

**GEMEINDE JADE**  
**Landkreis Wesermarsch**



---

**21. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**BEGRÜNDUNG  
(Teil I)**

Satzung

06.05.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	3
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	6
4.2 Belange des Denkmalschutzes	6
<b>5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1 Wohnbaufläche	7
5.2 Gemischte Bauflächen	7
5.3 Flächen für Gemeinbedarf	7
5.4 Öffentliche Grünfläche	7
5.5 Fläche für Versorgungsanlagen	8
5.6 Flächen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB	8
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>9</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	9
7.2 Planverfasser	9

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Jade beabsichtigt zum einen um der Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen und zum anderen um die städtebauliche Situation an der „Vareler Straße“ zu ordnen und auf zukünftige Nutzungen vorzubereiten die Schaffung des nötigen Planungsrechts. Hierfür bedarf es zunächst der Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung bevor im parallelen Verfahren gem. § 8 (3) BauGB die verbindliche Bauleitplanung detaillierte Ausführungen vornehmen kann.

Die Planungsziele dienen der Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums.

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 und im Umweltbericht dargestellt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die zeichnerische Darstellung wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, vom Vermessungsbüro Menger im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung“ liegt im Norden des Ortsteils Jaderberg in der Gemeinde Jade und umfasst eine Fläche von knapp 15 ha und liegt östlich der „Vareler Straße“.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

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

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Jaderberg, östlich der Vareler Straße und wird auch durch diese vom Westen her erschlossen.

Der größte Teil des Geltungsbereiches besteht aus landwirtschaftlicher Fläche in Form von Weideland. Lediglich im westlichen Planbereich befinden sich kleinere gewerbliche und Mischgebietseinheiten.

Umgeben wird der Geltungsbereich im

- Norden durch landwirtschaftliche Strukturen und ein Wohngebiet,
- Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- Süden durch landwirtschaftliche Flächen sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet und
- Westen durch die Verkehrsfläche der „Vareler Straße“

## **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 nachfolgenden 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, 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 Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel der vorwiegenden Schaffung der vorbereitenden Wohnbauflächen für die verbindliche Bauleitplanung entspricht 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 wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt, südlich, bzw. östlich, durch die regional bedeutsame Bahnstrecke getrennt, an der regional bedeutsamen Straße K108 (Vareler Straße) gelegen.

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 entsprechen die Planungsabsichten der Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes den regionalplanerischen Zielsetzungen des RROP gem. § 1 (4) BauGB.

Im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens wurde vom Landkreis eine Stellungnahme abgegeben, die daraufhin wies, dass es bei der Ausweisung des Plangebietes zu einer Überlagerung zu den östlich angrenzenden Bereichen, die insbesondere als Vorranggebiet Torferhaltung, somit als Ziel der Raumordnung, festgelegt sind. Womit also ein Verstoß gegen das Abstimmungsgebot vorliegen würde. Es wurde gefordert, dass *„im Rahmen der Erarbeitung der Entwürfe der FNPÄ und des Bebauungsplans die exakte Gebietsabgrenzung in Bezug auf die Vorrangfläche darzustellen und bei einem Eingriff in diesen Bereich, die tatsächliche Betroffenheit der Torferhaltsfläche zu ermitteln [ist]. Dieses sollte durch eine Bestimmung der vor Ort vorliegenden Torfmächtigkeiten erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich 'die Flächen zum Torferhalt als Ziel' der Raumordnung aus den Vorgaben der Landesraumordnung ergeben. Somit ist es von besonderer Bedeutung, diesen Aspekt im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanverfahren entsprechend zu ermitteln und zu würdigen.“*

Die Überprüfung hat im Anschluss des Verfahrens in Abstimmung und Diskussion mit dem Landkreis stattgefunden. Als Ergebnis teilte der Landkreis am 23.06.2023 in schriftlicher Form folgendes mit:

*„Nach dem vorgelegten Bodengutachten ist ein Zielabweichungsverfahren nicht notwendig. Innerhalb der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann dann durch den Landkreis eine Klarstellung hinsichtlich der Flächen erfolgen, dass hier ein Ziel der Raumordnung nicht betroffen ist.*

*Innerhalb des geplanten neuen Baugebietes wurden insgesamt 18 Kleinrammbohrungen (KRB) bis auf 4,00 m u GOK niedergebracht.*

*Es zeigt sich ein einheitliches Bild:*

- *Ausgehend von der Geländeoberkante wurde durchgängig Mutterboden angetroffen*
- *Unterhalb des Mutterbodens folgen durchgängig gewachsene, nicht bindige Sande*

