

# GEMEINDE JADE

## Landkreis Wesermarsch

---

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 „Cordes Land“ gem. § 13b BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-  
ger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

13.11.2019



## Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch  
Poggenburger Straße 15  
26919 Brake
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Fachbereich Entwurf  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Geozentrum Hannover  
Dienstgebäude  
Alfred-Benz-Haus  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
5. Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch  
Sachgebiet Verkehr  
Marktstraße 6-7  
27749 Delmenhorst
6. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Straße 6-8  
49084 Osnabrück
7. TenneT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte
8. Gemeinde Stadland  
Am Markt 1  
26935 Stadland
9. Gemeinde Ovelgönne  
Rathausstraße 14  
26939 Ovelgönne

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg-Nord  
Wehnen  
Hermann-Ehlers-Str. 15  
26160 Bad Zwischenahn
2. Niedersächsische Landesforsten  
Forstamt Neuenburg  
Zeteler Straße 18  
26340 Zetel
3. OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake
4. EWE NETZ GmbH  
Netzregion Oldenburg / Varel  
Neue Straße 23  
26316 Varel

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b>  <b>Bezirksstelle Oldenburg-Nord</b>  <b>Wehnen</b>  <b>Hermann-Ehlers-Str. 15</b>  <b>26160 Bad Zwischenahn</b></p>	
<p><b>Stellungnahme vom 23.10.19:</b>  Zum Vorentwurf vom 22.03.19 der o.g. Bauleitplanung haben wir mit Schreiben vom 09.07.19 erstmals Stellung genommen. Zu dem nun vorliegenden Entwurf vom 22.08.19 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange Landwirtschaft- wie folgt Stellung:</p> <p>Im vorliegenden Planentwurf werden nun Angaben zur Lage der externen Kompensationsflächen gemacht, wonach 0,214 ha der Flurstücke 99/3 und 100/2 der Flur 1, Gemarkung Jade zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herangezogen werden sollen. Die Grünlandflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Jade; der Bewirtschafter ist uns nicht bekannt. Aufgrund der Flächengröße gehen wir nicht davon aus, dass hier betriebliche Engpässe bei einem bisherigen, ggf. landwirtschaftlichen Flächennutzer hervorgerufen werden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht wäre es grundsätzlich zu begrüßen, wenn die zu Kompensationszwecken beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben könnten und der Landwirtschaft nicht dauerhaft entzogen würden.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungen ist anzumerken, dass die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zudem sind hinsichtlich möglicher Ammoniakimmissionen entsprechende Mindestabstandsforderungen gemäß TA-Luft und Abstandsforderung Wald zwischen stickstoffempfindlichen Pflanzen und Ökosystemen (z.B. Wald) und dem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb an der Bundesstraße 130 (Lage siehe Luftbild/ ca. 190 m in südwestlicher Richtung) zu berücksichtigen, um eine Beeinträchtigung der betrieblichen Entwicklung der Hofstelle durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen auszuschließen.</p> <p>Weitere Bedenken, Hinweise oder Anregungen werden zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wir zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend angesprochenen Flurstücke wurden bereits anteilig zur Deckung des Kompensationsdefizits des Bebauungsplanes Nr. 59 herangezogen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die hier vorliegende Planung wird folglich vermieden. In Anbetracht des angestrebten Kompensationsziel der Vernässung der Flächen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59) ist davon auszugehen, dass die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung nicht vollständig entzogen wird, sondern einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 entstehende Kompensationsdefizit resultiert aus der nicht vollständig in die vorliegende Planung übernommenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dieses Kompensationsdefizit ist flächig zu kompensieren und wird auf den Flurstücken 100/2 und 99/3, der Flur 1, der Gemarkung Jade verlagert. Diese Flurstücke wurden bereits anteilig zur Deckung des Kompensationsdefizits des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Jade herangezogen. Angestrebtes Entwicklungsziel ist die Vernässung der Grünlandflächen. Anpflanzungen sind demnach nicht vorgesehen. Durch die vorliegende Planung wird der vorhandene Betrieb demnach nicht beeinträchtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Stellungnahme vom 22.03.19:</b>  <i>Das ca. 0,31 ha große Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Ortschaft Jaderberg; es handelt sich bei der Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Kompensationsmaßnahmen sind lt. vorliegender Planbegründung (Vorwurf vom 22.03.19) zwar nicht erforderlich; die überplanten 0,214 ha Kompensationsfläche im Plangebiet sollen jedoch auf externe Flächen flächengleich verlagert werden. Nähere Angaben hierzu liegen noch nicht vor.</i></p> <p><i>Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten die ggf. für Kompensationszwecke herangezogenen landwirtschaftlichen Nutzflächen vor dem Hintergrund der Minimierung des Flächenverbrauchs möglichst in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben und die Maßnahmen mit dem jeweiligen Bewirtschafter im Vorfeld sinnvoll abgestimmt werden.</i></p> <p><i>Nach unserer Kenntnis befindet sich in ca. 100 m Entfernung südlich der Plangebietsgrenze der landwirtschaftliche Betrieb Gerhard Haschen, Hakenweg 5, auf dem Milchviehhaltung mit Jungviehaufzucht sowie Legehennenhaltung in durchschnittlichem Umfang betrieben wird. Aufgrund der Lage und Entfernung sind hier Geruchseinwirkungen, die über das gemäß GIRL zulässige Maß an Geruchsmissionen in WA-Gebieten hinausgehen, im Plangebiet nicht von vornherein auszuschließen. Aus Sicht des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes stellt die o.g. Bauleitplanung nach unserer Einschätzung keine zusätzliche Einschränkung dar, da sich die vorhandenen Wohnbebauungen; z.B. Eichenallee 14 und 16, aus immissionsschutzfachlicher Sicht bereits begrenzend auf den Betrieb auswirken dürften, so dass landwirtschaftliche Belange insofern nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - werden keine weiteren Bedenken, Hinweise oder Anregungen zum derzeitigen Planungsstand vorgebracht.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den für Kompensationszwecke herangezogenen Flurstücken 99/3 und 100/2, der Flur 1, der Gemarkung Jade handelt es sich um Grünlandflächen, die bereits anteilig als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 59 genutzt wird. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Jade. Die verbleibende Restfläche von 2.313 m<sup>2</sup> wird anteilig auf 2.140 m<sup>2</sup> für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 herangezogen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die hier vorliegende Planung wird folglich vermieden.</i></p>

