

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 42
und
11. Flächennutzungsplanänderung
„Brandts Weg“

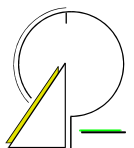
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

31.05.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
2. Deutsche Flugsicherung
Unternehmenszentrale
Am DFS-Campus 10
63225 Langen
3. E-Plus Telefónica Deutschland GmbH & Co. KG
Südwestpark 38
90449 Nürnberg
4. Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
5. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
6. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
7. Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede
8. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Straße 15
26919 Brake
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainegraben 200
53123 Bonn
3. Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hanover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover
4. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover
6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
8. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
9. Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch
Marktstraße 6 / 7
27749 Delmenhorst
10. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

11. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen

12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover

13. Telekom Deutschland GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake</p>	
<p>zum vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplans nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung / Städtebau</p> <p>Das am südlichen Ortsrand von Jaderberg befindliche Areal des ehemaligen Reiter- und Ferienhofes soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der Nachfragesituation Rechnung tragend, wird eine maßvolle Verdichtung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern (u.a. betreutes Wohnen) angestrebt.</p> <p>Sowohl im rechtskräftigen RROP des Landkreises Wesermarsch als auch im Fortschreibungsentwurf ist der Planbereich als zentrales Siedlungsgebiet das Grundzentrums Jaderberg dargestellt. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Damit wird das Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB eingehalten.</p> <p>Zur Sicherung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sollte diese (– dem Entwicklungsgebot des § 8(3) BauGB folgend –) auch im F-Plan nach § 5(2) Nr. 10 BauGB ausgewiesen werden.</p> <p>2. Bauordnung</p> <p>Es bestehen folgende Anregungen und Bedenken:</p> <p>F-Plan</p> <p>1) Planzeichnung: Der Umriss des lärmvorbelasteten Bereiches differiert zu der im B-Plan getroffenen Festsetzung. Ich bitte um Überprüfung und Anpassung.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Maßnahmenfläche wird ebenfalls im Flächennutzungsplan ausgewiesen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellungen der lärmvorbelasteten Bereiche aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche aus einem Gutachten aus dem Jahr 2002 resultieren, werden an die Umriss der</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>B-Plan</p> <p>2) Planzeichnung: Ich bitte um Vermaßung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Grünfläche entlang der Bahnlinie und der Planstraße sowie im Bereich der Straßenmündung Brandt's Weg / Bergstraße.</p> <p>3) Planzeichnung: Die Lage der Baugrenze ist nicht überall eindeutig vermaßt. Ich empfehle eine komplette Vermaßung.</p> <p>4) Planzeichnung: Bei den festgesetzten Abbiegedreiecken Brandt's Weg / Hirschberger Straße und Brandt's Weg / Bergstraße ist keine Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Ich empfehle diese nachzutragen.</p> <p>5) Planzeichnung: Nutzungsschablone: Ich empfehle das „o“ für die offene Bauweise mit aufzunehmen.</p> <p>6) Textliche Festsetzung Nr. 2: Eine 2,00 m Überschreitung der Gebäudehöhe ist m.E. nicht mehr geringfügig. Ich empfehle das Wort „geringfügig“ wegzulassen. Siehe auch Begründung Nr. 5.3, Seite 7.</p> <p>7) Textliche Festsetzung Nr. 3, Satz 3: Vor dem Hintergrund, dass durch eine Reihung von Haupt- und Nebengebäuden Gebäuderiegel entstehen könnten, die über das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, bitte ich um Prüfung, ob Nebengebäude auf die Gebäudelänge angerechnet werden sollen.</p>	<p>getroffenen Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 angepasst. Diese entstammen einem aktuellen Schallgutachten und wurden mittels neuer Messverfahren ermittelt. Ferner wird in diesem Gutachten der bereits errichtete Lärmschutz entlang der Bahntrasse berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um die angesprochene Vermaßung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um weitere Vermaßungen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Straßenbegrenzungslinie wird an den angesprochenen Stellen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 keine offene Bauweise festsetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 sowie der Punkt Nr. 5.3 in der Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird dahingehend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird unmiss-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>8) Textliche Festsetzung Nr. 5: Hier ist von „zurücktretenden“ Gebäudeteilen, wie Balkone und Vordächer die Rede. Balkone und Vordächer sind jedoch Gebäudeteile, die am Gebäude vorspringen. Ich empfehle eine unmissverständliche Festsetzung.</p> <p>9) Textliche Festsetzung Nr. 6: In Satz 1 fehlt ein §-Zeichen vor der Rechtsquelle.</p> <p>10) Textliche Festsetzung Nr. 8: Vor dem Hintergrund, dass verfahrensfreie Baumaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ermessensentscheidungen gemäß § 23 (5) BauGB einer Zulassung bedürfen, empfehle ich zu prüfen, ob Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ggf. grundsätzlich zugelassen werden sollen.