

# **GEMEINDE JADE**



Landkreis Wesermarsch

6. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 40  
„Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“

Gem. § 13a BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>1.0) Anlass und Ziel der Planung</b> .....	3
<b>2.0) Rahmenbedingungen</b> .....	3
2.1) Kartenmaterial .....	3
2.2) Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.3) Städtebauliche Situation .....	4
2.4) Flächennutzungsplan .....	5
<b>3.0) Öffentliche Belange</b> .....	5
3.1) Belange von Natur und Landschaft .....	5
3.2) Belange des Immissionsschutzes .....	5
3.3) Belange der Wirtschaft .....	5
3.4) Belange des Denkmalschutzes .....	6
3.5) Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes .....	6
3.6) Belange von Altlasten .....	7
3.7) Artenschutzrechtliche Belange .....	7
<b>4.0) Inhalt der Bebauungsplanänderung</b> .....	7
4.1) Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2) Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
<b>5.0) Örtliche Bauvorschriften</b> .....	9
<b>6.0) Verkehrliche und technische Infrastruktur</b> .....	9
<b>7.0) Verfahrensgrundlagen/-Vermerke</b> .....	10
7.1) Rechtsgrundlagen .....	10
7.2) Planverfasser .....	11

## **1.0 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der Falkenstraße zu ändern und führt dazu die 6. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Das Planungsziel ist, den Bau von zweigeschossigen Wohngebäuden mit allen Dachformen und die entsprechende Ausnutzung in der Wohnfläche unter Berücksichtigung der DIN18040 (barrierefreies Bauen) zu ermöglichen. Dadurch soll ein selbstbestimmtes Leben erhalten bzw. ermöglicht werden. Die Planungsziele dienen der Weiterentwicklung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums Jaderberg.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 40, der für den Änderungsbereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) enthält.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000m<sup>2</sup>, sodass bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch angewendet wird.

Es wird demnach gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der sog. Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

## **2.0 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake vom 10.11.2023 im Maßstab 1:1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich im Bereich der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade und umfasst eine ca. 4.239 m<sup>2</sup> große Fläche nördlich der Lerchenstraße bzw. westlich der Falkenstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

# Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der Lage im Bereich der Ortschaft Jaderberg durch Wohn- und Mischgebietenutzungen charakterisiert. Folgerichtig ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 40 allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ (rechtskräftig seit dem Jahr 2001) wurde aus den Inhalten des zur damaligen Zeit jeweils rechtsgültigen Landesraumordnungsprogrammes (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 1994 mit Ergänzungen von 1998 und des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1980 sowie Vorentwurf aus dem Jahre 1999 entwickelt.

Zwischenzeitlich erlangten folgende Planungen bzw. Planänderungen Rechtsgültigkeit:

### 1. Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) Niedersachsen (2022)

Die Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade ist lt. aktuell geltendem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2022 der ländlichen Region Niedersachsens zuzuordnen.

In dieser Region soll die Entwicklung grundsätzlich gefördert werden, um den Auswirkungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum entgegenzuwirken und die Lebensqualität vor Ort zu sichern und zu erhalten. Dazu sollen Siedlungsstrukturen geschaffen werden, die der Daseinsvorsorge aller Bevölkerungsgruppen dienen. Das Planungsziel dieser Bebauungsplanänderung entspricht somit den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

### 2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2019) des Landkreises Wesermarsch, in Kraft getreten 29.05.2020

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

In der zeichnerischen Darstellung wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Dem Ort Jaderberg wird eine Grundzentrumsfunktion in der Gemeinde Jade zugewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die nachfolgenden Ziele 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).

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungsgebot) den Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

## **2.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade (2003)**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade wird das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird folglich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3.0 Öffentliche Belange**

### **3.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Wie in Kapitel 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ beschrieben, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Im Plangebiet sind auch keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Auch geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Damit ist festzustellen, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist.

