. Lärmgutachten innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von

1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzvorkehrungen wird den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 weist bereits bauliche Nutzungen mit einem entsprechenden Versiegelungsgrad auf. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sich hinsichtlich der Oberflächenentwässerung keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Im Bedarfsfall ist das zusätzlich im Planungsraum anfallende Niederschlagswasser in das westlich des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken einzuleiten, das dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schlesierstraße“ zuzuordnen ist.

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 nachdrücklich 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 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. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zulage treten, so ist unverzüglich die untere Boden-schutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel der Weiterentwicklung des Freizeit- und Ferienangebotes in Jaderberg und gemäß den konkreten Entwicklungsinteressen für die Nutzung der bestehenden Hofanlage Brandts wird innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferien-Reiterhof“ festgesetzt. Dieses erfolgt in Anpassung an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der die Darstellung als Sonderbaufläche „Reiten“ für den Standort vorsieht. Der Flächeneigentümer beabsichtigt, den seit Jahren bestehenden Pferdehof mit Übernachtungsmöglichkeiten und einem entsprechenden Gastronomieangebot, Reithalle, Stallungen usw. auszubauen. Im Anschluss an den Gebäudebestand soll im südlichen Bereich eine Bauzeile mit Ferienhäusern entstehen, die dem Pferdehof zugeordnet wird.

Zur Steuerung dieser geplanten Nutzungsstruktur erfolgt im Bebauungsplan Nr. 42 eine entsprechende Gliederung des festgesetzten Sondergebietes bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Innerhalb des nördlichen Teil des Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung "Reiter-Ferienhof" gem. § 10 BauNVO sind folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

- Reithallen,
- Pferdeställe,
- Ferienwohnungen, -häuser,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Verwaltungsräume, Büros.

Zur Realisierung der im südöstlichen Plangebiet vorgesehenen Ferienhausbebauung wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung "Reiter-Ferienhof" gem. § 10 BauNVO ausschließlich Ferienhäuser für überwiegend und auf Dauer wechselnde Personenkreise zulässig sind. Zur Beschränkung der Baunutzung ist je Ferienwohneinheit jeweils ein Nebengebäude oder eine Garage zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Im nördlichen Planbereich innerhalb des dort festgesetzten Sondergebietes (SO1) ist entsprechend der Bestandssituation und der dort vorgesehenen Entwicklungen eine intensivere Baunutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 möglich. Im südlich anschließenden Sondergebiet (SO2) wird unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung die Bebauungsdichte durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit der Definition der Bauhöhen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Innerhalb des Sondergebietes

(SO1) wird im Zusammenhang mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise die maximale Gebäudehöhe (GH) auf $\leq 12,00$ m festgelegt, um die für den Betrieb notwendigen Reithallen, Ställe, Gastronomiebetrieb etc. unterzubringen. Innerhalb des Sondergebietes (SO2) ermöglicht die festgesetzte zweigeschossige Bebauung mit Begrenzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH $\leq 4,00$ m und FH $\leq 8,50$ m) baulich eine Vollaussnutzung des Obergeschosses bei optischer Einhaltung der ortsüblichen Bauhöhe.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Brandtsweg). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH). Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) dient die obere Gebäudekante als oberer Bezugspunkt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Sondergebietes (SO1) wird entsprechend der vorherrschenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demzufolge können die Gebäude innerhalb des Planungsraumes bis zu einer Länge von maximal 50,00 m errichtet werden. Innerhalb des Sondergebietes (SO2) wird zur Steuerung einer aufgelockerten Ferienhausbebauung im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauGB die zulässige Gebäudelänge auf 20,00 m begrenzt. Einer unverhältnismäßigen Verdichtung im südlichen Planungsraum kann auf diese Weise entgegengewirkt werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden im Bebauungsplan Nr. 42 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so bestimmt, dass ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die künftigen Nutzungen bereit gestellt und der vorhandene Gebäudekomplex in seinem Bestand gesichert wird. Im nordöstlichen Planungsraum entlang des Brandtsweges erfolgt die Festsetzung der Baugrenze unter Berücksichtigung des dort befindlichen Baumbestandes und der im Planungsraum verlaufenden Schmutzwasserleitung (DN 200 OÖWV). Zur Freihaltung der Leitungstrasse von einer Überbauung wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Leitung festgesetzt. Das südlich des Gebäudebestandes festgesetzte Baufenster ermöglicht eine nutzungsgerechte Bebauung durch eine Reithalle oder Stallungen usw..

