

21. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof"

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

24.04.2024



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Amprion GmbH (21.03.2024)
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
2. Avacon Netz GmbH (18.03.2024)
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben
3. Ericsson Services GmbH/ Deutschen Telekom Technik GmbH (15.03.2024)
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
4. Niedersächsische Landesforsten (18.03.2024)
Forstamt Ankum
Lindenstraße 2
49577 Ankum
5. Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch (22.04.2024)
Sachgebiet Einsatz und Verkehr
Marktstraße 6-7
27749 Delmenhorst
6. TenneT TSO GmbH (21.03.2024)
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
7. Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH (27.03.2024)
Arthur-Lückemeyer-Weg 2
26954 Nordenham
8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (22.04.2024)
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH (15.04.2024)
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
2. EWE NETZ GmbH (18.03.2024)
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (19.04.2024)
Postfach 510153
30631 Hannover
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (09.04.2024)
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
5. Landkreis Wesermarsch (22.04.2024)
Poggenburger Straße 15
26919 Brake
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (19.04.2024)
Hermann-Ehlers-Str. 15
26160 Bad Zwischenahn
7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (22.04.2023)
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
8. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (03.04.2024)
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
9. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (15.03.2024)
Leitung Regionalreferat Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
10. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (09.04.2024)
Georgstraße 4
26919 Brake
11. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (19.04.2024)
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (15.04.2024) Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 Ausbaubehatscheidung 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.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung 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://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitende noch die verbindliche Bauleitplanung. Die Gemeinde leitet die Informationen an die Erschließung planenden Stelle weiter.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

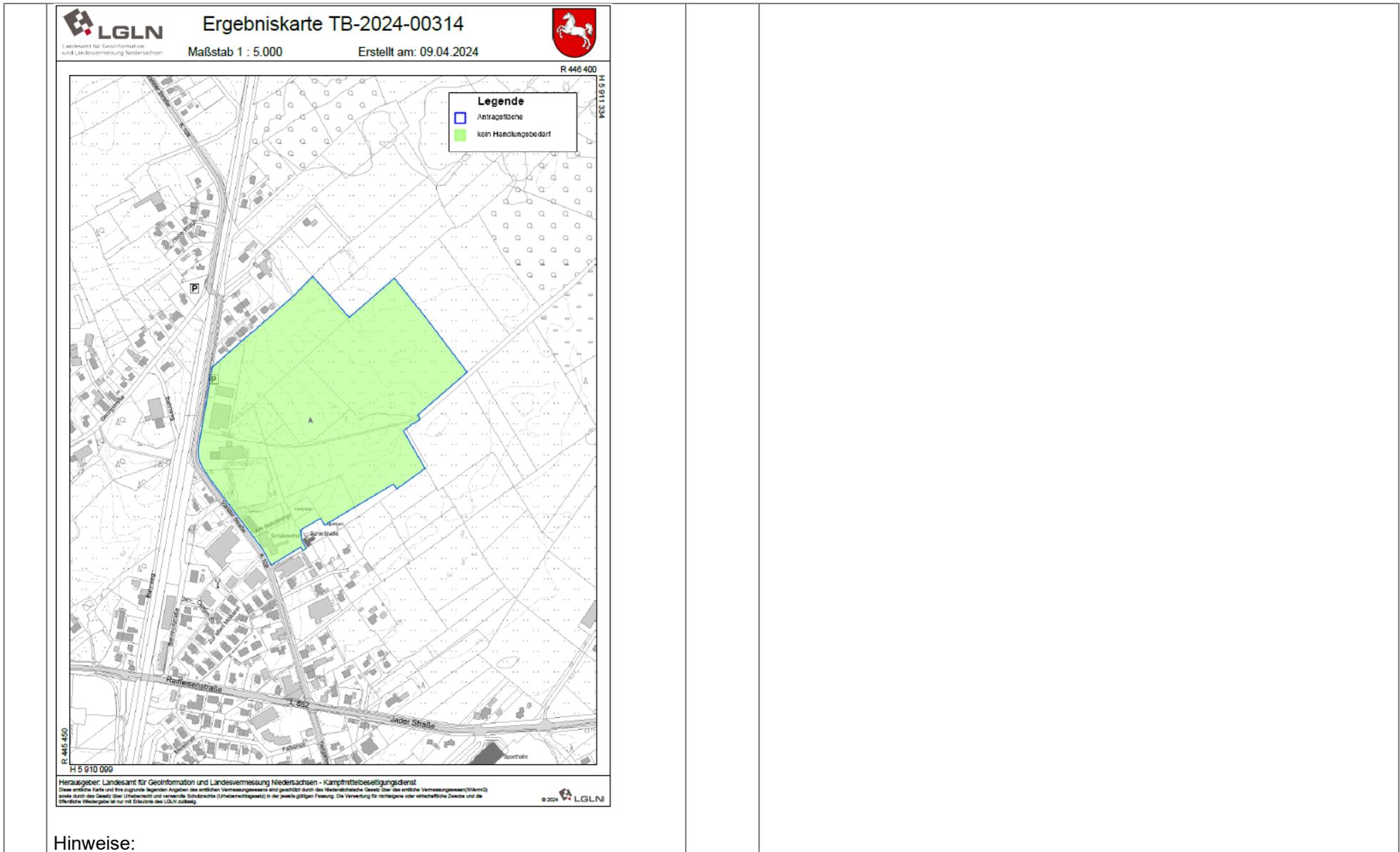
<p>EWE NETZ GmbH (18.03.2024) Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p>		
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</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. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitende noch die verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden von der Gemeinde an die Erschließung planenden Stelle mit der Bitte um Beachtung weiter gereicht.</p>