</p> <p>11) Nachrichtliche Hinweise Nr. 1 Bei den gesetzlichen Grundlagen fehlt das Jahr der Gültigkeit. Ich empfehle eine Ergänzung</p> <p><u>3. Denkmalschutz</u></p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Baudenkmale und Bodendenkmale (archäologische Fundstellen) bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertätig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der diesbezügliche Hinweis zu den Bodenfunden ist somit in der Planzeichnung der 11. Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden.</p>	<p>verständlicher formuliert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird dahingehend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, diesen Bereich von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden freizuhalten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die gesetzlichen Grundlagen werden um das Jahr der Gültigkeit ergänzt und unter dem Punkt „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ abgedruckt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Thema der Baudenkmale und Bodendenkmale wird bereits hinreichend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt, weshalb auf einen zusätzlichen Hinweis auf der Planzeichnung der 11. Flächennutzungsplanänderung verzichtet wird. Gleichwohl finden sich die nebenstehenden Hinweise bereits in der Begründung zur 11. Flächennutzungsplanänderung wieder.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p> <p><u>3. Immissionsschutz</u></p> <p>Das Schallgutachten wurde mir bereits durch den Planaufsteller per E-Mail vom 18.04.2018 zugesandt.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keinen Bedenken.</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 9: Durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen sind Wohnungen und Büroräume in den Lärmpegelbereichen LBP IV bis VI ausgeschlossen (vgl. Planzeichnung). Ich bitte diesen Sachverhalt durch textliche Anpassung in Satz 1 und ggf. Reduzierung der Tabelle bezüglich der Lärmpegelbereiche IV bis VI aufzunehmen.</p> <p><u>4. Wasserwirtschaft</u></p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen zur 11. Flächennutzungsplanänderung keine Anmerkungen.</p> <p>Zu den vorgelegten Planungsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 42, 1. Änderung bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde folgende Anmerkungen:</p> <p>Anmerkungen zur Oberflächenentwässerung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gem. § 30 (1) BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig, wenn u.a. die Erschließung gesichert ist. Dies umfasst die Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen, die Herstellung von ausreichend bemessenen Gewässern im Gebiet sowie die Herstellung von Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer. <p>Die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist mittels eines Entwässerungskonzepts entsprechend den a.a.R.d.T. nachzuwei-</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird entsprechend angepasst bzw. um die Lärmpegelbereiche IV bis VI reduziert.</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. Ein Oberflächenentwässerungskonzept befindet sich aktuell in der Erarbeitung bzw. kurz vor der Fertigstellung und</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>sen. Bei der Berechnung ist eine zulässige Überschreitungshäufigkeit des Speichervolumens des Regenrückhalteraumes von $n \geq 0,1/a$ anzusetzen.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept ist vor der öffentlichen Auslegung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen.</p> <p>Anmerkungen zur Planzeichnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sämtliche Gewässer des Plangebietes, insbesondere die notwendigen Flächen für Rückhaltung oder ggfs. Versickerung sind in der Planzeichnung darzustellen. • Unter Punkt 5.9 „Wasserflächen“ auf Seite 9 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 heißt es, dass „die ordnungsgemäße Unterhaltung dieses Gewässers (südöstlich verlaufender Entwässerungsgraben) ist sicherzustellen“. Hierzu wird seitens der Unteren Wasserbehörde angeregt einen Gewässerrandstreifen entlang sämtlicher Gewässer in der Planzeichnung auszuweisen. Die Abmessung der Gewässerrandstreifen sollte mindestens 3,00 m betragen und möglichst von baulichen Anlagen und Nebenanlagen jeglicher Art und Gehölzen freigehalten werden. Entsprechende Hinweise sollten sich in der Planzeichnung wiederfinden. • Weiterhin bitte ich um Aufnahme folgender Hinweise in die Planzeichnung: <ul style="list-style-type: none"> o Gemäß § 67 (2) WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Der Gewässerausbau bedarf gemäß § 68 WHG der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch. o Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen bedürfen gemäß 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. <p>Allgemeine Anmerkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird darauf hingewiesen, dass Gewässerausbauten, Einleitungen und Anlagen nach § 36 WHG durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu genehmigen sind. Die im Rahmen der Bauausführung erforderlichen Erlaubnisse sind vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. 	<p>wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung sowie die Planzeichenerklärung werden, um die Flächen für Rückhaltung oder ggfs. Versickerung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um Gewässerrandstreifen für die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um die nebenstehenden Hinweise ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>5. Naturschutz</u></p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes und gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen zum jetzigen Planungsstand keine naturschutzfachlichen Bedenken.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage eines Umweltberichtes abgegeben werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainegraben 200 53123 Bonn</p>	
