

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

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

und

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

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

08.02.2024

---



## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Avacon Netz GmbH (15.03.2023)
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr (08.03.2023)  
Fontainegraben 200  
53123 Bonn
3. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (10.03.2023)  
Am DSF Campus 10  
63225 Langen
4. Ericsson Services GmbH/ Deutschen Telekom Technik GmbH (03.04.2023)  
Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf
5. Gemeinde Ovelgönne (20.03.2023)  
Rathausstraße 14  
26939 Ovelgönne
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (16.03.2023)  
Dez. 42 · Standort Oldenburg (Luftverkehrsbehörde)  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
7. Niedersächsische Landesforsten(28.03.2023)  
Forstamt Neuenburg  
Zeteler Strasse 18  
26340 Zetel
8. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
9. Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch (27.03.2023)  
Sachgebiet Einsatz und Verkehr  
Marktstraße 6-7  
27749 Delmenhorst
10. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (14.04.2023)  
Vahrenwalder Str. 236  
30179 Hannover

## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN im Rat der Gemeinde Jade (17.04.2023)  
Pastorenweg 14  
26349 Jade
2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (17.04.2023)  
Hammerbrookstr. 44  
20097 Hamburg
3. EWE NETZ GmbH (20.03.2023)  
Cloppenburger Str. 302  
26133 Oldenburg
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (17.04.2023)  
Postfach 510153  
30631 Hannover
5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (20.03.2023)  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19  
30519 Hannover
6. Landkreis Wesermarsch (10.04.2023)  
Poggenburger Straße 15  
26919 Brake
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (13.04.2023)  
Hermann-Ehlers-Str. 15  
26160 Bad Zwischenahn
8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (06.04.2023)  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
9. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (13.04.2023)  
Georgstraße 4  
26919 Brake
10. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (09.03.2023)  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
11. Telekom Deutschland GmbH (24.03.2023)  
Hannoversche Str. 6-8  
49084 Osnabrück
12. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) (13.04.2023)

Am Wall 165-167  
28195 Bremen

### **Öffentlichkeit/ Bürger**

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

Bürger 1 (13.04.2023)

