

GEMEINDE JADE
Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 42
und
11. Flächennutzungsplanänderung

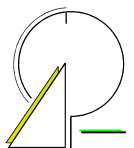
„Brandt's Weg“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
2. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland
3. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
5. Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land /
Wesermarsch
Marktstr. 6/7
27749 Delmenhorst

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Straße 15
26919 Brake
2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Dez. 33 – Standort Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr
Infra I 3
Postfach 29 63
53019 Bonn
4. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Nord
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
5. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
7. Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
8. Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Südwestpark 38
90449 Nürnberg
10. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53
30631 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake</p>	
<p>zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Bauordnung</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des o.g. <u>Bebauungsplans</u> keine Bedenken, wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DV-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Zwecks Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich folgende Hinweise zu beachten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Abstände sind lt. § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung einzuhalten. 2. Im Genehmigungsverfahren können Baulasten (Zuwegungs-, Vereinigungs- und Abstandsbaulasten) sowie Zustimmung der Nachbarn erforderlich werden. 3. Es wurden m. W. nachbarliche Belange, hinsichtlich der Abstandsfläche (überbaubare Fläche) zur unterirdischen Hauptversorgungs- bzw. Hauptwasserleitung entlang des Brandt's Weges vorgetragen. Ich empfehle eine Überprüfung des Abstandes der überbaubaren Grundstücksfläche zur festgesetzten Versorgungsleitung durch den zuständigen Versorgungsträger (siehe B-Plan, Nr. 5, Planzeichenerklärung). 	<p>Die Stellungnahme des Landkreis Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.</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>Der Anregung wird gefolgt. Es hat bereits ein intensiver Austausch mit den zuständigen Versorgungsträgern stattgefunden. Darüber hinaus erfolgte eine Begehung vor Ort mit Inaugenscheinnahme des genauen Leitungsverlaufes. Ferner wurden die Abstände der entsprechenden Schächte anhand der vorherrschenden Gebäude südwestlich des Brandt's Weges (Haus Nr. 11) mithilfe eines Maßbandes überprüft. Anschließend erfolgte ein Abgleich der Planzeichnung, die eine amtliche Plangrundlage beinhaltet und dadurch über eingemessene Gebäude verfügt. Diese Überprüfung</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Weitere Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.</p> <p>Nach Erhalt der Rechtskraft bitte ich um eine rechtswirksam signierte Ausfertigung der Satzung (Planzeichnung, Begründung und Zusammenfassende Erklärung).</p>	<p>ergab, dass die im Plan festgesetzte Leitung korrekt dargestellt ist. Gleichwohl erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung eine Abstimmung mit allen betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern, um weitere Detailfragen zu klären. Aufgrund der vorherrschenden Tiefe der unterirdischen Leitung, zwischen 3 - 4 m, reicht eine Schutzstreifen von 3 m gemessen ab der Leitungsmittelpunkt i.V.m. der direkt angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche im Ernstfall nicht aus. Auch wenn eine Vergrößerung des Schutzstreifens nicht zwingend erforderlich ist, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, als vorbeugende Sicherheitsmaßnahme die überbaubare Grundstücksfläche um weitere 2 m von der unterirdischen Leitung abzurücken sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO ist diesem Bereich auszuschließen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Dez. 33 – Standort Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegt ca. 100 m westlich der K 108 innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt von Jaderberg und wird über den Brandt' s Weg 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 berührt.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 02.05.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB zu den Vorentwürfen o. g. Bauleitpläne Stellung genommen. Die in meinem o. g. Schreiben</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreis Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt' s Weg" berücksichtigt.</p> <p>Es sind keine weiteren Anmerkungen und Hinweise von hier vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>		<p>Der Bitte wird gefolgt. Nach Verfahrensabschluss werden die gewünschten Exemplare ausgehändigt.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Postfach 29 63 53019 Bonn</p>		
