

GEMEINDE JADE  
Landkreis Wesermarsch

---

Bebauungsplan Nr. 64

und

16. Flächennutzungsplan-  
änderung

„An der Feuerwehr Jaderberg“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)

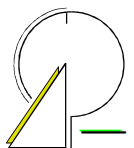
und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)

**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

02.09.2020

---



## Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
2. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Robert-Bosch-Straße 28  
63225 Langen
3. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG  
Südwestpark 38  
90449 Nürnberg
4. Ericsson GmbH  
Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf
5. Avacon Netz GmbH
6. Purena GmbH
7. WEVG GmbH & Co. KG
8. Gemeinde Ovelgönne  
Rathausstraße 14  
26939 Ovelgönne
9. Gemeinde Stadland  
Am Markt 1  
26935 Stadland

## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Landkreis Wesermarsch  
Poggenburger Straße 15  
26919 Brake
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr  
Fontainegraben 200  
53123 Bonn
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg-Nord  
Hermann-Ehlers-Straße 15  
26160 Bad Zwischenahn
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
6. Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19  
30519 Hannover
7. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
8. EWE Netz GmbH  
Neue Straße 23  
23616 Varel
9. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Straße 6-8  
49084 Osnabrück
10. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen  
Am Wall 165-167  
28195 Bremen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake</b></p>	
<p>Der Landkreis Wesermarsch hat die vorgelegten Unterlagen zum o.g. Bauleitplanverfahren geprüft und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Raumordnung</b> Im aktuell rechtskräftigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 erfolgt keine räumlich konkretisierte Festlegung für die Ortschaft Jaderberg bzw. für den räumlichen Geltungsbereich der o.g. Bauleitpläne.</p> <p>Mit der Bekanntmachung vom 27.11.2019 leitete die oberste Landesplanungsbehörde (Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) ein Änderungsverfahren des LROPs ein. Zum aktuellen Zeitpunkt liegt dem Landkreis Wesermarsch kein Entwurfsstand der beabsichtigten LROP-Änderung vor, in dem Festlegungen für die Ortschaft Jaderberg bzw. für den räumlichen Geltungsbereich erfolgen. Aufgrund dessen sind zum aktuellen Zeitpunkt keine sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG für das Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Durch die öffentliche Bekanntmachung vom 29.05.2020 ist das RROP von 2003 nebst Änderung 2010 außer Kraft und stattdessen das RROP 2019 in Kraft getreten. Daher ist eine Anpassung des Kapitels „3.2“ der Begründung notwendig.</p> <p>Im aktuell rechtskräftigen RROP 2019 wird die Ortschaft Jaderberg als Grundzentrum festgelegt. Zur Sicherung und Entwicklung der grundzentralen Strukturen erfolgt eine räumliche Konkretisierung des Grundzentrums durch die Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes (RROP 2019, Kap. 2.2, Ziffer 03). Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, so dass das Vorha-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p> <p>Die Stellungnahme zur Raumordnung wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ben zur Sicherung und Entwicklung der grundzentralen Strukturen dient. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass der räumliche Geltungsbereich durch das linienförmige Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg Radfahren tangiert wird (RROP 2019, Kap. 4.1.2, Ziffer 04, Satz 5-6). Die Sicherung und Entwicklung landesweiter und regional bedeutsamer Radwegerouten (hier: Deutsche Sielroute) ist als Ziel der Raumordnung für das o.g. Bauleitplanverfahren zu beachten.</p> <p><b>2. Städtebau</b> Das städtebauliche Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten. Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2003 als Wohnbaufläche dargestellt. Für den westlichen Bereich des Plangebiets erfolgt durch das Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans die Festlegung als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Feuerwehr).</p> <p><b>3. Bauordnung</b> Die o.g. Bauleitpläne mit den darin getroffenen Festsetzungen und den zugrundeliegenden Begründungen wurden hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Plausibilität geprüft. Seitens der Bauordnung bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>4. Denkmalschutz</b> <u>16. FNP-Änderung</u> Gegen die 16. FNP-Änderung der Gemeinde Jade (Fläche für die Feuerwehr) bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64:</u> <u>Bodendenkmalpflege:</u> Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und</p>	<p>Die Stellungnahme zum Städtebau wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme zur Bauordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme zum Denkmalschutz wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 NDschG für sämtliche Erdarbeiten ist nicht erforderlich und sollte deshalb auch auf der Planzeichnung unter Hinweis Nr. 1 (letzter Satz) gestrichen werden. Zudem weicht dieser Hinweis Nr. 1 inhaltlich vom Begründungstext unter Nr. 4.4 – Belange des Denkmalschutzes ab und die Tel.-Nr. des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege ändert sich zum 01.10.2020.