

GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



**Bebauungsplan Nr. 69
„Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof“**

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

27.01.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
2.4	Städtebauliches Konzept	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Geruchsimmissionen	6
4.3	Belange des Immissionsschutzes	8
4.3.1	Verkehrsimmissionen	8
4.3.2	Schießstand	12
4.3.3	Schützenplatz	13
4.3.4	Gewerbeimmissionen	15
4.4	Belange der Oberflächenentwässerung	15
4.5	Belange der Schmutzwasserentsorgung	16
4.6	Belange des Denkmalschutzes	16
4.7	Altablagerungen	16
4.8	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	16
4.9	Belange des ÖPNV	17
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4	Grünflächen	20
5.4.1	Öffentliche Grünflächen	20
5.4.2	Private Grünflächen	20
5.5	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.6	Fläche für Versorgungsanlagen	20
5.7	Beleuchtung	20
5.8	Anpflanzungen auf Grundstücken	21
5.9	Erhaltung von Einzelbäumen	21
5.10	Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
5.11	Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
5.12	Verkehrsflächen	22
5.13	Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	22

5.14	Festsetzung auf Zeit in Verbindung mit Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	23
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	24
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	25
7.1	Rechtsgrundlagen	25
7.2	Planverfasser	25

ANHANG

Anlage I: Nutzungskonzept "Jaderberg östlich Vareler Straße" der Gemeinde Jade, Ergebnis der Immissionsprognose, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 08.09.2022

Anlage II: Lärmschutzgutachten zum Städtebaulichem Entwicklungskonzept Jaderberg östlich Vareler Straße, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, 25.10.2022

Anlage III: Erschließung Baugebiet „Jaderberg – östlich Vareler Straße“, Gemeinde Jade, Oberflächenentwässerungskonzept, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB ein Oberflächenentwässerungskonzept, Dezember 2022

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof“ im nördlichen Bereich des Ortsteiles Jaderberg, östlich der „Vareler Straße“. Im parallelen Verfahren dazu wird der Flächennutzungsplan zum 21. Mal geändert.

Die Gemeinde Jade ist nicht Eigentümerin der Flächen, deshalb wurde das Plangebiet in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger entwickelt, welcher auch später die Vermarktung der neuen Flächen vornehmen soll.

Der Bebauungsplan wurde zum einen von der Gemeinde aufgestellt um der Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einzel- und Mehrfamilienhäusern nachzukommen und zum anderen um die städtebauliche Situation an der „Vareler Straße“ zu ordnen und auf zukünftige Nutzungen vorzubereiten. Die Planungsziele dienen der Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof“ 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof“ liegt im Norden des Ortsteil 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 Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

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“

2.4 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Planung wurden über einen längeren Zeitraum mehrere Planungskonzepte- und Ideen entwickelt und diskutiert.

Der finale Stand besticht durch seine kurzen Wege mit meist direkter Erschließung der Wohnbaugrundstücke, einer Ringschließung, welche sinnvoll im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung ist und einen Abstand zur freien Landschaft durch die Anordnung des Regenrückhaltebeckens an tiefster Geländestelle als Puffer. Darüber hin-

aus sind unterschiedliche und flexible Grundstücksgrößen für das Mischgebiet und die Wohnbebauung vorgesehen, um auf die unterschiedlichen Nachfragen reagieren zu können.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Staffelung der baulichen Dichte in Verbindung mit den Nutzungsfestsetzungen vorgenommen worden, damit nicht unverträgliche Nutzungen und Dichten nebeneinander entstehen. Gegliedert und später durch das Maß der baulichen Nutzung gesteuert wird das Gebiet dahingehend, dass ein Mischgebiet an der „Vareler Straße“ festgesetzt wird, an welches sich nordöstlich bis östlich eine verdichtete Bebauung, teilweise ebenfalls als Mischgebiet, anschließt, um städtebaulichen Spannungen vorzubeugen und für die verlärmteren Bereiche die Möglichkeit zu schaffen nicht ausschließlich Wohnnutzungen vorzusehen. Nach Osten hin lockert die Bebauung auf und unterstützt mit seinen Stichstraßen die Möglichkeit von ruhigeren Wohnbereichen, aus denen der Durchgangsverkehr ferngehalten wird. Zudem ist es gewünscht die Möglichkeit zu haben in kleinen Bauabschnitten das Gebiet gemäß Nachfrage behutsam und ortsverträglich zu entwickeln.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof“ verfolgte Planungsziel entspricht demnach 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 Grundzentrumfunktion 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 des Bebauungsplanes Nr. 69 demnach den regionalplanerischen Zielsetzungen des RROP gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende 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, während weiter nach Osten in das Gebiet hinein Wohnbauflächen, 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 dargestellt sind.

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.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

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 dort befindlichen Hofes mit seiner Umgebung sowie für das Möbelhaus und den Busparkplatz.

Die Grundgedanken der vorhandenen, verbindlichen Bauleitplanung werden Eingang in die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes finden.

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 Bebauungsplan Nr. 69 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 69.