*Ausnahme: in der KRB 18 wurde unter der Mutterbodenschicht eine 40 cm mächtige Torfschicht gefunden*

*Die KRB 18 liegt im ausgewiesenen Baugebiet, hier ist mit dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktion der Torfschicht durch Überbauung zu rechnen.*

*Bodenkundliche Einschätzung:*

*Es handelt sich um eine kleinräumige Ausdehnung einer geringmächtigen Torfschicht. Die Ausdehnung ist unklar, in der KBR 17 wurde kein Torf mehr festgestellt. Die Distanz zwischen KBR 17 und 18 ist hier nicht bekannt – ich gehe davon aus, dass ca. 50 m zwischen den beiden Kleinrammbohrungen liegt.*

*Da im Rahmen der Planung der Erschließung eine engmaschige Untersuchung des Geltungsbereiches des B-Planes 69 im Hinblick auf das Vorhandensein sulfatsaurer Böden gefordert wurde, kann in dem Rahmen auch die Frage der Ausdehnung und Mächtigkeit der vorhandenen Torfschicht festgestellt werden.*

*Nach der Karte im RROP liegt die festgestellte Torfschicht knapp außerhalb der Fläche Vorranggebiet Torferhaltung; im festgesetzten Vorranggebiet wurde kein Torf gefunden. Die Gemeinde führt aus, dass die Abgrenzung der Fläche Vorranggebiet Torferhaltung aus dem LROP übertragen wurde und diese Fläche in der in 2022 aktualisierten Fassung nicht mehr enthalten ist.*

*Die von der Gemeinde angestellten Überlegungen zur Betroffenheit des Torfgebietes sind ausreichend.“*

### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade „Jaderberg Blatt 2“ von 2003 werden im Geltungsbereich unterschiedliche Nutzungen dargestellt. Gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen säumen den Bereich um die Vareler Straße. Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schießstand, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im östlichen Bereich dargestellt.

Entlang der Vareler Straße (K 108) sind Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet. Darüber hinaus ist entlang der Vareler Straße eine parallel gekennzeichnete Wasserleitung dargestellt.

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches ist nicht durch die verbindliche Bauleitplanung erfasst. Lediglich die Strukturen an der Vareler Straße sind durch verbindliches Planungsrecht überplant. Von Süden nach Norden verlaufend befindet sich hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Mischgebiet für die Flächen des Hofes mit seiner Umgebung sowie für das Möbelhaus und den Busparkplatz.

## **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 21. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung geschieht dies im Rahmen der Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil und als Teil II der Begründung beigefügt.

Zur Deckung des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung, ehem. Oeltjenhof" entstehenden Kompensationsdefizits in Höhe von 80.835 Werteinheiten werden folgende Flächen als Kompensationsflächen in Anspruch genommen:

- Gemeinde Jade, Gemarkung Jade, Flur 7, Flurstücke 96/1 und 398/94 (Gesamtgröße 37.493 m<sup>2</sup>).

### **4.2 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 im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 69 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 sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.“

#### **Belange der Landwirtschaft**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen in dem ca. 15 ha großen Geltungsbereich am nordöstlichen Ortsrand von Jaderberg auf den bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten und dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen zukünftig hauptsächlich Wohnbau- und Gemischte Bauflächen dargestellt sowie im Parallelverfahren über die verbindliche Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Flächen werden somit der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Der konkrete Umfang der Flächenbeanspruchung wird im Umweltbericht erläutert, ebenso wie der Ausgleich des Eingriffs.

## **5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Die Änderungsinhalte der Flächennutzungsplanung basieren neben den Vorgaben der gemeindlichen Planungsabsichten für den Bestandsbereich an der „Vareler Straße“ auf dem angestimmten städtebaulichen Konzept für den Änderungsbereich.

### **5.1 Wohnbaufläche**

Der wesentliche Teil des Änderungsbereiches soll der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Um dies im Rahmen der verbindlichen Planung umsetzen zu können, muss auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Grundlage zur Festsetzung geschaffen werden. Folglich werden Wohnbauflächen im Rahmen der vorbereitenden Planung für den mittleren bis östlichen Teil des Änderungsbereiches dargestellt.