<p><b>Niedersächsische Landesforsten</b>  <b>Forstamt Neuenburg</b>  <b>Zeteler Straße 18</b>  <b>26340 Zetel</b></p>		
<p><b>Stellungnahme vom 16.10.19:</b>          Ich beziehe mich auch auf mein Schreiben zu o.g. Vorgang vom 04.07.2019.</p> <p>In v. g. Schreiben wurde ein Abstand von 30 m zwischen Waldrand und Bebauung empfohlen. In der mir vorliegenden Planung ist nun ein Abstand von minimal 7+3= 10 m vorgesehen. Erlauben Sie mir daher nochmals den Hinweis, dass im Südosten Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) angrenzt. Diese Waldfläche ist zu erhalten. Bezügl. der Verkehrssicherheit und weiteren Bewirtschaftung wäre ein Abstand einer Baumlänge (ca. 25-30 m) zwischen Waldrand und Bebauung wünschenswert. Einstufig aufgebauter Waldrand wäre hilfreich. Bei den örtlichen Gegebenheiten besteht dort m. E. ansonsten in der Zukunft erhebliches Konfliktpotential.</p> <p><b>Stellungnahme vom 04.07.19:</b></p> <p><i>Die 3 Vorgänge wurden auf die Waldeigenschaft hin geprüft.</i></p> <p><i>Bei allen Verfahren ist Wald nicht betroffen.</i></p> <p><i>Erlauben Sie mir aber bitte folgenden Hinweis: bei BP 35 (Pkt. 2) grenzt im Südosten Wald, dass Wald i.S. des§ 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) an. Diese Waldfläche ist zu erhalten. Bezügl. der Verkehrssicherheit wäre ein Abstand einer Baumlänge (ca. 25-30 m) zwischen Waldrand und Bebauung wünschenswert. Ein stufig aufgebauter Waldrand wäre hilfreich. Bei den örtlichen Gegebenheiten besteht dort m.E. für die Zukunft Konfliktpotential. Die Unterlagen gebe ich zu meiner Entlastung zurück.</i></p>		<p>Es wird hier auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 04.07.2019 verwiesen.</p> <p><i>Die Stellungnahme des Forstamtes Neuenburg wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis des Forstamtes Neuenburg wird zur Kenntnis genommen. Westlich des Änderungsbereiches wurden Wohnhäuser im gleichen Abstand von 10 m zu dem vorhandenem Wald errichtet ohne dass es zu Konflikten gekommen ist. Der Wald befindet sich südlich der geplanten Wohnbaufläche. Bei vorherrschenden Winden Stürmen aus westlicher Richtung geht die Gemeinde nicht davon aus, dass es zu Konflikten zwischen Wald und Wohnnutzung kommt.</i></p>