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN im Rat der Gemeinde Jade (17.04.2023)</b>  <b>Pastorenweg 14</b>  <b>26349 Jade</b></p>	
<p>Im Rahmen des o.a. Bebauungsplanverfahrens bitten wir folgende Anregungen bei der Überarbeitung des B-Plans für die öffentliche Auslegung zu diskutieren und ggf. zu berücksichtigen:</p> <p>1. Um den vorgesehenen Buswendeplatz zu einem Mobilitätsknoten „ÖPNV-PKW/Fahrrad“ ausbilden zu können, bedarf es einer Umgestaltung der dortigen Flächenanteile, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. eine „End-“ Haltestellensituation mit entsprechender Infrastruktur für Betriebspersonal erlaubt</li> <li>b. Bike&amp;Ride Möglichkeiten bietet – bestenfalls z.B. mit Infrastruktur für E-Bikes wie Ladestruktur und Fahrradgarage ggf. mit PV-Flächen</li> <li>c. Park&amp;Ride Fläche für PKW</li> <li>d. Hol- und Bringzone vorhält</li> <li>e. Schall- und Sichtschutz für die vorhandene Wohnbebauung bietet</li> </ul>	<p>In den Entwurf fließen die Ergebnisse der Diskussion zwischen Vorgabenträger, VBN dem Verkehrsplaner, der Straßenbaubehörde und der Gemeinde ein. <b>Ergebnis ist dabei ausschließlich eine Buswendeschleife mit einer Bushaltestelle zu errichten. Es soll eine Fläche für einen Fahrradständer berücksichtigt werden</b>, jedoch keine weiteren Parkplätze, Toiletten o.ä.</p> <p>Die geplanten Nutzungen wurden hinsichtlich des zusätzlichen Schallaufkommen berücksichtigt. Ergänzende aktiven oder passiven Maßnahmen werden gemäß Aussagen des Gutachters nicht notwendig und folglich nicht festgesetzt.</p>
<p>2. Bei Planstraße 1 bis Planstraße 3, Planstraße 3 und insbesondere Planstraße 5 sind bei der Ausbildung des Straßenraumprofils die Belange von Fußgänger*innen und Kindern sowie Radfahrenden besonders zu berücksichtigen – z.B. durch Ausbildung eines entsprechend abgetrennten Bereiches.</p> <p>Entlang der Planstraßen sind straßenbegleitende Stellplatzflächen für Besucher*innen und Straßenbegleitgrün vorzusehen.</p>	<p><b>Das Büro IST prüft alle Verkehrswege und Straßenbereiche bis zum Entwurf. Die Ergebnisse der Ausarbeitung werden Einzug in den Entwurf der Bauleitplanung finden.</b></p>
<p>3. Es wird vorgeschlagen, die Fläche für eine mögliche KITA im südwestlichen Planungsgebiet Bereich gegenüber Festplatz unmittelbar angrenzend an die Fläche zum Erhalt des dortigen Baumbestandes neben Flurstück 78/15 vorzusehen und die Festsetzung so zu treffen, dass dort ggf. auch ein Bürger*innenhaus mit entwickelt werden kann.</p>	<p><b>Der Standort der Gemeinbedarfsfläche wird bis zum Entwurf von der Gemeinde diskutiert und anschließend in den Planunterlagen festgelegt.</b></p>
<p>4. An dieser Stelle ist zu prüfen, dass die Fläche zum Erhalt des Baumbestandes an dieser Stelle von der derzeitigen B-Plan Darstellung abweicht und vermutlich den tatsächlich vorhandenen Baumbestand nicht widerspiegelt. Eine entsprechende Anpassung sollte vorgenommen werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt. Der wesentliche Teil des Kronentraufbereiches wird zukünftig von der Bebauung frei gehalten oder als private Grünfläche mit einem Erhalt- und Anpflanzungsgebot festgesetzt. In einem Abstand von 5,00 m zur Grenze dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden (von der Bebauung frei zu halten). Zusätzlich wird die Baugrenze auf mind. 10,00 m von der Flurstücksgrenze abgerückt, um auch hier den entsprechenden Bereich der Kronentraufbereiche frei zu halten.</b></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>5. Für das Flurstück 104/4 (Vareler Straße 36-38) ist keine Gebietsfestsetzung getroffen. Es sollte MI 2 und MI 3 zusammengefasst werden und die bebaubare Fläche des Flurstückes 78/15 ggf. um die Fläche des ehem. Sandabbaus erweitert werden. Hierfür wäre auch ggf. eine Flächenerweiterung bis zur Vareler Straße hin anzudenken, um 2-geschossige barrierefreie Wohnbebauung ohne Aufzugfordernis entwickeln zu können. Der Verlauf der südlichen Baugrenze sollte sich parallel am Straßenverlauf „Am Schützenplatz“ und nicht an der bestehenden Gebäudekante orientieren, um im Einmündungsbereich zur Vareler Straße ausreichend Begegnungsflächen, Straßenbreiten, Fußwege und Sichtverhältnisse insbesondere hinsichtlich der Zuwegung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen nach einem möglichen Abriss des Gebäudes schaffen zu können.</p>	<p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Das Flurstück 104/4 ist als Mischgebiet 2 (MI 2) festgesetzt. Die Gemeinde verbleibt bei der Übernahme der Bestandsfestsetzungen aus den ursprünglichen Planunterlagen. <b>Lediglich der Bereich um den Einmündungstrichter der Straße „Am Schützenplatz“ wird in Richtung Norden aufgeweitet und die Baugrenze in einem Abstand von 5 m ebenfalls nach Norden verschoben.</b></p>
<p>6. Im südlichen Gebietsverlauf sollte im Bereich des Festplatzes die verkehrliche Anbindung einer eventuellen Gebietsentwicklung nach Südosten hin / von Südosten her vorgesehen werden. Hierzu sollte ggf. mit dem Schützenverein über andere Grundstückszuschnitte mit Blick auf den Bogenschießbetrieb gesprochen werden und die Flächen der langen Schießbahn (ohne aktive Nutzung) ggf. in den B-Plan-Bereich aufgenommen und als Wohnfläche entwickelt werden.</p>	<p>Die Fläche des Schützenplatzes bleibt gegenüber dem Vorentwurf unverändert. Eine spätere Möglichkeit zur Erschließung südlich angrenzender Flächen ist durch eine ergänzende Bauleitplanung weiterhin theoretisch möglich.</p>
<p>7. Es sollte überlegt werden, ob nicht die durch das Gebiet führende Planstraße 3 nach Westen verlegt werden sollte, um unmittelbar vom Mobilitätsknoten zum Festplatz zu führen.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft. Dem Vorschlag wird aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen nicht gefolgt.</p>
<p>8. Es ist zu überlegen, ob Festsetzungen von Gebäudestellung, Dachneigungen und Firstrichtungen und damit verbunden von Baulinien und -grenzen die solaren Gewinne der textl. Festsetzung Nr. 12 unterstützen können.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft jedoch als nicht notwendig erachtet, da damit die Einschränkungen für die Bauherren zu groß werden würden.</p>
<p>9. Es ist zu prüfen, ob die Schallemissionen aus dem Kugelfang der Schießbahn noch gesondert im Radius zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden mit in die Bauleitplanung aufgenommen. Ergänzungen wurden nach Prüfung als nicht notwendig erachtet.</p>

<p><b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (17.04.2023)</b>  <b>Hammerbrookstr. 44</b>  <b>20097 Hamburg</b></p>		
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o. g. Verfahren.</p> <p>Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven, Bahn-km 23,600 – 23,900. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, wird im Abschnitt 4.3.1 der Begründung eingegangen. Demnach sind, ergänzend zu den bereits vorhandenen Lärmschutzwänden an der Bahnstrecke, passive Lärmschutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb vorgesehen.</p> <p>Wir bitten zusätzlich um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p>		<p>Die Hinweise und Ausführungen der Deutschen Bahn werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch auch schon bekannt und teilweise in den Bauleitplanunterlagen ausgeführt worden. Eine Beeinträchtigung der Bahntrasse oder dessen Grabensystem wird nicht tangiert.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Unterlagen des verbindlichen Bebauungsplanes mit aufgenommen.</b></p>

<p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten ist. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</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 Gemeinde übersendet die Abwägungsergebnisse zum vorgesehenen Zeitpunkt.</p>
---	---



<p><b>EWE NETZ GmbH (20.032023)</b>  <b>Cloppenburger Str. 302</b>  <b>26133 Oldenburg</b></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 min. 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 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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</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>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: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>		
--	--	--


