

**GEMEINDE JADE**

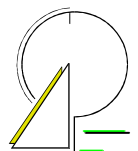
**Landkreis Wesermarsch**



---

1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 42  
„Brandt's Weg“

**BEGRÜNDUNG**



# INHALTSÜBERSICHT

## BEGRÜNDUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
4.6	Altlasten (Altlagerungen, Altstandorte)	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise	8
5.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.6	Straßenverkehrsflächen	9
5.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung	9
5.8	Private Grünflächen	9
5.9	Wasserflächen	9
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.12	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	10
5.13	Erhalt von Einzelbäumen	10
5.14	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
5.15	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	11

---

<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>13</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	13
7.2	Verfahrensübersicht	13
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
7.2.2	Beteiligung der Bürger	13
7.2.3	Öffentliche Auslegung	13
7.3	Planverfasser	14

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen und Mietwohnungen innerhalb der Gemeinde Jade, beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke am Rand des Grundzentrums Jaderberg, im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsgebiete, zu erschließen und stellt zu diesem Zweck die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ auf.

Da das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiten“ dargestellt ist, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Planerisch soll die ca. 3,1 ha große, südlich des Brandt's Weges, liegende Fläche um das bereits vorhandene Siedlungsgebiet erweitert und der bisherige Reiterhof überplant werden. Hierbei wird nicht nur die Nachfrage nach kleineren Wohnungen im Rahmen von Mehrfamilienhausbebauungen, sondern auch die Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern gedeckt. Zusätzlich sollen innerhalb des Plangebietes zwei Mehrfamilienhausbebauungen für betreutes Wohnen errichtet werden, was aus Sicht des demographischen Wandels für die Zukunft einen immer wichtigeren Stellenwert, besonders für Regionen im ländlichen Raum, einnehmen wird. Für die infrastrukturelle Anbindung des Wohngebietes ist, ausgehend vom Brandt's Weg, die Errichtung von internen Erschließungsstraßen vorgesehen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, die aktuelle Nachfragesituation nach Wohnflächen zu decken und den südlichen Ortsrand maßvoll zu verdichten und die geplante Bebauung verträglich in den Siedlungskontext einzubinden. Dieses geschieht durch eine, an den Bestandsstrukturen orientierte, Festsetzung, der maßbestimmenden Inhalte. 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 und gem. § 2a BauGB im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 42 „Brandt's Weg“ umfassend beschrieben. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes, vor allem im Hinblick auf die westlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse (Oldenburg –Wilhelmshaven), werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ im Rahmen eines Schallgutachtens passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

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. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der Fachplanungen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB, in die Planung eingestellt. Weitere Hinweise zu der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 3,1 ha große Fläche südlich des Brandt's Weges und östlich der Bahntrasse der Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist mit seinem Gebäudebestand durch die vorherige Nutzung als Reiter- und Ferienhof geprägt. Während sich die Bebauung der Grundstücke zum straßenseitigen Bereich des Brandt's Weges orientiert, schließen sich daran umfangreiche Weideflächen an. Gekennzeichnet ist die Fläche durch einen alten, schützenswerten Gehölzbestand, der sich vornehmlich im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ befindet. Im westlichen Planungsraum verläuft eine unterirdische Regenwasserleitung (DN 500), die vom nördlich der Bergstraße gelegenen Regenrückhaltebecken zum Entwässerungsgraben im südlichen Planungsraum führt. Im nordöstlichen Planungsraum verläuft eine Schmutzwasserleitung (DN 200 OOWV).

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der exponierten Ortsrandlage geprägt. Nordwestlich des Planungsraumes ist der Standort einer Reithalle sowie das bereits angesprochene, nördlich der Bergstraße gelegene Regenrückhaltebecken, welches dem anschließenden Siedlungsgebiet im Norden zuzuordnen ist. 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-VO)**

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 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.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Ab-

schnitt 01) „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.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 02)

Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, nachfrageorientierten Entwicklung von Einfamilienhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern, an einem für individuelle Wohnbedürfnisse günstig gelegenen Standort sowie zur nachhaltigen Stärkung der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade, entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 wird der Ortschaft Jaderberg eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 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.

Ferner werden folgende Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 festgelegt: „Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen“ (vgl. Kapitel B 5, Absatz 01) sowie „Der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung, den veränderten gesellschaftlichen Rollenbildern und der damit verbundenen Zunahme von neuen Lebensformen und Haushaltsstrukturen soll durch geeignete Maßnahmen bei der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden“ (vgl. Kapitel B 5, Absatz 05).