</p> <p>Der nachrichtliche Hinweis Nr. 1 sollte bzgl. des inhaltlichen Textes wie folgt geändert werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, Tel. 04401/205766-11 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.</li> </ol> <p><u>Baudenkmalpflege:</u> In ca. 62m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Einzelbaudenkmal: Wohnwirtschaftsgebäude des Hallenhaustyps im Hakenweg 5 in Jaderberg, an dessen Erhaltung aus geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Gem. § 8 NDschG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. „Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt“. § 7 NDschG gilt entsprechend.</p> <p>Die Begründung ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu ergänzen. Sie enthält dazu keine Aussagen im Begründungstext unter Nr. 4.4 – Belange des Denkmalschutzes.</p> <p>Aus Umgebungsschutzgründen nach § 8 NDSchG darf deshalb die maximal zulässige Gebäudehöhe des Baudenkmals Hakenweg Nr. 5 nicht überschritten werden.</p> <p>Die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift für die östlich der Planstraße gelegene Grundstücke wird zum Schutz des Baudenkmals für zwingend erforderlich gehalten (z.B. Ausschluss von Flachdächern, Ausschluss von glasierten Dachneigungen in blau, grün und schwarz, Festlegung des Materials der Außenbauteile).</p> <p>Dabei ist der im nordöstlichen Planbereich vorhandene alte Baumbestand, der das imposante, denkmalgeschützte, landwirtschaftliche Hofgebäude vom geplanten Baugebiet abgrenzt, bauleitplanerisch zu sichern.</p> <p><b>5. Immissionsschutz</b></p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen insofern keine Bedenken, als dass die Belange des Immissionsschutzes mit den vorhanden und den geplanten Nutzungen, insbesondere in Bezug auf Lärm, verträglich sind. Dafür ist, so wie es in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 (Teil 1) unter dem Punkt 4.2 beschrieben ist, die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens erforderlich.</p> <p>Es wird um eine erneute Beteiligung gebeten, sobald das o.g. Konzept</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Das geplante Feuerwehrgebäude hat eine Höhe von 6,26 m und liegt somit unter der Höhe des Gebäude Hakenweg 5.</p> <p>Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>vorliegt.</p> <p><b>6. Wasserrecht</b> Im Begründungstext (Teil 1) wird unter dem Kapitel „4.3 Belange der Wasserwirtschaft“ auf das noch zu erstellende Oberflächenentwicklungskonzept hingewiesen. Bis zur öffentlichen Auslegung nebst Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB soll dieses in die Planung eingestellt werden.</p> <p>Es wird um eine erneute Beteiligung gebeten, sobald das o.g. Konzept vorliegt.</p> <p><b>7. Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, Brandschutz und Naturschutz</b> Es liegen keine Anmerkungen oder Bedenken vor.</p> <p>Weitere Anmerkungen und Bedenken liegen von Seiten des Landkreises Wesermarsch nicht vor. Nach Rechtskraft bitte ich um Übersendung einer Planausfertigung nebst Begründung.</p>		<p>Die Stellungnahme zum Wasserrecht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und für die Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme zu Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, Brandschutz und Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> <b>Geschäftsbereich Oldenburg</b> <b>Kaiserstraße 27</b> <b>26122 Oldenburg</b></p>		
<p>Die Geltungsbereiche der genannten Bauleitplanungen liegen westlich der Kreisstraße 108 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Jaderberg. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Hakenweg“. Die Belange des Landkreises Wesermarsch, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLSStBV- OL) im Rahmen der Auftragsverwaltung, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 1 OB berührt.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p>		<p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 ist durch den Verkehr auf der K 108, Tiergartenstraße belastet. Ich weise darauf hin, dass aus den Bereichen der o.g. Bauleitplanungen keine Ansprüche aufgrund der von der K 108 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung der Bauleitpläne aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vortragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um einen Hinweis ergänzt.</p>
<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainegraben 200 53123 Bonn</b></p>	
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Jettieffluggangkorridor.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen- einschl. untergeordneter Gebäudeteile-eine Höhe von 30m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen-vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-11-1 000-20-FNP ausschließlich an folgende Adresse: BAI U DBwToeB@bundeswehr.org</p>	
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b> <b>Bezirksstelle Oldenburg-Nord</b> <b>Hermann-Ehlers-Straße 15</b> <b>26160 Bad Zwischenahn</b></p>	