<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (17.04.2023)</b>  <b>Postfach 510153</b>  <b>30631 Hannover</b></p>		
<p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).</p> <p>Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes- Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird um die geforderten Informationen zum Schutzgut Boden ergänzt.</b></p>
<p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p>		<p><b>Für den Geltungsbereich wurde ein Bodengutachten erstellt, welches zum einen den Planunterlagen im Entwurf beigelegt wird und zum anderen den ergänzten Ausführungen im Umweltbericht zu Grunde gelegt wird.</b></p>
<p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>									
<p>Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.</p> <table border="1" data-bbox="212 464 1081 751"> <thead> <tr> <th>Tiefenbereich</th> <th>Inhalt</th> <th>Massnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-2 m</td> <td>aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen</td> <td>flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert</td> </tr> <tr> <td>unterhalb 2 m</td> <td>Niedermoortorfe im Küstenholozän, z.T. mit sulfatsaurem Material</td> <td>Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis pH&lt; 4 im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke. Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25 hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management ge-</p>	Tiefenbereich	Inhalt	Massnahme	0-2 m	aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert	unterhalb 2 m	Niedermoortorfe im Küstenholozän, z.T. mit sulfatsaurem Material	Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum		<p><b>Für den Geltungsbereich wurde ein Bodengutachten erstellt, welches zum einen den Planunterlagen im Entwurf beigefügt wird. Als Ergebnis des Gutachtens wurde unter anderem festgehalten, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches keine sulfatsauren Böden vorzufinden sind.</b></p> <p><b>Die Begründung und der Umweltbericht werden um die grundlegenden Aussagen zum Thema Boden ergänzt.</b></p>
Tiefenbereich	Inhalt	Massnahme									
0-2 m	aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert									
unterhalb 2 m	Niedermoortorfe im Küstenholozän, z.T. mit sulfatsaurem Material	Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum									

<p>geben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aus-hubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p>		
<p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</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>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</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>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.  Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§</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>9 und 149 BBodG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS ® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</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><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (20.03.2023)</b>  <b>Regionaldirektion Hameln-Hannover</b>  <b>Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>  <b>Dorfstraße 19</b>  <b>30519 Hannover</b></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 Kriegluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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. 16 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: <a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></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: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A          Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.          Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.          Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.          Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.          Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Fläche B          Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.          Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.          Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.          Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.          Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	 <p>Es wurde bereits eine Luftbildauswertung für den großen Teil des Plangebietes beauftragt und ausgewertet – ohne Befund. Für einen noch nicht mit einbezogenen Teilbereich an der „Vareler Straße“ wird eine ergänzende Luftbildauswertung vorgenommen.</p> <p><b>Die Ergebnisse der Luftbildauswertung werden sinngemäß Eingang in die Planunterlagen finden.</b></p>
--	--



**Ergebniskarte TB-2023-00271**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Maßstab 1 : 3.000      Erstellt am: 20.03.2023

R 448 210

H 5 910 348

**Legende**

- Antragsfläche
- Luftbildauswertung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeteiligungsdienst  
Diese Karte und ihre zugrunde liegenden Angaben sind amtlichen Vermessungsdaten geschützt durch das Markenrecht. Diese sind amtliche Vermessungsdaten (VermD) im Sinne des Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwendung für andere als autorisierte Zwecke und die öffentliche Verlegung ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

© 2023 LGLN

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

<p><b>Landkreis Wesermarsch (10.04.2023)</b>  <b>Poggenburger Straße 15</b>  <b>26919 Brake</b></p>	
<p>1. Raumordnung und Städtebau</p> <p>Die Absicht, zusätzlichen Bauflächen für Wohn- und Mischnutzungen auszuweisen entspricht generell der innerhalb des RROP 2019 festgelegten Einstufung der Ortschaft Jaderberg als Grundzentrum innerhalb der Gemeinde Jade. Hierzu gehört auch die Erweiterung der Siedlung in räumlicher Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und dem neu geschaffenen Bahnhofpunkt. Aus diesem Grund wird die angestrebte Siedlungserweiterung in Jaderberg aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Allerdings geht die in Rede stehende Erweiterung der Siedlung offenbar über das innerhalb des RROP 2019 festgelegte zentrale Siedlungsgebiet hinaus. Hier kommt es somit zu einer Überlagerung zu den östlich angrenzenden Bereichen, die insbesondere als Vorranggebiet Torferhaltung, somit als Ziel der Raumordnung, festgelegt sind.</p> <p>Somit läge hier also ein Verstoß gegen das Abstimmungsgebot vor. Darum ist im Rahmen der Erarbeitung der Entwürfe der FNPÄ und des Bebauungsplans die exakte Gebietsabgrenzung in Bezug auf die Vorrangfläche darzustellen und bei einem Eingriff in diesen Bereich, die tatsächliche Betroffenheit der Torferhaltsfläche zu ermitteln. Dieses sollte durch eine Bestimmung der vor Ort vorliegenden Torfmächtigkeiten erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich 'die Flächen zum Torferhalt als Ziel' der Raumordnung aus den Vorgaben der Landesraumordnung ergeben. Somit ist es von besonderer Bedeutung, diesen Aspekt im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanverfahren entsprechend zu ermitteln und zu würdigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Anschluss an das Verfahren haben eine Abstimmung und Diskussion mit dem Landkreis stattgefunden. Als Ergebnis teilte der Landkreis am 23.06.2023 in schriftlicher Form folgendes mit:  <i>„Nach dem vorgelegten Bodengutachten ist ein Zielabweichungsverfahren nicht notwendig. Innerhalb der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann dann durch den Landkreis eine Klarstellung hinsichtlich der Flächen erfolgen, dass hier ein Ziel der Raumordnung nicht betroffen ist.</i></p> <p><i>Innerhalb des geplanten neuen Baugebietes wurden insgesamt 18 Kleinrammbohrungen (KRB) bis auf 4,00 m u GOK niedergebracht.</i></p> <p><i>Es zeigt sich ein einheitliches Bild:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ausgehend von der Geländeoberkante wurde durchgängig Mutterboden angetroffen</i></li> <li>• <i>Unterhalb des Mutterbodens folgen durchgängig gewachsene, nicht bindige Sande</i></li> </ul> <p><i>Ausnahme: in der KRB 18 wurde unter der Mutterbodenschicht eine 40 cm mächtige Torfschicht gefunden</i></p> <p><i>Die KRB 18 liegt im ausgewiesenen Baugebiet, hier ist mit dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktion der Torfschicht durch Überbauung zu rechnen.</i></p> <p><i>Bodenkundliche Einschätzung:</i></p>

