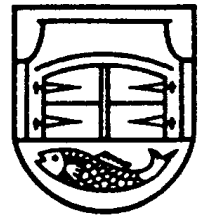


**GEMEINDE JADE**

**Landkreis Wesermarsch**

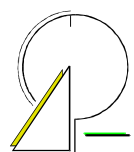


---

**Bebauungsplanes Nr. 27**  
**3. Änderung**

**„Georgstraße“**

**Begründung**  
**(Teil I)**



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
2.4	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
2.5	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
2.6	Vorbereitende Bauleitplanung	2
2.7	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>3.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
3.1	Belange von Natur und Landschaft	3
3.2	Immissionsschutzrechtliche Belange (Verkehrslärm)	3
3.3	Belange des Straßenverkehrs	4
3.4	Belange der Wasserwirtschaft	5
3.5	Belange des Denkmalschutzes	5
3.6	Altablagerungen	6
<b>4.0</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	7
4.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
4.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
<b>5.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>9</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	9
6.2	Verfahrensübersicht	10
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
6.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
6.2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	10
6.3	Planverfasser	10

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ entsprechend aktueller Entwicklungsabsichten zu modifizieren stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 27 - 3. Änderung auf.

Das überwiegend unbebaute Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 2,1 ha liegt im Ortseingangsbereich der Ortschaft Jaderberg nördlich der Raiffeisenstraße und westlich der Eisenbahntrasse. Entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes Nr. 27 (einschließlich der 1. und 2. Änderung) ist der Bereich insbesondere durch die westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen geprägt. Für das Plangebiet sieht der Ursprungsplan Nr. 27 im Wesentlichen die Sicherung bzw. Entwicklung von Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB sowie einer überbaubaren Grundstücksfläche vor, die lediglich den baulichen Bestand des hier ansässigen Gartenbauunternehmens (Betriebsgebäude mit betriebsbezogener Wohnnutzung) erfasst. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Gartenbaufirma entsprechend den konkreten Entwicklungsabsichten des Betriebsinhabers erfolgt nunmehr die Aufstellung der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“. Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung einer entsprechend nutzungsgerechten Erweiterungsfläche, die zur nachhaltigen Sicherung des örtlichen Gewerbebetriebes und somit zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur beiträgt.

Zur Umsetzung des vorgenannten Planungszieles wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung der für die betriebliche Weiterentwicklung vorgesehene Bereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb (SO Gartenbaubetrieb) gem. § 11 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen festgesetzt. Zur Optimierung der internen Betriebsabläufe soll hierbei insbesondere ein Flächenangebot für die Unterbringung von zusätzlichen Lagerplätzen sowie Freiflächen zur Pflanzenzucht geschaffen werden. Eine bauliche Erweiterung ist nur kleinteilig im Rahmen einer insgesamt zulässigen Grundfläche (GR) von bis zu 560 m<sup>2</sup> gem. § 19 (2) BauNVO vorgesehen. Damit sich die künftigen Gebäude in das städtebauliche Umfeld einfügen, wird entsprechend den vorhandenen Bebauungsstrukturen eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO sowie maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 10 m gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt für das bestehende Betriebsgebäude (Raiffeisenstraße Haus-Nr. 18).

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Raiffeisenstraße und der Eisenbahntrasse auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kapitel 3.2). Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über das örtlich vorhandene Grabensystem. Das Planvorhaben führt künftig zu keiner wesentlichen Zunahme des Betriebsverkehrs, die zu Verkehrsauswirkungen auf der Landesstraße führen könnten (vgl. Kapitel 3.3).

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung umfassend beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap. 3.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 27 – 3. Änderung – wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 – 3. Änderung mit einer Flächengröße von ca. 2,1 ha befindet sich im westlichen Ortsrandbereich der Ortschaft Jaderberg zwischen der Georgstraße und der Raiffeisenstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das noch weitestgehend unbebaute Gelände im Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und ist mit dem Betriebsgebäude des hier ansässigen Gartenbauunternehmens (Wohnen und gewerbliche Anlagen) bestanden.

