

GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



**Bebauungsplan Nr. 64, Teil 2
„An der Feuerwehr Jaderberg“**

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Endfassung

September 2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.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	1
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	1
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft	2
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
4.6	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel)	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5	Straßenverkehrsflächen	7
5.6	Private Grünfläche	7
5.7	Wasserfläche	7
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.10	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	9

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Feuerwehrhauses und die Ausweisung eines Wohngebietes in Jaderberg, Bericht-Nr. 4577-20-L1A, IEL GmbH, Aurich, 28.08.2020 mit Ergänzung IEL Stellungnahme Nr. 4577-22-L1A_01_01 vom 17.08.2022
- Bebauungsplan Nr. 64 "An der Feuerwehr", Entwässerungskonzept - Oberflächenentwässerung-, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Westerstede, August 2020 mit Ergänzung Lage und Form des Rückhaltebeckens vom April 2022

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade hat aufgrund der Notwendigkeit des Neubaus eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Jaderberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandortes Jaderberg zu geschaffen und hat zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 64 Teil 1 „An der Feuerwehr Jaderberg“ aufgestellt. Die hierfür benötigte und bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche wurde im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Jade, beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke im Anschluss an die an den erweiterten Feuerwehrstandort in einem Bereich zu erschließen. Die hierfür vorgesehene Fläche wird bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet.

Nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB hat sich die Gemeinde dazu entschieden die Bauleitplanung mit der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als Bebauungsplan Nr. 64, Teil 1 zügig abzuschließen. Der Bereich, für den ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll wird als Bebauungsplan Nr. 64, Teil 2 fortgeführt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 64 „An der Feuerwehr Jaderberg“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg- Cloppenburg, Katasteramt Brake, vom Vermessungsbüro Menger im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 2 „An der Feuerwehr Jaderberg“ befindet sich innerhalb der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 1,53 ha große Fläche östlich der Tiergartenstraße (K 108) nördlich des Hakenweges. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Das Plangebiet stellt sich als Wiese dar und ist bislang frei von baulichen Strukturen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2022 liegt die Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen

zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

In dem aktuellen LROP-VO sollen die Siedlungsstrukturen nach folgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“

Das mit dem Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 2 „An der Feuerwehr Jaderberg“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, nachfrageorientierten Entwicklung von Wohnhäusern, an einem für individuelle Wohnbedürfnisse günstig gelegenen Standort entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im aktuell rechtskräftigen RROP 2019 wird die Ortschaft Jaderberg als Grundzentrum festgelegt. Zur Sicherung und Entwicklung der grundzentralen Strukturen erfolgt eine räumliche Konkretisierung des Grundzentrums durch die Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes (RROP 2019, Kap. 2.2, Ziffer 03). Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, so dass das Vorhaben zur Sicherung und Entwicklung der grundzentralen Strukturen dient.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 2 „An der Feuerwehr Jaderberg“ als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Westlich des Plangebietes wird der Feuerwehrstandort als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 64 „Feuerwehr Jaderberg, Teil 2“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht wird verbindlicher Bestandteil als Teil II der Begründung beigefügt.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

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

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Lärmimmissionen aus den Aktivitäten und Nutzungen der freiwilligen Feuerwehr, die auf die angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzungen einwirken sind hierbei zu betrachten, wie auch, aufgrund der Lage des Plangebietes nördlich des Tier- und Freizeitparkes, Lärmimmissionen aus den Aktivitäten des Tier- und Freizeitparkes.

Um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten wurde die IEL GmbH mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtes für den Bereich der Feuerwehr und des geplanten allgemeinen Wohngebietes beauftragt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt, wie auch eine ergänzende Stellungnahme.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Freizeitlärm (Tier- und Freizeitpark Jaderberg) führen zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden.

Das Gutachten und die ergänzende Stellungnahme kommt bei Verzicht auf die ursprünglich geplante Lärmschutzwand zu dem Ergebnis, dass es an einigen Immissionspunkten zu einer Überschreitung der zulässigen Geräuschpegelspitzen kommt. Dies wird durch das PKW-Türenschielen bei Ankunft der Kameraden zum nächtlichen Einsatz bewirkt. Die Feuerwehr erfüllt <<< ... eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes ...>>>. Aus diesem Grund schließt sich die Gemeinde der Meinung des Gutachters an, dass nicht nur die notwendigen Einsatzfahrten, sondern auch das Anfahren der Kameraden

und damit auch das Türenschiagen nach der Anfahrt auf das Feuerwehrgelände der Sozialadäquenz unterliegen und nicht zu beurteilen sind.