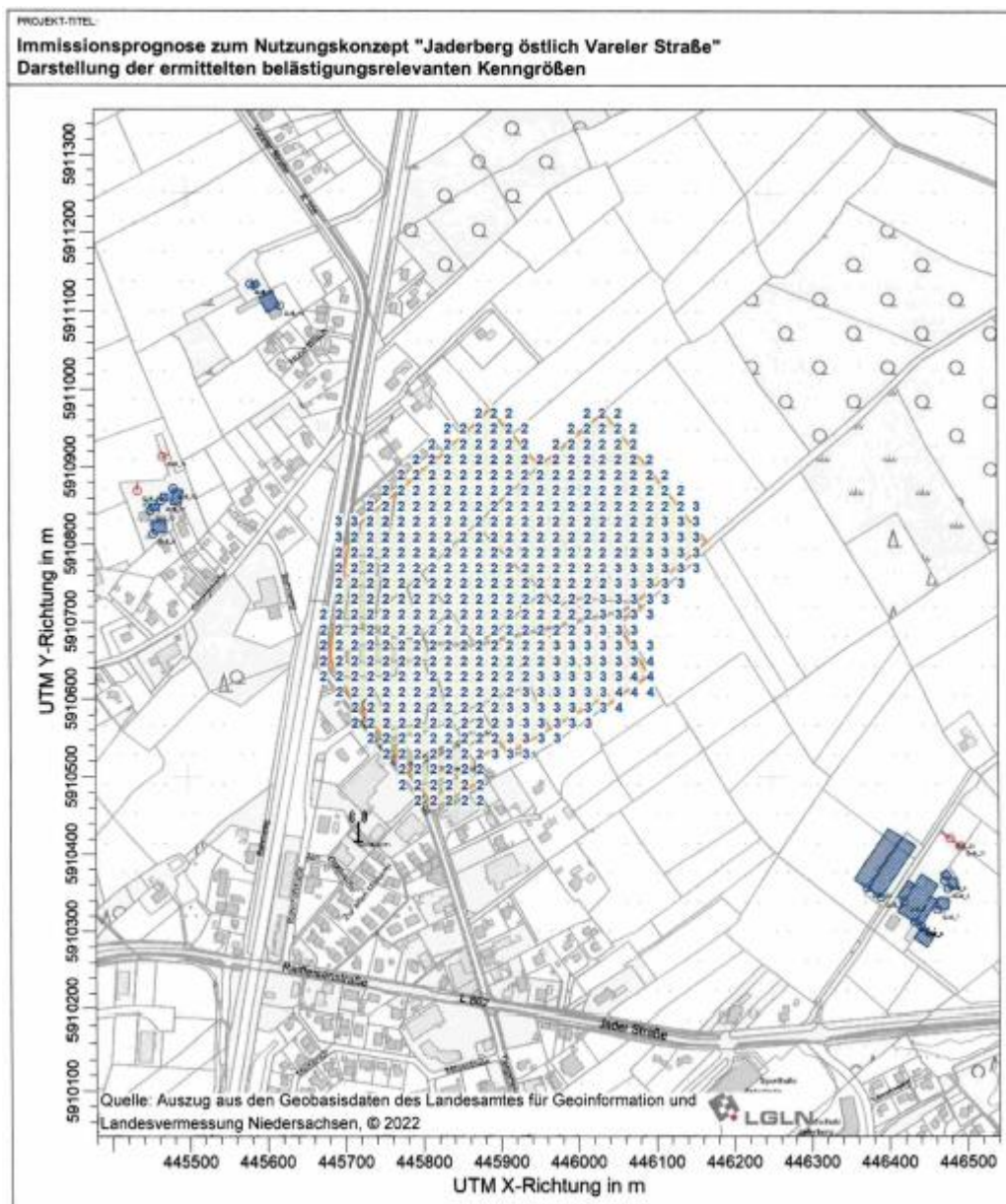
4.2 Geruchsmissionen

Eine gutachterliche Untersuchung der Annahmen wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Datum vom 08.09.2022 vorgenommen. Im Zuge der Beurteilung soll geprüft werden, ob die geplante städtebauliche Entwicklung zu allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten unter Berücksichtigung der im Umfeld des potentiellen Baugebietes gelegenen Geruchsemitenten, hier insbesondere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.

Die Begutachtung der zu erwartenden Geruchsmissionen erfolgte gemäß Anhang 7 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft 2021). Dabei wird die be-

lästigungsrelevante Kenngröße bestimmt, die nach Anhang 7 der TA-Luft bei der Beurteilung der Belästigung durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen heranzuziehen ist. Im Beurteilungsgebiet (Kreise mit einem Radius von mind. 600 m um den Rand des Geltungsbereiches) befinden sich mehrere Betriebe mit Tierhaltung, die bei der Ermittlung der Geruchsgesamtbelastung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus wurde geprüft, ob Betriebe, die sich außerhalb des 600 m Radius befinden, relevante Geruchsmissionen (belästigungsrelevante Kenngröße $> 2\%$) im Geltungsbereich verursachen. Diese Prüfung ergab, dass keine weiteren Betriebsstätten als Vorbelastung zu berücksichtigen waren.

Laut Anhang 7 der TA-Luft ist in Wohngebieten (W) und Mischgebieten (MI) ein Immissionsgrenzwert von 10 % sowie in Gewerbegebieten (GE) und Dorfgebieten (MD) ein Wert von 15 % zulässig. Als Ergebnis der Untersuchung geht hervor, dass im Plangebiet belästigungsrelevante Kenngrößen von maximal 4 % erreicht werden. Die zulässigen Grenzwerte für die beabsichtigten Arten der Festsetzung werden demnach unterschritten.



4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen 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. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der „Vareler Straße“ (K 108) und in geringer Entfernung der Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven sowie in unmittelbarer Nähe zu gewerblichen Nutzungen, Freizeitnutzungen (Schießstand) und liegt direkt angrenzend an einen Schützenplatz. Aufgrund der von den vorgenannten ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Misch- und Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde für den Bebauungsplan Nr. 69 ein schalltechnisches Gutachten bezüglich der zutreffenden Immissionen von Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg (Stand 25.10.2022) angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.3.1 Verkehrsimmissionen

Straßenverkehrslärm

Für den relevanten Straßenabschnitt der „Vareler Straße“ K 108 wurden Verkehrszahlen für das Jahr 2031 für das Schalltechnische Gutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vom 18.08.2016 von der Gemeinde übermittelt.

Das schalltechnische Gutachten nimmt als Berechnungsgrundlage für die Ausarbeitung, dass innerhalb des Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird und demnach die Orientierungswerte für den Verkehrslärm gemäß DIN 18005 von Lr, Tag (06:00-22:00 Uhr) von 55 dB (A) und nachts von Lr, Nacht (22:00-06:00 Uhr) von 45 dB(A) eingehalten werden müssen.

In Bezug auf die nachstehende Karte wurden folgende Ergebnisse herausgearbeitet:

- Die grünen Flächen weisen dabei die Bereiche aus, in denen eine uneingeschränkte WA-Nutzung möglich ist.
- Die gelben und roten Flächen kennzeichnen Bereiche, in denen die Orientierungswerte überschritten werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist nur in begründeten Fällen möglich, zum Beispiel durch sogenannten „dringenden Wohnbedarf“, der eingehend zu begründen ist. Dieser Ermessensspielraum ermöglicht eine Überschreitung für ein WA-Gebiet bis auf die Orientierungswerte eines „Mischgebietes“ [= 60/50 (45) dB(A)] gemäß § 6 BauNVO. Dieser Bereich ist gelb dargestellt. Hier wären dann passive Lärmschutzmaßnahmen bzw. textliche Festsetzungen zu berücksichtigen.

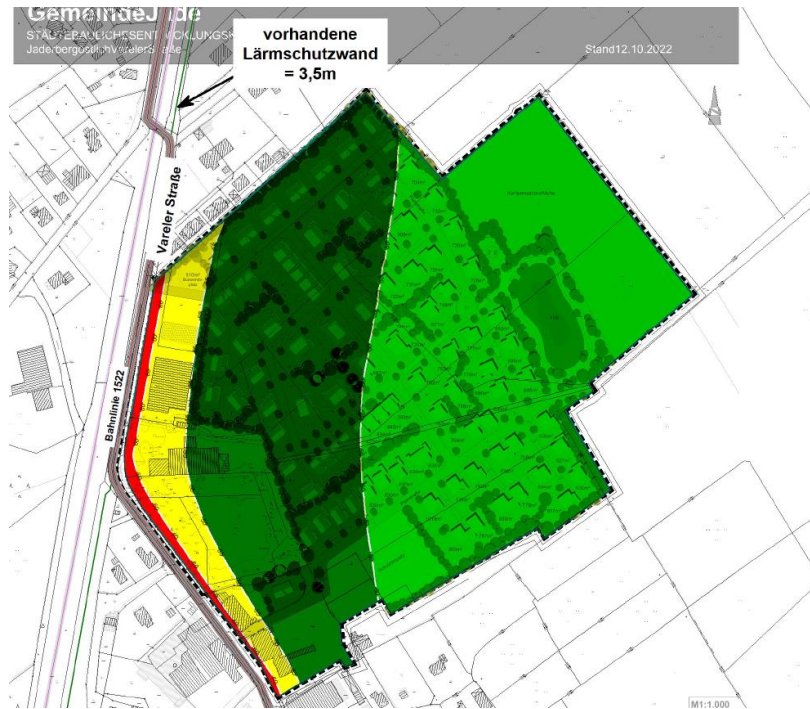
Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte für eine WA-Nutzung tags und nachts innerhalb von Teilbereichen des geplanten Wohnbaugbietes im EG und im 1.OG überschritten werden.