Für die geplante Ferienhausbebauung wird innerhalb des Sondergebietes (SO2) parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Baufenster mit einer Bautiefe von 19,00 m angeordnet. Die östliche Baugrenze hält hierbei einen Abstand von 14,00 m zur Geltungsbereichsgrenze ein, um zwischen der geplanten Ferienhausbebauung und dem im Grenzbereich vorhandenen Gehölzbestand einen ausreichenden Abstand bezüglich einer Verschattung zu erhalten.

Um den prägenden Gebietscharakter entlang des Brandtsweg zu erhalten sind auf den verkehrsseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Das Gleiche gilt entlang der privaten Erschließungsstraße, um hier eine einheitliche Bebauung zu erzielen.

5.4 Private Erschließungsstraße

Die Erschließung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferien-Reiterhof“ wird über die bestehende Hofzufahrt zum Brandtsweg erfolgen. Die im südlichen Abschnitt geplante Ferienhausbebauung wird über einen privaten Erschließungsweg an die Hofzufahrt angebunden. Im Bebauungsplan wird zu diesem Zweck eine 4,00 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsstraße“ mit abschließender Wendeanlage (Radius 6,00 m) festgesetzt.

5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Die innerhalb des westlichen Planungsraumes führende Regenwasserleitung (DN 500) der Gemeinde Jade, die als Abflussleitung des nördlich der Bergstraße gelegenen Regenrückhaltebeckens zum südlich des Planungsraumes verlaufenden Entwässerungsgraben fungiert, wird in ihrem Verlauf übernommen und als unterirdische Hauptabwasserleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Zur Berücksichtigung der unterirdischen Rohrleitung wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Leitungstrasse festgesetzt, so dass eine Überbauung durch Hauptgebäude ausgeschlossen werden kann. Eine Überbauung des Leitungsbereiches durch Nebenanlagen ist mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Die im nordöstlichen Planungsraum führende Schmutzwasserleitung (DN 200) des OOWV wird als unterirdische Hauptabwasserleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Zur Berücksichtigung der Leitungstrasse ist beidseitig der Leitung ein Schutzstreifen von jeweils 3,00 m vorgesehen. Der betreffende Planbereich wird als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Der Planbereich ist von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Leitungen zu gewährleisten. Ausgenommen sind bauliche Anlagen, die im Falle von Reparatur- und Wartungsarbeiten kurzfristig entfernt werden können.

5.6 Private Grünflächen

Zur Gestaltung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes werden in den Randbereichen des Sondergebietes private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf einer Breite von 10,00 m eine private Grünfläche festgesetzt, die durch die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (vgl. Kap. 5.10) das Plangebiet gegenüber der parallel verlaufenden Bahntrasse abschirmen soll. Der östliche Grenzbereich wird zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen ebenfalls als private Grünfläche gesichert (vgl. Kap. 5.11). Durch die Festsetzung der Grünflächen kann zugleich der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert werden.

5.7 Wasserflächen (Entwässerungsgraben)

Der im südöstlichen Grenzbereich verlaufende Entwässerungsgraben wird zur Aufrechterhaltung seiner Entwässerungsfunktion als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Aufreinigungsmöglichkeiten dieses Gewässers sind sicherzustellen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche -

Im südlichen Planungsraum wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die nach Maßgabe des Kap. 4.1 „Belange von Natur und Landschaft“ dieser Begründung als Extensivwiese zu entwickeln ist. Durch die Umsetzung dieser landschaftsökologischen Maßnahme kann im Zusammenhang mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen (vgl. Kap. 5.10) der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 42 verbunden ist, innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden. Die Festsetzung externer Ersatzflächen ist nicht erforderlich.