<p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>		
---	--	--

<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (19.04.2024) Postfach 510153 30631 Hannover</p>		
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir folgende Hinweise: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitende noch die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden der die Erschließung planenden Stelle und den Vorhabenträgern mitgeteilt.</p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitende noch die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden der die Erschließung planenden Stelle und den Vorhabenträgern mitgeteilt.</p>

<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (09.04.2024) Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>		
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>		<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Betreff: Jade, B-Plan Nr. 69 und 21. Änderung F-Plan "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof"</p> <p>Antragsteller: Gemeinde Jade</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p> <p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p>Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p>		<p>Es wurde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet vorgenommen, dass keinen Handlungsbedarf aufzeigt. Diese Informationen sowie der allgemeine Hinweis zum Kampfmittelverdacht befinden sich in den Planunterlagen. Ergänzungen sind nicht notwendig.</p>
---	--	---



<p>Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>		
--	--	--

<p>Landkreis Wesermarsch (22.04.2024) Poggenburger Straße 15 26919 Brake</p>		
<p>1. Raumordnung, Städtebau und Bauaufsicht Die Gemeinde Jade beabsichtigt durch die 21. FNP-Änderung nebst Aufstellung des B-Plans Nr. 69 auf einer Fläche von ca. 15 ha die Entwicklung von notwendigen Wohnbauland nebst Neuordnung vorhandener Siedlungsstrukturen. Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde wird dies grundsätzlich begrüßt. Die in der Stellungnahme vom 10.04.2023 aufgeworfene raumordnerische Fragestellung bezugnehmend auf das im RROP und LROP festgelegte Vorranggebiet Torferhaltung wurde in dem vorliegenden Entwurf fach- und sachgerecht eingegangen und in die Planung eingestellt. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Inhaltlich wird zur 21. FNP-Änderung der Hinweis vorgetragen, dass diese eine Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung darstellen soll. Diese Fläche soll zur Entwicklung einer Kindertagesstätte dienen. Die Gemeinde Jade stellt jedoch in anderen FNP-Änderungsverfahren, wie bspw. der 19. FNP-Änderung (bisher nur Vorentwurf), Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung dar. Im Falle der 19. FNP-Änderung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", die ebenfalls als Grundlage zur Errichtung einer Kindertagesstätte dienen soll. Vor dem Hintergrund, dass allgemein der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet darstellen soll, sollte ein einheitlicher Umgang zur Darstellung und Bestimmung von Gemeinbedarfsflächen erfolgen.</p> <p>Weitere Hinweise werden zur 21. FNP-Änderung nicht vorgetragen.</p>		<p>Der Anregung des Landkreises wird gefolgt. Die Gemeinde nimmt eine ergänzende redaktionelle Darstellung in der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und der zugehörigen Begründung in Form der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im vorliegenden Entwurf u.a. Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Hinsichtlich der letztgenannten Mischgebiete wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Mischgebiete dem qualitativ und quantitativ gleichwertigen Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe dienen. Die hieraus gebotene gleichmäßige Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe ist dauerhaft zu gewährleisten. Eine Entwicklung von hauptsächlich dem Wohnen dienenden Vorhaben kann an dieser Stelle nicht vorgenommen werden und wird durch den Landkreis Wesermarsch als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde auch nicht in Aussicht gestellt werden können.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beachtet diese im Rahmen der späteren Genehmigungsverfahren.</p>