		<p><i>Es handelt sich um eine kleinräumige Ausdehnung einer geringmächtigen Torfschicht. Die Ausdehnung ist unklar, in der KBR 17 wurde kein Torf mehr festgestellt. Die Distanz zwischen KBR 17 und 18 ist hier nicht bekannt – ich gehe davon aus, dass ca. 50 m zwischen den beiden Kleinrammbohrungen liegt.</i></p> <p><i>Da im Rahmen der Planung der Erschließung eine engmaschige Untersuchung des Geltungsbereiches des B-Planes 69 im Hinblick auf das Vorhandensein sulfatsaurer Böden gefordert wurde, kann in dem Rahmen auch die Frage der Ausdehnung und Mächtigkeit der vorhandenen Torfschicht festgestellt werden.</i></p> <p><i>Nach der Karte im RROP liegt die festgestellte Torfschicht knapp außerhalb der Fläche Vorranggebiet Torferhaltung; im festgesetzten Vorranggebiet wurde kein Torf gefunden.</i></p> <p><i>Die Gemeinde führt aus, das die Abgrenzung der Fläche Vorranggebiet Torferhaltung aus dem LROP übertragen wurde und diese Fläche in der in 2022 aktualisierten Fassung nicht mehr enthalten ist.</i></p> <p><i>Die von der Gemeinde angestellten Überlegungen zur Betroffenheit des Torfgebietes sind ausreichend.“</i></p> <p><b>Die Ergebnisse werden in die Begründungen übernommen.</b></p>
	<p>2. Brandschutz</p> <p>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.</p> <p>Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten:</p> <p>a. Löschwasserversorgung</p> <p>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 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird (Grundschutz). Die Menge wird gem. § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz durch die Stadt/Gemeinde festgelegt.</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>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. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bezug über:      Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G)      c/o Branddirektion München ·      An der Hauptfeuerwache 8      80331 München      E-Mail: bfm.vb-leitung.kvr@muenchen.de</p>		
<p>b. Erschließungsstraßen</p> <p>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</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>

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).		
<p>c. Rettungsmaßnahmen</p> <p>Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über 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>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>d. Umsetzung des Bebauungsplanes</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, Einengungen 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</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><b>Die Verkehrswege werden bis zum Entwurf von einem Fachbüro optimiert und anschließend in die Bauleitplanung übernommen.</b></p>

<p>Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.</p> <p>e. Ansprechpartner- Weitere Infos Für weitere Fragen stehen den Planenden und den Gemeinden zur Verfügung: Landkreis Wesermarsch Fachdienst 63- Bauaufsicht Brandschutzdienststelle Dipl.Ing. Ulrich M. van Triel Brandschutzprüfer 04401-927-212 Ulrich.vanTriei@Wesermarsch.de</p>		
<p>3. Wasserrecht Ein Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Nordfrost-Ring 21 in 26419 Schortens, Dez. 2022 liegt der Unteren Wasserbehörde vor. Die Entwässerung als Teil der Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind bei der Unteren Wasserbehörde Genehmigungen zum Gewässerausbau und Grabenverrohrungen, sowie zur Einleitung von Niederschlagswasser einzuholen.</p>		Der Hinweis wird außerhalb der Bauleitplanung beachtet.
<p>4. Naturschutz Die im Umweltbericht unter Punkt 5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen aufgeführten Extensivierungsmaßnahmen, zur Entwicklung des mesophilen Grünlandes im Geltungsbereich, sind in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 im Bebauungsplan mit aufzuführen.</p>		<b>Der Anregung wird gefolgt. Die Extensivierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen werden in den Entwurfsunterlagen ergänzt und ausgeführt.</b>
<p>5. Bodenschutz Nach den Karten des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover liegt das Baugebiet ehern. Geltjenhof in einem Gebiet, in dem mit dem Auftreten von aktuell und potenziell sulfatsauren Böden gerechnet werden muss. (Nähere Informationen zu sulfatsauren Böden im niedersächsischen Küstengebieten enthalten die Gefakten 24 und 25 des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG Hannover.)</p> <p>Hier handelt es sich um natürlich anstehende Böden, die bei Belüftung (also beim Ausbau) oxidieren. Es kann dadurch zu einem pH-Wert-Abfall im Boden kommen, dadurch können Schwermetalle gelöst werden, die dann mit dem Niederschlagswasser in den Vorfluter gelangen. Die Geologie wird wie folgt beschrieben:</p>		<b>Für den Geltungsbereich wurde ein Bodengutachten erstellt, welches zum einen den Planunterlagen im Entwurf beigefügt wird. Als Ergebnis des Gutachtens wurde unter anderem festgehalten, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches keine sulfatsauren Böden vorzufinden sind. Die Begründung und der Umweltbericht werden um die grundlegenden Aussagen zum Thema Boden ergänzt.</b>