<p>Zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Jade nehmen wir als Träger öffentlicher Belange- Landwirtschaft- auf Basis der im Internet zur Verfügung stehenden Auslegungsunterlagen (Vorentwurf vom 27.05.2020) wie folgt Stellung:</p> <p>Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar westlich eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes am Hakenweg 5, der als Biolandbetrieb Milchviehhaltung mit Jungviehaufzucht sowie Legehennenhaltung betreibt. Bei Durchführung der Planung gehen der Landwirtschaft im Allgemeinen sowie insbesondere dem landwirtschaftlichen Betriebsstandort am Hakenweg 5 hofnahe, betriebseigene Grünlandflächen dauerhaft verloren, zzgl. gegebenenfalls erforderlicher Kompensationsflächen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut landwirtschaftliche Fläche als sonstiges Sachgut sind im Umweltbericht entsprechend darzustellen.</p> <p>Abgesehen vom Verlust wertvoller, hofnaher Weideflächen sind immissionsschutzfachliche Belange in Bezug auf Geruchsimmissionen zu berücksichtigen. Zum einen würde es sich für den landwirtschaftlichen Betriebsstandort Hakenweg 5 um heranrückende Wohnbebauung bzw. Wohnbauflächen handeln, wodurch die betriebliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Eine bauliche Entwicklung, wie z.B. die Errichtung eines Güllebehälters, wäre dann nur noch in nordöstlicher Richtung mit ggf. größerem Abstand zur Hofstelle möglich. Nach Rücksprache mit dem Betriebsinhaber und Flächeneigentümer (in gleicher Person) wird die o.g. Bauleitplanung im Einvernehmen mit ihm umgesetzt, sodass wir hier nicht</p>	<p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>von einer Beeinträchtigung einzelbetrieblicher landwirtschaftlicher Belange ausgehen.                      Zum anderen weisen wir im Hinblick auf den Umweltbericht-Auswirkungen auf den Menschen -darauf hin, dass trotz der Lage des geplanten WA-Gebietes in Nebenwindrichtung zu dem Betriebsstandort Hakenweg 5 aufgrund der geringen Entfernung von nur ca. 60 m und evtl. weiterer zu berücksichtigender Vorbelastungen aus dem angrenzenden Tierpark erhöhte Geruchseinwirkungen im Plangebiet nicht auszuschließen sind. Ggf. sind hier im Vorfeld die überbaubaren Bereiche festzustellen, in denen die zulässigen Immissionswerte (0, 10 in Wohngebieten gemäß GIRL) eingehalten werden. Wir nehmen an, dass ein entsprechendes Geruchs-Immissionsschutzgutachten schon im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Cordes-Land" in 2019 erstellt wurde, welches ggf. schon Aufschluss über die Immissionssituation im aktuellen Plangebiet geben kann (siehe hierzu unsere Stellungnahme vom 09.07.2019 zum -BPlan Nr. 35).</p> <p>Gegen die 16. Flächennutzungsplanänderung (Änderung der Darstellung einer 0,3 ha großen bisherigen Wohnbaufläche in Fläche für den Gemeinbedarf <b>mit</b> der Zweckbestimmung Feuerwehr) werden aus landwirtschaftlicher Sicht als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</p>	
<p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg                      Theodor-Tantzen-Platz 8                      26122 Oldenburg</b></p>	
<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 sowie zur Änderung des F-Planes wie folgt Stellungnahme genommen:                      Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6, Nr. 1 BauGB). Seitens des GM Oldenburg bestehen gegen die Planung keine Bedenken, sofern das in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 auf Seite 3 genannte schalltechnische Gutachten erstellt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt wird. Das Gutachten hat auf der Grundlage der in der TA Lärm getroffenen Festlegungen die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten durch eine Prognose zu ermitteln.</p>	<p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Mit dem Prognosegutachten ist der Nachweis zu erbringen, dass die IRW durch die Lärmvor- und Zusatzbelastungen im Plangebiet sicher eingehalten werden können.</p>		
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</b></p>		
<p>die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe beigefügte Kartenunterlage).</p> <p>Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p>		<p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</b></p>		
<p>Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <p>1. Trinkwasser 2. Abwasser</p> <p><b>1. Trinkwasser</b> Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Jade und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Jade die sich aus</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem 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.</p> <p>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. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungsterm in, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Jade obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich!</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p><b>2. Abwasser</b>  <b>A. Schmutzwasser</b>                  Das ausgewiesene Planungsgebiet kann an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p>Die notwendigen Kanalverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde Jade durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen versehen werden.</p> <p>Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen einschlägigen Vorschriften, z. B. DIN-Normen, AN-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Gemeinde, um folgende Punkte zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geländehöhen</li> <li>• Grundstückparzellierung</li> <li>• Anfallende Abwassermengen</li> </ul> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Peter Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Telefon 04731 9349111 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.</p>	
<p><b>EWE Netz GmbH</b>  <b>Neue Straße 23</b>  <b>23616 Varel</b></p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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- 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:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	