<p>Des Weiteren sollten im Entwurf der Begründung im Kap. 7.1 die Rechtsgrundlagen redaktionell korrigiert werden. Seit dem 01.10.2022 heißt es Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), es wird jedoch noch die Bezeichnung Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) aufgeführt.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell korrigiert.</p>
<p>Abschließend weise ich aus bauordnungsrechtlicher Sicht darauf hin, dass keine Hinweise zum Vorentwurf der hier vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Jade vorgetragen werden, sofern die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der dazugehörigen Durchführungsverordnung (DVO-NBauO) ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Brandschutz Auf die Stellungnahme vom 10.04.2023 wird hingewiesen. Weitere Hinweise werden nicht vorgetragen.</p>		
<p>Stellungnahme vom 10.04.2023 zum Brandschutz:</p> <p><i>2. Brandschutz</i> <i>Aufgrund der fehlenden Detailangaben zum Brandschutz kann eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung; Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, Flächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zum B-Plangebiet zu treffen.</i> <i>Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten:</i></p> <p><i>a. Löschwasserversorgung</i> <i>In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach Tabelle DVGW-Arbeitsblatt W 405 I Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird (Grundsatz). Die Menge wird gem. § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz durch die Stadt/Gemeinde festgelegt.</i> <i>Es wird seitens der Brandschutzdienststelle empfohlen, für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen min. 800l/min/2h und für die als Mischgebiet festgesetzten Flächen min. 1.600l/min/2h vorzusehen.</i> <i>Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Loschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann.</i></p>		<p>Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitenden noch die verbindlichen Bauleitplanung. Sie werden den entsprechenden Stellen für die Erschließungsplanung und Vorhabenplanung von der Gemeinde mit der Bitte um Beachtung mitgeteilt.</p>

<p><i>Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis · (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.</i></p> <p><i>Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg). Zur Planung wird auf die Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" Ausgabe (2018-4) hingewiesen.</i></p> <p><i>Bezug über:</i> <i>Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G)</i> <i>c/o Branddirektion München ·</i> <i>An der Hauptfeuerwache 8</i> <i>80331 München</i> <i>E-Mail: bfm.vb-leitung.kvr@muenchen.de</i></p>		
<p><i>b. Erschließungsstraßen</i></p> <p><i>Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Tragfähigkeit, Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 3 Abs.1 und § 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bzw. nach DIN 14 090- Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu planen. Um eine redundante Zufahrtsmöglichkeit für Einsatz- und Rettungskräfte in das Gebiet zu gewährleisten, ist die 4.00m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Planstraße 2 und Planstraße 5 für die Nutzung durch Einsatzfahrzeuge anzulegen und in Absprache mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr mit einer Durchfahrtsperre (Polier o.ä.) zu versehen, die im Bedarfsfall von den Einsatzkräften geöffnet werden kann (s.a. Nr. 3 unten).</i></p>		<p>Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitenden noch die verbindlichen Bauleitplanung. Sie werden den entsprechenden Stellen für die Erschließungsplanung und Vorhabenplanung von der Gemeinde mit der Bitte um Beachtung mitgeteilt.</p>
<p><i>c. Rettungsmaßnahmen</i></p> <p><i>Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über</i></p>		<p>Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitenden noch die verbindlichen Bauleitplanung.</p>