Die in der Rasterlärmkarte der Anlage 7.1d (= ungünstiger Fall nachts im 1.OG) rot dargestellte Fläche weist einen Bereich aus, in denen eine weitere Wohnbebauung (Neubau, wesentliche Änderung und Umbau) auf der dem vollem Schalleinfall ausgesetzten Hausseite nur unter zusätzlichen Anforderungen an den Luftschallschutz zwischen außen und Innenräumen möglich ist.

In den gelb gekennzeichneten Teilflächen ist nachts eine uneingeschränkte Nutzung als Mischgebiet möglich. Für eine geplante Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet ist passiver Lärmschutz vorzusehen. Hier sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 auszuführen, die ohnehin durch die Wärmeschutz-

verordnung gefordert wird. Für Schlafräume deren Fenster zur Lärmquelle (hier Verkehrslärm) ausgerichtet sind, sind schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen.

Die grünen Flächen weisen dabei die Bereiche aus, in denen eine uneingeschränkte WA-Nutzung tags bzw. nachts möglich ist.



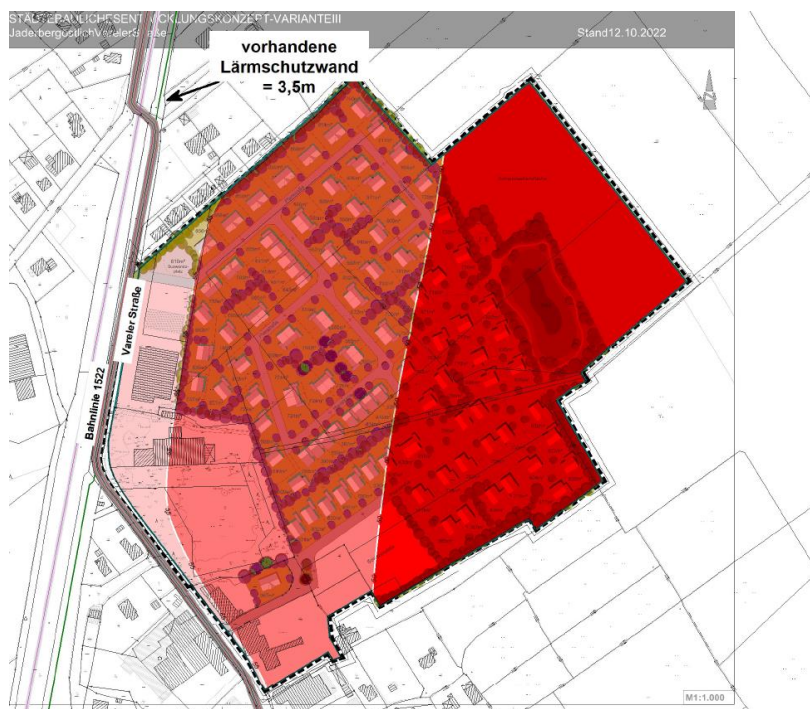
**Städtebauliches Entwicklungskonzept
Jaderberg östlich Vareler Straße
Vorbelastung Verkehrslärm gem. DIN 18005**

Rasterlärmkarte für die Vorbelastung Verkehrslärm tags im EG

Anlage 7.1a

Pegelwerte tags in dB(A)	Zeichenerklärung
< 50	Rechengebiet Lärm
50 - 55	Fläche
55 - 60	Schiennachse
60 - 65	Emissionslinie
65 - 70	Oberfläche
>= 70	Straßenachse
	Emissionslinie
	Oberfläche
	Wand

Berechnung Vorbelastung Verkehrslärm gemäß DIN 18005



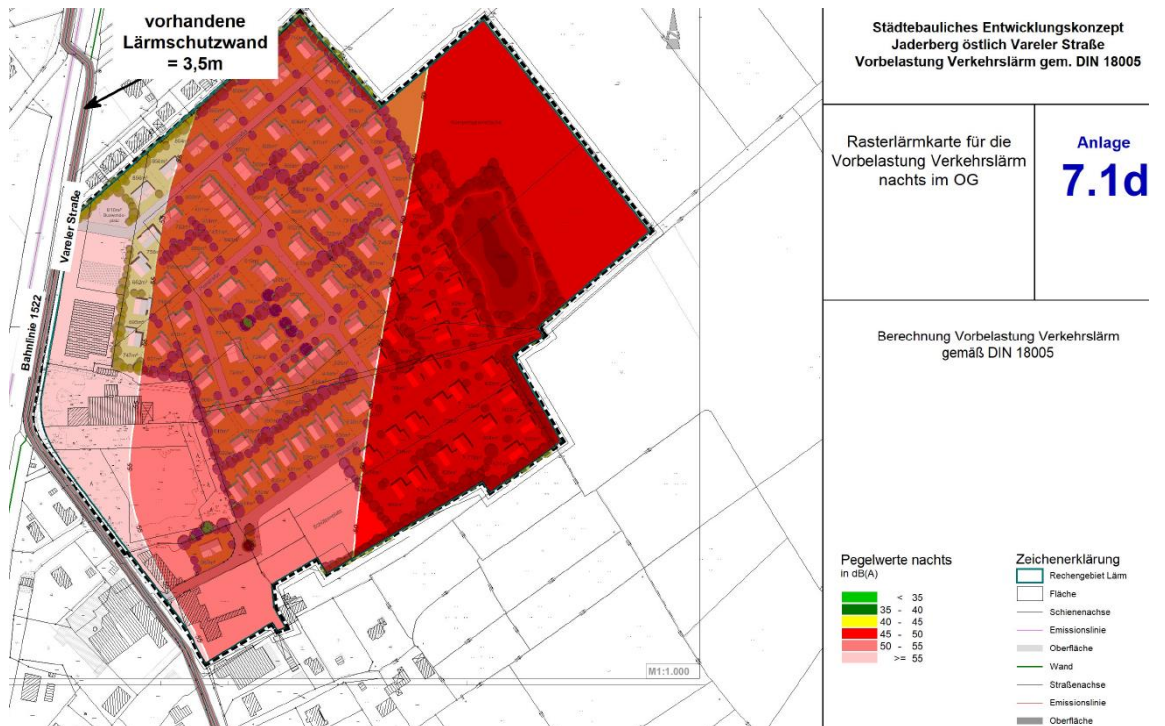
**Städtebauliches Entwicklungskonzept
Jaderberg östlich Vareler Straße
Vorbelastung Verkehrslärm gem. DIN 18005**

Rasterlärmkarte für die Vorbelastung Verkehrslärm nachts im EG

Anlage 7.1b

Pegelwerte nachts in dB(A)	Zeichenerklärung
< 35	Rechengebiet Lärm
35 - 40	Fläche
40 - 45	Schiennachse
45 - 50	Emissionslinie
50 - 55	Oberfläche
>= 55	Straßenachse
	Emissionslinie
	Oberfläche
	Wand

Berechnung Vorbelastung Verkehrslärm gemäß DIN 18005



Als aktiven Lärmschutz bezeichnet man Maßnahmen in unmittelbarer Nähe der Lärmquelle (Emissionsort). Sofern die Orientierungswerte für die Nutzung überschritten werden, ist zu überlegen, welche Lärmschutzmaßnahmen in Frage kommen. An erster Stelle sollten aktive Lärmschutzmaßnahmen stehen, da hier ein größeres Lärminderungspotential auszuschöpfen ist. An Möglichkeiten gibt es: Lärmschutzwand oder - wall.