### **3.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 sind die Verkehrslärmarten „Straßenlärm“ und „Schienenlärm“ sowie die Lärmemissionen aus dem Betrieb einer naheliegenden Tankstelle untersucht und beurteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt demzufolge unterschiedliche Lärmpegelbereiche (III, IV, V) sowie passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb dieser Lärmpegelbereiche fest. Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich außerhalb der festgesetzten Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Orientierungswerte im Planbereich werden demnach sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Somit werden für den Planbereich auch keine passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte tags und nachts auch zum aktuellen Zeitpunkt im Planbereich weiterhin eingehalten werden.

### **3.3 Belange der Wasserwirtschaft**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Durch die geplante bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung der Wasserwirtschaft nicht zu erwarten, da die Grundflächenzahl unverändert auf 0,3 festgesetzt wird. Im Vergleich zur Ursprungsplanung ergeben sich lediglich neue Möglichkeiten in Bezug auf die Geschossfläche (Erhöhung der GFZ von 0,4 auf 0,5) sowie gestalterisch in Bezug auf die Dachform und -neigung. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung also nicht wesentlich erhöht. Das anfallende Oberflächenwasser kann in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden.

## Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

### **3.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 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- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege — Referat Archäologie — Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind alle 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“.

### **3.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Es sind die Vorschriften zum vorsorgenden Bodenschutz zu beachten. Jeder, der z.B. durch Baumaßnahmen oder Erdarbeiten auf den Boden einwirkt, hat dafür zu sorgen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Nach den Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG sind Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksnutzer dazu verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück aus drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

In Bezug auf das Abfallrecht sind die Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Abfälle sind demnach vorrangig einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen und dazu getrennt zu halten. Bodenmaterial und übrige natürlich vorkommende Materialien, die im Rahmen der Baumaßnahmen ausgehoben werden, dürfen für bauliche Zwecke unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, wiederverwendet werden.

Einer Abstimmung mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde bedürfen z.B. Verwertungsmaßnahmen wie das Errichten von (Lärmschutz-)Wällen oder Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, da hier ggf. weitere genehmigungsrechtliche Anforderungen bestehen.

Für den Einsatz von mineralischen Abfällen gilt die LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

## Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

### **3.6 Belange von 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 vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach sind im Plangebiet Altablagerungen nicht bekannt.

### **3.7 Artenschutzrechtliche Belange**

Der § 44 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Die darin benannten Verbote sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden, auch wenn die Gemeinde nicht direkt Adressat der Verbote ist. Durch die Bauleitplanung werden nicht unmittelbar verbotene Handlungen durchgeführt oder genehmigt, jedoch hat die Gemeinde zu prüfen, ob der aufzustellende Bebauungsplan nicht durch dauerhaft entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung eventuell vollzugsunfähig wäre.

Um die Verletzung oder gar Tötung von Individuen auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Reproduktionszeiten der Fledermäuse und Brutvögel zulässig. Sofern Bäume gefällt werden müssen, sind die Bäume vor der Fällung durch eine sachkundige Person auf ggf. vorhandene Bruthöhlen für Vögel bzw. Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sollten einzelne Tiere oder Quartiere festgestellt werden können, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen. Die Arbeiten sind dann umgehend einzustellen.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG zu beachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind bei Berücksichtigung der o.g.

Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig. Es ist nicht zu erwarten, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten durch die Planung beeinträchtigt werden, zumal bereits der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 40 das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festsetzt und es sich um innerörtliches Grundstück in einem bestehenden Siedlungsgefüge handelt.

## **4.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung einer zentrumsnahen Wohnbaufläche Rechnung tragend, wird innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (0,3) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (0,5) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO begrenzt. In Bezug auf die Grundflächenzahl wird diese unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, die Geschossflächenzahl wird geringfügig von 0,4 auf 0,5 erhöht, um ein nutzungsgerechtes Maß der baulichen Nutzung festzulegen. So wird ermöglicht, die erforderliche Grundfläche (Wohnfläche) in den Wohnräumen zu schaffen, um der DIN18040 (barrierefreies Bauen) gerecht zu werden. Die Wohnungsgrundrisse können besser an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden, um ein selbstbestimmtes Leben für viele Altersgruppen zu unterstützen.

Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse definiert (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Dabei wird sich an der umliegenden bereits vorhandenen Bebauung orientiert, damit sich die im Plangebiet entstehenden Gebäude in das Siedlungsgefüge einfügen. Diese Festsetzung ist ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

Ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen wird die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,50m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO) werden aus der Ursprungsplanung übernommen und bleiben unverändert. Die im Ursprungsplan Nr. 40 festgesetzte Traufhöhe wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 aufgehoben. Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird keine Traufhöhe mehr festgesetzt. Dies wird begleitet durch die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die Dachform und die Dachneigung (siehe Kapitel 5.0). So werden Dachformen erlaubt, die eine barrierefreie Bauweise unterstützen. Im Bereich des umliegenden Siedlungsgefüges sind die Festsetzungen zur Traufhöhe sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und -neigung bereits durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 aus dem Jahr 2012 aufgehoben worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 fügt sich demnach gesamträumlich ein und führt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für einen weiteren Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 fort.

### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan Nr. 40 festgelegte textliche Festsetzung Nr. 5 in Bezug auf die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten wird im Geltungsbereich der 6. Änderung aufgehoben. Auch die textliche Festsetzung Nr. 6 aus dem Ursprungsplan wird aufgehoben. Statt der abweichenden Bauweise wird nun im Geltungsbereich der 6. Änderung eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Hierdurch wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauteppich) werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO aus dem Ursprungsplan übernommen und ohne Änderung festgesetzt.

## 5.0 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird die im Ursprungsplan getroffene örtliche Bauvorschrift bezüglich der Dachform und der Dachneigung im Geltungsbereich der 6. Änderung aufgehoben und somit sind diese frei wählbar. Zukünftig sind keine örtlichen Bauvorschriften anzuwenden. —

Begleitet wird dies durch die Aufhebung der Festsetzung des oberen Bezugspunktes zur Traufhöhe von max < 4,00 m. Damit soll gewährleistet werden, dass zeitgemäßen Bauvorhaben ausreichend gestalterischer Spielraum zur Verfügung steht, um die Anforderungen z.B. an barrierefreies Wohnen umsetzen zu können. Die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Traufhöhe ist bereits Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 gewesen. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ schließt sich dem an und kann damit als städtebaulich verträglich angesehen werden.

## 6.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur

- **Verkehrerschließung / ÖPNV**  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt zunächst über die Falkenstraße, anschließend über die Tiergartenstraße. Über die Vareler Straße ist der Bahnhof Jaderberg in wenigen Minuten zu erreichen, der von den Linien RE 18 und RB 59 bedient wird.  
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich einer Haltestelle des VEJ (Verkehrsverbund Ems Jade) und des VBN (Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen). In fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Jaderberg, Abzw. Varel (Raiba)“ die von den Buslinien 340 und 341 bedient wird. Somit ist eine Verbindung nach Rastede bzw. nach Oldenburg gegeben.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

## Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

- **Oberflächenentwässerung**  
Das im Plangebiet der 6. Änderung anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Es erfolgt eine Ableitung gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 in das vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## **7.0 Verfahrensgrundlagen/-Vermerke**

### **7.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweiligen 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)
  
- NNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz).

## **7.2 Planverfasser**

Die Ausarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40  
„Raiffeisen-/Tiergartenstraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag des  
Vorhaben-und Erschließungsträgers durch das

Büro Strüning  
Lanferschlade 1  
58762 Altena

Tel.: 02352 3378830  
Mob.: 01520 1900336

E-Mail: [buerostruening@cityweb.de](mailto:buerostruening@cityweb.de)