<p>Zu der im Betreff angegebenen Maßnahme nehme ich bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor und im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG des Flugplatzes Wittmund.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist demzufolge mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb/ Flugplatz zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.</p> <p>Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel.</p> <p>Anhand der mit Bezug übersandten Daten bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Die Belange der Bundeswehr sind bei der o. a. Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Sollte sich insbesondere die maximale Bauhöhe nicht erhöhen, ist eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr entbehrlich.</p>	<p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Evtl. Antworten senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-11-688-18-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hanover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover</p>	
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Luftbildauswertung zur Ermittlung der Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ist für das Plangebiet nicht notwendig, da hier und in den angrenzenden Gebieten in der Vergangenheit keine Kampfmittel vorgefunden wurden. Sollten bei den Erschließungsarbeiten dennoch entsprechende Funde gemacht werden, wird umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN benachrichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich 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. 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><u>Folgendes ist zu beachten:</u></p> <p>Bei freier Schallausbreitung liegen die Flächen in den Geltungsbereichen der o.g. Bauleitplanungen im Immissionsbereich der Kreisstraße 108. In Kapitel 4.2 der Begründung wird auf ein schalltechnisches Gutachten Bezug genommen, das den Unterlagen nicht beiliegt. Die eingestellten Parameter und die Ergebnisse, insbesondere zum Verkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße 108, können folglich von hier nicht beurteilt werden.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass aus den Gebieten der o.g. Bauleitplanungen keine Ansprüche auf Immissionsschutz aufgrund der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 108 bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung der Bauleitplanungen aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgebrachten Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Die Bitte um Übersendung der Unterlagen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p>	
<p><u>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</u></p> <p>Mit Blick auf die Umweltprüfung geben wir folgende Hinweise:</p> <p>Die Bewertung der Bodenfunktionen sowie die Beschreibung des Schutzgutes sollten im Umweltbericht als Begründung eines Bauleitplanentwurfs nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sein. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benennt dazu die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen. Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion sollten bei der Bewertung berücksichtigt werden.</p> <p>Wir empfehlen – ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung – die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase. Die hier abgebildete Art und der Umfang der Thematisierung des Schutzgutes Boden dienen der ganzheitlichen Betrachtung und dem Abwägungsprozess, sowie der Beachtung des Wertes und der Schutzwürdigkeit von Boden als Grundlage menschlichen Bestehens.</p> <p>Genauere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Belange des Bodenschutzes liefert der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf).</p> <p>Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u.a. Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie 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>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 42 "Brandt's Weg" wird, mit einer Bewertung der Bodenfunktion sowie die Beschreibung des Schutzgutes, bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingearbeitet. Gleichwohl lässt sich schon jetzt konstatieren, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt und die Versiegelung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan reduziert wird.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Denn die laut unseren Kartengrundlagen im Gebiet vorkommenden Gleyböden mit Erdniedermoorauflage sind stark verdichtungsempfindlich. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schutzwürdige Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>		
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg</p>		
<p>Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.</p> <p>Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen.</p>		<p>Der Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>		