Da westlich an das unbebaute Plangebiet bereits vorhandene Bebauung angrenzt, ist die Ausweisung von geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder - wällen aus städtebaulicher Sicht nicht möglich.

Als passiven Lärmschutz bezeichnet man Maßnahmen an Häusern (Immissionsort). Als passiver Lärmschutz kommen die Gebäudestellungen / Raumanordnung oder Schallschutzfenster und Schalldämmung durch Außenbauteile in Frage. Bei bestehen-

den und geplanten Gebäuden ist der Schutz von Innenräumen oftmals nur durch Schallschutzfenster möglich. Durch die Vorgaben der DIN 4109 lassen sich die erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach) ermitteln. Bei Fenstern und Türen sind dies entsprechende Schallschutzklassen (SSK).

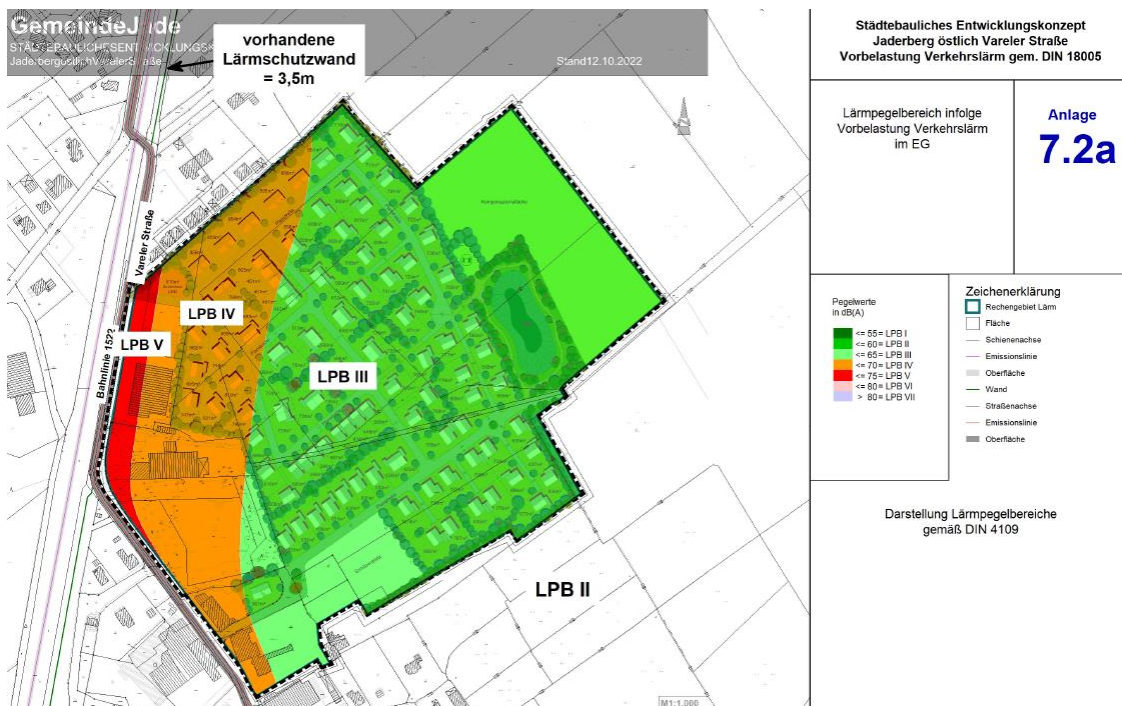
Schienerverkehrslärm

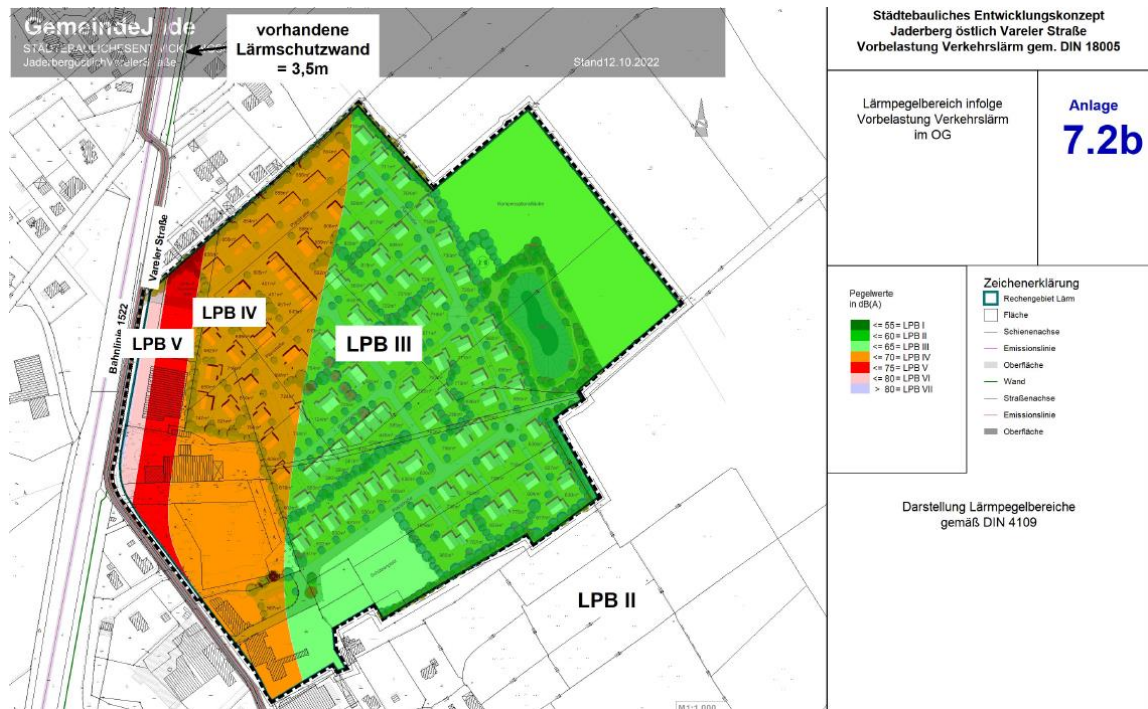
Basierend auf Prognosedaten für das Jahr 2025 wurde die Berechnung des Schienenverkehrslärms durchgeführt. Demnach fahren auf dem betreffenden Streckenabschnitt im Jahr 2025 etwa 34 Personenzüge und 46 Güterzüge tags sowie 8 Personenzüge und 31 Güterzüge nachts.