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund. Ferner liegt das Plangebiet in einem Jet-Tiefflugkorridor. Dieses bedeutet, dass durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen ist.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.</p>		<p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>	
<p>Die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien, als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zu der Aufstellung der o. g. Bauleitpläne haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Unsere Gesamtstellungnahme vom 09.05.2018 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-18-26441 +26442 behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.</p> <p>Wir nehmen zur Kenntnis, dass das bahneigene Flurstück Gemarkung Jade, Flur 9, Flurstück 207/58 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde. Zusätzlich weisen wir erneut darauf hin, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn nur nachrichtlich aufgenommen werden können. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt. Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und die Satzung zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 09.05.2018:</i> <i>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</i></p> <p><i>Aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</i></p> <p><i>Angrenzend zum Geltungsbereich der o. g. Bauleitpläne verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven.</i></p>	<p>Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dahingehend angepasst, dass das angesprochene Flurstück aus dem Geltungsbereich entfernt wird.</p> <p>Der Bitte um Übersendung der Unterlagen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p><i>Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden.</i></p> <p><i>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</i></p> <p><i>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</i></p> <p><i>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</i></p> <p><i>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</i></p> <p><i>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:</i></p> <p><i>OB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe . Tel. 0721/938-5965, Fax 0721/938-5509 zrwd@deutschebahn.com</i></p> <p><i>Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.</i></p> <p><i>Ferner liegt das bahneigene Flurstück Gemarkung Jade, Flur 9, Flurstück 207/58 (siehe beigefügten Lageplan) innerhalb des Geltungsbereiches.</i></p> <p><i>Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-</i></p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird redaktionell um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird redaktionell um einen entsprechenden Hinweis zur DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ ergänzt.</i></p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dahingehend angepasst, dass das angesprochene Flurstück aus dem</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06). Das genannte Flurstück ist dementsprechend aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.</i></p> <p><i>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</i></p>	<p><i>Geltungsbereich entfernt wird.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Bitte um Übersendung der Unterlagen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</i></p>