Insgesamt entspricht das mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ verfolgte Planungsziel den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ 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.

Im Rahmen der parallel laufenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Inhalte des Flächennutzungsplans an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen angepasst und entsprechend als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet wird derzeit noch durch den Bebauungsplan Nr. 42 „Brandtsweg“ aus dem Jahr 2008 geregelt. Dieser setzt das Plangebiet derzeit noch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiter-Ferienhof“ fest, welches nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ überplant und als Allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden soll. Des Weiteren ist die südwestlich gelegene Fläche auch bereits im Bebauungsplan Nr. 42 aus dem Jahr 2008 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welches bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ ebenfalls bestehen bleiben soll. Zusätzlich werden auch die im nordöstlich des Plangebietes vorhandenen Einzelbäume und die südlich verlaufende Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 42 festgelegt sind, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ übernommen.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ abgrenzt.

## **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 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung 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 ist verbindlicher Bestandteil und wird als Teil II der Begründung beigefügt.

### **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.

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 der Gemeinde Jade wird bereits ein 65 m breiter Streifen parallel zur Bahntrasse als immissionsvorbelasteter Bereich gekennzeichnet. Um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten, wurde ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtes beauftragt, welches in die Planung aufgenommen und eingearbeitet wurde.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) I bis V gem. DIN 4109 einzuordnen ist. Die hohen Lärmpegelbereiche (LPB IV – V) resultieren aus der bereits angesprochenen Bahntrasse im Westen des Plangebietes und betreffen folglich auch nur einen geringen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“. Die geplante

Bebauung bzw. die überbaubare Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt ausschließlich in den Lärmpegelbereichen I – III. Die in diesen Bereichen erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden, zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, über textliche Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ festgesetzt.

### **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 das Ingenieurbüro Heinzelmann erstellt. Dieses Konzept sieht die Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Eine Abstimmung des Konzeptes zwischen dem Ingenieurbüro Heinzelmann und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch ist bereits erfolgt und die wasserrechtlichen Anträge werden während oder nach dem Abschluss der Bauleitplanung gestellt.

### **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.“

### **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)**

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.

### **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 das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Flächeneigentümer beabsichtigt, den stillgelegten Pferdehof mit Übernachtungsmöglichkeiten und einem entsprechenden Gastronomieangebot, Reithalle, Stallungen usw. abzureißen und Bauflächen für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Angesichts der sensiblen Ortsrandlage besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier, in der Vermeidung von massiven Bauweisen und überdimensionierten Baukörpern in den Randbereichen. Daher gibt es Bestrebungen den Bereich in zentraler sowie östlicher und südöstlicher Lage des Plangebietes in einer aufgelockerten Bauweise, beispielsweise durch eine Bebauung mit Einfamilienhäuser oder Doppelhäusern, zu beplanen und südwestlich des Plangebietes, entlang der Bahntrasse und damit gleichzeitig auch zur Eindämmung der Lärmimmission in das Planungsgebiet, eine etwas verdichtete Bebauung, beispielsweise durch Mehrfamilienhausbebauungen, zu realisieren. Im Norden des Plangebietes sollen außerdem Flächen für eine dichtete Bauweise vorgesehen werden, sodass in diesem Bereich, das bereits angesprochene betreute Wohnen, realisiert werden kann.

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 der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 u. WA 5) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im Bereich des Brandt's Weg. Aufgrund der im Übrigen ländlich geprägten Siedlungsrandlage ist der Standort zudem eher ungeeignet für in § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauGB aufgeführten Nutzungen, die zudem mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

## **5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden**

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte, bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude in bestimmten Bereichen. Insbesondere zur besseren Eingliederung in die bestehende Bebauung, entlang des Brandt's Weg sowie der Hirschberger Straße, werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 5) maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zugelassen. Sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

## **5.3 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. Die an der Bahntrasse liegenden allgemeinen Wohngebiete (WA 3 u. WA 4) sowie die zentral und im östlichen und südöstlichen Randbereich gelegenen allgemeinen Wohngebiete (WA 5) werden jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird in diesem Bereich verzichtet. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine intensivere Baunutzung vorgesehen, daher wird das allgemeine Wohngebiet (WA 1 u. WA 2) jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