Aufgrund der Vorbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehrslärms auf dem Streckenabschnitt 1522 und der Vareler Straße kommt es tagsüber und nachts in Teilbereichen des geplanten Baugebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte für eine vorgesehene WA-Nutzung. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein wohnverträgliches Umfeld schaffen.

Zusammenfassung

Aufgrund der Vorbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehrslärms auf dem Streckenabschnitt 1522 und der „Vareler Straße“ kommt es tagsüber und nachts in Teilbereichen des geplanten Baugebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte für eine vorgesehene WA-Nutzung. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein wohnverträgliches Umfeld schaffen. Dabei zeigt sich, dass die Orientierungswerte tagsüber eingehalten werden, so dass tagsüber ein wohnverträgliches Umfeld geschaffen werden kann. Die Überschreitungen der Orientierungswerte finden nachts im gesamten Geltungsbereich statt, so dass hier passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich sind.





4.3.2 Schießstand

Für die Einschätzung der Schallabstrahlung der Aktivitäten an dem Schützenhaus/ Schützenplatz sind detaillierte Angaben zu den Nutzungszeiten, der Nutzungsdauer (Schießzeiten) und sonstigen Aktivitäten – z.B. Schützenfeste oder ähnliches – erforderlich.

Nutzung des Schießstandes

allgemein: Mo und Mi tagsüber von 19 -21 Uhr

Schießstand März-September: Alle 14 Tage Do. tagsüber von 19-21 Uhr

Schießstand Mai-August: An zwei Samstagen tagsüber von 9-12 Uhr

Vereinzelte kann eine Trainingseinheit auch mal bis 22 Uhr andauern.

Geschossen wird mit Luftgewehr (in der geschlossenen Halle) und Kleinkaliber (aus dem überdachten Unterstand, z.B. das sog. Jägerschießen).

An einem Trainingstag werden maximal 20 Schützen den Schießstand nutzen und zusammen maximal 600 Schuss (alle Waffen, Luftgewehr und KK, zusammen) abgeben. Das Luftgewehr hört man außen nicht. Von den Kleinkaliber-Schüssen hört man hauptsächlich das Auftreffen der Geschosse auf die Zielscheibe aus Blech.

Die Schallabstrahlung beim Luftgewehr in der geschlossenen Halle ist zu vernachlässigen.

Die Schallabstrahlung der Kleinkaliberwaffen im teilumschlossenen Schießstand wurden messtechnisch bestimmt und mit der von den Schützen angegebenen Anzahl der Schüsse pro Trainingstag und unter Berücksichtigung von Zuschlägen wurde daraus ein Beurteilungspegel für die Nutzung des Schießstandes ermittelt.

Es ergibt sich, dass ab einem Abstand von 120 m die Richtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung (WA) bei dem derzeitigen Zustand des Schießstandes eingehalten werden können.

Sofern die Wohnbebauung dichter als 120 m an den Schießstand heranreichen soll, sind folgende Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Schallabstrahlung erforderlich:

Lärmschutzwand/-wand seitlich des Schießstandes in einer Höhe von 3 m über Gelände. Bei einer Ortsbegehung mit dem Vorstand des Schützenvereins, dem Investor und Planer wurde mit den Anwesenden verschiedene Anordnungen von Abschirmeinrichtungen durchgesprochen. Dabei stellte sich heraus, dass ein Wall nicht gewünscht wird, da der neben dem Schießstand liegende Grünstreifen für das sommerliche Bogenschießen genutzt wird. Kostengünstiger und schalltechnisch auch wirksamer, da näher an der Lärmquelle, wäre die Schließung der zwischen den seitlich gemauerten Blenden liegenden offenen Bereiche. Die neuen Lärmschutzwände könnten an die bereits vorhandenen gemauerten Blenden anschließen und so eine geschlossene Wand bilden.

Alternativ kann auch eine neue Lärmschutzwand auf der bestehenden, bisher mit einem Zaun versehenen, Grenzmauer errichtet werden.

4.3.3 Schützenplatz

Veranstaltungen auf dem Schützenplatz sind u.a. Osterfeuer und Schützenfest im sehr kleinen Rahmen. Alle zwei Jahre gibt es eine Traktor- und Oldtimerveranstaltung.

Die Veranstaltungen auf dem Gelände unterliegen aufgrund ihres Charakters dem Anwendungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie. Freizeitanlagen werden wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen i.S. der TA-Lärm betrachtet. Ihre Beurteilung und Messung erfolgt nach den entsprechenden Vorgaben der TA-Lärm mit der Ausnahme, dass die Ruhezeiten-Zuschläge nach Nr. 6.5 der TA-Lärm an Sonn- und Feiertagen auch in Gebieten nach Nr. 6.1 Buchstabe c gelten.

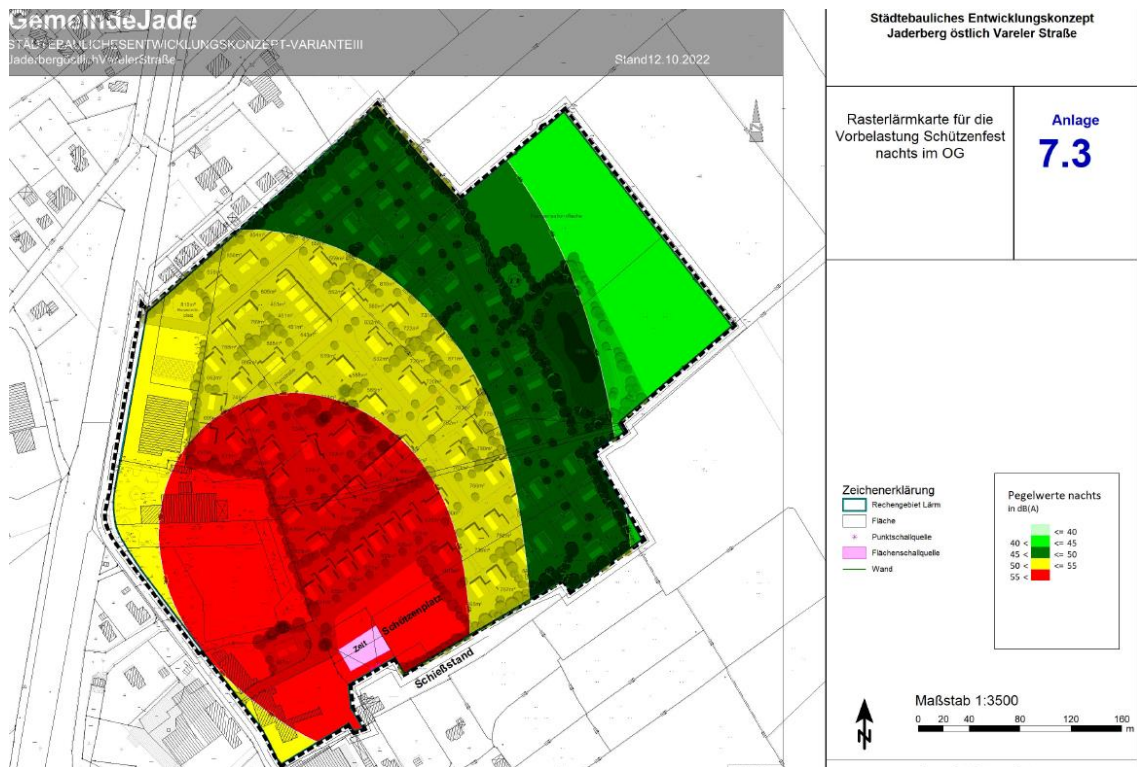
Darüber hinaus wird abweichend zu Nr. 7.2 der TA-Lärm entsprechend der 18. BImSchV die Anzahl der Tage oder Nächte an denen die Richtwerte für "seltene Ereignisse" herangezogen werden können, auf maximal 18 begrenzt.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass das Schützenfest als traditionelles Volksfest betrachtet werden kann. Unter Volksfesten sind Freizeitaktivitäten zu verstehen, die auf größeren Flächen und mit beträchtlichen Zuschauerzahlen stattfinden. Bei solchen Volksfesten sind in der Regel als dominante Lärmquellen Bühnen mit Beschallungsanlagen zu berücksichtigen. Allerdings spielen für das Schützenfest dabei auch die Äußerungen der Besucher (Mitsingen, Grölen usw.) eine relevante Rolle. Daher werden für die Lärmprognose folgende Lärmquellen berücksichtigt:

