

**GEMEINDE JADE**

**Landkreis Wesermarsch**



---

**2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 35  
„Cordes-Land“**

*gem. § 13b BauGB*

**BEGRÜNDUNG**



# INHALTSÜBERSICHT

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

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 "Cordes-Land" für den Bereich südlich der „Eichenallee“ sowie ca. 250 m östlich der „Tiergartenstraße“ in dem Ortsteil Jaderberg an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und führt hierzu die 2. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB durch.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind bei diesem Verfahren nicht notwendig. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich. Da jedoch der Änderungsbe- reich mit zur Kompensation des Ursprungplanes diente wird diese Kompensation ver- lagert.

Für den vorliegenden Änderungsbereich (ca. 0,31 ha) gelten derzeit die Inhalte der im Jahr 1997 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Cordes-Land“. In dem Bebauungsplan wurde das Plangebiet als öffentliche Grünflächen mit der überlagern- den Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven allgemeinen Wohngebietes, das dem zentralen Standort im Ortskern Jaderberg gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums beiträgt.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird der Änderungsbereich als allgemeines Wohn- gebiet (WA) gem. § 4 BauNVO innerhalb der 2. Änderung festgesetzt. Weiterführend werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise an die im dem angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 angepasst, um das Planungsziel zu realisieren.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Cordes-Land“ 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 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 befindet sich im Kernbereich des Ortsteils Jaderberg in der Gemeinde Jade, und umfasst eine ca. 0,31 ha große Fläche südlich der „Eichenallee“ sowie ca. 250 m östlich der „Tiergar- tenstraße“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Der Änderungsbereich ist derzeit durch die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche geprägt.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der Lage im Bereich der Ortschaft Jaderberg durch Wohnnutzungen charakterisiert. Darüber hinaus grenzt südlich des Plangebietes eine Waldfläche an. Weiter östlich des Geltungsbereiches verläuft die „Tiergartenstraße“ (K 108).

## **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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Cordes-Land“ verfolgte Planungsziel, der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen entspricht demnach den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2003 wird beschrieben, dass die Siedlungsstruktur so zu entwickeln ist, dass diese zur Erhaltung, Erneuerung und Funktionsstärkung der Mittel- und Grundzentren beiträgt und eine flächendeckende Grundversorgung in allen Lebensbereichen möglichst wohnortnah absichert. Auch sind Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft räumlich zu bündeln (vgl. Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch (2003), Seite 10f.). Den regionalplanerischen Vorgaben wird folglich Rechnung getragen, da mit der städtebaulichen Beordnung und der damit einhergehenden Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Entwicklung entsprochen wird.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade „Jaderberg Blatt 2 2003“ wird der Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche dargestellt. Die im Änderungsbereich vorhandene Straße wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Hinblick auf das geplante allgemeine Wohngebiet überwiegend nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 i.V.m. § 13b BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der im Jahr 1997 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 35 „Cordes-Land“. In dem Bebauungsplan wurde das Plangebiet als öffentliche Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die Festsetzungen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Cordes Land“ wird aufgrund der an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 10.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13b 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.  $3.105 \text{ m}^2$  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.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

#### **Aktueller Zustand**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß der Ursprungsplanung von öffentlichen Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingenommen, die eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorsieht. Östlich, westlich und nördlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung, südlich befinden sich Gehölzbestände.

#### **Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Cordes Land“ erfolgte in der zugrunde liegenden Ursprungsplanung die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Fläche von insgesamt rd.  $2.525 \text{ m}^2$ . Diese werden nur anteilig in einer Größe von  $385 \text{ m}^2$  in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 übernommen und als öffentliche Grünfläche mit überlagernder Festsetzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt. Die somit überplanten  $2.140 \text{ m}^2$  ( $2.525 \text{ m}^2 - 385 \text{ m}^2$ ) sind demnach auf externen Kompensationsflächen flächengleich zu verlagern.

Die Verlagerung der überplanten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von 2.140 m<sup>2</sup> erfolgt auf die Flurstücke 99/3 und 100/2, der Flur 1, der Gemarkung Jade. Die hier nach Deckung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 59 „Stindt Flächen“ verbleibende Restfläche von 2.313 m<sup>2</sup> wird für die Verlagerung der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 überplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herangezogen. Auf den der Gemeinde gehörenden Flurstücken 99/3 und 100/2, der Flur 1, der Gemarkung Jade verbleibt weiterhin eine Restfläche von 173 m<sup>2</sup>, die für anderweitige Eingriffsvorhaben herangezogen werden kann.

#### **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 diese oder 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 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

#### **4.3 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchge-

führt 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.

#### **4.4 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 wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der umliegenden städtebaulichen Struktur Rechnung getragen.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Cordes Land“ (§ 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**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und der Geschossflächen-

zahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. In Anlehnung an den westlich angrenzenden Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird innerhalb des Mischgebietes (MI) eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von höchstens 0,6 festgesetzt. Folglich wird ein an die umliegenden Strukturen angepasstes und zugleich nutzungs-gerechtes Maß der baulichen Nutzung für das Planungsziel festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollge-schosse baulicher Anlagen sowie der max. zulässigen Höhe gem. § 16 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe wird im Plangebiet einheitlich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur ein-fügt. Ergänzend hierzu wird die Gebäudehöhe (GH) auf 10,0 m begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaf-fen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefü-ges sichergestellt.

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

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes als offene Bauweise (o) festgesetzt. Dies ent-spricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und wird überdies in Anlehnung an die Festsetzungen des Mischgebietes innerhalb der 2. Änderung (1985) entwickelt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO entsprechend der Um-ggebung des Ursprungplanes festgesetzt. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsfläche in einem Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze festge-setzt. Der Abstand zur öffentlichen Grünfläche wird auf 3,0 m festgesetzt. Die Grenz-abstände regeln sich im gesamten Plangebiet nach der Niedersächsischen Bauord-nung (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 Gara-gen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausge-schlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 3).

### **5.4 Straßenverkehrsflächen**

Die vorhandene Straße „Eichenallee“ in der Breite von 10,0 m wird als Straßenver-kehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zur evtl. Erschließung der südöst-lich des Änderungsbereiches gelegenen Flächen wird eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m in der Verlängerung der Eichenallee und dann nach Süden ab-knickend festgesetzt.

### **5.5 Private Grünflächen / Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen**

Zur Eingrünung zur freien Landschaft und zur Sicherung der in dem Bereich vorhan-denen Entwässerungsgräben wird zum Erhalt der vorhandenen Strukturen eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd wird die private Grün-fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB festgesetzt.



## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Eichenallee“.
- **ÖPNV**  
Das Plangebiet wird mit der Haltestelle „Jaderberg Kindergarten“ und den dort verkehrenden Buslinien 340 und 341 erschlossen. Die Linie 341 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.
- **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 die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **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 Bundesnatur-

- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz).

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

