

GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16
„Bereich östlich des Bahnübergan-
ges Vareler Straße“

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Endfassung

Juli 2024

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 Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	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)	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5	Straßenverkehrsflächen	6
5.6	Private Grünflächen / Fläche mit Bindungen	6
5.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	8

Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ in Jade, Bericht-Nr.: 4855-22-L1, IEL GmbH, Aurich, 18.03.2022

Entwässerungskonzept Bebauungsplan NR. 16, 4. Änderung „BEREICH ÖSTLICH DES BAHNÜBERGANGES VARELER STRASSE“ GEMEINDE JADE; OT JADERBERG, Heinzelmann, Wiefelstede, 16.03.2023, Überarbeitung 31.08.2023

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ auf.

Da das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde derzeit als gemischte Baufläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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 sind in die Planung eingestellt worden. Weitere Hinweise zu der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 1,0 ha große Fläche östlich der Bahntrasse der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven im Bereich des Bahnüberganges Vareler Straße. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Das Plangebiet stellt sich als Wiese im rückwärtigen Bereich der Bebauung östlich der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven 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 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 siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, nachfrageorientierten Entwicklung von Wohnhäusern, 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 wird der Ortschaft Jaderberg eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb des im RROP festgelegten Zentralen Siedlungsgebietes (Ziel der Raumordnung) als auch (geringfügig) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen. Als raumbedeutsame Verkehrsstrassen ist die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven markiert.

Insgesamt entspricht das mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ verfolgte Planungsziel überwiegend den regionalplanerischen Zielsetzungen. Die Gemeinde Jade gibt der Wohnbauentwicklung Vorrang vor dem Vorhaltsgebiet Landwirtschaft.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 wird der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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.

Im Rahmen der parallel laufenden 13. 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 im westlichen Bereich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahr 2000 geregelt. Dieser setzt diesen Teilbereich des Plangebietes derzeit noch als Mischgebiet (MI) und als Abgrenzung zur freien Landschaft mit einer 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen fest, welches nun durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 überplant und als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden soll.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ 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 beigelegt.

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 insbesondere 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 das Ingenieurbüro IEL, Aurich mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtes beauftragt, welches in die Planung aufgenommen und eingearbeitet wurde. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Schallimmissionsberechnungen für die Verkehrslärmart "Straßenlärm" führten zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand während der Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes, die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm eingehalten werden. Die Schallimmissionsberechnungen für die Verkehrslärmart "Schienenlärm" führten zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand während der Tageszeit innerhalb des Plangebietes, der zulässige Orientierungswert der DIN 18005-1 für Verkehrslärm eingehalten wird. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Orientierungswerte von 45 dB(A) innerhalb der Baugrenzen gänzlich überschritten. Es werden detaillierte Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Gutachten festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen zeigen die Berechnungen aufgrund der vorhandenen Lärmschutzwände keine Überschreitungen des Orientierungswertes für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)". Daher sind auf diesen Flächen keine weiteren Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen erforderlich.

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 zur öffentlichen Auslegung erstellt welches als Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Eine ganzjährlich funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im technischen Maßstab wird aufgrund der anstehenden Grundwasserstände ausgeschlossen. Eine zentrale Regenwasserrückhaltung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken soll dort gesammelt werden. Hierzu müssen die Bauherren eine Rigolenanlage mit Speichervolumen herstellen. Für die Verkehrsfläche wird ebenfalls eine Rigolenanlage vorgesehen, die in der Wendeanlage platziert wird. Vor der Ableitung in das vorhandene Grabensystem wird ein Schachtbauwerk mit einer Drossel platziert, die die Wassermengen der gesamten Fläche (Fahrbahn und Grundstücke) als ein verbundenes System zurückhält. Für das Entwässerungskonzept wird die Herstellung der Volumenkörper in Form von Kunststoffrigolen gewählt. Diese sind dauerhaft und nachhaltig funktionstüchtig. Die Bemessung der Rigolen aus Kunststoffkörpern erfolgt entsprechend dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 für ein Regenereignis 10-jährlicher Häufigkeit. Nach den hydraulischen Berechnungen sind Rigolenanlagen mit einem Rückhaltevolumen von ca. 15 bis 19 m³ je Grundstück erforderlich. Für die Verkehrsfläche ist ein Volumen von ca. 59 m³ erforderlich.

Die Baugebietsfläche wird von allen vier Seiten von vorhandenen Grenzgräben eingefasst. Für die Erschließung des Gebietes ist die Herstellung einer Zufahrtsstraße an der Nordseite angedacht. Für die Herstellung der Zufahrtsstraße muss der vorhandene Grenzgraben bis zum Ende des Wendehammers verfüllt werden. Vorhandene Einleitungen in den Graben, in diesem Abschnitt, sind an den neu herzustellenden RWK anzubinden. Die weiteren Grenzgräben bleiben erhalten. Die Details sind in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu erarbeiten.

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, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 /25766-15 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.

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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ (§ 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. 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 Plangebietes 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 ist max. 1 Vollgeschoss wobei eine Firsthöhe (FH) von 9,50 m und eine Traufhöhe (TH) von 4,50 m nicht überschritten werden darf.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Vareler Straße).

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich wird, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Es wird eine Baugrenze mit 3 m Abstand zu der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten privaten Grünfläche festgesetzt.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die zur inneren Erschließung des Gebietes vorgesehene Planstraße wird in der Hauptsache als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion wird diese mit einer Gesamtbreite von 6 m ausgewiesen.

5.6 Private Grünflächen / Fläche mit Bindungen

Zur Sicherung der in dem Bereich vorhandenen Entwässerungsgräben wird zum Erhalt der vorhandenen Strukturen eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd wird die private Grünfläche als mit Bindungen für Gewässer gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.7 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 entsprechend dem Schallgutachten 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.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung / ÖPNV**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Varelner Straße (K108) und dem der Deutschen Bahn AG gehörenden Grundstück. Hierfür wird ein Wegerecht erteilt werden sowie eine Baulast eingetragen.

Der Bahnhof Jaderberg liegt in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet und bietet eine Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr sowie an die Linie 431, die allerdings auf den Schulverkehr ausgerichtet ist.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.

• **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**

Ein Oberflächenentwässerungskonzept ist erstellt und in die Planung übernommen worden.

• **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-/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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ erfolgte im Auftrag Privater für die 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