- Äußerungen der Besucher auf der Veranstaltungsfläche außerhalb des Festzeltes
- Musikdarbietungen auf der Bühne im Festzelt
- Verschiedene Getränkestände, Imbissbuden und Karussells

Laut den Angaben sind auf dem Schützenplatz an weniger als an 10 Tagen/Nächten pro Jahr Veranstaltungen auf dem Schützenplatz geplant. Demnach gelten gemäß TA-Lärm die Bedingungen für seltene Ereignisse, die höhere Richtwerte an der benachbarten Wohnbebauung zulassen.

Die Ergebnisse der Berechnungen ohne Lärmschutzmaßnahmen zeigen, dass die erhöhten Richtwerte in Teilbereichen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes überschritten werden.



Aus vergleichbaren schalltechnischen Untersuchungen ist bekannt, dass derartige Veranstaltungen (z.B. Schützenfeste) insbesondere nachts Probleme machen können und dann die erhöhten Richtwerte für seltene Ereignisse überschritten werden können. Hauptlärmquelle dabei sind die Zelte, in denen Musik (live, oder DJ) gespielt wird. Bei der Durchführung derartiger Veranstaltungen kann aber bereits durch die Anordnung von Orten mit Musikdarbietungen (z.B. Festzelte) in möglichst großer Entfernung zum Wohngebiet ein ausreichender Abstand geschaffen werden, so dass die erhöhten Richtwerte eingehalten werden können. Gegebenenfalls kann bei Veranstaltungen, die bis in die Nachtzeit reichen (z.B. Schützenfest) die Anordnung von abschirmenden LKW-Anhängern usw. eine für die Dauer der Veranstaltung bestehende Abschirmung zum Wohngebiet geschaffen werden.

Die TA-Lärm lässt unter Pkt. 4.4 bei Brauchtumsveranstaltungen folgende Regelungen zu: Bei Veranstaltungen im Freien und/oder Zelten können die unter Ziffer 4.1 bis 4.3 der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte mitunter trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen nicht eingehalten werden.

In Sonderfällen können solche Veranstaltungen gleichwohl zulässig sein, wenn sie eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen und zudem zahlenmäßig eng begrenzt durchgeführt werden. Eine hohe Standortgebundenheit ist bei besonderem örtlichem oder regionalem Bezug gegeben. In diesem Sinne sind standortgebunden beispielsweise Großveranstaltungen wie hier z.B. ein Schützenfest oder ähnliches. Ebenso können hierunter Feste mit kommunaler Bedeutung – wie die örtliche Kirmes oder das jährliche Fest der Feuerwehr – sowie besondere Vereinsfeiern (z.B. Schützenfeste) fallen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um das jährlich wiederkehrende Schützenfest, dass in seiner Art und Ausführung das soziale Miteinander der Bevölkerung stärkt und das Brauchtum fördert.

Auf dem Veranstaltungsplatz wird nur 1x jährlich eine derartige Veranstaltung stattfinden, diese auch nur maximal über 3 Tage/Nächte.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Veranstaltung auch bei Überschreiten der zulässigen erhöhten Richtwerte nachts genehmigungsfähig.

4.3.4 Gewerbeimmissionen

Der Geltungsbereich umfasst entlang der Vareler Straße auch vorhandene Gewerbebetriebe, die gemäß Ortsbegehung als schalltechnisch wenig störend einzustufen sind. Gemäß Überplanung sollen diese Flächen als Mischgebiet (Möbelgeschäft) und Allgemeine Wohngebiete eingestuft werden. Das bisher bestehende GEE entspricht schalltechnisch einem Mischgebiet. Ein Nebeneinander von mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen und Wohnen ist aus schalltechnischer Sicht möglich.

In diesem Bereich ist auch ein Buswendeplatz vorhanden. Dieser wird pro Tag von ca. 5 Bussen genutzt. Die Lärmemissionen dieses Buswendeplatzes können auf Grund der Nähe zur Vareler Straße vernachlässigt werden. Der Verkehrslärm auf der Vareler Straße ist hier pegelbestimmend.

Gegenüber der Einmündung in das geplante Wohngebiet an der Vareler Straße besteht ein Verbrauchermarkt, der bei der Errichtung des Marktes mit einem Schallschutzgutachten (Ersteller RP Schalltechnik, Molnseten 3, 49086 Osnabrück vom 25.05.2010) untersucht wurde.

In diesem Gutachten sind auch Berechnungspunkte (Immissionsorte IO2 und IO3) an vorhandenen Wohnhäusern innerhalb des Geltungsbereiches untersucht worden. Als Ergebnis zeigte sich, dass die Richtwerte durch die Nutzung des Verbrauchermarktes tagsüber und nachts eingehalten werden.

Die geplante Wohnnutzungen (WA) hinter den vorhandenen Wohngebäuden (MI) unterliegen somit keinen Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete infolge gewerblicher Nutzungen.

4.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Planung wurde vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB ein Oberflächenentwässerungskonzept (siehe Anlage III) erstellt, welches vorsieht, das gesamte Oberflächenwasser im künftigen Baugebiet über ein Entwässerungssystem abzuleiten. Die vorhandenen äußeren Entwässerungsgräben bleiben erhalten bzw. werden bereichsweise ergänzt und bei Bedarf aufgereinigt, um die Fließrichtung zu definieren.

Eine Versickerung ist aufgrund der Höhenlage des Plangebietes, der Gewässer und der vorhandenen Grundwasserstände nicht möglich.

Es ist geplant, dass anfallende Regenwasser der Grundstücke und Verkehrsflächen über Abläufe einem ausreichend dimensionierten Regenwasser-Kanalsystem zu zuführen. Dieser leitet das Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken, welches östlich des Baugebietes angeordnet ist. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Abgabe des Wassers in den bestehenden Jaderberger Pumpgraben, welcher ca. 50 m in Richtung Norden verlängert werden muss. Im weiteren Verlauf mündet der Jaderberger Pumpgraben in die Jade.