<p>dem Gelände liegt, müsste mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (12 t Normfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein, andernfalls könnte der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite Treppe) herzustellen.</p> <p>Die Einhaltung der im gültigen Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde festgelegten Hilfsfrist, in der eine wirksame Hilfe durch die Feuerwehr eingeleitet werden kann, ist bei der Bauleitplanung zu überprüfen.</p> <p>Wird die Hilfsfrist in bestimmten Gebieten nicht eingehalten werden können, so sind wegen der Wechselwirkung des Bau- und Brandschutzrechts ausgleichende Maßnahmen (z.B. bauliche Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, Einbau von Brandmelde- oder Löschanlagen) festzulegen.</p>		<p>Sie werden den entsprechenden Stellen für die Erschließungsplanung und Vorhabenplanung von der Gemeinde mit der Bitte um Beachtung mitgeteilt.</p>
<p><i>d. Umsetzung des Bebauungsplanes</i></p> <p>Die genannten Maßnahmen sind in den Planungen bzw. in der konkreten Ausführung zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Straßenbauplanung und Grünflächenplanung sind noch weitere Aspekte des Rettungs- und Löscheinsatzes zu beachten: Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einnengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten das Anleitern der Gebäude mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern. Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehammer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind. Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.</p> <p><i>e. Ansprechpartner- Weitere Infos</i> Für weitere Fragen stehen den Planenden und den Gemeinden zur Verfügung: Landkreis Wesermarsch</p>		<p>Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitenden noch die verbindlichen Bauleitplanung. Sie werden den entsprechenden Stellen für die Erschließungsplanung und Vorhabenplanung von der Gemeinde mit der Bitte um Beachtung mitgeteilt.</p> <p>Die Verkehrswege wurden zum Entwurf von einem Fachbüro optimiert und anschließend in die Bauleitplanung übernommen.</p>

<p>Fachdienst 63- Bauaufsicht Brandschutzdienststelle Dipl.Ing. Ulrich M. van Triel Brandschutzprüfer 04401-927-212 Ulrich.vanTriei@Wesermarsch.de</p>		
<p>3. Naturschutz Die im Umweltbericht unter Punkt 5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen aufgeführten Extensivierungsmaßnahmen zur Entwicklung des mesophilen Grünlandes im Geltungsbereich der Planung sind im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 mit aufzuführen. Weitere naturschutzfachliche Anmerkungen werden nicht vorgetragen.</p>		<p>Der Anregung des Landkreises wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 11 redaktionell ergänzt. Eine wesentliche Planänderung erfolgt durch die Ergänzung nicht.</p>
<p>4. Wasserrecht Zum Entwurf der 21. FNP-Änderung werden keine Hinweise vorgetragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zum Entwurf des B-Plans Nr. 69 werden durch die Untere Wasserbehörde folgende Anmerkungen vorgetragen: Für das im Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltebecken ist die ordnungsgemäße Unterhaltung sicherzustellen. Zudem sollte unter Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen ergänzt werden, dass die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung dem Eigentümer obliegt.</p>		<p>Der Anregung des Landkreises wird gefolgt und eine redaktionelle Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme zur Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung vorgenommen.</p>
<p>Weitere Anregungen oder Hinweise werden durch die Fachbehörden der Kreisverwaltung nicht vorgetragen. Für Rückfragen steht Ihnen die Kreisverwaltung gern zur Verfügung. Um die Übersendung einer Papierfassung des Bebauungsplans nach Rechtskraft nebst Geodaten wird gebeten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.</p>