<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>mit Schreiben vom 11. April 2018 - AP-LW-IW - 04/RS/18/Hö- haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p><i>Stellungnahme vom 11. April 2018:</i></p> <p><i>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</i></p> <p><i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Leitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine</i></p>	<p>Die Stellungnahme des OOWV wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme des OOWV wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Schmutzwasserleitung - DN 200 – des OOWV verfügt bereits über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i></p> <p><i>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</i></p> <p><i>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</i></p> <p><i>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</i></p> <p><i>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</i></p> <p><i>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</i></p> <p><i>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</i></p>	<p><i>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit allen betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern, um Detailfragen zu klären.</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</i></p> <p><i>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tel.: 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.</i></p> <p><i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den der Stellungnahme des OOWV beigefügten Lageplänen handelt es sich bei den im Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV um Hausanschlussleitungen, die im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Der Bitte wird gefolgt.</i></p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Mail vom 15.05.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><i>Stellungnahme vom 15. Mai 2018:</i> <i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</i> <i>„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</i></p> <p><i>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die nebenstehende Forderung, der Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zum Thema von Telekommunikationsdienstleistungen, existiert seitens der Gemeinde keine rechtliche Grundlage. Gleichwohl wird in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel „Verkehrliche und technische Infrastruktur“ im Unterpunkt der fernmeldetechnischen Versorgung ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>Der Bitte um eine weitere Beteiligung wird gefolgt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter</p>		
<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 26349 Jade OT Jaderberg Brandt's Weg</p> <p>Gesamtanzahl Pläne: 0</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		<p>Die Stellungnahme der Avacon Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>Ericsson GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf</p>		
<p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p>		<p>Die Stellungnahme der Ericsson GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH ebenfalls beteiligt wurde.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Südwestpark 38 90449 Nürnberg</p>	
<p>Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p>Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Der Bitte um weitere Beteiligung, sofern sich Änderungen der Planung / Planflächen ergeben, wird gefolgt.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover</p>	
<p><i>Stellungnahme zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes</i></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p><i>Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42</i></p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>		
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53 30631 Hannover</p>		
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Wir verweisen – analog zu unserer Stellungnahme vom 03.05.2018 (Aktenzeichen: L3.3-L68505-03_01-2018-0366-Scha/Loe) – auf unsere aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten (u.a. zur Schutzwürdigkeit und Verdichtungsempfindlichkeit). Sie finden diese im Internet unter http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden im Zuge der Umweltprüfung.</p> <p>Zudem merken wir an, dass die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens i.d.R. einen negativen Einfluss auf die Bodenfunktionen und damit auf das Schutzgut Boden hat. Aus bodenschutzfachlicher Sicht betrachten wir dieses Vorhaben als Ausgleichsmaßnahme kritisch. Ein Bodenabtrag bedeutet für den Boden einen erheblichen Funktionsverlust. Ein Bodenauftrag bewirkt ebenfalls eine Beeinträchtigung bzw. Isolation der Bodenfunktionen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>		<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Informationen der Bodenkarte Niedersachsen zum vorhandenen Bodentyp haben in den Umweltbericht Eingang gefunden. Angaben zur Verdichtungsempfindlichkeit werden im Umweltbericht redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bereich der bereits planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 42 geregelt wird. Unter Zugrundelegung der Ursprungsplanung ist bereits eine großflächige Versiegelung möglich, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 verringert wird. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts sowie der fachgutachterlichen Einschätzung, dass das Regenrückhaltebecken eine ähnliche naturschutzfachliche Wertigkeit erreichen wird wie die in der Ursprungsplanung vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wird an der Einschätzung des Umweltberichts festgehalten.</p>