<p>Zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Jade nehmen wir als Träger öffentlicher Belange- Landwirtschaft - wie folgt Stellung:</p> <p>Auf Basis der vorliegenden Planungsunterlagen ist eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange, z.B. durch Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen (LF) innerhalb des 3,2 ha großen Plangebietes durch Überplanung oder außerhalb des Plangebietes zu Kompensationszwecken, oder durch Heranrücken von Baugebietsgrenzen an landwirtschaftliche Betriebsstandorte derzeit nicht zu erwarten.</p>		<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Falls dennoch landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht werden, bitten wir dies im Umweltbericht unter „Sonstige Sachgüter“ entsprechend aufzuzeigen. Es wäre in diesem Fall sicherzustellen, dass für den jeweiligen Bewirtschafter der LF keine Betroffenheiten bzw. betrieblichen Engpässe durch den Flächenentzug (bei Überplanung) oder die Flächenumwandlung oder -extensivierung (bei Kompensationsmaßnahmen) entstehen.</p> <p>Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden seitens unserer Dienststelle zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Jade derzeit nicht vorgebracht.</p>	
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>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.</p> <p>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 Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme des OOWV wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Schmutzwasserleitung - DN 200 – des OOWV verfügt bereits über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit allen betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern, um Detailfragen zu klären.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>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.</p> <p>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)</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>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.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch Marktstraße 6 / 7 27749 Delmenhorst</p>	
<p>Den Planungsunterlagen ist nicht zu entnehmen, wie die innere Erschließungsstraße ausgebaut werden sollen (z.B. verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 30-Zone).</p> <p>Es sollte frühzeitig die Entscheidung getroffen werden, wie die neue innere Erschließungsstraße in die vorhandene Straße (Brandt's Weg) eingebunden werden soll (Vorfahrtregelung pp.). Eine straßenverkehrliche Anbindung der inneren Erschließungsstraße an die vorhandene Bergstraße ist, obwohl textlich erwähnt, in der Planskizze nicht erkennbar.</p> <p>Untergeordnete Straßen sollten hinsichtlich der Oberfläche der Fahrbahn einen Kontrast zur übergeordneten Straße aufweisen. Bei einer Rechtsvor-Links-Regelung hingegen sollte ein derartiger Kontrast nicht bestehen. Ansonsten würde für Verkehrsteilnehmer auf der jeweils bevorrechtigten Straße der Eindruck entstehen, dass es sich bei den kreuzenden bzw. einmündenden Straßen um nachgeordnete Äste handelt. Die Rechtsvor-Links-Regelung würde dann erfahrungsgemäß keine Beachtung finden, was zu Unfallproblematiken führen kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genaue Ausbau der inneren Erschließungsstraße (z. B. verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 30-Zone) ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anbindung der inneren Erschließungsstraße erfolgt ausschließlich über den Brandt's Weg. Lediglich das nördliche Grundstück, welches im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet Nr. 1 (WA 1) gekennzeichnet ist, wird über die Bergstraße erschlossen. Dabei handelt es sich einzig um die Erschließung von Nebenlagen wie beispielsweise Parkplätzen. Eine Verbindung von der Bergstraße zur inneren, neuangelegten Planstraße ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die weiteren nebenstehenden Hinweise zum Thema der Vorfahrtsregelung, Einmündungsbereiche, Bodengestaltung sowie den Parkflächen ist</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Die Einmündungsbereiche sind im Allgemeinen so zu gestalten, dass keine Sichtbehinderungen beim Einbiegen entstehen. Entsprechend sind diese Bereiche so zu gestalten, dass größere Bepflanzungen, Zäune, Mauern pp. an den angrenzenden Grundstücken entsprechend nicht möglich bzw. auf eine entsprechende maximale Höhe zu beschränkt sind.</p> <p>Es müssen ausreichend Parkflächen für die Anwohner und Besucher zur Verfügung stehen (beachte gekennzeichnete Flächen in verkehrsberuhigten Bereichen). Ggf. existieren bereits hier nicht bekannte Parkplatzprobleme in den vorhandenen Straßen, was zu einer entsprechenden Verlagerung führen kann.</p> <p>Ansonsten bestehen von polizeilicher Seite zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Planungen.</p>		
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097</p>		
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Angrenzend zum Geltungsbereich der o. g. Bauleitpläne verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven.</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden.</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>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird redaktionell um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:</p> <p>OB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe . Tel. 0721/938-5965, Fax 0721/938-5509 zrwd@deutschebahn.com</p> <p>Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.</p> <p>Ferner liegt das bahneigene Flurstück Gemarkung Jade, Flur 9, Flurstück 207/58 (siehe beigefügten Lageplan) innerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-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.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu</p>	<p>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.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dahingehend angepasst, dass das angesprochene Flurstück aus dem Geltungsbereich entfernt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte um Übersendung der Unterlagen wird zur Kenntnis genommen</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.		und beachtet.