5.9 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von der parallel zum Plangebiet verlaufenden Bahntrasse (Oldenburg – Wilhelmshaven) ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind im Bebauungsplan Nr. 42 Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferien-Reiterhof“ festzusetzen (vgl. Kap. 4.2).

Auf Grundlage des Lärmgutachtens, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“ im Jahr 2005 durch das Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen erstellt wurde, werden bezüglich der immissionsbelasteten Flächen Lärmpegelbereiche II und III nach der Tab. 8 der DIN 4109 definiert und als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind im Einzelnen folgende Maßnahmen im Sinne der Lärmvorsorge zum Schutz der geplanten Nutzungen durchzuführen:

- a) Beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. sind innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109, Tab. 8, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

<u>Lärmpegelbereich III:</u>	$R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- u. Aufenthaltsräume
(bis 46 m Abstand zur Bahntrasse)	$R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume

Es wird darauf hingewiesen, dass im Lärmpegelbereich I und II der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt wird.

- b) Die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen sind mit schalldämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.
- c) Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Abgrenzung des Plangebietes nach außen und zur Abschirmung gegenüber der parallel verlaufenden Bahntrasse (Oldenburg – Wilhelmshaven) wird der nordwestliche Randbereich auf einer Breite von 10,00 m als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für die Bepflanzung der Fläche sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 und im Kap. 4.1 „Belange von Natur und Landschaft“ dieser Begründung aufgeführten, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Neben seiner abschirmenden Wirkung dient der Pflanzstreifen der anteiligen Kompensation des mit dem Bebauungsplans verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft.

5.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die im südöstlichen Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Aufgrund dessen wird der betreffenden Bereich auf einer Breite von 5,00 m als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der Gehölzbestand ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Sicherung dieser Grünstrukturen erfolgt zudem aus städtebaulichen Gründen zur harmonischen Einbindung der geplanten Ferienhausbebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge.

5.12 Erhalt von Einzelbäumen

Der nördliche Planbereich weist einen ausgeprägten Altgehölzbestand auf. Insbesondere die mächtigen Laubgehölze (Eichen, Linden, Kastanien) entlang des Brandtsweges sind aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrer ökologischen Bedeutung zu schützen und werden als zu erhaltende Einzelgehölze gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Bei Abgang oder der Beseitigung der Bäume durch eine Befreiung sind an etwa gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Umkreis von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 (keine Abgrabungen, Aufschüttungen etc. im Stammbereich) vorzunehmen, um die zu erhaltenden Bäume, insbesondere deren empfindlichen Wurzelbereiche, vor langfristigen Schäden zu bewahren.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Erschließung des Ferienhausareals wird über einen privaten Erschließungsweg erfolgen, der über die bestehende Hofzufahrt an den Brandtsweg anschließt.
- **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 Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Geltungsbereiches geschieht durch Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das angrenzende Regenrückhaltebecken. Die entsprechend notwendigen wasserrechtlichen Anträge werden gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so stadtgestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der städtebaulichen Randlage des Plangebietes ist es notwendig, durch die Definition von örtlichen Bauvorschriften die Baugestaltung insbesondere die der Dächer dahingehend zu steuern, dass sich die künftige Nutzung harmonisch in den ländlich geprägten Siedlungsraum einfügt und eine verträgliche Ortsrandsituation gebildet wird. Folglich sind innerhalb des Plangebietes die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von 25° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme oder Wintergärten.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 05.06.2003 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandtsweg“ gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom 12.02.2004 bis zum 19.02.2004. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.02.2004 durch die Tagespresse.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 09.07.2007 bis zum 09.08.2007 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Jade, 18.10.2007


Bürgermeister




Gemeindedirektor

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandtsweg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211, 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 15 30
Telefax (0 44 02) 91 15 40

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

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

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, für eine baulich vorgeprägte Fläche am südlichen Rand der Ortschaft Jaderberg den Bebauungsplan Nr. 42 „Brandtsweg“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Ferien-Reiterhof mit zugeordneten Ferienhäuser zu schaffen.