Anregungen von Bürgern

von einem Bürger wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>zu v.g. Bekanntmachung habe ich wiederholt Einwände bzw. Anmerkungen eingereicht (zu sehen in Anlehnung an die von mir zuvor dargestellten Anmerkungen und Forderungen welche von direkt und indirekt betroffenen Bürgern durch 54 Unterschriften mitgetragen wurden)</p> <p>Anmerkungen zu v.g. jetziger Auslegung: Der Hinweis in v.g. Bekanntmachung im Internet vom 26.06.2018 auf das Vorliegen zweier Stellungnahmen // Zitat „Zwei private Stellungnahmen seitens zweier Bürger“ ist insoweit nicht korrekt dargestellt, da meine Stellungnahme durch v.g. 54 Unterschriften mitgetragen wurden.</p> <p>Ich bitte um Korrektur in der Veröffentlichung.</p> <p>In der aktuellen Begründung der B-planänderung wird bzgl. der geringfügigen Überschreitung der Gebäudeh.unter 5.3 nicht explizit auf das WA 5 eingegangen (hier sollen diese Kriterien gemäß Abwegungsvorschlag nicht gelten!).</p> <p>Ich bitte um Korrektur.</p> <p>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den Bauausschusssitzungen im Okt. u. Nov. 2017 wurde wiederholt ein Mindestabstand der zukünftigen Baukörper zum Brandt's Weg/Grenze Grundstück von 17 Meter in Höhe/Grenze Hausnr. 16 /18 und 10 Meter an den jeweiligen Enden der vorgesehenen Bebauung seitens des Investors versprochen.</p> <p>Die inzwischen vorgenommene Vermassung im aktuellen B-plan ist inakzeptabel, da sich die eingetragenen Grenzabstände / Baugrenze bis hin zum Brandt's Weg/Grenze Baugebiet (jetzige Angaben: 7 Meter vor dem Haus Nr 14 bzw. 6 Meter vor dem Haus 10 und 12) zu den versprochenen Abstandsmaßen von 10 Meter massiv verringert haben.</p> <p>Auch sind die maßlichen Angaben nicht mit der Auflage gemäß aktueller Begründung (siehe Pkt 5.5 : ... Freihaltung der Leitungstrasse von einer Überbauung in einem Abstand von 3 Meter zur vorhandenen Abwasserleitung) vereinbar, ohne dass die Abwasserleitung verlegt wird (dies könn-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme, die vorgetragen und von 54 betroffenen Bürgern unterschrieben wurde, geht mit dem Datum vom 20.10.17 auf einen Zeitpunkt deutlich vor der frühzeitigen Beteiligung zurück. Mittlerweile ist das Bauleitplanverfahren jedoch wesentlich weiter fortgeschritten, sodass die Gemeinde aufgrund mangelnder Aktualität hier keinen Handlungsbedarf erkennt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell dahingehend angepasst, dass sie dem Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 2 entspricht und explizit auf die entsprechenden allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) eingeht.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstände der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ vollumfänglich eingehalten</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es hat bereits ein intensiver Austausch mit den zuständigen Versorgungsträgern stattgefunden. Darüber hinaus erfolgte eine Begehung vor Ort mit Inaugenscheinnahme des genauen Leitungsverlaufes. Ferner wurden die Ab-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>te wohl auf Antrag auch geschehen/soil aber nach Aussage des Investors (auf einer Bauausschusssitzung kundgetan) nicht geschehen). Eine erneute Inaugenscheinnahme der angegebenen Vermassung erfolgte am 2.08.18 durch Herrn Kirschberger (OOWV) und mich.</p> <p>Ergebnis: Ab dem Brandt's Weg gemessen befindet sich der vorhandene Schacht der Abwasserleitung (hier, Pkt.40326 im Plan der OOWV) in einem Abstand von ca. 7,70 Meter. Unter Hinzurechnung des einzuhaltenden Schutzstreifens von 3 Meter ergibt dies somit einen Abstand der Baugrenze zur Straße von 10,70 Meter. Nach Aussage D. Gerdes (Gemeinde Jade) hat der Straßenkörper incl. dem Grünstreifen eine Breite von 8 Meter. Daran angelehnt erfolgte die Vermaßung. Abzüglich des Grünstreifens (verbleibt im Eigentum der Gemeinde) ergibt das dann an besagter Stelle einen realen Grenzabstand von ca. 9,20 Meter, wenn die Abwasserleitung liegen bleibt! Im Bereich der Einfahrt „Planstraße“ reduziert sich das Maß nochmals um ca. 20 Zentimeter auf dann ca. 9,00 Meter.