Östlich des Plangebietes, entlang der Bahntrasse befinden sich Mischnutzungen (Wohnen, Gewerbe). Im Westen grenzen gewerbliche Strukturen mit diversen Gewerbe- und Handwerksbetrieben (z. B. Transport- und Einzelhandelsunternehmen) mit entsprechenden Nutzgebäuden und -flächen an.

### **2.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 27 „Georgstraße“ – 3. Änderung einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 in der Fortschreibung 2012 werden für den Bereich der Ortschaft Jaderberg keine gesonderten Darstellungen getroffen.

### **2.5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Landkreises Wesermarsch liegt aus dem Jahr 2003 vor. Die Ortschaft Jaderberg wird hierin als Grundzentrum eingestuft. Weitere Darstellungen gelten für den Bereich nicht. Die das Plangebiet im Süden begrenzende Raiffeisenstraße (L 862) ist als Hauptstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel der gewerblichen Weiterentwicklung des Grundzentrums Jaderberg dient der Funktionsstärkung des zentralen Ortes und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **2.6 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2003) der Gemeinde Jade wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27, 3. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der parallel laufenden 3. Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich des Plangebietes an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen angepasst und entsprechend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Die vorliegen-

de 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 „Georgstraße“ wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

## **2.7 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“, der für den Änderungsbereich im Wesentlichen die Festsetzung von Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB sowie von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB beinhaltet, die z. T. durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB überlagert werden. Zusätzlich werden im westlichen Randbereich Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

## **3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **3.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 „Georgstraße“ gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden so umfassend berücksichtigt, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung 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 zu dieser Bebauungsplanänderung (vgl. Teil II der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27).

### **3.2 Immissionsschutzrechtliche Belange (Verkehrslärm)**

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Raiffeisenstraße (L 826) sowie der Eisenbahnstrecke Rastede-Varel die aufgrund ihrer Immissionen zu Konflikten mit den geplanten Nutzungen führen können.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgte im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung daher eine Untersuchung zum Verkehrslärm. Als Grundlage dienten die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens zum derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 52 „Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg - An der Bahn“, über den aktuell südlich des Plangebietes gelegene Flächen für eine gewerbliche Nutzung erschlossen werden. Da diese Flächen in gleicher Entfernung zu den o. g. Lärmquellen liegen, wie das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung, lassen sich die Berechnungsergebnisse des vorgenannten Schallgutachtens auf die vorliegende Bauleitplanung übertragen.

Die Bewertung der Verkehrslärmbelastung erfolgte auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, können gemäß der DIN 18005 Orientierungswerte von 45 dB bis 65 dB tags sowie 35 dB bis 65 dB nachts zur Lärmbewertung angesetzt werden. Im vorliegenden Fall werden entsprechend dem Schutzanspruch des vorhandenen Betriebsgebäudes die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB tags und 50 dB nachts herangezogen. Gemäß dem Ergebnis des Schallgutachtens werden diese Werte im

Nahbereich der Raiffeisenstraße sowie entlang der Bahntrasse im Plangebiet übersritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Verkehrslärm werden daher die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 4.5):

Der festgesetzte überbaubare Bereich im Sondergebiet Gartenbaubetrieb befindet sich gemäß dem Schallgutachten im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109, Tab. 8. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Grundstücksfläche daher als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt und entsprechend gekennzeichnet. Beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 sind hier künftig die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

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

Als weitergehende Schutzmaßnahme wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Wohnräume und Schlafräume) an der zur (Lärmquelle Bahnstrecke) zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite sicherzustellen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der lärmquellenabgewandten Gebäudeseite, im direkten Schallschatten des Hauses anzuordnen oder durch mindestens 1,8 m hohe Abschirmmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Die DIN-Normen, auf die hier verwiesen wird, werden beim Bauamt der Gemeinde Jade zur Einsicht bereitgehalten.

