

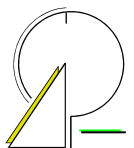
GEMEINDE JADE
Landkreis Wesermarsch

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 43
„Hinterbebauung Georgstraße /
P & R Parkplatz Bahnhofpunkt
Jaderberg“

Beteiligungsverfahren
gem. § 13 a (2) i.V.m.
§ 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
+
§ 3 (2) u. § 4 (2) BauGB
(beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.11.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Robert-Bosch-Straße 28
63225 Langen
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn
3. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Am DFS-Campus 10
63225 Langen
4. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
5. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
Außenstelle Meppen - Bereich Bergbau -
Vitusstraße 6
49716 Meppen
7. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Schrabberdeich 43
26919 Brake
8. Avacon Netz GmbH
Lindenstraße 45
21335 Lüneburg
9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Südwestpark 38
90449 Nürnberg
10. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
11. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

12. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
14. Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
15. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
16. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
2. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg
4. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Str. 15
26919 Brake
5. Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch
Marktstr. 6/7
27749 Delmenhorst
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen und angrenzenden Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen und angrenzenden Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tel.: 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.</p>		<p>Die Stellungnahme des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anregungen werden dahingehend gefolgt, dass im Rahmen der Ausführungsplanung die genaue Lage der Leitungen bestimmt sowie mit Hilfe von Gesprächen zwischen dem OOWV und der Gemeinde das weitere Vorgehen abgestimmt wird.</p>
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>		
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zu der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. -</p> <p>Wir nehmen zur Kenntnis, dass das bahneigene Flurstück (Gemarkung Jade, Flur 8, Flurstück 43/12) aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die übrigen Auflagen; Bedingungen und Hinweise aus unserer Gesamtstellungnahme vom 07.02.2018 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-18-20406 behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bitte um weitere Beteiligung während des Verfahrens wird nachgekommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet der 1. Änderung liegt westlich der K 108 "Vareler Straße" innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt von Jaderberg und wird über die "Georgstraße" erschlossen. Es soll ein P & R Parkplatz für den Bahnhofpunkt Jaderberg errichtet werden.</p> <p>Die Belange des Landkreises Wesermarsch, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulasträger der Kreisstraße 108 unmittelbar betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 23.01 .2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB zu dem Vorentwurf o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Eine Abwägung der Gemeinde Jade zu den von mir in o. g. Schreiben vorgetragenen Anmerkungen und Hinweisen liegt mir vor.</p> <p>Folgendes ist weiterhin zu beachten:</p> <p>1. Gemäß Abwägung der Gemeinde Jade zu den von mir in o. g. Schreiben vorgetragenen Anmerkungen und Hinweisen ist eine Aufweitung der vorhandenen Einmündung der "Georgstraße" in die K 1 08 nicht geplant. Die Anlage eines Gehweges an der K 108 "Vareler Straße" sei ebenfalls nicht vorgesehen.</p> <p>Diese Aussage steht im Widerspruch zu dem nun vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung. In der Begründung zu dem Entwurf der 1. Ände-</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p> rung des Bebauungsplanes Nr. 43 sowie dem Oberflächenkonzept wird jeweils auf den Plan "Neubau Haltepunkt Jaderberg – Lageplan P+R Anlage" des Ingenieurbüros Vössing, Stand 04.2017 Bezug genommen.</p> <p>Dieser Plan, der auch der NLStBV- OL im Plangenehmigungsverfahren des Eisenbahnbundesamtes zur Reaktivierung des Haltepunktes Jaderberg vorgelegt wurde, beinhaltet neben den Stellplätzen für Pkw und Fahrräder auch eine Gehweganlage an der K 1 08 „Vareler Straße“.</p> <p>Die Schaffung von Parkmöglichkeiten im Zugangsbereich zu den Bahnsteigen ist zwingend erforderlich und wird begrüßt, um ein unkontrolliertes Parken auf den angrenzenden Straßen zu vermeiden.</p> <p>Nach Auffassung meiner Behörde ist die Anlegung eines Gehweges entlang der K 108 „Vareler Straße“ zur gesicherten Führung der Nutzer der P & R Anlage zu den Bahnsteigen sinnvoll und erforderlich. Die Schutzansprüche der schwächeren Verkehrsteilnehmer sind im Knotenpunktbereich K 108 / Georgstraße / Bahnübergang besonders zu beachten.