</p> <p>Bei den jetzt angegebenen Grenzabständen von 7 Metern an der Einfahrt „Planstraße“ müsste daraufhin unter Berücksichtigung/Forderung gemäß Begründung „Freihaltung vorgeh. Leitungstrasse“ zwangsläufig die vorhandene Abwasserleitung um 2 Meter zum Brandt's Weg hin verlegt werden.</p> <p>Bei dem Punkt 40325 im Plan der OOWV haben wir einen Abstand / Mitte Gullideckel bis zur offensichtlichen Grenze am Brandt's Weg von ca. 5,50 Meter. Dazu zu rechnen wäre der geforderte Schutzstreifen von 3 Meter. Damit ist auch an dieser Stelle eine Baugrenze bei 6 Meter unter Berücksichtigung der gen. Vorgaben definitiv nicht einzuhalten. Ich fordere die Korrektur der gen. Maße im Bereich des WA 5/parallel zum Brandt's Weg verlaufend. Es muss sichergestellt werden, dass die uns Anliegern versprochenen 10 Meter Abstand (Grenze Baugebiet - Baugrenze) eingehalten werden.</p> <p>Wie stellt die Gemeinde sicher, dass zukünftig keine Überfahrten über den gen. Grünstreifen vom Brandt's Weg her im Bereich WA 1 und WA5 zu dem Baugebiet erfolgen / genehmigt werden? In der letzten Abwägung wurde eine textliche Festlegung verzichtet mit dem Hinweis das der gen. Bereich (im Bereich des B-planes) ohne Ein- und Ausfahrten deklariert sei.</p>	<p>stände der entsprechenden Schächte anhand der vorherrschenden Gebäude südwestlich des Brandt's Weges (Haus Nr. 11) mithilfe eines Maßbandes überprüft. Anschließend erfolgte ein Abgleich der Planzeichnung, die eine amtliche Plangrundlage beinhaltet und dadurch über eingemessene Gebäude verfügt. Diese Überprüfung ergab, dass die im Plan festgesetzte Leitung korrekt dargestellt ist. Gleichwohl erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung eine Abstimmung mit allen betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern, um weitere Detailfragen zu klären. Aufgrund der vorherrschenden Tiefe der unterirdischen Leitung, zwischen 3 - 4 m, reicht eine Schutzstreifen von 3 m gemessen ab der Leitungsmittelpunkt im Ernstfall nicht aus. Auch wenn eine Vergrößerung des Schutzstreifens nicht zwingend erforderlich ist, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, als vorbeugende Sicherheitsmaßnahme die überbaubare Grundstücksfläche um weitere 2 m von der unterirdischen Leitung abzurücken sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO ist diesem Bereich auszuschließen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist bereits ausreichend sichergestellt, dass entlang des Brandt's Weges keine Zufahrten/Überfahrten errichtet werden dürfen. Ausgenommen ist der kleine Kreuzungsbereich des Brandt's Weges und der neuen Planstraße. Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das ist nach meinem Dafür nicht ausreichend. Ich bitte um eine textliche Festsetzung.</p> <p>Es wird eine offene Bauweise festgesetzt wodurch dann Baukörperlängen von 22 und bis zu 40 Meter auf einzelnen Bauteppichen zulässig sind. Geplant sind Wohnhäuser mit bis zu 12 oder mehr Wohneinheiten (seinerzeitige Aussage des Investors auf vorangegangenen Bauausschusssitzungen) – losgelöst von den angedachten Bauten für's sog. Betreute Wohnen.</p> <p>Was aber ist, wenn es sich der Investor nach Veröffentlichung des B-planes anders überlegt und dort einen dreigeschossigen Bau von 40 Meter Länge mit Mietwohnungen / Sozialwohnungen bestückt? Der B-plan gibt doch nur Eckdaten vor und macht keine Angaben zur etwaigen Bebauung. Aufgrund einer reinen Absichtserklärung sollen dort also derart lange Bauten mittels B-plan in sog. B-lage zugelassen werden!?</p> <p>Hier bedarf es einer klaren, schriftlichen Regelung die ich hiermit einfordere.</p> <p>Zitat dazu aus der vorliegenden Begründung: mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an den angrenzenden, örtlich vorherrschenden Strukturen orientiert, gleichzeitig aber auch eine verdichtete Bebauung im Bereich der Bahntrasse sowie im Norden des Plangebietes gewährleistet wird. Vorherrschende Strukturen??? 40 Meter???</p> <p>(ein solcher dreigeschossiger „Klotz“ kann in Westerstede/Ecke Dr. Winterstr. – Am Röttgen besichtigt werden – umgeben von Einfamilienhäusern).