### **3.3 Belange des Straßenverkehrs**

Die Verkehrsanbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt zur Raiffeisenstraße ausgehend von dem vorhandenen Betriebsgebäude des Gartenbauunternehmens (Raiffeisenstraße Haus-Nr. 18, Flurstück 856/70), die sich innerhalb der straßen- und verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 (2) des Niedersächsischen Straßenverkehrsgesetzes (NStrG) liegt. Der hieran westlich angrenzende Bereich liegt z. T. außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die direkte Erschließung des Plangebietes ist gemäß dem NStrG hierüber aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig, weshalb für den betreffenden Abschnitt entlang der Raiffeisenstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

Angesichts des Planungsziels dieser Bauleitplanung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Weiterentwicklung des bestehenden Gartenbaubetriebes zur Optimierung seiner internen Betriebsabläufe, ist künftig keine we-

sentliche Zunahme des Betriebsverkehrs zu erwarten, die zu Verkehrsauswirkungen auf der Landesstraße führen könnten.

Zur Gewährleistung einer verkehrssicheren Anbindung des Plangebietes an die Raiffeisenstraße wird nachrichtlich auf die im Einmündungsbereich der Zufahrt in die L 862 freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RAST, Tabelle 59 hingewiesen. Entsprechend den rechtlichen Anforderungen sind hierbei Schenkellängen von 70 m in der übergeordneten Landesstraße und von 3 m in der Zufahrt, gemessen vom Fahrbahnrand der L 862, freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Ferner wird hier auf § 24 (1) des NStrG hingewiesen, wonach außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Raiffeisenstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (Bauverbotszone). Im Rahmen der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird dies entsprechend berücksichtigt (vgl. Kap. 4.3).

### **3.4 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgte eine entsprechende Untersuchung seitens des Ingenieurbüros Heinzemann, Wiefelstede. Hiernach erfolgt die Entwässerung des Gartenbaugeländes künftig im Wesentlichen über das örtlich vorhandene Grabensystem. Zur ordnungsgemäßen Ableitung des Niederschlagswassers auf den künftig zusätzlich versiegelten Flächen im Plangebiet sind ggf. wasserwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich. Die Detailplanung zur Oberflächenentwässerung erfolgt im Zuge der konkreten Ausführungsplanung. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 des NWG grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen. Für Veränderungen an vorhandenen Gewässern ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### **3.5 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen 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 Abs. 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, Tel. 0441/799-2120 unver-

zügig gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.“

### **3.6 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms 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. 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 (s. nachrichtliche Hinweise).

## **4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des im Plangebiet ansässigen Gartenbauunternehmens werden die bislang für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen (u .a. Fläche für Wald und für die Landwirtschaft) in ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb gem. § 11 BauNVO geändert. Zur Verbesserung der internen Betriebsabläufe des Unternehmens soll hierbei vor allem ein zusätzliches Flächenangebot für Freiflächen zur Pflanzenzucht und Lagerplätze o. ä. bereit gestellt werden. Eine bauliche Weiterentwicklung (Werkstatt, Gewächshäuser, Betriebsleiterwohnhaus etc.) ist in Ergänzung zum vorhandenen Betriebsgebäude mit gewerblichen Anlagen und betriebsbezogenen Wohnungen nur kleinteilig vorgesehen. Bei dem Gartenbauunternehmen handelt es sich um einen Familienbetrieb in erster und zweiter Generation, woraus sich der Bedarf für mehrere betriebsbezogene Wohnnutzungen auf dem Gelände des Betriebes ergibt. In diesem Zusammenhang ist es vorgesehen, langfristig ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus zu errichten.

Entsprechend den vorgenannten Entwicklungsabsichten werden die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen entsprechend wie folgt geregelt:

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind innerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 23 BauNVO zulässig:

- Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen einschließlich Werkstatt,
- Gebäude zur Pflanzenzucht,
- Bürogebäude und Büroräume,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber,
- ein zusätzliches Betriebsleiterwohnhaus mit einer Grundfläche von bis zu 200 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der überbaubaren Fläche und auf der nicht überbaubaren Fläche gem. § 23 BauNVO sind zulässig:

- Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen,



- Freiflächen zur Pflanzenzucht,
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen.