<p><b>OOWV</b> <b>Georgstraße 4</b> <b>26919 Brake</b></p>		
<p><b>Stellungnahme vom 14.10.19:</b></p> <p>Mit Schreiben vom 02. Juli 2019 - AP-LW-TW-07/R5/19/Hö- haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p><b>Stellungnahme vom 02.07.19:</b></p> <p><i>Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Trinkwasser</li> <li>2. Schmutzwasser</li> </ol> <p>1. Trinkwasser <i>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 PVC und DN 50 PE-HD des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</i></p> <p><i>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung durchgeführt werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</i></p> <p><i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außer-</i></p>		<p>Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 02.07.2019 verwiesen.</p> <p><i>Die Stellungnahme des OOWV wurde zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.</i></p>

<p><i>dem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i></p> <p><i>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</i></p> <p><i>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><b>2. Schmutzwasser</b>  <i>Im Bereich bzw. an das Bebauungsgebiet angrenzend befindet sich eine Entsorgungsleitung des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</i></p> <p><i>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</i></p> <p><i>Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet.</i></p> <p><i>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht erforderlich wird, muss eine Zuwegung nach STVO für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Ebenfalls muss der Standort und die Größe des Pumpwerkes in einem Ortstermin festgelegt werden.</i></p> <p><i>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Schutzstreifen, die rechts und links parallel zu den Abwasserleitungen</i></p>	
--	--



<p><i>verlaufen, dürfen nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitungen hineinwachsen bzw. hineinragen.</i></p> <p><i>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Abwasserleitungen haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</i></p> <p><i>Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherheits- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschherger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tel. 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.</i></p> <p><i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes im PDF-Format gebeten.</i></p>		
---	--	--

<p><b>EWE NETZ GmbH</b>  <b>Netzregion Oldenburg / Varel</b>  <b>Neue Straße 23</b>  <b>26316 Varel</b></p>		
<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs-</p>		<p>Die Hinweise werden im Rahmen der nachfolgenden Bauausführung berücksichtigt.</p>

<p>und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>	
--	--

## **Anregungen von Bürgern**

**Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht:**

<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<b>Bürger 1.</b>	
<p>Ich bitte um Aufnahme in den o.g. Bebauungsplan, dass der vorhandene Erdwall im südlich angrenzenden Waldstück wieder aufgeschüttet sowie der vorhandene Graben regelmäßig aufgereinigt werden muss, da die Grundstückseigentümer aus der Eichenallee, Teile des genannten Waldgrundstückes, ohne Zustimmung des Eigentümers, nutzen sowie Gartenabfälle entsorgen. Durch die weitere geplante Bebauung wird sich die Situation voraussichtlich verschlimmern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Der Anregungen können in der vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden, da diese nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.</p>