Eine Beschreibung des Planvorhabens und eine detaillierte Darlegung der planerischen Zielsetzungen geschieht unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42. Genaue Angaben zum Standort sowie eine Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes sind in den Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“ und Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“ enthalten.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 wird die Weiterentwicklung des Freizeit- und Ferienangebotes im ländlich geprägten Raum Jaderbergs verfolgt. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferien-Reiterhof“ festgesetzt. Zur Steuerung einer maßvollen Bebauung wird im nördlichen, baulich vorgeprägten Planungsraum eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebietes wird zur Reduzierung der Bebauungsdichte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise ist eine Ferienhausbebauung mit maximalen Gebäudelängen von 20,00 m zulässig. Zur Gestaltung einer verträglichen Ortsrandsituation werden in den Randbereichen private Grünflächen festgesetzt, die zum Teil vorhandene Gehölzstrukturen aufnehmen (Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern).

Die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 beträgt ca. 3,2 ha. Die einzelne Flächenausweisung umfassen:

Sondergebiet (SO1 + SO2)	22.825 m ²
Private Erschließungsstraße	1.254 m ²
Private Grünflächen	4.014 m ²
Maßnahmenfläche	3.307 m ²
Wasserfläche	159 m ²

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der vorangegangenen Begründung umfassend

dargestellt. Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen der erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) umfassend berücksichtigt.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die einzelnen, relevanten Schutzgüter (s. Kap.2.1). Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten Zustand sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch werden mit dem Bebauungsplan Nr. 42 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet. Durch das Planvorhaben wird eine siedlungsstrukturell vorgeprägte Fläche in Ortsrandlage für eine Ferien-Reiterhofnutzung sowie für eine kleinteilige Ferienhausbebauung in Anspruch genommen. Aufgrund des geringen Planumfangs und der maßvollen Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld sind negative Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität und die Erholungsfunktion der benachbarten Wohnbevölkerung nicht zu erwarten.

In Bezug auf die unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse (Oldenburg - Wilhelmshaven) ist im Planungsraum potenziell mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Unter Berücksichtigung der weiteren Bahnverkehrsentwicklung auch infolge des geplanten JadeWeserPorts werden im Bebauungsplan Nr. 42 im Sinne des vorbeugenden Lärmschutzes passive Schallschutzvorkehrungen zum Schutz der Innen- und Außenwohnbereiche sowie der Schlafräume festgesetzt, wodurch gesunde Verhältnisse innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden (s. ausführlicher Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“ der Begründung). Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können auf diese Weise begrenzt werden. Weitere potenzielle Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird aktuell durch intensiv genutzte Weidefläche mit einigen prägenden Baumbeständen entlang der Flurstücksgrenzen gekennzeichnet. In diesem zwar strukturreichen Bereichen mit Gehölzanteilen sind jedoch aufgrund der hohen Störungsfrequenz vor allem euryöke Arten zu finden, die eine breite Standortamplitude aufweisen und an keine besonderen Standortbedingungen gebunden sind.

Von besonderen Wertigkeiten oder einer hohen biologischen Vielfalt kann im Bereich der Weideflächen, die primär überplant werden, nicht ausgegangen werden. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen in einem gewissen Umfang Lebensräu-

me der Pflanzen verloren, was aufgrund der geringen Wertigkeit als wenig erhebliche Umweltauswirkung betrachtet wird.