Durch die getroffenen Festsetzungen sollen die Hauptnutzungen in Form von Gebäuden auf den bisher schon durch Gebäude genutzten und als überbaubare Fläche festgesetzten Bereich beschränkt bleiben.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 (1) BauNVO von 560 m<sup>2</sup> geregelt.

In Ergänzung zum bestehenden Betriebsgebäude (gewerbliche Anlagen, betriebsbezogenes Wohnen) wird hierüber die Errichtung von weiteren, dem Gartenbetrieb dienenden Nutzungen (Gewächshaus, Werkstatt, Betriebsleiterwohnhaus etc.) ermöglicht. Eine Überschreitung dieser Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zulässig.

Um die geplanten baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einzufügen wird zudem eine Gebäudehöhe (GH) gem. § 18 BauNVO von maximal 10,00 m festgesetzt.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgelegt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Anordnung von Baugrenzen bestimmt. Über deren Festlegung wird der vorhandene Gebäudebestand aufgenommen und flexible Möglichkeiten für eine bauliche Weiterentwicklung geschaffen. Ferner wird der gem. § 24 NStrG erforderliche Abstand der Bebauung zum Fahrbahnrand von 20 m eingehalten (Bauverbotszone).

#### **4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich außerhalb der straßen- und verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 (2) NStrG. Die direkte Erschließung des Plangebietes über die Landesstraße 826 ist hier aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig, weshalb der betreffende Abschnitt entlang der L 826 als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

#### **4.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der von der Raiffeisenstraße und der Eisenbahnstrecke Rastede-Varel auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden die folgenden Lärmschutzvorkehrungen für die geplanten Nutzungen getroffen:

Die im Sondergebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend ihrer Lage im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109, Tab. 8 als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt. Beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 sind hier folglich die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R_{w,res} = 35$  dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 30$  dB (A) für Büroräume.

Zum weitergehenden Schutz ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Wohnräume und Schlafräume) an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite sicherzustellen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der lärmquellenabgewandten Gebäudeseite der Bahnstrecke, im direkten Schallschatten des Hauses anzuordnen oder durch mindestens 1,8 m hohe Abschirmmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) gegen den Verkehrslärm zu schützen.

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

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes ist der mit dem Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Zu diesem Zweck werden innerhalb des Plangebietes verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen.

Entsprechend der Eingriffsbilanzierung zu dieser Bebauungsplanänderung sind zur anteiligen Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft, der durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen verursacht wird, auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Für die mit der Realisierung des Planvorhabens verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen in der Gemarkung Strückhausen nach Maßgabe des Umweltberichts durchzuführen. Hierbei handelt es sich um folgendes Flurstück:

- Flur 9, Flurstück 83/146, Gesamtgröße ca. 4,15 ha (anteilig werden ca. 2,01 ha für Kompensationsmaßnahmen beansprucht)

Diese Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.

#### **5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Betriebsgebäude der Gartenbaufirma (Raiffeisenstraße Haus-Nr. 18) an die Raiffeisenstraße (L 862). Der Geltungsbereich liegt teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt.

- **ÖPNV-Anbindung**  
Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Jaderberg, Bahnübergang“, die von den Linien 341 und 345 bedient wird. Die beiden Linien sind auf die Schülerbeförderung zwischen Rastede und Jaderberg bzw. zwischen Varel und Jaderberg ausgerichtet.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt für das bestehende Betriebsgebäude über eine Kleinkläranlage. Hierüber kann auch das durch die geplante Betriebserweiterung anfallende Schmutzwasser entsorgt werden. In Ergänzung hierzu kann die Schmutz- und Abwasserentsorgung über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage sichergestellt werden.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, tlw. gedrosselt, in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet. Zur schadlosen Ableitung des auf den künftig zusätzlich versiegelten Flächen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind ggf. wasserwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich. Die Detailplanung zur Oberflächenentwässerung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die 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.

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),

- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 6.2 Verfahrensübersicht

### 6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 - 3. Änderung gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am .....

### 6.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch die Tagespresse.

### 6.2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Jade,

.....  
Bürgermeister

## 6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 27 - 3. Änderung – erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40*