</p>	<p>lich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ wird für das gesamte Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten zwar die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximalen Gebäudelänge innerhalb des jeweiligen allgemeinen Wohngebietes. Daher ist die Aussage, dass Baukörper mit Längen zwischen 22 und 40 Meter zulässig sind, nicht korrekt. Vielmehr werden die Gebäude in den jeweiligen allgemeinen Wohngebieten dahingehend begrenzt, dass dort ausschließlich Gebäude bis maximal 22, 30, 35, 40 Meter oder darunter zulässig sind.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist das Risiko einer reinen Absichtserklärung bewusst, gleichwohl bestätigte der Investor, dass bereits ein Unternehmen gefunden wurde, dass ein entsprechendes Vorhaben (betreutes Wohnen) an dieser Stelle umsetzen möchte und bereits alle wichtigen Punkte geklärt sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der aktuell noch vorherrschenden Bebauung sowie den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ handelt es sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen bis 50 Meter zulässig sind. Die gegenwärtige Bebauung bzw. der Gebäuderiegel, bestehend aus Reithalle und Nebengebäuden, weist sogar eine subjektive Gesamtlänge von ca. 70 Meter auf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauung in Westerstede/Ecke Dr. Winterstr. – Am Röttgen ist nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Aus welchem Grund benötigen wir einen derartigen Geschossbau mit diesen Baukörperlängen in Jaderberg? Kleinere Einheiten ergeben optisch ein ansprechenderes Bild. Im SPD Forderungskatalog kommt dies ebenfalls deutlich zum Ausdruck (Zitat: Die Mehrfamilienhäuser sollen jeweils maximal 4 Wohnungen und den Charakter von Stadtvillen haben).</p> <p>Die angedachte Dreigeschossigkeit im WA 1 und WA 2 muss reduziert werden. Dadurch könnte dann ein sog. Staffelgeschoss als drittes Geschoss entstehen, welches optisch nicht so „massig“ wirkt.</p> <p>Begründung: Durch die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 kann schon erheblich mehr Fläche versiegelt und überbaut werden - im Vergleich zu den angrenzenden, erschlossenen Gebieten. Hier gilt eine GRZ von 0,3. (Eine Grundflächenzahl von 0,2 ist ein typischer Wert für ein moderat bebautes Wohnviertel mit vielen Grünflächen!).</p> <p>Die hier angegebene Geschossflächenzahl von 1,0 lässt - im Vergleich zu den angrenzenden Gebieten - doppelt so viel Geschossfläche in den Vollgeschossen zu.</p> <p>Unter ökologischen Gesichtspunkten ein großer Einschnitt und optisch gesehen eine sehr dichte Bebauung, wodurch „das typisch Ländliche“ gravierend verloren geht. Der Wohnwert wird dadurch für alle (auch in den angrenzenden Wohngebieten) erheblich – negativ - beeinträchtigt! Von einer „maßvollen Verdichtung“ und einer verträglichen Einbindung in den Siedlungskontext (wie unter 1.0 in der Begründung zur B-planänderung beschrieben) kann demzufolge nicht die Rede sein. Auch sehe ich die Forderungen gemäß Landesraumordnungsprogramm (wie unter 3.1 der gen. Beschreibung „...günstig gelegener Standort“), nicht als erfüllt an. Ebenfalls bezweifel ich sehr, dass die Nachfrage nach bezahlbarem preiswertem Wohnraum durch das angedachte Neubaugebiet befriedigt werden kann (siehe 3.2 RROP).</p> <p>Der Hinweis auf das gen. vorliegende Ergebnis einer Arbeitskreissitzung unter Beteiligung aller Fraktionen sowie der Zustimmung durch den Gemeinderat kann nicht akzeptiert werden (siehe Schreiben der Gemeinde v. 9.04.2018).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Grund für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ und die zukünftig geplante Bebauung, ist der Abgang des damaligen Reiterhofs, die gemeindlichen Zielsetzung der aktuellen Wohnraumnachfrage gerecht zu werden sowie dem Wunsch der Gemeinde geschuldet, sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine verdichtete Bebauung vorgesehen ist, wird auf die Reduzierung der Geschossigkeit verzichtet. Gleichwohl werden die Gebäude in diesem Bereich über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m bereits hinreichend begrenzt. Zum Gegenwärtigen Zeitpunkt sowie anhand des aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“, sind in diesem Bereich Gebäude mit einer maximalen Höhe von 12 m sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig, sodass man hier von einer deutlichen Verringerung sprechen kann. Die Aussage, dass eine Grundflächenzahl von 0,2 einen typischen Wert für ein Wohnviertel darstellt, ist nicht korrekt und widerspricht den heutigen Forderungen, noch dem übergeordneten Ziel, sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens wurden umfassend im Rahmen des Umweltberichtes bewertet, sodass es „unter ökologischen Gesichtspunkten“ zu keinem großen Einschnitt führt. Die aktuelle Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen und Mietwohnungen macht es erforderlich, dass in geeigneten Räumen Wohnbauvorhaben errichtet werden. Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass dies immer zu (subjektiv empfundenen) Lasten Einzelner führen kann. Die Gemeinde gibt hier dem gesamtgesellschaftlichen Ziel der Ausweisung von Wohnraum allerdings den Vorrang vor Einzelinteressen. Ferner handelt es sich bei dem Plangebiet um einen baulich bereits vorgeprägten Bereich, sodass im vorliegenden Fall durchaus von einem günstig gelegenen Standort gesprochen werden kann, da die Ziele einer Innenentwicklung beziehungsweise die Revitalisierung einer nicht mehr genutzten Fläche (Reiterhof) vorrangig zur Ausweisung von Wohnbauflächen auf der „grünen Wiese“ behandelt werden sollen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Argumentation im sog. Abwägungsvorschlag dazu (Hinweis auf jetzige Zulässigkeit der Baukörperlängen von bis 50 Meter) kann nach meinem Dafür nicht vergleichend herangezogen werden, da ein alter Bauernhof mit seinen Nebengebäuden optisch definitiv nicht mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern von 35 Meter und 40 Meter Länge in relativ dichter Bebauung verglichen werden kann. Auch befinden sich die beschriebenen landwirtschaftlichen Gebäude in einem Abstand von ca. 20 Meter zur Grenze und wirken dadurch nicht dominant/drückend.</p> <p>Der Argumentation wonach es sich bei der festgesetzten GRZ von 0,4 um einen leicht erhöhten Wert handelt möchte ich deutlich widersprechen. Auch die dargestellte Reduzierung kann aus zuvor gen. Gründen nicht vergleichend herangezogen werden.</p> <p>Der aktuelle B-plan Nr. 42 trat erstmalig in 2008 in Kraft. Erstellt wurde dieser seinerzeit in Anlehnung an die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen.</p> <p>Von daher ist ein Vergleich damit im Hinblick auf etwaige jetzige Reduzierungen dazu (GRZ u. GFZ) indiskutabel! Hier soll nur etwas positiv dargestellt werden!</p> <p>Ich bitte um entsprechende Korrekturen.</p> <p>Nur dadurch lassen sich in unserem Dorf für die Zukunft ggf. unschöne Entwicklungen aufgrund hoher Personendichte auf relativ kleinem Raum vermeiden.</p> <p>Der Hinweis in aktueller Begründung unter 5.1 (.....stillgelegter Pferdehof mit Übernachtungsmöglichkeiten und einem entsprechenden Gastronomieangebot ...) entspricht nicht der Realität!</p> <p>Städtebaulicher Vertrag / Inhalte: Ich bitte um den Nachweis, dass unsere Forderungen (siehe der Gemeinde vorliegender Forderungskatalog / unterschrieben von 54 Betroffenen!!) „...wonach die jetzigen Anwohner am Brandt's Weg nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen/u.a. Straßeneinmündungen, Kanalanschlüssen u. etwaigen daraus resultierend erforderlichen Instandsetzungsarbeitenten am Brandt's Weg zu 100 v.H. nicht finanziell belastet werden“ vertraglich</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ob - im Extremfall - eine 12 m hohe Reithalle mit einer Gesamtlänge von 50 m oder ein 9,5 m hohes Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtlänge von 40 m optisch bedrängender wirkt, ist ebenfalls eine rein subjektive Ansicht. Die Aussage, dass sich die landwirtschaftlichen Gebäude in einem größeren Abstand, als die neu geplanten Baufenster der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 5), zum Brandt's Weg befinden, ist nicht korrekt. Dies geht auch aus der Planzeichnung hervor, die die vorhandenen Gebäude sowie die neuen Baufenster darstellt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sowie des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens. Im Vorfeld der Baumaßnahmen wird ein Sachverständiger eine Bestandsaufnahme durchführen, diese wird nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederholt. Erforderlichenfalls</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>geregelt sind. Auch die uns versprochene Regelung bzgl. der Baustellenzufahrt muss öffentlich kundgetan werden. Nur so ist gewährleistet, dass Anwohner ggf. reagieren können.