</p> <p>2. Für die Anlegung eines Gehweges entlang der K 108 „Vareler Straße“ ist vor Baubeginn die Vorlage einer Straßenfachplanung und der Abschluss einer Vereinbarung gemäß § 34 NStrG zwischen der Gemeinde Jade und dem Landkreis Wesermarsch erforderlich.</p> <p>Folgende Unterlagen sind für den Abschluss einer Vereinbarung erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterungsbericht (planerische und straßenbauliche Beschreibung der Maßnahme) • Übersichtslageplan M 1 :5000 • Lageplan M 1 :250 mit Maßen und Querneigungen • Querschnitt M 1: 50 • Kostenanschlag • Ablöseberechnung <p>Für die sachgerechte Beurteilung baulicher Maßnahmen ist die mit mir abzustimmende Planung im Entwurfsstadium einem Sicherheitsaudit gem. ESAS, durch einen zertifizierten Sicherheitsauditoren, zu unterziehen. Dieser entsprechend abgestimmte, auditierte Entwurf wird dann Grundla-</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im Rahmen der Ausführungsplanung bei Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen im Bereich des Knotenpunktbereiches K 108 / Georgstraße / Bahnübergang vor Baubeginn eine Abstimmung mit der NLStBV-OL erfolgt, sodass weitere gegebenenfalls erforderliche Schritte, wie beispielsweise ein Sicherheitsaudit, durchgeführt werden.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>ge für die erforderliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Jade und dem Landkreis Wesermarsch werden.</p> <p>Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbaulastträger der K 108 gem. § 35 (3) des NStrG die Mehrkosten zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht in etwa den Herstellungskosten der Maßnahme.</p> <p>Sämtliche Kosten für die Maßnahme sind von der Gemeinde zu übernehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung sowie der Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung wird nachgekommen.</p>
<p>Landkreis Wesermarsch Poggenburger Str. 15 26919 Brake</p>		
<p>zum vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplans nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung und Städtebau, Naturschutz, Wasserrecht, Straßenverkehr</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>2. Bauordnung</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes <u>keine Bedenken</u>, wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.</p>		<p>Die Stellungnahme des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Folgende Anmerkungen zur Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich zu beachten.</p> <p><u>Planzeichnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die aktuelle Rechtsgrundlage der Planzeichenverordnung (PlanZV) fehlt. Ich empfehle diese redaktionell zu ergänzen. <p><u>Textliche Festsetzungen:</u> Keine Bedenken</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Abstände sind lt. § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung einzuhalten. Im Genehmigungsverfahren können Baulasten (Zuwegungs-, Vereinigungs- und Abstandsbaulasten) sowie die Zustimmung der Nachbarn erforderlich werden. <p>3. Immissionsschutz</p> <p>Das fehlende Schallgutachten wurde vorgelegt.</p> <p>Der Planbereich hat den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets. Durch die umliegenden Geräuschquellen, insbesondere Verkehrslärm, werden die Lärmrichtwerte bereits erheblich überschritten. Die Berechnung zeigt im Ergebnis eine Erhöhung der gesamten Immissionen um maximal 0,4 dB (A).</p> <p>Aufgrund der Tatsachen,</p> <ul style="list-style-type: none"> – dass Pegelanstiege erst ab ca. 1 dB (A) wahrgenommen werden – bei der Anwendung der Rundungsregel der DIN 1333 der Wert von 0,4 abgerundet werden müsste und – die Zusatzbelastung die Orientierungswerte tagsüber mind. 8,7 dB (A) und nachts um 3,5 dB (A) unterschreitet, <p>sehe ich keine wesentlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Auf der Planzeichnung wird die aktuelle Rechtsgrundlage der Planzeichenverordnung redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>4. Allgemeines</p> <p>Nach Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um den Erhalt einer Ausfertigung des Bebauungsplans in signierter Papierform und digitaler Form. Nach erfolgter Berichtigung des Flächennutzungsplans bitte ich ebenfalls um den Erhalt einer Ausfertigung der Flächennutzungsplanänderung in signierter Papierform und digitaler Form.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bitte um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird nachgekommen.</p>
<p>Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch Marktstr. 6/7 27749 Delmenhorst</p>	
<p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 02.01.2018, deren Inhalt von Ihnen bereits abgewogen wurde.</p> <p>Darüber hinaus bestehen seitens der Polizei derzeit keine Bedenken gegen die Planungen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-land / Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<u>kabel.telekom.de</u> oder <u>mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de</u>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		

Anregungen von Bürgern

von den Bürgern wurden keine Anregungen in Stellungnahmen vorgebracht.