<p>Tiefenbereich 0 bis 2,00 m: aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen. Material mit hohem Schwefelgehalt (lagunäre oder stark humose, tonreiche Sedimente im Wechsel mit Torfen, häufig lagunäre Sedimente und mächtigere Torfe im Untergrund, Material mit anthropogener Durchmischung wie z.B. Spittkulturen). Maßnahme: flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert</p> <p>Eine entsprechende Erkundung des Standortes ist erforderlich, um ggf. vor Beginn der Tiefbauarbeiten Vorort eine Verwertung des Materials zu planen; andernfalls ist dieser als Abfall zu entsorgen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist der unteren Bodenschutzbehörde (heidi.bleckmann@wesermarsch.de) vorzulegen.</p>		
---	--	--

<p>NIBIS®Kartenserver copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie L:EG</p> <p>Karteninhalt: Sulfatsaure Böden (Tiefenbereich 0-2 m; Auswertung BK50)</p> <p>Maßstab 1 : 5 156</p> <p><small>Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2014. Nachweise oder Veröffentlichung der topografischen Karten nur in Verknüpfung mit Fachdaten.</small></p>		
<p><b>4. Sonstiges</b>                  Weitere Anmerkungen und Bedenken wurden vonseiten der Fachämter nicht vorgetragen.</p> <p>Um die Übersendung zweier Satzungsexemplare des Bebauungsplans Aufstellungsverfahren wird gebeten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens bereit.</p>



<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (13.4.2023)</b>  <b>Hermann-Ehlers-Str. 15</b>  <b>26160 Bad Zwischenahn</b></p>		
<p>Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (21. Änderung FNP) sollen in dem ca. 15 ha großen Geltungsbereich am nordöstlichen Ortsrand von Jaderberg auf den bisher überwiegend land-wirtschaftlich genutzten und dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen zukünftig hauptsächlich Wohnbau- und Gemischte Bauflächen dargestellt sowie im Parallelverfahren über die verbindliche Bauleitplanung (BP Nr. 69) festgesetzt werden. Die Flächen werden somit der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Der konkrete Umfang der Flächenbeanspruchung (LF) wird in den Vorentwürfen noch nicht benannt und ist im weiteren Verfahren noch entsprechend darzustellen (z.B. im Umweltbericht unter „Belange der Landwirtschaft“ oder „Sonstiges Schutzgut landwirtschaftliche Fläche“).</p>		<p>Die Ausführungen sind korrekt.  <b>Die Begründung der Bauleitplandokumente und der Umweltbericht wird im Entwurf um Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Belangen ergänzt.</b></p>
<p>Der Umweltbericht war dem Begründungs-Vorentwurf des B-Planes Nr. 69 im Internet noch nicht beigefügt, bzw. unter dem entsprechenden Link „Umweltbericht“ noch nicht abrufbar. Somit ist noch nicht ersichtlich, ob die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wie im Vorentwurf unter 5.3 angeführt vollständig auf der „Fläche Nordost“ realisiert werden, oder durch zusätzliche plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen ggf. weitere landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht werden. In beiden Fällen ist sicherzustellen und in den Planunterlagen aufzuzeigen, dass die geplante Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebietes nicht zu betrieblichen Betroffenheiten oder Engpässen bei den landwirtschaftlichen Flächennutzern führt. (Anmerkung: Soweit die Eigentümer nicht selbst Bewirtschafter der LF sind, ist auf die Betroffenheit der Pächter abzustellen.)</p>		<p>Die Anmerkung kann nachvollzogen werden. Aus technischen Gründen war keine Einsichtnahme in den Umweltbericht möglich. Zum Entwurf werden die vollständigen Unterlagen mit auslegen und die Kompensationsmaßnahmen festgelegt sein.</p>
<p>Wir gehen davon aus, dass die geplanten Oberflächenentwässerungsmaßnahmen (Regenrückhaltebecken, gedrosselte Abgabe in Jaderberger Pumpgraben, zukünftige Räumung des Pumpgrabens nur noch über die östlich angrenzenden landw. Flächen) mit dem zuständigen Entwässerungsverband Jade fachlich und technisch einvernehmlich abgestimmt werden, so dass hier keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.</p>		<p>Der Jaderberger Pumpgraben wird gemäß den entwässerungstechnischen Abstimmungen von Seiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geräumt.</p>
<p>In der Umgebung des Plangebietes sind uns vier landwirtschaftliche Hofstellen bekannt, die in einer für die IDB Oldenburg mbH &amp; Co. KG erstellten Immissionsprognose der LWK Niedersachsen vom 08.09.2022 gutachterlich berücksichtigt wurden. Da es sich für den südöstlich liegenden Haupterwerbsbetrieb bei der vorliegenden Planung um heranrückende Wohngebietsflächen handelt, wurde für diesen Betrieb</p>		<p>Die Ausführungen und Annahmen der Landwirtschaftskammer sind korrekt wiedergegeben. Das geruchstechnische Gutachten bestätigt die Ausführungen.</p>