<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (19.04.2024) Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn</p>		
<p>Zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Jade hatten wir mit Schreiben vom 13.04.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – bereits Stellung genommen. Seinerzeit fehlten in den Planunterlagen Angaben zu Art und Umfang der landwirtschaftlichen Flächenbetroffenheit, die durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Plangebiet selbst sowie ggf. durch externe Kompensationsmaßnahmen definitiv ausgelöst wird. Gemäß Abwägungsunterlagen vom 08.02.24 sollten „die Begründungen der Bauleitplandokumente und der Umweltbericht im Entwurf um Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Belangen ergänzt“ werden.</p> <p>In der im Internet jetzt ersichtlichen B-Plan-Begründung (Entwurf 29.02.24) wurde der öffentliche Belang Landwirtschaft bislang nicht ergänzt. Auch im Umweltbericht befinden sich keine konkreten Angaben zum Umfang des landwirtschaftlichen Flächenentzuges. In den Planunterlagen konnte wir insgesamt keine Angaben zur agrarstrukturellen Wertigkeit der Flächen finden, wie z.B. Ertragsmesszahl/ Ertragserwartung und Wertigkeit der Fläche für den oder die Bewirtschafter (Betriebsnähe, Anteil am Gesamtflächenumfang des Betriebes, Zugehörigkeit der Fläche zu einem arrondierten Nutzflächenkomplex, Futtergrundlage für Tierhaltung usw.).</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches sieht bereits der gültige Flächennutzungsplan eine bauliche Entwicklung vor. Der städtebaulichen Entwicklung des Ortes Jaderberg wird an der Stelle der Ausweisung des Baugebietes der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme der östlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen eingeräumt. Dies dient u.a. dem Ziel im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch: „Die Raumordnung ist derart zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen ist allen Teilräumen die Möglichkeit zu geben, ihre Potentiale auszuschöpfen und Initiativen für Wachstum und Leistungsfähigkeit in die zu Wege leiten.“ (RROP 2019: 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises, Begründung zu Ziffer 02).</p> <p>In dem vorliegenden Umweltbericht wurden einerseits die durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 „Schützenhof“ planungsrechtlich zulässigen Biotoptypen als andererseits auch die übrigen Bereiche ohne zugrunde liegenden Bebauungsplan (Angaben aus Bestandserhebung der Biotoptypen) detailliert dargestellt und bewertet. Darunter fallen auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet. Der konkrete Umfang des landwirtschaftlichen Flächenentzugs wird im Umweltbericht ergänzt. Von Seiten der Gemeinde als auch dem Investor wurde frühzeitig Kontakt mit den Flächeneigentümern aufgenommen. Bedenken zu den nebenstehend aufgeführten Belangen wurden nicht geäußert.</p>
<p>Die betroffenen Feldblöcke im Plangebiet haben wir hilfsweise im beigefügten Kartenauszug markiert. Es werden mind. 10 ha landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft und vermutlich ersatzlos für die Planung beansprucht. Laut Bodenkarte BK 50 des NIBIS-Kartenservers liegt in ca. 2/3 der Plangebietsflächen die Bodenart „Tiefes Niedermoor mit Kleimarschauflage“ mit relativ geringer Bodenfruchtbarkeit und hoher Bodenfeuchte vor. Die Grünlandzahl wird für den nördlichen Bereich mit 43, für</p>		<p>Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden mit Verweis auf die oben gemachten Aussagen zur Kenntnis genommen. Nebenstehend aufgeführte Hinweise werden redaktionell im vorliegenden Umweltbericht ergänzt.</p>

den östlichen Bereich mit 46 und für den südlichen und westlichen Bereich mit 33 angegeben. Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt die Bodenart „Mittlerer Podsol“ vor mit geringer Bodenfeuchte und Eignung für Ackernutzung. Somit handelt es sich aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bei diesen Flächen mit geringer Ertragsersparung und in Ortsrandlage um keine sehr hochwertigen Flächen.

Informationen zum Ort

3: schwach trocken
für Acker geeignet, für intensive Ackernutzung im Sommer zu trocken, für intensive Grünlandnutzung zu trocken

Ausgleichskörper im Bodenwasserhaushalt (AKWH) (1993-2020)
sehr hohe Funktionserfüllung

Ausgleichskörper im Bodenwasserhaushalt (AKWH) (1973-2000)
sehr hohe Funktionserfüllung

Bodenzahl
Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl: 33/33
Datum: 01.11.1947
Kultur: Gr

[Weiteres zur Bodenzahl](#)

[Zum Schätzungsrahmen](#)

Bodenregion (BR)
GEEST

Klassenzeichen
Klassenzeichen: St

[Weiteres zum Klassenzeichen](#)

Bodenzahl/Grünlandgrundzahl: 33
Ackerzahl/Grünlandzahl: 33
Datum der Schätzung: 01.11.1947

Flächennummer: 4237401
OGR_FID: 1200806

[Zum Schätzungsrahmen](#)

[Aufbau des bestimmenden Grabloches](#)

GLÖZ 6 Tongehalte schwere Böden (17 %)
unter 17 % Ton

Abschätzung der potenziellen Erosionsgefährdung durch Wasser
Flk= DEN11509120002
DINStufe= E_NAT2
KStufe= K_0

[Hinweise Wassererosion](#)