Die faunistischen Gruppen (v. a. Vögel) können aufgrund der fehlenden Besonderheiten des Plangebietes auf andere, in der Umgebung befindliche Ersatzbiotope ausweichen bzw. werden die für sie relevanten Brutbiotope (Gehölzstrukturen) weitgehend erhalten bleiben. Aufgrund dieser Ausgangssituation werden durch den Bebauungsplan Nr. 42 keine erheblichen umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vorbereitet.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die intensive Nutzung durch Pferde ist davon auszugehen, dass der Bodenkörper bereits gestört wurde (Umbruch zur Neuansaat o. ä.), so dass von einer besonderen Naturnähe des Bodens nicht mehr ausgegangen werden kann. Durch die zulässige Versiegelung in einem Bereich von maximal bis zu ca. 10.167 m² gehen bereits beeinträchtigte Bodenfunktionen verloren. Dies ist jedoch aufgrund der Irreversibilität der Veränderung des Bodenkörpers sowie aufgrund der Flächengröße als erhebliche Umweltauswirkung anzusehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Planvorhaben wird keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Durch den Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,6 eine Flächenversiegelung vorbereitet. Es wird somit nur zu einem gewissen Mehrabfluss des Oberflächenwassers kommen. Dieser wird jedoch als nicht erhebliche Umweltauswirkung eingestuft. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, sofern es nicht im Bereich der Freiflächen versickert, in das benachbarte Regenrückhaltebecken abgeleitet.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung. Aktuell ist das Kleinklima vor Ort einerseits durch die bereits vorhandene Bebauung, die umgebenden Freiflächen und andererseits durch die unmittelbare Nähe zur Bahnlinie und den damit verbundenen kleinklimatischen Auswirkungen vorgeprägt. Aufgrund der geringen Baumöglichkeiten sowie die flächigen Gehölzanpflanzungen und Extensivierungsmaßnahmen, die vorbereitet werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild ist durch die intensive Weidenutzung, die vorhandene Bebauung im Norden sowie durch die prägenden Gehölze gekennzeichnet. Zur Vermeidung einer landschaftsbildbeeinträchtigenden Bebauung ist hier eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig, wodurch eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erreicht wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch das Planvorhaben somit nicht entstehen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld sind keine schutzbedürftigen Kultur- und Sachgüter anzutreffen, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander bei der Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung sind. Durch die im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die negativen ökologischen Auswirkungen reduziert, so dass insgesamt mit keinen erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen ist.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch das Planvorhaben kommt es durch die vorbereiteten Baumöglichkeiten zu einem Verlust von Boden sowie von Lebensräumen für das Schutzgut Pflanzen durch Versiegelung. Die Erheblichkeit ist als gering zu beurteilen, da aufgrund der derzeitigen flächigen Weidenutzung weder der Boden noch die Schutzgüter Pflanzen eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht beeinträchtigt.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• geringe Beeinträchtigung durch Bahnverkehrslärm	•
Pflanzen	• Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen (gartenbauliche Nutzung und Ziergärten) • Verlust von Teillebensräumen im Bereich der Gehölze	•
Tiere	• Verlust von Teillebensräumen	-
Boden	• geringe Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasserneubildung) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
Wasser	• geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts	-
Klima	• keine Beeinträchtigung des Klimas	-
Luft	• keine Beeinträchtigung der Luftqualität	-
Landschaft	• keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	• keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	• geringfügige Verschiebung des Wechselverhältnisses	-

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

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Es wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 42 zu einer

Erweiterung der bestehenden Hofanlage durch eine Reithalle, Stallungen und Nebengebäude kommen. Im südlichen Planungsraum wird eine Bauzeile mit Ferienhäusern entstehen. Die Freiflächen werden gemäß der geplanten Reiterhofnutzung gestaltet. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird sich ein Gehölzgürtel aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern entwickeln, der mit der Zeit eine entsprechende Sichtbarriere zu der Bahnanlage bewirken wird. Die im südlichen Planungsraum entstehende Extensivwiese wird einen artenreichen Übergang zu der freien Landschaft im Süden bilden.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die im Geltungsbereich bestehenden Nutzung unverändert erhalten. Die Gehölze und ungenutzten Bereiche würden sich sukzessiv weiterentwickeln. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum ähnliche Lebensbedingungen wie aktuell bieten. Die klimatischen Bedingungen sowie die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