	laut Prognose vorsorglich eine Erweiterung der Milchviehhaltung angenommen. Im Ergebnis der Prognose werden die im Plangebiet zulässigen Geruchsimmisionswerte deutlich unterschritten. Hieraus leiten wir ab, dass die im Rahmen der o.g. Bauleitplanung vorgesehene Ausweisung von Bauflächen (M, W) keine negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Entwicklungsmöglichkeiten hat.		
	Weitere Anregungen oder Hinweise werden seitens unserer Dienststelle als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – zu den aktuellen Vorwürfen nicht gegeben.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (06.04.2023) Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</b></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 Gemeindestraßen an die K 108 angebunden werden. Die bereits vorhandenen Mischgebietsflächen werden über direkte Zufahrten zur K 108 erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landkreises Wesermarsch, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 108 unmittelbar betroffen.</p> <p>Die nachfolgenden Anregungen und Hinweise bitte ich zu berücksichtigen:</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1. Die verkehrliche Erschließung des o.g. Bebauungsplangebietes Nr. 69 soll über den Anschluss von zwei Gemeindestraßen an die K 108 erfolgen. Grundsätzliche Bedenken gegen den geplanten nordwestlichen Knotenpunkt bestehen nicht.</p> <p>Der Knotenpunkt ist mit Bezug auf die geplante Wendeanlage für Linienbusse entsprechend zu bemessen.</p> <p>Der geplante Anschluss im Bereich der bestehenden Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ wird dagegen kritisch gesehen. Der Einmündungsbereich befindet sich direkt gegenüber einer breiten LKW-Zufahrt zu einem Einkaufsmarkt. Es besteht die Gefahr, dass die Nutzer der Ausfahrt vom Einkaufsmarkt nicht beachten, dass sie sich auf einer Grundstücksausfahrt befinden und den linkseinbiegenden Fahrzeugen von der Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ in die K 108 Vorfahrt gewähren müssen. Hier sind Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern möglich.</p>		<p>Die Bedenken der NLStBV können nachvollzogen werden. Jedoch ist die Straße „Am Schützenplatz“ bereits jetzt eine genehmigte öffentliche Straßenverkehrsfläche und kein grundsätzlich neuer Sachverhalt. Darüber hinaus bedarf es dem Straßenverkehrs- und Ordnungsrecht ggf. weitere Maßnahmen zu treffen um den Bereich zu „entschärfen“. Im Rahmen der Bauleitplanung bestehen keine Möglichkeiten hierzu Regelungen zu treffen.</p>
<p>2. Die Entwurfsbegründung enthält keine Angaben über die Anzahl, die Art und die Verteilung der durch das Wohngebiet erzeugten Verkehre. Zum tatsächlichen Verkehrsaufkommen im Zuge der K 108 sowie über die Verkehrszunahme aufgrund des geplanten Wohngebietes werden ebenfalls keine Aussagen gemacht.</p> <p>Ich bitte um Vorlage einer Verkehrsprognose für die geplanten Knotenpunkte. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass eine Erweiterung des Wohngebietes möglich und die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant ist.</p>		<p><b>Vom Ingenieurbüro Schütter, Schwerdhelm &amp; Wolters PartG mbB - Beratende Ingenieure wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Grundzügen Eingang in den Entwurf des verbindlichen Bebauungsplan gefunden hat.</b></p> <p>Die darüber hinausgehenden Hinweise werden im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung sofern zutreffend beachtet.</p>

<p>Zudem ist im Bereich der nordwestlichen Gemeindestraßeneinmündung eine Buswendeanlage geplant.</p>		
<p>3. Auf der Basis der unter 2.) geforderten Verkehrsprognose sind meiner Behörde nach erfolgter Abstimmung über die Ausgestaltung der Knotenpunkte richtlinienkonforme Straßenfachplanungen für die Knotenpunktgestaltungen vorzulegen.</p> <p>Die Schutzansprüche der schwächeren Verkehrsteilnehmern (hier Geh-/Radweg) sind im Anschlussbereich der geplanten Gemeindestraße im nordwestlichen Bereich und der bereits vorhandenen Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ an die K 108 besonders zu beachten. Zudem ist für die Planungen ein Sicherheitsaudit durch einen zertifizierten Sicherheitsauditoren durchzuführen.</p> <p>Sofern Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 108 notwendig werden, sollten die erforderlichen Flächen der K 108 in den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausbaumaßnahme einbezogen werden.</p> <p>Vor Baubeginn der geplanten Gemeindestraße bzw. dem Ausbau der bestehenden Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ ist zwischen der Gemeinde Jade und dem Landkreis Wesermarsch eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen. Der NLStBV-OL ist hierfür die z. g. Straßenfachplanung mit Kostenanschlag zur Überprüfung vorzulegen, die dann Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung wird.</p> <p>Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbaulastträger gem. § 35 Abs. 3 NStrG die Kosten für die Mehrunterhaltungsflächen gemäß Straßenfachplanung des Einmündungsbereiches der neu hinzukommenden Straßen bzw. der auszubauenden Straße zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht ca. den Herstellungskosten der Maßnahme.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch weder die vorbereitende noch die verbindliche Bauleitplanung</p>
<p>4. Es gehen Emissionen vom Verkehr auf der K 108 aus, die auf das Plangebiet einwirken. Gemäß dem vorliegenden Lärmschutzgutachten, erstellt durch Dipl Ing. A.Jacobs, Büro für Lärmschutz in Papenburg mit Datum vom 25.10.2022, werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm im Nachtzeitraum in den straßennahen Bereichen überschritten. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgelegt.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 108 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen und bitte einen entsprechenden</p>		<p><b>Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die verbindlichen Planunterlagen übernommen.</b></p>

	nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 69 aufzunehmen.		
	Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vortragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.  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.		Die Gemeinde benachrichtigt zu gegebener Zeit die Träger öffentlicher Belange über die Abwägungsentscheidungen.  Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.

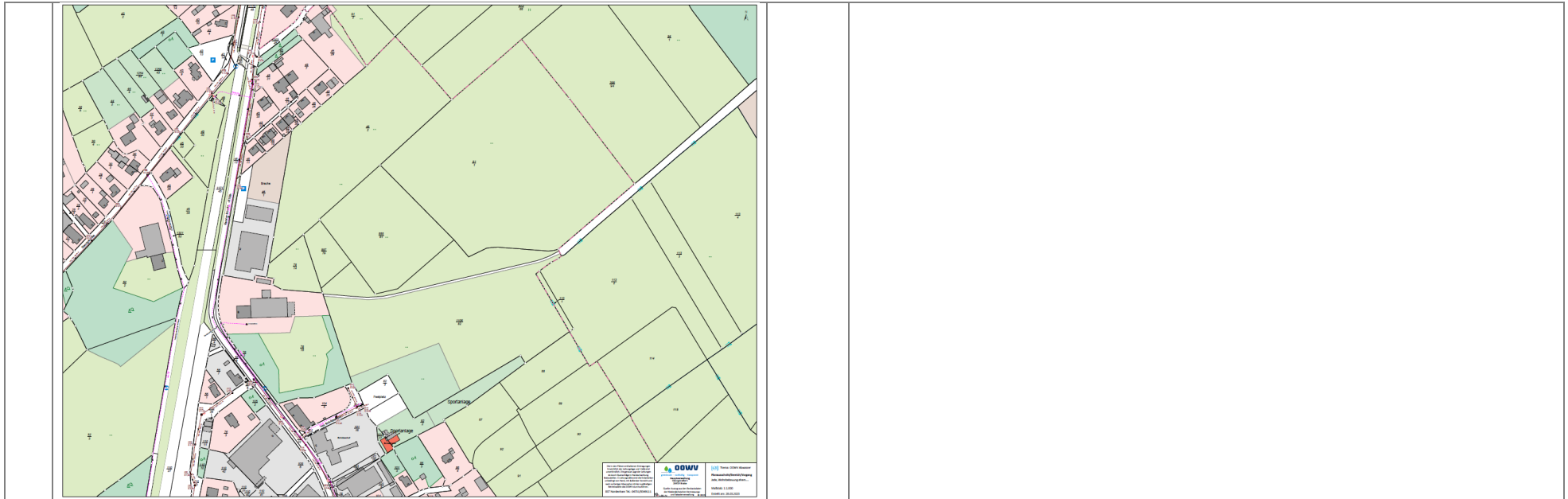
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (13.4.2023)</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>		
<p>Im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen 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. 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</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.“ 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>

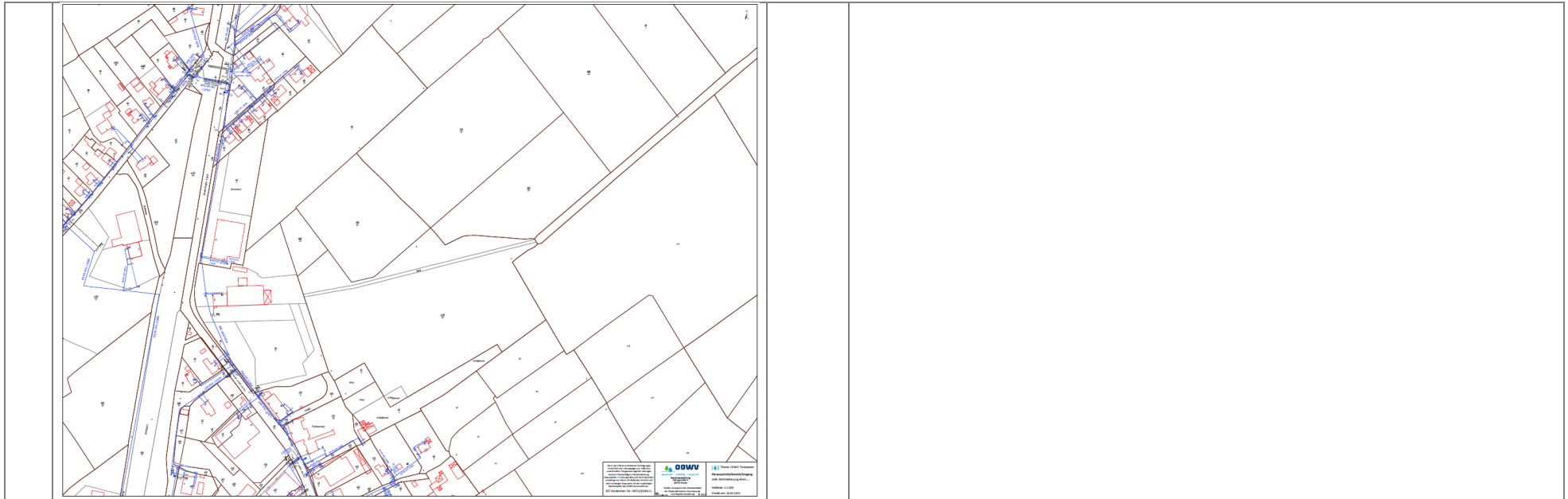
<p>das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde Jade obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf 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 Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.</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 Schutzstreifen-trasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso 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>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>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 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><b>Die Hinweise zum Schmutzwasser sind, wie genannt, bereits bekannt. Die Abstimmungen werden fortgeführt und die Ergebnisse werden Einzug in die Bauleitplanunterlagen des Entwurfes finden. Der Standort des Schmutzwasserpumpwerkes wird festgelegt und gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.</b></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>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. Umlegungsarbeiten 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.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: <a href="mailto:stimmungen-toeb@oowv.de">stimmungen-toeb@oowv.de</a> zu senden.</p>		
---	--	--