### **5.2 Gemischte Bauflächen**

Der Gemeinde ist es ein großes Anliegen die zentralen Strukturen des Ortes Jaderberg zu ordnen und auf zukünftige Entwicklungen vorzubereiten. Folglich sind die gewerblichen Strukturen an der „Vareler Straße“ untersucht und im Ergebnis dabei festgehalten worden, dass an diesen Standorten zukünftig keine gewerblichen Nutzungen entstehen sollen, da diese nicht mehr in die örtliche Struktur passen. Seit der ursprünglichen Festlegung sind von der Gemeinde mehrere Gewerbegebiete ausgewiesen worden, die ausreichend Möglichkeiten für eine Ansiedelungen solcher bieten ohne, dass dabei städtebauliche Spannungen mit der Nachbarschaft entstehen. Darüber hinaus lassen die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches auf Grund ihrer Eingeschränktheit schon jetzt keine volle Ausnutzung zu.

Im Norden wird zusätzlich zum Bestand ein kleiner Teilbereich, direkt anliegend an die bestehenden Flächen, als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dies gründet sich in der Absicht möglicherweise den bestehenden Betrieb in behutsamer Weise erweitern zu können und für einen kleinen Teilbereich eine Mischnutzung zuzulassen ohne dabei städtebauliche Spannungen aufzubauen.

### **5.3 Flächen für Gemeinbedarf**

Für die beabsichtigte Fläche zur Einrichtung einer Kindertagesstätte wird für einen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB dargestellt. Die Vorgaben zur Lage und zur Größe des Gebietes hat die Gemeinde festgelegt, um ausreichenden Raum für eine beabsichtigte Einrichtung zu sichern.

Analog zu vergleichbaren Flächennutzungsplanänderungen auf Ebene der Gemeinde wird für die potenziellen Entwicklungsabsichten die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Fläche dargestellt.

### **5.4 Öffentliche Grünfläche**

#### **Fläche Nordost**

Im Nordosten soll es plangebietsnah ermöglicht werden notwendige Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Die dafür zur Verfügung stehende Fläche wird dabei als Öffentliche Grünfläche in Verbindung mit der Darstellung von Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

#### **Fläche Süd**

Bereits im Bestand befindet sich eine Fläche als Schützenplatz. Diese soll weiterhin für Veranstaltungen genutzt werden können. Folglich erfolgt eine Sicherung als Öffentliche

Grünfläche, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert wird.

## 5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden, bzw. Platz dafür freigehalten werden. Da es sich um eine technische Einrichtung handeln wird, wird dieser Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Eine Konkretisierung der Flächenabgrenzung als auch der Ausgestaltung der Fläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Verbindung mit der Fachplanung (Oberflächenentwässerungskonzept) vorgenommen.

## 5.6 Flächen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB

Im östlichen Änderungsbereich besteht die Absicht in direkter Nähe zum neu entwickelten Gebiet auch die notwendige Kompensation durchzuführen. Um diese Absichten zu sichern und deren Festsetzung vor zu bereiten werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diese Flächen gemäß den Planungsabsichten dargestellt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich verlaufende „Vareler Straße“ (K 108) sowie in das Plangebiet hereinführende Planstraßen.

Der Ort hat seine eigene Autobahn Ab- und Auffahrt zur Bundesautobahn BAB 29 und ist somit überregional angebunden.

### • ÖPNV

Das Plangebiet wird im Süden mit der Haltestelle „Jaderberg Abzw. Varel (Raiba)“ und den dort verkehrenden Buslinien 340 und 341 erschlossen. Die Linie 341 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.

Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Entfernung der Bahnhof Jaderberg, der eine Anbindung Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven möglich macht.

### • Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

Der Vorhabenträger ist mit den Netzbetreibern in Abstimmung. Bisher wurden unterschiedliche Versorgungskonzepte geprüft und abgewogen.

Das Plangebiet wird voraussichtlich nicht mit Gas versorgt; der Leitungsbetreiber verlegt keine neuen Leitungen mehr.

Vorprüfungen haben ergeben, dass auf Grund der geringen Anschlussdichte des geplanten Wohngebietes ein Nahwärmenetz mit zentraler Energieerzeugung im Hinblick auf den geringen Wärmebedarf von Neubauten nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die autarke Wärmeversorgung je Gebäude mittels Solarstromnutzung und Wärmepumpen die wirtschaftlichste und bevorzugte Variante darstellt.

### • Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen mit Hilfe der Schaffung eines neuen Pumpwerkes innerhalb des Geltungsbereiches.

- **Wasserversorgung**  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Um die schadlose Entwässerung des Plangebietes sicher zu stellen, wurde von dem Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt, dieses liegt der Planzeichnung des verbindlichen Bebauungsplanes als auch Begründung zu Grunde. Das Gutachten sieht vor, das gesamte Oberflächenwasser im künftigen Baugebiet über ein Entwässerungssystem abzuleiten und ein Regenrückhaltebecken zu errichten.
- **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

- **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 Naturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch



**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**

Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

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