Bodentyp BK30
Bodentyp: p3
Bodentyp-Kartext: Mittlerer Podsol



Feedback | Datenschutzerklärung | Nutzungsbedingungen | Impressum

<p>Es ist aber dennoch sicherzustellen und aufzuzeigen, dass durch den Flächenentzug keine erhebliche Betroffenheit oder Engpässe beim Bewirtschafteter entstehen; ggf. sind adäquate Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Der öffentliche Belang Landwirtschaft und entsprechende Angaben zur agrarstrukturellen Wertigkeit der Flächen sind in den Planunterlagen noch zu ergänzen.</p>	<p>Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden mit Verweis auf die oben gemachten Aussagen zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Gemeinde als auch dem Investor wurde frühzeitig Kontakt mit den Flächeneigentümern aufgenommen. Bedenken zu den nebenstehend aufgeführten Belangen wurden nicht geäußert.</p>
<p>Zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs sollten bei der Ausweisung neuer Wohngebiete grundsätzlich nur noch platzsparende, effektive Bauweisen zum Einsatz kommen.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne wurde darauf geachtet sorgsam mit Grund und Boden umzugehen. Der § 1(5) BauGB wurde beachtet.</p>
<p>Gemäß Umweltbericht werden zudem ca. 3,8 ha landwirtschaftliche Grünlandfläche für externe Kompensationszwecke herangezogen. Hier soll mesophiles Grünland entwickelt werden, so dass die Flächen begrüßenswerter Weise zumindest in einem gewissen Rahmen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die eingestellten Kompensationsflächen werden derzeit ebenfalls als Grünland genutzt. Diese sollen zukünftig unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen extensiv genutzt werden. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung dieser Kompensationsmaßnahmen werden vertraglich geregelt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist nicht mit einem landwirtschaftlichen Flächenentzug verbunden.</p>

<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (22.04.2024) Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>		
<p>das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes grenzt an die Kreisstraße 108, Vareler Straße innerhalb einer gemäß § 4 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt und soll über eine bestehende und eine neue Gemeindestraße an die K 108 angebunden werden. Die bereits vorhandenen Mischgebietsflächen werden über direkte Zufahrten zur K 108 erschlossen.</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die NLStBV-OL hat mit Datum vom 06.04.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Die darin geäußerten Anregungen und Hinweise wurden im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf, Stand: Februar 2024, berücksichtigt. Weitere Anregungen sind von hier nicht vorzutragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es wird um zeitnahe Übergabe der Unterlagen (Straßenfachplanungen) für den Ausbau von zwei Gemeindestraßen zum Abschluss von Vereinbarungen gebeten.</p>		<p>Die gewünschten Unterlagen werden außerhalb der Bauleitplanverfahren übersendet.</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 Bauleitpläne einschließlich Begründung.</p>		<p>Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.</p>

<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (03.04.2024) Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>		
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Wir erhalten unsere Stellungnahme von 14.04.2023 (Az. A5-57731-23/118) aufrecht.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 14.04.2023 lautete: „Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.“ Dies entspricht keinen Anregungen zur Planung.</p>
<p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Es sollte, in den Begründungsunterlagen, die Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg 0441/205766-15 ergänzt und, in der Planzeichnung, geändert werden.</p>		<p>Die redaktionellen Hinweise werden wie nebenstehend in den Planunterlagen angepasst.</p>
<p>Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist.</p>		<p>Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises ist ebenfalls beteiligt worden.</p>