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. Die an der Bahntrasse gelegenen allgemeinen Wohngebiete (WA 3 und WA 4) werden jeweils mit zwei Vollgeschossen und einer max. Gebäudehöhe (H) von  $\leq 9,5$  m festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) im nördlichen Planbereich werden mit drei Vollgeschossen und ebenfalls mit einer Gebäudehöhe (H) von  $\leq 9,5$  m vorgesehen. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 5), in denen eine aufgelockerte Bauweise vorgesehen wird, werden unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung in nördliche, östliche und südliche Richtung, zwei Vollgeschossen und eine Gebäudehöhe (H) von  $\leq 8,0$  m festgesetzt.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Brandt's Weg). Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe (H) dient die obere Gebäudekante als oberer Bezugspunkt.

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Solaranlagen oder Aufzugsschächte) sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) bis zu 2,00 m zulässig.

#### **5.4 Bauweise**

Im Geltungsbereich wird, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, und WA 4) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge, entsprechend der Nutzungsschablone, zwischen 30,00 m und 40,00 m zulässig sind. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 5) wird ebenfalls eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Diese entspricht gleichwohl den Regelungen der offenen Bauweise, jedoch mit der Abweichung, das Gebäude nur als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 22,00 m zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an den angrenzenden, örtlich vorherrschenden Strukturen orientiert, gleichzeitig aber auch eine verdichtete Bebauung im Bereich der Bahntrasse sowie im Norden des Plangebietes gewährleistet wird. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

#### **5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO und Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO bestimmt. Im nordöstlichen Planungsraum entlang des Brandt's Weges erfolgt die Festsetzung der Baugrenze unter Berücksichtigung des dort befindlichen Baumbestandes und der im Planungsraum verlaufenden Schmutzwasserleitung (DN 200 OOWV). Zur Freihaltung der Leitungstrasse von einer Überbauung wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zur Leitung festgesetzt. Darüber hinaus, befindet sich die Baugrenze des allgemeinen Wohngebiet (WA 1) in diesem Bereich in einiger Entfernung zum Brandt's Weg, um dort einer möglicherweise bedrückenden Wirkung aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen entgegenzuwirken. Im südöstlichen Bereich ergeben sich die Baugrenzen aufgrund des 5,00 m breiten Streifens der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Anpflanzfläche), in Verbindung mit dem 2,00 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, welcher als zusätzlicher Abstand zu den vorherrschenden Hochstämmen benötigt wird. Im Westen des Plangebietes ergeben sich die Baugrenzen, aus der Sicht des Immissionsschutzes, aufgrund eines Sicherheitsabstands zur Bahntrasse. Ferner halten die Baugrenzen einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den internen und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Verkehrsflächen ein und bieten auf diese Weise einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung. Die Baulinie innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 5), die sich im südlichen Bereich des Plangebiets befindet und an der Planstraße orientiert, dient der Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht und einem harmonischen Erscheinungsbild entlang der geplanten Erschließungsstraße. Die in diesem Bereich zulässigen Einzel- oder Doppelhäuser, müssen mindestens zu 3/4-Länge der Gebäudefront an der Baulinie errichtet werden. Eine Unterschreitung der Baulinie durch Gebäuderücksprünge sowie durch zurücktretende Gebäudeteile, wie Einsprünge oder zurückgesetzte Loggien, sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Zusätzlich sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO innerhalb des 3,00 m breiten Bereiches zwischen der Planstraße und der festgesetzten Baugrenze bzw.

Baulinie nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet.

## **5.6 Straßenverkehrsflächen**

Die zur inneren Erschließung des Gebietes vorgesehenen Planstraßen werden in der Hauptsache als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion werden diese mit einer Gesamtbreite von 6 m in Form einer Ringschließung ausgewiesen. Damit die Verkehrspunkte im Bereich der Ecke Brandt's Weg und Bergstraße sowie an der Ecke Brandt's Weg und Hirschberger Straße zukünftig übersichtlicher gestaltet, gegebenenfalls geringfügig im Kurvenbereich ausgebaut und so an die aktuellen Entwicklungen angepasst werden können, wird in diesem Teil des Geltungsbereiches ebenfalls eine Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **5.7 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.