</p> <p>Wo kann die Öffentlichkeit das Dokument/Ergebnis des durchzuführenden Beweissicherungsverfahrens einsehen? Ein solches wurde schon vor Jahren beim Bau der Reithalle als auch bei der Erneuerung der Bergstr. versprochen. Vorgelegt werden konnte mir noch keines!</p> <p>In den vorangegangenen Bauausschusssitzungen wurde wiederholt seitens des Bürgermeister's kundgetan wie auch in der Niederschrift zur Bauausschusssitzung am 2.11.2017 protokolliert (Pkt. 8 u. 9), dass die zur inneren Erschließung des Gebietes vorgesehenen Planstraßen im sog. Brandt's Quartier auch als Spielstraße / verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll. In dem jetzigen B-plan gibt es dazu jedoch keine textliche Festlegung / besondere Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich gemäß PlanZV). Darüber hinaus sind keine öffentlichen Spielplätze im neuen Baugebiet ausgewiesen (und ein ehemals vorhandener wurde meiner Meinung nach leichtfertig und nicht vorausschauend in der Vergangenheit veräußert).</p> <p>Da die gen. Straße gemäß städtebaulichem Vertrag (so mein Kenntnisstand) nach Fertigstellung in den Besitz der Gemeinde übergehen soll wäre die Umgestaltung in einen verkehrsberuhigten Bereich demzufolge im Anschluss seitens der Gemeinde Jade vorzunehmen.</p> <p>Der verkehrsberuhigte Bereich/Spielstraße ist nach meinem Dafür in einem derart großen Neubaugebiet zwingend erforderlich, wenn schon keine Spielplätze ausgewiesen werden.</p> <p>Zitat dazu aus dem Internet (Die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen setzt voraus, dass die in Betracht kommenden Straßen, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen des Straßenbulasträgers oder der Straßenbaubehörde, überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Das bedeutet, der verkehrsberuhigte Bereich muss baulich so</p>	<p>werden Straßen im Vorfeld ertüchtigt oder im Nachgang erneuert. Die Kosten dafür werden dem Vorhabenträger auferlegt. Dies gilt jedoch nur für die Straßen. Beweissicherungsverfahren für Privatgebäude sind privatrechtliche Angelegenheiten, die zwischen dem Vorhabenträger und den Anliegern privat geklärt werden müssen. Die Regelung bzgl. der Baustellenzufahrt ist ebenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sowie des Erschließungsvertrages. Der städtebauliche Vertrag sowie der Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger, beinhaltet den städtebaulichen sowie den Erschließungsvertrag, wurde bereits unterschrieben und rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht. Dieser wird jedoch nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung / zur Einsicht gestellt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausgestaltung bzw. der genaue Ausbau der inneren Erschließungsstraße (z. B. verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 30-Zone) ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Innerhalb des Plangebietes ist, zum heutigen Stand, keine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Der Wegfall beziehungsweise der Verkauf des Grundstückes an der Hirschbergerstraße, das als Spielplatz fungiert hat, beruht aufgrund mangelnder Nutzung / Nachfrage.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn, Gehweg, Radweg nicht vorherrscht. In der Regel wird dies durch einen niveausgleichenden Ausbau (Pflasterung), Pflanzbeete, wechselseitige Parkstände, Plateau-Aufpflasterungen und Einengungen erreicht) Wer bitte schön trägt dann ggf. die dafür notwendigen und - nicht unerheblichen – Kosten, ganz abgesehen von weiteren massiven Verkehrsbeeinträchtigungen? Alle gen. Maßnahmen und Forderungen meinerseits / mit 54 Unterschriften direkt und indirekter Anlieger befürwortet / wurden mehrfach öffentlich in den Bauausschusssitzungen kundgetan; Zusicherungen seitens des Investor's und Bürgermeister's gab es, die im jetzt ausgelegten B-plan nicht erkennbar sind.</p> <p>Was sollen Bewohner der Gemeinde Jade nun von vorliegendem Ergebnis im Rahmen des Auslegungsverfahrens halten?</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle ordnungsgemäß eingegangenen und sachdienlichen Anregungen / Stellungnahmen, wurden in die Abwägung eingestellt. Gleichwohl wurden diverse Punkte aus dem angesprochenen Fragenkatalog, welcher wie bereits erwähnt aus dem Oktober des vergangenen Jahres stammt und sich auf einen deutlich früheren Planungsstand bezieht, umgesetzt und in das vorliegende Bauleitplanverfahren eingearbeitet. Insgesamt entspricht das Ergebnis der gesamtgesellschaftlichen Bevölkerung der Gemeinde Jade.</p>