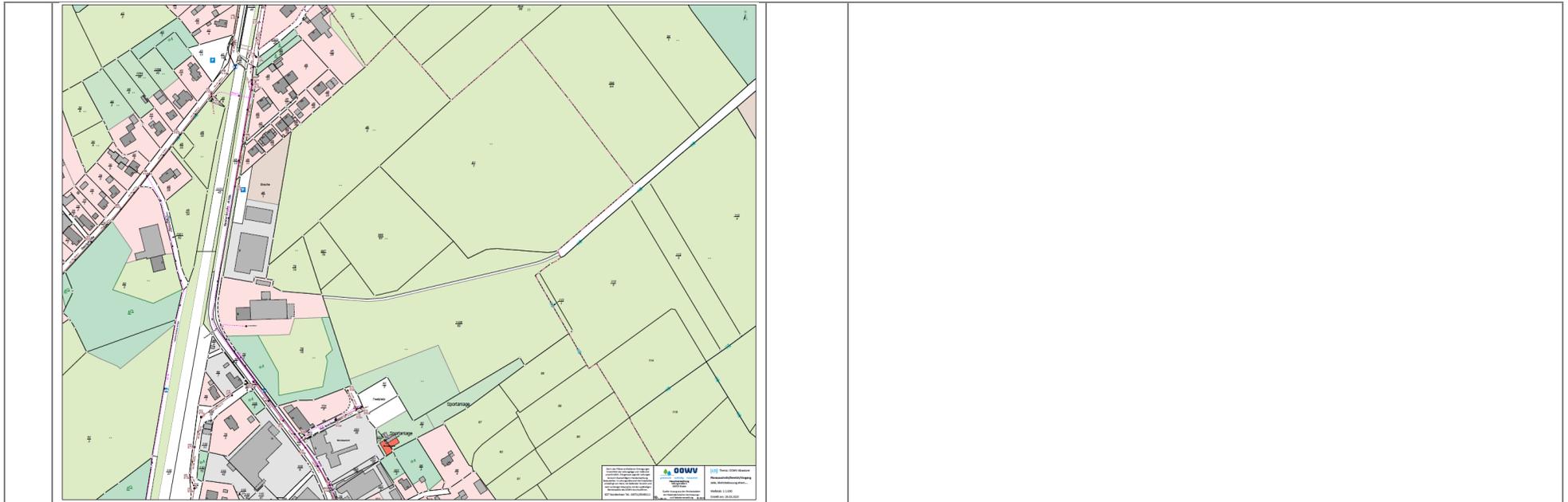
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (15.03.2024) Leitung Regionalreferat Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>		
<p>Die Abteilung Baudenkmalpflege des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist kein Träger öffentlicher Belange. Der öffentliche Belang des Denkmalschutzes wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch vertreten, die wir bei Bedarf denkmalfachlich beraten und unterstützen.</p> <p>Ich möchte daher bitten bzw. ich gehe davon aus, dass die Untere Denkmalschutzbehörde als zuständige TöB beteiligt wird.</p> <p>Eine Einbindung und Information an die ev.-luth. Landeskirche Oldenburg möchte ich empfehlen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie die ev.-luth. Landeskirche Oldenburg sind ebenfalls beteiligt worden.</p>

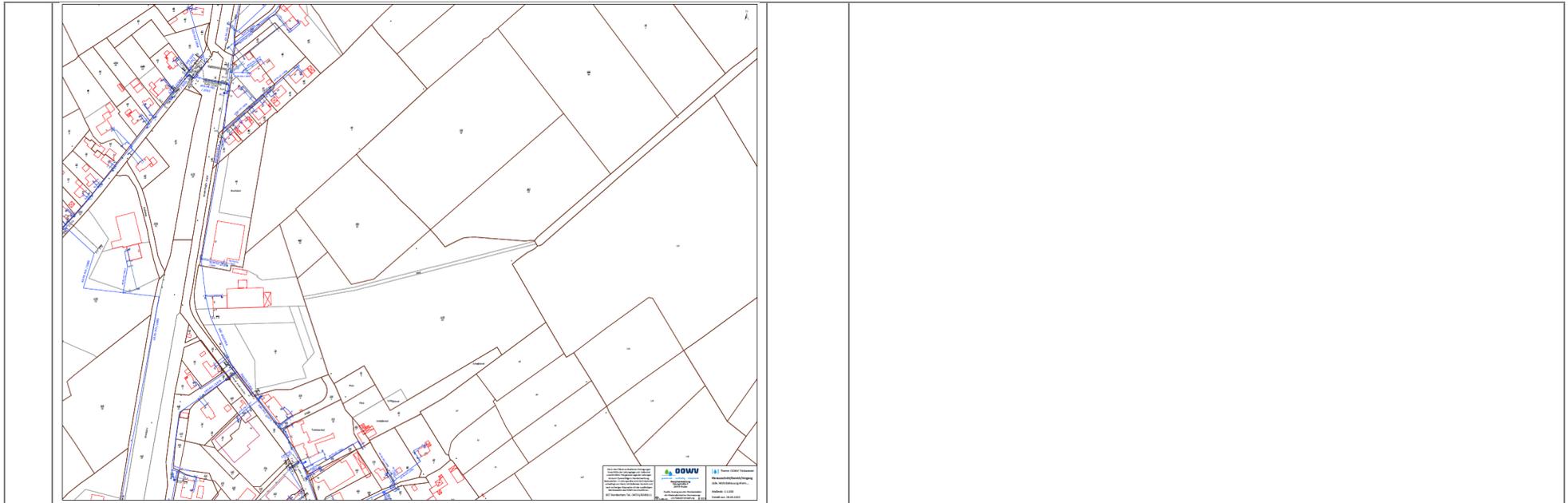
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (09.04.2024) Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: In unserer Stellungnahme vom 13. April 2023 – AP-LW-AWN/R5/04/23/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme vom 13.04.2023 siehe unten.</p>
<p>Stellungnahme vom 13.04.2023:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten: - Versorgungssicherheit - Entsorgungssicherheit Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sofern zutreffend von der die Erschließung planenden Stelle beachtet.</p>
<p>Versorgungssicherheit</p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Jade durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p>		<p>Die vom OOWV mitgeteilten Trinkwasserhauptversorgungsleitungen, die sich nicht innerhalb der öffentlichen Flächen befinden werden nachrichtlich inkl. Leitungskorridor in die Bebauungsplandokumente aufgenommen. Auf Nachfrage zum Leitungsverlauf unterhalb mit Bäumen bestandene Flächen teilte der OOWV am 15.12.2023 mit, „dass die Bäume seinerzeit offensichtlich widerrechtlich nach dem Bau unserer Trinkwasserleitung gepflanzt wurden. Die Leitung des OOWV wurde 1954 verlegt. Der OOWV plant, diese Leitung zu erneuern. Im Zuge dieser Maßnahme wird es sicher möglich sein, den aktuellen öffentlichen Raum zu nutzen.“</p>