## **5.8 Private Grünflächen**

Der östliche Grenzbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ wird zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Westlich des Grenzbereiches entlang der Bahntrasse wird ebenfalls ein privater Grünstreifen festgesetzt, welcher gemeinsam mit der Anpflanzfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Brandt's Weg“ in die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ übernommen wird. Durch die Festsetzung dieser Grünflächen kann zugleich der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert werden. Darüber hinaus wird der nördliche Bereich, entlang des Brandt's Weges, aufgrund der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der erwähnten Schmutzwasserleitung, ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

## **5.9 Wasserflächen**

Der im südöstlichen Grenzbereich verlaufende Entwässerungsgraben wird zur Aufrechterhaltung seiner Entwässerungsfunktion als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16

BauGB festgesetzt. Die ordnungsgemäße Unterhaltung dieses Gewässers ist sicherzustellen.

### **5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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.

Auf diesen Flächen ist das, für die Oberflächenentwässerung geplante, Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Hierdurch kann bereits ein Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ vorbereitet werden, ausgeglichen werden.

### **5.11 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 die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB, im nordwestlichen Randbereich, aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Brandt's Weg“ übernommen. Neben seiner abschirmenden Wirkung dient der Pflanzstreifen der anteiligen Kompensation des mit dem Bebauungsplanes verbundenen Eingriffs in die Natur und Landschaft.

### **5.12 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 betreffende 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, überbaubaren Bereiche in das vorhandene Siedlungsgefüge.

### **5.13 Erhalt von Einzelbäumen**

Der nördliche Planbereich weist einen ausgeprägten Gehölzbestand auf. Insbesondere die mächtigen Laubgehölze (Eichen, Linden, Kastanien) entlang Brandt's Weg sowie ein Einzelbaum im Bereich der Bahntrasse 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. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m<sup>2</sup> für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 –

überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

#### 5.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um dem Versorgungsträger im Bedarfsfall einen freien Zugang zu der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten unterirdischen Schmutzwasserleitung (DN 200) zu gewährleisten, werden im Bereich der Leitungstrasse die notwendigen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Für die Schmutzwasserleitung (DN 200) wird ein Schutzstreifen mit jeweils 3,00 m Entfernung von der Leitungsmittelpunkt festgesetzt. Darüber hinaus wird, ebenfalls in einem Abstand von jeweils 3,00 m Entfernung von der Leitungsmittelpunkt, der Schutzstreifen für die Regenwasserleitung (DN 500), die das Plangebiet westlich in Nord-Süd Richtung durchläuft, als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen belastet. Um die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer sowie des Regenrückhaltebeckens im südlichen Teil des Geltungsbereiches und innerhalb der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu gewährleisten, wird dort ebenfalls ein 5,00 m breiter Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen belastet.

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

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den, von der parallel zum Plangebiet verlaufenden, Bahntrasse (Oldenburg –Wilhelmshaven) ausgehenden, Verkehrslärmentwicklung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens, das durch das Akustikbüro Oldenburg, Dr. Christian Nocke erstellt wurde, werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis V gem. DIN 4109. Innerhalb der, in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße ( $R_w, res$ ) durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

##### Lärmpegelbereich I:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R_w, res = 30 \text{ dB}$
Büroräume u. ä.:	erf. $R_w, res = k. A.$

##### Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R_w, res = 30 \text{ dB}$
Büroräume u. ä.:	erf. $R_w, res = 30 \text{ dB}$

##### Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R_w, res = 35 \text{ dB}$
Büroräume u. ä.:	erf. $R_w, res = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R_{w,res} = 40$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R_{w,res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich V:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R_{w,res} = 45$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R_{w,res} = 40$ dB

Infolge der verkehrslärmbedingten Immissionen sind schutzbedürftige Wohnräume, wie beispielsweise Wohn- und Schlafräume nach Möglichkeit auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Für Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Schalldämmmaße angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

Werden auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite schutzbedürftige Wohnräume (Wohn- und Schlafräume) errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Verkehrerschließung**  
 Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Brandt's Weg sowie die Bergstraße. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden durch eine neuangelegte Planstraße erschlossen.
- Öffentlicher Personennahverkehr**  
 Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Rastederberg, Abzweig Hahnermoor", welche von den Linien 340 und 341 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg, Rastede und Oldenburg. Die Linie 341 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.
- 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 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 wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und in die Planung übernommen.
- 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. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.

## **7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE**

### **7.1 Rechtsgrundlagen**

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- 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 Verfahrensübersicht**

#### **7.2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ gefasst.

#### **7.2.2 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 ..... bis zum ..... . Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch die Tagespresse.

#### **7.2.3 Öffentliche Auslegung**

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

Jade,

.....  
Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor



### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*