Anregungen		Abwägungsvorschläge
<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 info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032332.</p>		
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>Hannoversche Straße 6-8</b> <b>49084 Osnabrück</b></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 wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p>
<p><b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen</b> <b>Am Wall 165-167</b> <b>28195 Bremen</b></p>		
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir möchten Sie bitten Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung für den Bebauungsplan Nr. 64 aufzunehmen.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle. „Jaderberg,</p>		<p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Tierpark“. Die Haltestelle wird von den Linien 337, 340, 341 und 399 bedient. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig auf der Relation Jaderberg-Rastede- Oldenburg. Die Linien 337, 341 und 399 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>		

## **Anregungen von Bürgern**

**Es wurden von folgenden Bürgern Anregungen vorgebracht:**

Rechtsanwalt Fligg  
An der Kolkwiese 6  
26133 Oldenburg

für Interessengemeinschaft TorstenLässig, Stefan Roespel, Angela Reimer Klaus und Jantje Ver-  
barg.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<b>Bürger 1:</b>	
<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit teilen wir mit, dass wir die rechtlichen Interessen der Interessengemeinschaft Bebauungsplan Nr. 64 „An der Feuerwehr Jaderberg“ vertreten. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Die Interessengemeinschaft besteht aus</p> <p>Grundsätzlich geht es um die Änderung des Flächennutzungsplanes Feuerwehr Jaderberg sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „An der Feuerwehr Jaderberg“. Gegenstand unserer Beauftragung ist die sorgfältige Darlegung der Gesichtspunkte, die im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens berücksichtigt werden sollen. Vom Grundsatz her ist es nach Kenntnis unserer Mandantschaft so, dass die zur Planung gestellte Fläche im Privateigentum steht. Insofern wird für diesen Privateigentümer die entsprechende Fläche in der Größenordnung von 1,9 ha bauplanungsrechtlich im Sinne des Art. 28 GG durch die Gemeinde mit einem Bebauungsplan belegt. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Des Weiteren soll die Erschließung über den Hakenweg erfolgen.</p> <p>Es stellen sich somit folgende Fragen:</p> <p>Wurde die entsprechende Erschließungsmaßnahme und insgesamt auch die zu erwartenden Beschädigungen des Hakenweges und der Tiergartenstraße entsprechend in einem wahrscheinlich vorgenommenen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor/Eigentümer geregelt?</p> <p>Es kann nicht sein, dass eine entsprechende Erschließung für einen Investor/Eigentümer für eine 1,9 ha große Fläche vorgenommen wird und die durch die Baumaßnahmen zur Erschließung der Fläche zu erwartenden Schäden des Hakenweges und der Tiergartenstraße nicht dem Investor/Eigentümer auferlegt werden. Grundsätzlich ist es so, dass der Hakenweg über keine Oberflächenentwässerung verfügt. Aktuell fließt das Wasser den Weg herunter und der erste Gully in der Kurve zur Tiergartenstraße 65 schafft es nicht, diesen Wasseranfall aufzunehmen. Es muss daher sichergestellt werden, dass im Plangebiet kein weiteres Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen einschließlich der Feuerwehr und deren neuen Straßenverkehrsfläche auf den Hakenweg und damit u.