<p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u> Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde Jade obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwassers zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.</p>		<p>Folglich werden die mitgeteilten Leitungen entlang der Vareler Straße nicht nachrichtlich mit in die Planungen übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitende noch die verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden von der Gemeinde an die Erschließung planenden Stelle mit der Bitte um Beachtung weiter gereicht.</p>
<p><u>Entsorgungssicherheit</u></p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Schmutzwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitende noch die verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden von der Gemeinde an die Erschließung planenden Stelle mit der Bitte um Beachtung weiter gereicht.</p>

<p>dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen „Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen“ abschließen.</p>		
<p>Schmutzwasser</p> <p>Kanalbestand Der vorhandene Schmutzwasserkanal im Bereich der Vareler Straße kann die Abwassermenge aus dem o.g. Baugebiet nicht aufnehmen. Das Schmutzwasser ist über ein geplantes Pumpwerk mittels einer neu geplanten Druckrohrleitung zum Gelände der Kläranlage Jaderberg zu führen.</p> <p>Diesbezüglich wurde am 23.03.2023 ein Gespräch mit dem Investor, dem planendem Ingenieurbüro IST und dem OOWV geführt. In dem Gespräch wurde vom OOWV darauf hingewiesen, dass das neu zu planende und einzubauende Pumpwerk nicht auf dem Berg, sondern an der tiefsten Geländemarke vorzusehen ist. Der Standort und dessen Größe sind in einem Ortstermin festzulegen und im Bebauungsplan festzusetzen. Das Pumpwerk muss für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar sein. Die Zuwegung und Abstellmöglichkeit für dieses ist unter Berücksichtigung der StVO auszuführen.</p> <p>Klärkapazitäten Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung.</p> <p>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</p>		<p>Die Hinweise zum Schmutzwasser sind, wie genannt, bereits bekannt. Die Abstimmungen wurden fortgeführt und die Ergebnisse haben Einzug in die Bauleitplanunterlagen des Entwurfes gefunden. Der Standort des Schmutzwasserpumpwerkes wurde festgelegt und gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.</p>

<p>Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen abzumindern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten.</p> <p>Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kirschberger unserer Betriebsstelle Nordenham, Tel: 04731 9349111, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitende noch die verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden von der Gemeinde an die Erschließung planenden Stelle mit der Bitte um Beachtung weiter gereicht.</p>
---	---





Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (19.04.2024) Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg		
Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutz- / rechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer elektronischen Ausfertigung der Planunterlagen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.

Öffentlichkeit/ Bürger

Es wurden keine Anregungen von BürgerInnen vorgebracht.