

# **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6**

**„Poststraße“**

**der Gemeinde Jade**

**Planungsbüro HEYE**

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Siedlerstraße 36 – 26842 Ostrhauderfehn Telefon 04952/827668  
Telefax 04952/827658

**Hinweis:**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ der Gemeinde Jade setzt sich aus dem

**Teilbereich 1**

und dem

**Teilbereich 2**

zusammen (siehe hierzu die beigefügte Planzeichnung).

**Begründung****zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“  
der Gemeinde Jade****Inhaltsverzeichnis****I. Zu Teilbereich 1**

1. Geltungsbereich des Teilbereiches 1
2. Bisheriger Rechtszustand
3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
4. Zukünftiger Rechtszustand

**II. Zu Teilbereich 2**

1. Geltungsbereich des Teilbereiches 2
2. Bisheriger Rechtszustand
3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
4. Planungsumfang
5. Ver- und Entsorgung
6. Altablagerungen
7. Brandschutz
8. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

**III. Zusammenfassende Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen**

## I. Zu Teilbereich 1

### 1. Geltungsbereich des Teilbereiches 1

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1, welcher ein bebautes Siedlungsgebiet im Ort Jaderberg umfasst, ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung.

### 2. Bisheriger Rechtszustand

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ wurde im § 8 in bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen folgendes festgesetzt:

**Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.**

### 3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll für den Teilbereich 1 lediglich der § 8 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 geändert werden.

Bisher durften die Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Aufgrund der sehr eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Nebenanlagen und Garagen zukünftig auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen) errichtet werden können.

### 4. Zukünftiger Rechtszustand

Zukünftig gilt in bezug auf die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen folgende textliche Festsetzung:

**Im Teilbereich 1 sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden mit Ausnahme des Bereichs der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, auf den Grundstücksflächen zulässig.**

In bezug auf die vorhandene Kreisstraße, wurde eine entsprechende **nachrichtliche Eintragung** in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aufgenommen.

## **II. Zu Teilbereich 2**

### **1. Geltungsbereich des Teilbereiches 2**

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2, welcher ein zum größten Teil bebautes Siedlungsgebiet im Ort Jaderberg umfasst, ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

### **2. Bisheriger Rechtszustand**

Auch bei dem Teilbereich 2 dürfen (wie beim Teilbereich 1) zur Zeit die Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 war die Berliner Straße mit Hamburger Straße verbunden und zur Straße „Moorstrich“ hin mit einer Wendeanlage versehen. Von der Wendeanlage aus war eine verkehrliche Anbindung an die Straße „Moorstrich“ vorgesehen (siehe hierzu die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6). Weiterhin wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zwischen der Berliner Straße und der Tiergartenstraße zwei überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

### **3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Bisher durften die Nebenanlagen und Garagen (wie beim Teilbereich 1) nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. In Abstimmung auf den Teilbereich 1 sollen auch für den Teilbereich 2 die Nebenanlagen und Garagen zukünftig auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen) errichtet werden können.

Die Berliner Straße ist zur Zeit bis an den süd-östlichen Rand des Flurstückes Nr. 224/4 ausgebaut. Die Hamburger Straße ist zur Zeit bis an den nord-westlichen Rand des Teilbereichs 2 ausgebaut. Weil sich der vorhandene Straßenausbau der Berliner Straße und der Hamburger Straße bewährt haben, soll ein weiterer Straßenausbau, wie er in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 vorgesehen war, nicht mehr erfolgen.

#### 4. Planungsumfang

Zukünftig gilt in bezug auf die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen folgendes:

**Im Teilbereich 2 sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden mit Ausnahme des Bereichs der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, auf den Grundstücken zulässig (siehe hierzu auch die textliche Festsetzung in der Planzeichnung).**

Die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche entlang der Tiergartenstraße ausgewiesen wurde, werden von der Tiergartenstraße aus erschlossen. Auf die Ausweisung von zwei getrennten überbaubaren Grundstücksflächen (wie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 vorgesehen) wurde verzichtet, weil die vorhandenen baulichen Anlagen nicht auf diese beiden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt wurden.

Die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche entlang der Straße „Moorstrich“ ausgewiesen wurde, werden von der Straße „Moorstrich“ aus erschlossen.

Die baulichen Anlagen innerhalb der restlichen überbaubaren Grundstücksfläche werden über einen Privatweg von der Hamburger Straße aus erschlossen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ergaben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

In bezug auf die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die vorhandenen Leitungen der EWE und des OOWV, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in die Planzeichnung aufgenommen.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in die Planzeichnung aufgenommen.

In bezug auf die vorhandene Kreisstraße, wurde eine nachrichtliche Eintragung, welche für den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 gilt, in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aufgenommen.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Teilbereiches 2 erfolgt über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen des Ortes Jaderberg. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Teilbereich 2 zum größten Teil schon bebaut ist.

## 6. Altablagerungen

Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen innerhalb des Teilbereiches 2 sind der Gemeinde nicht bekannt.

## 7. Brandschutz

Der Brandschutz des Teilbereiches 2 ist über die vorhandenen Wasserhydranten sichergestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Teilbereich 2 zum größten Teil schon bebaut ist. Außerdem ist der Teilbereich 2 von einer vorhandenen Bebauung umgeben.

## 8. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 a BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Weil bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ca. 1930 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche entfällt und damit die Bodenversiegelung zukünftig auf das erforderliche Maß begrenzt wird, berücksichtigt die vorliegende Planung in optimaler Weise die Grundsätze des § 1 a des Baugesetzbuches und damit die Interessen des Umweltschutzes.

## **III. Zusammenfassende Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen**

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 8.3.2007 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürger keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens EWE, der DB Services Immobilien GmbH, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie vom Landkreis Wesermarsch Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Der Hinweis der EWE, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen und bei den zukünftigen baulichen Maßnahmen entsprechend berücksichtigt.

In bezug auf die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, wurde darauf hingewiesen, dass sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf die Belange der DB Services Immobilien GmbH ergeben.

In bezug auf die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, wurde die Baugrenze entlang der K 108 ohne Ausnahme in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze der K 108 festgesetzt und in bezug auf die von der K 108 ausgehenden Schallemissionen eine entsprechende nachrichtliche Eintragung in die Bebauungsplansplanänderung aufgenommen.

In bezug auf die vorgebrachten Hinweise des Landkreises Wesermarsch, wurde die Bebauungsplanänderung entsprechend überarbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB, wurden seitens der Bürger keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Der Hinweis der EWE, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen.

Ostrhauderfehn, den 5.12.2007

*G. Heye*

**Planungsbüro HEYE**

Architektur, Städtebau und Straßenplanung  
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye  
Siedlerstraße 36 – 26842 Ostrhauderfehn  
Telefon 04952/827668  
Telefax 04952/827658

*Andreas Kaus*

Bürgermeister



Siegel

Jade, den 9.1.2008