

GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



**Bebauungsplan Nr. 66
„Bereich am Bahnhofstempel“**

gem. § 13a BauGB

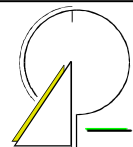
BEGRÜNDUNG

Entwurf

20. April 2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes, Verkehrslärm	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
6.0	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	11

Anlagen:

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bereich Bahnhofpunkt“, itap Oldenburg, 17.02.2021

Bauleitplanverfahren BPl. 66-Bereich am Bahnhofpunkt 26349 Jade Entwässerungskonzept Regenwasser, Ingenieurbüro Börjes Westerstede, März 2021

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Bauflächen 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 den Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" für den Bereich westlich der Bahnlinie und südlich des Bahnüberganges / Bahnhofpunktes der Vareler Straße (K 108) in dem Ortsteil Jaderberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Zusätzlich soll durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche angrenzend an die Georgstraße soll die Möglichkeit eröffnet werden hier einen Fuß- und Radweg zu errichten.

Da der Bebauungsplan der städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, wird dieser im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) als Eingriffe im Sinne des 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Planungsziel ist die Ermöglichung der Ausweisung eines Mischgebietes, das der Lage nahe dem Bahnhofpunkt in Jaderberg gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums beiträgt.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Weiterführend werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen, um das Planungsziel zu realisieren und in die Umgebungssituation anzupassen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Jaderberg in der Gemeinde Jade, und umfasst eine ca. 0,9 ha große Fläche westlich der Bahnlinie sowie südlich des Bahnüberganges / Bahnhofpunktes der Vareler Straße (K 108). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist derzeit durch ein Wohngebäude sowie durch eine Wiese geprägt.

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. Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ verfolgte Planungsziel, der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Mischgebiet entspricht demnach den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch ist am 29.05.2020 in Kraft getreten.

Folgende Aussagen werden getroffen: Die Ortschaft Jaderberg wird eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Jaderbergs. Östlich des Geltungsbereiches ist eine regional bedeutsame Bahnstrecke, Oldenburg-Wilhelmshaven, dargestellt. Hieran schließt sich weiter östlich die regional bedeutsamen Straße K108 (Vareler Straße) an.

Ferner werden folgende Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch festgelegt: „Die Raumordnung ist derart zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen ist allen Teilräumen die Möglichkeit zu geben, ihre Potentiale auszuschöpfen und Initiativen für Wachstum und Leistungsfähigkeit in die Wege zu leiten.“ (RROP 2019: 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises, Begründung zu Ziffer 02).

Insgesamt entspricht der Bebauungsplan Nr. 66 demnach den regionalplanerischen Zielsetzungen des RROP gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade „Jaderberg Blatt 2 2003“ wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich wird überlagernd als lärmvorbelasteter Bereich dargestellt.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf das geplante Mischgebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

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 der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes des Ingenieurbüros Börjes GmbH & Co. KG (s. Anlage) in die Planung eingestellt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.

Eine Bodenuntersuchung für das Plangebiet von der Baugrund Ammerland GmbH (s. Anlage Entwässerungskonzept) ergab, dass die anstehenden Böden für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Eine Versickerung ist nur mittels Versickerungsmulden möglich.

Es wird keine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Für das anfallende Niederschlagswasser ist jeweils eine Versickerung entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzeptes auf den überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen vorzusehen.

Der im Bereich der Georgstraße verlaufende Graben liegt tlw. innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Sollte der Graben verrohrt oder verlegt werden, wird ein entsprechender wasserrechtliche Antrag beim Landkreis gestellt werden.

4.3 Belange des Immissionsschutzes, Verkehrslärm

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Somit sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und im Rahmen einer Konzeptplanung zu untersuchen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ wird durch Geräusche des öffentlichen Straßenverkehrs der östlich verlaufenden Varelener Straße (K 108) sowie des nördlichen befindlichen P+R-Parkplatzes belastet. Darüber hinaus verläuft östlich des Plangebietes die Bahnlinie 1552 Rastede-Varel von der Schienenverkehrsgeräusche auf das Plangebiet wirken. Um den Schutzansprüchen der geplanten Wohnnutzung entsprechen zu können, ist es notwendig, die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu prüfen. Folglich sind die von der Verkehrsstraße, dem P+R-Parkplatz und der Bahnlinie ausgehenden Lärmbelastungen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten (itap, Projekt Nr.: 3849-21-a-pw, Oldenburg, 17.02.2021) erstellt, welches als Bestandteil der Begründung als Anhang beigelegt ist.