</p>	<p>Die Bauleitplanung wird mit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr als BP Nr. 64, Teil 1 weitergeführt. Der übrige Bereich wird als BP Nr. 64, Teil 2 später weitergeführt.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>U. auf die anliegenden Grundstücke der Mitglieder der Interessengemeinschaft abgeleitet wird.</p> <p>Insofern muss auch der Ausbau des Hakenweges und der Tiergartenstraße im Wege eines städtebaulichen Vertrages auf den Investor/Eigentümer vertraglich auferlegt werden bzw. gesichert werden.</p> <p>Des Weiteren müssen natürlich auch die entsprechenden Auswirkungen infolge der zu erwartenden Lärmbelastigung während des Ausbaus ebenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages o. ä. so geregelt werden, dass keine unzumutbare Lärmemission und Gefährdung für die Anwohner durch den zu erwartenden Verkehr erfolgt.</p> <p>Außerdem lässt sich nicht erklären, warum die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Hier wäre es sinnvoller und zielführender, hier ein reines Wohngebiet festzusetzen, um die wechselseitigen Störungen geringer zu halten. Gleiches gilt für die maximal zulässige Vollgeschosshöhe. Hier muss die entsprechende Festsetzung der Vollgeschosse und der maximalen Bauhöhe entsprechend der umliegenden Bebauung angepasst werden. Dies ist derzeit nicht zu sehen.</p> <p>Außerdem kann es nicht sein, dass die Erschließung des Hakenweges und der Tiergartenstraße durch die Anwohner erfolgt. Hier muss die entsprechende Erschließung bzw. Ertüchtigung des Hakenweges und der Tiergartenstraße infolge der Erschließung des neuen Baugebiets durch den Investor/Eigentümer gesichert werden. Insofern bitten wir um Beantwortung folgender Fragen:</p> <p>Ist die vorhandene Kanalisation ausreichend ausgelegt für das zusätzliche Baugebiet?  Wie ist die Kostenbeteiligung geregelt? Innerorts? Außerorts? Eckgrundstücke? Weidefläche?  Wo liegen die Leitungen der Anschlussversorgung für Gas-, Strom- und Wasserversorgung?  Wer trägt diese Kosten?  Sind Rad- und Gehwege sowie eine Straßenbeleuchtung in der Planung vorgesehen und wer übernimmt die entsprechenden Kosten hierfür?  Wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag o. ä. mit dem Investor/Eigentümer geregelt?</p>		
---	--	--

<p>Wir weisen Sie darauf hin, dass dieses Schreiben zu beachten ist und die Interessen der Anwohner ebenfalls. Sollten die entsprechenden Interessen nicht beachtet werden, behält sich unsere Mandantschaft vor, gegenüber dem Bebauungsplan und der weiteren Maßnahmen vorzugehen.</p> <p>Wichtig ist insbesondere, dass mit dem Investor/Eigentümer alle zu erwartenden Folgeschäden, Erschließungsmaßnahmen auch des Hakenweges und der Tiergartenstraße verbindlich geregelt sind sowie zu erwartende Beeinträchtigungen so gering wie möglich ausgestaltet werden müssen.</p> <p>Wir erwarten eine entsprechende Rückäußerung.</p>		
--	--	--