Das Martinshorn wird während eines Noteinsatzes verwendet und ist daher als sozialadäquat einzustufen. Auf eine schalltechnische Berücksichtigung wird daher für das konkrete Vorhaben verzichtet. Dies ergibt sich auch aus der TA-Lärm Nr. 7 „Besondere Regelungen“ Nr. 7.1 „Ausnahmeregelungen für Notsituationen:“ <<< Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ... erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte ... überschritten werden. >>>

Bzgl. der Geruchsimmissionen wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan westlich des landwirtschaftlichen Betriebes sich befindet und der Wind hauptsächlich aus dieser Richtung kommt. Auch hat der landwirtschaftliche Betrieb auf andere Wohnnutzungen in gleicher Entfernung Rücksicht zu nehmen, so dass die Gemeinde von einer unzumutbaren Geruchsbelästigung im Gebiet des Bebauungsplanes nicht ausgeht. Die Überplanung der bisherigen Grünlandfläche erfolgt im Einvernehmen mit dem landwirtschaftlichen Betrieb Hakenweg 5.

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.

Um die Belange der Wasserwirtschaft hinreichend zu berücksichtigen, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erstellt und in die Planung eingestellt. Das Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.“

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Einzeldenkmal ‚Hakenweg 5. Zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzes wurde die zulässige maximale gebäudehöhe auf 9,50 m reduziert und örtliche Bauvorschriften bzgl. der Dachneigung und Dacheindeckung vorgesehen.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.6 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel)

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

Die Gemeinde hat durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN eine Luftbildauswertung im Rahmen der Gefahrenforschung beantragt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilte hierzu mit, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes vermutet wird. Lediglich für einen sehr schmalen Streifen im Bereich des Hakenweges gilt die Empfehlung Luftbildauswertung. Da dieser Bereich äußerst schmal ist wird die Gemeinde keine Luftbildauswertung beauftragen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel des Ausbaus des vorhandenen Siedlungsgebietes in Jaderberg aufgrund aktueller Nachfrage wird ein Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 2 „An der Feuerwehr Jaderberg“ (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Aufgrund der im Übrigen ländlich geprägten Siedlungsrandlage ist der Standort zudem eher ungeeignet für in § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauGB aufgeführten Nutzungen, die zudem mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von GRZ 0,3 definiert.

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. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse wobei eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m nicht überschritten werden darf.

Für die Ermittlung der Bauhöhe ist der in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 2 „An der Feuerwehr Jaderberg“ definierten Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Hakenweg).

5.3 Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Bebauungsplanes Nr. 64 „An der Feuerwehr Jaderberg, Teil 2“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Es werden überwiegend Baugrenzen mit 3 m Abstand zu der festgesetzten Straßenverkehrsflächen, der Fläche für Gemeinbedarf und des Geltungsbereiches festgesetzt.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die zur inneren Erschließung des Gebietes vorgesehene Planstraße wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entsprechend ihrer Erschließungsfunktion festgesetzt.

5.6 Private Grünfläche

Um das Regenrückhaltebecken einzugrünen wird eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB, festgesetzt. Hier ist eine heimische, standortgerechte Gehölzpflanzung in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen.

5.7 Wasserfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Graben im Bereich des Hakenweges als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

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

Angrenzend an die im Bebauungsplan Nr. 64, Teil 2 befindliche Wallhecke wird im nördlichen Geltungsbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Kombination mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird eine Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB im Bereich des Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher auf dem Grundstück zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

5.10 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts

Innerhalb des nördlichen Plangebietes befinden sich Wallhecken als gesetzlich geschützte Wallhecken. Diese sollen erhalten werden. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt werden unmittelbar angrenzend Wallheckenschutzstreifen festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Hakenweg an die Tiergartenstraße (K 108).

- **Anbindung an den ÖPNV**
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Jader-berg, Tierpark“. Die Haltestelle wird von den Linien 337, 340, 341 und 399 bedient. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig auf der Relation Jaderberg - Rastede - Oldenburg. Die Linien 337, 341 und 399 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch den 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**
Bis zur öffentlichen Auslegung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und in die Planung eingestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 2 „An der Feuerwehr Jaderberg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de