

# GEMEINDE JADE

## Landkreis Wesermarsch

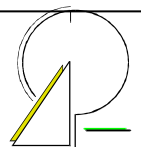


---

Bebauungsplan Nr. 64, Teil 1  
„An der Feuerwehr Jaderberg“

# BEGRÜNDUNG

(Teil I)



# INHALTSÜBERSICHT

## Teil I: Begründung

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	1
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>1</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	1
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	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, Kampfmittel)	5
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf	6
5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>7</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Planverfasser	8

### Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Feuerwehrhauses und die Ausweisung eines Wohngebietes in Jaderberg, Bericht-Nr. 4577-20-L1A, IEL GmbH, Aurich, 28.08.2020
- Bebauungsplan Nr. 64 "An der Feuerwehr", Entwässerungskonzept -Oberflächenentwässerung-, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Westerstede, August 2020

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

Die Gemeinde Jade beabsichtigt aufgrund der Notwendigkeit des Neubaus eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Jaderberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandortes Jaderberg zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 64 „An der Feuerwehr Jaderberg“ auf. Die hierfür benötigte und bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Jade, beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke im Anschluss an die an den erweiterten Feuerwehrstandort in einem Bereich zu erschließen. Die hierfür vorgesehene Fläche wird bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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.

Nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB hat sich die Gemeinde dazu entschieden die Bauleitplanung mit der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als Bebauungsplan Nr. 64, Teil 1 fortzusetzen. Der Bereich, für den ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll wird zu einem späteren Zeitpunkt als Bebauungsplan Nr. 64, Teil 2 fortgeführt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 64; Teil 1 „An der Feuerwehr Jaderberg“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg- Cloppenburg, Katasteramt Brake, vom Vermessungsbüro Menger im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 1 „An der Feuerwehr Jaderberg“ befindet sich innerhalb der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 0,3 ha große Fläche östlich der Tiergartenstraße (K 108) nördlich des Hakenweges. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Das Plangebiet stellt sich als Wiese 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 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 dem Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 1 „An der Feuerwehr Jaderberg“ verfolgte Planungsziel der Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandortes entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

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

Im aktuell rechtskräftigen RROP 2019 wird die Ortschaft Jaderberg als Grundzentrum festgelegt. Zur Sicherung und Entwicklung der grundzentralen Strukturen erfolgt eine räumliche Konkretisierung des Grundzentrums durch die Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes (RROP 2019, Kap. 2.2, Ziffer 03). Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, so dass das Vorhaben zur Sicherung und Entwicklung der grundzentralen Strukturen dient.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch das linienförmige Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg Radfahren tangiert. Die Sicherung und Entwicklung des regional bedeutsamen Radweges (hier: Deutsche Seilroute) wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt entspricht das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 1 „Feuerwehr Jaderberg“ verfolgte Planungsziel den regionalplanerischen Zielsetzungen.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 1 „An der Feuerwehr Jaderberg“ als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Westlich des Plangebietes wird der bestehende Feuerwehrstandort als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Im Rahmen der parallel laufenden 16. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Inhalte des Flächennutzungsplans an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen angepasst und entsprechend für den Bereich der Erweiterung des Feuerwehrstandortes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

## **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 zum Bebauungsplanes Nr. 64 „Feuerwehr Jaderberg“ 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 ist dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil als Teil II der Begründung beigefügt.

#### **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 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.

Die Lärmimmissionen aus den Aktivitäten der freiwilligen Feuerwehr, die auf die angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzungen einwirken sind hierbei zu betrachten.

Um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten wurde die IEL GmbH mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtes für den Bereich der geplanten Feuerwehr und des geplanten allgemeinen Wohngebietes beauftragt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und ist als Anlage beigefügt. Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.

Das Gutachten kommt für die geplanten Feuerwehrneubau zu dem Ergebnis, dass es in Bezug auf die bereits bebauten Immissionspunkte bzgl. des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen den Betrieb der geplanten Feuerwehr gibt. Die in dem Gutachten vorgesehene Lärmschutzwand ist erst bei Realisierung des östlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes erforderlich.

Die Feuerwehr erfüllt eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes. Die notwendigen Einsatzfahrten unterliegen der Sozial Adäquanz. Zusätzlich wurden die Beurteilungspegel an den umliegenden Wohnnutzungen ermittelt. Für die Tageszeit ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Geräuschpegelspitzen deutlich unterschritten werden. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse und die zulässigen Geräuschpegelspitzen bei Einsatzfahrten ohne Martinshorn eingehalten bzw. unterschritten. Das Martinshorn wird während eines Noteinsatzes verwendet und ist daher sozialadäquat.

### **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 Börjes erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt. Durch ein Bodengutachten wurde festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt. Das Gutachten kommt für die geplanten Feuerwehrneubau zu dem Ergebnis das Oberflächenwasser in einem Stauraumkanal DN 500, Länge 70 m in zwei Strängen, zu sammeln und gedrosselt in den Straßenseitengraben abzugeben.

### **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- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, 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. 04401/205766-11 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.“

In ca. 175 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Einzelbaudenkmal: Wohnwirtschaftsgebäude des Hallenhaustyps im Hakenweg 5 in Jaderberg, an dessen Erhaltung aus geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Gem. § 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.

#### **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, Kampfmittel)**

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.

Die Gemeinde hat durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN eine Luftbildauswertung im Rahmen der Gefahrenerforschung beantragt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilte hierzu am 29.07.2020 mit, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Der Bereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau des Gerätehauses.

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung Feuerwehr sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahl für Baugebiete, z. B. Mischgebiet GRZ 0,6 (§ 17 BauNVO), auch nicht eingehalten werden könnte. Auf die Festsetzung einer GRZ wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche daher verzichtet.

### **5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Berücksichtigung der Bestimmungen des Artenschutzes wird festgesetzt, dass als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis 15. Juli unzulässig ist. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis 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.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Hakenweg an die Tiergartenstraße (K 108).
- **Öffentlichen Personennahverkehr**  
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Jaderberg, Tierpark“. Die Haltestelle wird von den Linien 337, 340, 341 und 399 bedient. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig auf der Relation Jaderberg- Rastede- Oldenburg. Die Linien 337, 341 und 399 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.
- **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.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Sammlung und Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers erfolgt in einem Stauraumkanal DN 500 mit einer Gesamtlänge von ca. 70 m.
- **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

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 des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 1 „An der Feuerwehr Jaderberg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch

**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*

gez. H. Kaars      L.S.