2.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 genannt. Durch die beschriebenen Maßnahmen sowie durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet vollständig kompensiert werden. Weitere externe Maßnahmen sind nicht notwendig. Die durchzuführenden Maßnahmen werden in der Zusammenfassung des Umweltberichtes (Kap. 3.3) genannt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.4.1 Standort

Die Entwicklung eines Reiter-Ferienhofes am Brandtsweg hat sich aus der vorgeprägten Hofanlage und den Entwicklungsinteressen des Hofeigentümers ergeben. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade wurde der Nutzungszweck mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiten“ entsprechend festgelegt. Alternative Standorte für das angestrebte Planvorhaben bestehen nicht.

2.4.2 Planinhalt

Im Bebauungsplan Nr. 42 wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 eine maßvolle und kleinteilige Ferienhausbebauung (acht Bauplätze für Fe-

rienhäuser) unter Berücksichtigung der Randlage und der örtlich vorherrschenden Siedlungsdichte erzielt. In den Randbereichen werden private Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden einer ortsunverträglichen Verdichtung entgegenzuwirken und zum anschließenden Landschaftsraum überzuleiten. Das prägende Hofgehölz wird im Bebauungsplan fast vollständig erhalten. Im südlichen Planungsraum wird als Kompensationsmaßnahme die Entwicklung einer Extensivwiese festgesetzt, wodurch intern ein vollständiger Ausgleich erzielt wird. In Bezug auf die Umweltbelange stellt der vorliegende Planentwurf eine verträgliche Lösung dar.

3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der für das Planvorhaben vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die Gemeinde Jade innerhalb eines angemessenen Zeitraumes durch Ortsbesichtigung geprüft.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend durch die Gemeinde Jade permanent überwacht und erfasst werden. Da die Gemeinde keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltfachbehörden angewiesen, die ihr etwaige Kenntnisse über derartige unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 42 mit örtlichen Bauvorschriften dient der städtebaulich geordneten Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiter-Ferienhof“, wodurch die am Brandtsweg bestehende Hofanlage für eine pferdehofbezogene Tourismusnutzung in Anspruch genommen wird. Neben der Erweiterung der Hofanlage um ein entsprechendes Gastronomieangebot, Reithalle, Stallungen etc. ist im südlichen Teil des Plangebietes die Entwicklung einer kleinteiligen Bauzeile mit Ferienhäusern vorgesehen. Die Entwicklung des Sondergebietes geschieht unter weitgehendem Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen. Nach außen erfolgt eine umfangreiche Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzmaßnahmen insbesondere zur Bahntrasse und durch die Anlage einer Extensivwiese als Kompensationsmaßnahme.

Die Umweltauswirkungen dieser geplanten Baumaßnahmen liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Erheblichkeit ist insgesamt als gering zu bewerten, da es sich nicht um wertvolle bzw. naturnahe Biotope handelt. Zur Bewältigung der Verkehrslärmsituation infolge des Bahnverkehrs werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch minimiert werden. Die übrigen Schutzgüter werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 dargestellt. Die Eingriffe werden im Plangebiet durch Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze minimiert sowie durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen sowie durch die Entwicklung einer Extensivwiese kompensiert. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 42 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben.

ANHANG

Schallimmissionsuntersuchungen für den Bebauungsplan
Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“ vom Ingenieurbüro
Peter Gerlach, Bremen, 2005.¹

¹ Falls das Gutachten nicht beigelegt ist, kann es bei der Gemeinde Jade angefordert werden.