Als Ergebnis für das Plangebiet ergibt sich, dass die Orientierungswerte für das geplante Mischgebiet (MI) tags 60 dB(A) an der am stärksten belasteten Plangebietsgrenze eingehalten werden. Nachts werden die Orientierungswerte von 50 dB(A) um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Die aus Sicht des Gutachters erforderlichen textlichen Festsetzungen wurden festgesetzt um das Plangebiet planungsrechtlich abzusichern.

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. In der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ befindet sich der nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Gulfhof. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Zur Berücksichtigung bleibt die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe mit 11,50 m unter der Höhe des Gulfhofes mit 11,63 m. Auf den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich wird seitens der Gemeinde verzichtet, da das Baudenkmal durch seine Lage innerhalb eines festgesetzten Waldes liegt, dessen Bäume die gleichzeitige Wahrnehmung des Baudenkmals und der neu entstehenden Bebauung stark erschwert.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. "Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt." § 7 NDSchG gilt entsprechend. Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Ferner 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. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie • Abteilung Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205766-11) unverzüglich gemeldet werden.

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

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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.

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die derzeit vorliegenden Luftbilder auf Abwurfkampfmittel vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu verständigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

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). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vor-

rangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Wesermarsch als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden folglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Beordnung in der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung von in diesem Bereich störenden Nutzungen sind im Mischgebiet (MI) die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 4, 7 und 8, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird eine GRZ von höchstens 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend mit der max. zulässigen Gebäudehöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO mit 11,50 m definiert.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt. Gleichzeitig wird der Umgebungsschutz des benachbarten Baudenkmals mit der Festsetzung der max. zulässigen Höhe berücksichtigt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes als offene Bauweise (o) festgesetzt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO entsprechend der Umgebung festgesetzt. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsfläche und den Flurstücksgrenzen in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich im gesamten Plangebiet nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des südlichen Geltungsbereiches wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Längs der Georgstraße wird zusätzlich zu der Wegeparzelle ein 3,0 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Bereich soll der Aufnahme eines Geh- und Radweges dienen.

5.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet ergeben sich Beeinträchtigungen aufgrund der angrenzenden Verkehrslärmemissionen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher im Zuge der konkreten Planungen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Zu diesem Zweck werden für das Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, in denen die erforderlichen Schalldämmmaße ($R_{w,res}$) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohn- und Arbeitsräumen eingehalten werden müssen.

im Bereich mit einem Maßgeblichen Außenlärmpegel L_a 60 dB (A):

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R_{w,res} = 30$ dB

Büroräume u. ähnliches: erf. $R_{w,res} = 30$ dB

im Bereich mit einem Maßgeblichen Außenlärmpegel L_a 65 dB (A):

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R_{w,res} = 35$ dB

Büroräume u. ähnliches: erf. $R_{w,res} = 30$ dB

Zur Vermeidung einer möglichen Überdimensionierung der Schalldämm-Maße durch die Betrachtung der Außenlärmpegel in 5-dB-Stufen kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gemäß DIN 4109 (Stand 2018) zulässige Dezibel genaue Berechnung der Außenlärmpegel bei der Bestimmung der gesamten bewertenden Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde gelegt werden. Die aufgeführten oder alternativ Dezibel genau berechneten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht unterschritten werden. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Zudem ist Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Schlafräumen ein Schalldruckpegel von max. 30 dB (A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $60 \text{ dB (A)} \geq L_{r,Nacht} \geq 55 \text{ dB (A)}$ (orangefarbener Bereich, Beurteilungspegel zur Nachtzeit, siehe Hinweis Nr. 5 auf der Planzeichnung, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $55 \text{ dB (A)} \geq L_{r,Nacht} \geq 50 \text{ dB (A)}$ (braunfarbener Bereich, Beurteilungspegel zur Nachtzeit, siehe Hinweis Nr. 5 auf der Planzeichnung, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Georgstraße sowie einen Teil des Bahnweges.
- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird mit dem Bahnhofpunkt Jaderberg von den dort verkehrenden Regionalexpress-Zügen (RE) 18 (Osnabrück–Wilhelmshaven) und 19 (Wilhelmshaven–Bremen) der NordWestBahn erschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz AG.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen in der Georgstraße.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem. Ein Entwässerungskonzept ist als Anlage den Unterlagen beigefügt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

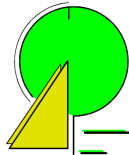
Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **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),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

**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*