<b>Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (09.03.2023)</b> <b>Theodor-Tantzen-Platz 8</b> <b>26122 Oldenburg</b>		
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.

<p><b>Telekom Deutschland GmbH (24.03.2023)</b>  <b>Hannoversche Str. 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></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 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.</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>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>

<b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)</b> <b>(13.04.2023)</b> <b>Am Wall 165-167</b> <b>28195 Bremen</b>		
Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in den Begründungen enthalten sind.		Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.



**Öffentlichkeit/ Bürger**

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

	<b>Bürger 1 (13.04.2023)</b>	
	<p>Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" sowie die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" möchten [REDACTED] auf einige Punkte hinweisen und um Beachtung bitten, da [REDACTED] als [REDACTED] massiv betroffen sind.</p> <p>Im Folgenden möchten [REDACTED] die einzelnen Punkte näher erläutern.</p> <p>im Bebauungsplan Nr. 16 (Anlage I, blau gekennzeichnet) im Bebauungsplan Nr.: 69, (Anlage II, grün gekennzeichnet)</p> <p>befindet sich ein Streifen der direkt mit [REDACTED] Grundstück zusammenhängt, der mit sehr großen Eichen und vereinzelt Buschwerk bewachsen ist. Dieser ist im neuen Bebauungsplan Nr.: 69 nicht mehr enthalten. [REDACTED] Meinung nach ist dieser Streifen schützenswert, und sollte nicht der Bebauung zum Opfer fallen können / dürfen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt. Der wesentliche Teil des Kronentraufbereiches wird zukünftig von der Bebauung frei gehalten oder als private Grünfläche mit einem Erhalt- und Anpflanzungsgebot festgesetzt. In einem Abstand von 5,00 m zur Grenze dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden (von der Bebauung frei zu halten). Zusätzlich wird die Baugrenze auf mind. 10,00 m von der Flurstücksgrenze abgerückt, um auch hier den entsprechenden Bereich der Kronentraufbereiche frei zu halten.</b></p>
	<p>[REDACTED] ist unverständlich, dass auf [REDACTED] Grundstück ein 5m breiter Streifen (siehe Anlage II, blau gekennzeichnet) nicht bebaubar sein soll, wogegen die neu entstehenden Grundstücke nur einen Streifen von 3 m erhalten sollen. [REDACTED] möchten schon im Sinne der Gleichbehandlung darauf drängen auch auf [REDACTED] Grundstück 3 m Abstand vorzusehen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt in dem die Baugrenze auf dem Flurstück 78/15 bzw. 78/14 in dem nordöstlichen Bereich, dort wo keine Bepflanzung vorhanden ist, von 5 m auf 3 m reduziert wird.</b></p>
	<p>Weiterhin möchten [REDACTED] anregen, den in der Anlage II rosa gekennzeichneten Bereich nicht besonders auszuweisen, da es sich hier um die Zufahrt zum tiefer gelegenen Grundstücksbereich handelt, der auch nur mit Gras bewachsen ist.</p>	<p>Der gekennzeichnete Bereich ist aus dem Bestandsplan entnommen und als „Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von der Landschaft“ in Form von „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. In dem Altplan von 2000 ist hierbei ein Baumbestand verzeichnet, der folglich als zu erhalten gilt. Auch wenn derzeit sich kein Baumbestand</p>



<p>Anlage I  <span style="background-color: #00B0F0; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Beibehalten da Baumstreifen</p> <p>The image shows a technical site plan with a grid overlay. A specific area is highlighted in blue. Handwritten text 'Anlage I' and 'Beibehalten da Baumstreifen' is present. There are also small tables with numbers and letters, and some faint labels like 'Korntraufbereich' and 'Baumstreifen'.</p>	<p>mehr in dem markierten Bereich befindet, sondern nur teilweise der Kronentraufbereich nachbarschaftlicher Bäume, möchte die Gemeinde nicht von der ursprünglichen Festsetzung nebst der damaligen Begründung abweichen.</p>
---	--