Es wird bei der Planung der Räumung des Jaderberger Pumpgrabens davon ausgegangen, dass diese von Osten über die landwirtschaftlichen Flächen erfolgen kann und nicht über das geplante Baugebiet

Nach derzeitigem Stand der Planung ist die Anlage eines rein technischen Regenrückhaltebeckens mit unterschiedlichen Böschungsneigungen geplant. Eine Prüfung, ob eine naturnahe Anlage mit Anrechnung von Kompensationspunkten möglich und sinnvoll ist wird im Laufe des Verfahrens erfolgen und bis zum Entwurf ggf. ergänzt.

4.5 Belange der Schmutzwasserentsorgung

Im Rahmen der Planung wurde vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB ein Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt, welches sich auch mit dem Thema Schmutzwasserentwässerung auseinandersetzt (siehe Anlage III). Im direkten Bereich des Plangebietes besteht keine Möglichkeit das anfallende Schmutzwasser über ein Freigefällekanal in ein bestehendes Schmutzwassernetz abzuführen.

Das anfallende Schmutzwasser der einzelnen Grundstücke wird über ein Schmutzwasserkanalnetz gesammelt und im Gebiet zusammengeführt. Von dort muss das Schmutzwasser über ein Schmutzwaspumpwerk und einer Schmutzwasserdruckrohrleitung in ein bestehendes Netz eingeleitet werden. Die Planung sieht vor, dass Pumpwerk im Nord-Westen des Plangebietes zu platzieren. Es ist geplant, dass im Pumpwerk gesammelte Schmutzwasser, aus dem geplanten Wohngebiet „Jaderberg – östlich Vareler Straße“ durch eine Druckrohrleitung an den Schacht (zwischen Hausnummer 42 und 44, Vareler Straße) des Freigefälle Schmutzwasserkanals anzuschließen und dort einzuleiten. Sowohl das Schmutzwaspumpwerk als auch die Einleitstelle sind mit dem Kanalnetzbetreiber (OOWV) bis zum Entwurf abzustimmen.

4.6 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.“

4.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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.

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.

4.8 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 wieder verwendet 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.

4.9 Belange des ÖPNV

Derzeit besteht die Situation, dass die Busse des ÖPNV, welche den Bahnhof Jaderberg anfahren, auf dem Flurstück 46/1 (Vareler Straße 42) die dort befindliche Haltestelle anfahren und anschließend wenden bevor sie weiter auf der Vareler Straße Richtung Süden fahren. Diese Situation soll mit Hilfe einer Einrichtung einer Buswendeanlage ohne Haltemöglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches geändert werden. Im nördlichen Einfahrtsbereich an der Planstraße 1 wird ein entsprechender Raum für die Wendemöglichkeit von Bussen berücksichtigt.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

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 der eingangs formulierten Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 nachstehende Nutzungen festgesetzt.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt in Anlehnung an die ortstypischen Gebietsfestsetzungen für Neubaugebiete in Verbindung mit der angrenzenden Bebauung sowie dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden.

Allgemeines Wohngebiet

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 Planaufstellung (§ 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.

Mischgebiet

In Bezug auf das festgesetzte Mischgebiet (MI) sind Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in Verbindung mit der Aufnahme der vorhandenen Strukturen und ehemaliger Festsetzungen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird von seiner Art und dem Maß der Nutzung aus dem Ursprungsplan für den Bereich des Möbelhauses/ Busunternehmen nicht als solches übernommen. Es wird der realen Nutzung in Verbindung mit einem beabsichtigten Riegel eines Mischgebietes entlang der „Vareler Straße“ angepasst.

An den zumeist schon bestehenden Mischgebietsbereichen entlang der Vareler Straße grenzt im weiteren Verlauf ein verdichteteres (s.u.) Allgemeines Wohngebiet an, an welches nach Osten hin zur freien Landschaft eine lockere Wohnbebauung angrenzend möglich ist. Die Steuerung zwischen den Wohngebieten findet vor allem im Maß der baulichen Nutzung statt, spielt jedoch darauf hin, dass ein verträgliches Miteinander ohne städtebauliche Spannungen innerhalb des gesamten Plangebietes entstehen kann.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass eine Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes beabsichtigt ist. Der genaue Standort der Einrichtung sowie der benötigte Flächenbedarf befindet sich derzeit in Ausarbeitung und wird bis zum Entwurf in den Planungsunterlagen als Fläche für den Gemeinbedarf ergänzt. Jedoch ist zu erwähnen, dass sich bereits jetzt schon die Nutzung aus den bestehenden Festsetzungen entwickeln lässt.

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 geregelt. Innerhalb der Mischgebiete (MI) wird eine GRZ von höchstens 0,6, unverändert aus dem Bestand übernommen, festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine 0,3 als verträgliches Maß in Verbindung mit einer optimalen Ausnutzung der Baugebietsfläche und in Anlehnung an die Nachbarschaft angesehen. Für zwei Teilbereiche mit stärkerer Verdichtung im Nordwesten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung wird innerhalb der Mischgebiete (MI) eine Geschossflächenzahl GFZ gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO von 0,8 festgesetzt um in Verbindung mit der unveränderten Übernahme aus dem Bestand ein an die umliegenden Strukturen angepasstes und zugleich nutzungsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für das Planungsziel festzulegen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe wird im Plangebiet einheitlich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Ergänzend dazu werden in den größten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes noch Trauf- und Firshöhen festgesetzt, um nachbarschaftlichen Spannungen vorzubeugen. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt. Und andererseits verträgliche Übergänge zur angrenzenden Nachbarschaft schafft. Gleichzeitig wird Rücksicht auf den sorgsamen Umgang mit Grund und Boden genommen indem eine gute Ausnutzung der Fläche vorgenommen wird, anstatt in einem anderen Verfahren neue Flächen auszuweisen.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zu-

gewandten Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und bei der Firsthöhe die obere Firstkante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb der Mischgebiete aus dem Bestandsplan übernommen. Neben der offenen Bauweise wird an zwei Stellen die abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 75,00 m zulässt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und wird überdies in Anlehnung an den Ursprungsplan entwickelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 gelten in der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelhaushälften eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen, damit nicht zu lange Gebäudekubaturen entstehen können, die nicht gebietsverträglich wären.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 ist neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auch die Möglichkeit gegeben Hausgruppen entstehen zu lassen. Um dies zu ermöglichen wird die offene Bauweise festgesetzt, die neben der Längenbegrenzung von max. 23,00 m für ein Einzelhaus und 12,00 m für eine Doppelhaushälfte in der abweichenden Bauweise, Hausgruppen bis zu einer Länge von max. 50,00 m zulässt. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen entlang der östlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einem Abstand von 5,00 m an der Hauptverkehrsverbindung und 3,00 m an den Nebenstraßen, bzw. Straßenstichen festgesetzt.

Darüber hinaus werden Abstände zu bestehenden Gewässern und bestehender Bepflanzung und Bäumen, sowie geplanten Anpflanzflächen zum Entwicklungsschutz derer von 3,00 m aus naturschutzfachlichen Gründen übernommen.

Die Baugrenzen im Bereich der Mischgebiete entlang der „Vareler Straße“ wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, da hier keine Erweiterungsabsichten bekannt sind, bzw. angrenzende Erhaltungsflächen geschützt werden sollen.

Die Grenzabstände regeln sich im gesamten Plangebiet nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt.

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude. Zur Sicherung des Siedlungscharakters in Abstufung zur freien Landschaft und lockeren Bebauungsstruktur sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 in Einzelhäusern max. eine Wohnung und in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

Die zulässigen Nutzungsformen im WA 1 und WA 3 erhalten keine Vorgaben/Beschränkungen zu Wohneinheiten um den Bauherren hier ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zu geben.

5.4 Grünflächen

5.4.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Festplatz

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Schützenplatz festgesetzt, auf der keine baulichen Anlagen zulässig sind. Dies erfolgt in Anlehnung an die dörflichen Absichten auf dem Platz kleinere und seltene Veranstaltungen stattfinden zu lassen. Die Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen ist nicht beabsichtigt.

Zweckbestimmung Spielplatz

Der gemeindliche Anspruch zur Schaffung eines attraktiven Wohngebietes für u.a. auch junge Familien, ist mit der fußläufigen Erreichbarkeit eines Spielplatzes verbunden. Folglich bedarf es bei einem Wohngebiet der vorliegenden Ordnung der logischen Konsequenz der Errichtung eines solchen. Der Standort am östlichen Randbereich wurde gewählt um den Spielplatz aus dem Wohngebiet selbst heraus zu holen und eine Verbindung zur Natur zu schaffen.

5.4.2 Private Grünflächen

Im randlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich im überwiegenden Bereich bestehende Grenzgräben und teilweise auch Gehölze. Um diese zu erhalten und zu schützen wurde in Verbindung mit festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB eine private Grünfläche festgesetzt.

5.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um dem Kompensationsbedarf der Planung nach zu kommen wurde ein Teil des Ausgleiches flächennah vorgenommen und eine Maßnahmenflächen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Intensivgrünland durch Extensivierung zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln.

5.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen im Osten des Plangebietes, ergibt sich aus der Berechnung der Oberflächenentwässerung des Gutachters Ingenieurbüros für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB (siehe Anhang III). Auf der Fläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens nebst zugehörigen Sicherungs- und Wegestrukturen beabsichtigt. Zusätzlich erfolgt eine Erweiterung des Jaderberger Pumpgrabens, um die Ableitung sicher zu stellen.

Darüber hinaus wird im Nordwesten des Plangebietes eine Stelle markiert, die ein Pumpwerk für Schmutzwasser vorsieht. Eine genauere Abstimmung bezüglich der benötigten Fläche erfolgt bis zum Entwurf.

5.7 Beleuchtung

Zum Schutz der Tierwelt ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen und Werbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen.

ren (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warm-weiße LEDs). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

5.8 Anpflanzungen auf Grundstücken

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist für je versiegelte 200 m² der Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzarten:

Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Vogelkirsche,

Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, Gestreifte Winterrenette, Krügers Dickstiel, Wildeshauser Renette, Schöner aus Lutten, Alkmene,

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau, Holländische Zuckerbirne, doppelte Philippsbirne

Pflaumensorten: Nancy-Mirabelle, Graf Althans, Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Valeska, Schattenmorelle

Qualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

5.9 Erhaltung von Einzelbäumen

Im Vorwege der Bauleitplanung wurde eine Bestandsaufnahme des Plangebietes vorgenommen. Hieraus ergeben sich auf Grund der Größe mehrere Einzelbäume innerhalb des Plangebietes. Um diese nicht nur aus optischen, sondern auch aus naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten, werden diese zum Erhalt festgesetzt.

5.10 Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überschneidet sich mit der privaten Grünfläche. Zum Schutz der vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen in Verbindung mit der Neuanpflanzung wird eine Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB festgesetzt in die vorhandenen Gehölze sowie das Gewässer auf Dauer zu erhalten sind. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Ergänzend sind standortgerechte, heimischen Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

5.11 Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB im Nahbereich der „Vareler Straße“ sind die vorhandenen Gehölze gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes auf

Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
Zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche

Sträucher: Feldahorn, Haselnuss, Ohrweide, Hundsrose, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn

Gehölzqualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

5.12 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden neue Straßenanlagen zur Leitung der Verkehre festgesetzt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hat in den Einfahrtsbereiche eine Breite von 8,00 m in welchen alle verkehrlichen Anlagen unterzubringen sind. Die kleineren Nebenstraßen werden mit 7,00 m dimensioniert, da an diesen Stellen nicht mehr so viel Verkehr aufgenommen werden muss. Bei der Planung von Wendeanlagen wurde gemäß RAST 06 darauf geachtet, dass diese ausreichend für ein zweiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert sind. Die Fuß- und Radwegeverbindungen wurden ergänzend zum Straßennetz geplant, um kurze Wegeverbindungen zu ermöglichen und somit ein attraktives Wohngebiet zu schaffen.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine ausgedehntere, öffentliche Verkehrsfläche. Diese soll einer Buswendeanlage, ohne Haltestelle, dienen und damit die provisorische Einrichtung der bisherigen Variante über ein Privatgrundstück ersetzen. Die Dimensionierung wurde auf Grundlage der Schlepplinien für Busse gemäß RAST 06 vorgenommen.

5.13 Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Sofern die Wohnbebauung dichter als 120 m an den Schießstand heranreicht, sind folgende Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Schallabstrahlung erforderlich: Lärmschutzwand/-wand seitlich des Schießstandes in einer Höhe von 3 m über Gelände. Schließung der zwischen den seitlich gemauerten Blenden liegenden offenen Bereiche. Die neuen Lärmschutzwände könnten an die bereits vorhandenen gemauerten Blenden anschließen und so eine geschlossene Wand bilden.

Alternativ kann auch eine neue Lärmschutzwand auf der bestehenden, bisher mit einem Zaun versehenen, Grenzmauer errichtet werden

5.14 Festsetzung auf Zeit in Verbindung mit Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in einem Umkreis von 120 m vom südlich gelegenen Schießstand erst dann zulässig sind, wenn die gemäß dem Schalltechnischen Gutachten geforderten Auflagen in Form der Verringerung der Schallabstrahlung durch die Anlage eines 3 m hohen Lärmschutzwalles ab Geländeoberkante oder -wand, bzw. Kombination seitlich des Schießstandes errichtet wurde. Alternativ kann auch eine neue Lärmschutzwand auf der bestehenden, bisher mit einem Zaun versehenen, Grenzmauer errichtet werden.

Zusätzlich sind die offenen Blenden an der Wand des Schießstandes zu schließen.

So lange die schalltechnischen Auflagen nicht umgesetzt wurden oder ggf. wieder rückgängig gemacht werden, ist eine Bebauung der Flächen nicht zulässig und diese sind als öffentliche Grünfläche herzurichten.

Die Festsetzung dient dabei dem Schutz vor unzulässig lauten Immissionen innerhalb der schützenswürdigen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

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.

- **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 (siehe Anlage) für das Plangebiet erstellt, dieses liegt der Planzeichnung 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

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

**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*