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen</p>		
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir würden es jedoch begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Rastederberg Abzweig Hahnermoor, welche von den Linien 340 und 341 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg, Rastede und Oldenburg. Die Linie 341 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.</p> <p>Bitte ändern sie dringend unsere Adresse in Ihren Verteilern. Unsere neue Adresse lautet: Am Wall165-167 28195 Bremen</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird im Kapitel zur „Verkehrlichen und technischen Infrastruktur“ um den Unterpunkt “öffentlicher Personennahverkehr“ sowie die nebenstehende Aussage ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Adresse des Verkehrsverbundes Bremen Niedersachsen wird im Verteiler der Gemeinde aktualisiert.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Hans-Böckler-Allee 5 30173 Hannover</p>		
<p>Eine Ausbauentscheidung 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>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>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>
<p>Telekom Deutschland GmbH</p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Hannoversche Straße 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 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, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: „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.“</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen.</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 von Bürgern

Es wurden von 3 Bürgern Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
<p>Auf der am 2. November 2017 im Walter Spitzer-Haus in Jade stattgefundenen öffentlichen Bauausschusssitzung habe ich während der anschließenden Bürgerfragestunde folgenden Wunsch geäußert, bzw. Forderung geäußert, die ich hiermit schriftlich einreiche:</p> <p>Die zu unserem Grundstück gehörenden landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine gemeinsame Grenze mit dem Grundstück, auf dem das Bauvorhaben „Brandt's Quartier“ geplant ist. Diese Grenze reicht vom Ende der Bebauung Hirschberger Straße bis zur Bahn, wie es auch auf der beigelegten Kopie dargestellt ist.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass unter den zukünftigen Bewohnern auch Hundebesitzer sind, bestehen wir auf die Errichtung eines festen Zaunes, etwa eines ausreichend hohen Wildschutzzaunes entlang dieser Grenze.</p> <p>Wir möchten ausschließen, dass Hunde auf unserem Grundstück herumstreunern. Das auch aus dem Grunde, weil auf unserem Grünland- und Getreideflächen im vergangenen Jahr zwei Rehkitzen groß geworden sind. Es tauchen immer wieder Rehe und auch Hasen auf unserem Grundstück auf. Da dieses Gelände zuvor der Bejagung unterlag, die Jäger aber schon seit Jahren wegen der Nähe zur Siedlung keinen Gebrauch mehr davon machen, ist es ein Rückzugsgebiet für verschiedene Wildtiere geworden.</p> <p>Wir bitten darum, diese Forderung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Forderung auf die Errichtung eines festen Zaunes entlang der Grenze des Geltungsbereiches ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sollte der Fall eintreten, dass sich zukünftig und unerlaubter Weise Hunde auf dem Grundstück angrenzender Eigentümer aufhalten, muss dies auf privatrechtlicher Ebene geklärt werden.</p> <p>Der Bitte wird, aufgrund oben genannter Gründe, nicht nachgekommen.</p>
Bürger 2:	
<p>Die Firma Wilhelm Bunjes Maschinenteknik GmbH, Tiergartenstraße 126, 26349 Jaderberg verkauft und repariert Maschinen und Fahrzeuge. Das verursacht etwas Lärm.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung Nr. 42 möchten wir Sie bitten, den Brandt's Weg zum Mischgebiet zu erklären. Damit wollen wir gleich im Vorfeld ausschließen, dass wir, nicht wie im Baugebiet „zur Tanne“, erneut Emissionsauflagen erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Firma Wilhelm Bunjes Maschinenteknik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bedingt durch die Tatsache, dass das Gewerbegebiet, in dem die Firma Wilhelm Bunjes Maschinenteknik GmbH verortet ist, bereits vollständig von Mischgebieten sowie Wohngebieten (nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jade) umschlossen ist, ist es für die bereits bestehenden Emissions-</p>

<p>Desweiteren ist es dringend erforderlich eine größere Oberflächenentwässerung im Brandt's Weg sowie zum und ab dem Ausgleichsbecken an der Bergstraße herzustellen. Hierfür gibt es zwingende Gründe: Seit das Baugebiet „zur Linde“ an die Tiergartenstraße angeschlossen wurde, steht die Tiergartenstraße bei Starkregen mehrmals im Jahr in Höhe Brandt's Weg bis Liethe unter Wasser. Die anfallenden Wassermengen sind so groß, dass PKW's die Straße zum Teil nur über den Fußweg befahren können.</p> <p>Bei Starkregen kommt auf unserem Hof zur Straßenseite das Wasser vom öffentlichen Oberflächenwasserkanal aus den Abläufen hoch heraus und der Hof steht unter Wasser.</p> <p>Auf unserem hinteren Hof haben wir eine Ausgleichsfläche, welche unsere Wassermengen dort aufnimmt.</p> <p>Sollten Sie an das vorhandene und kapazitätsschwache Entwässerungssystem ein weiteres Baugebiet anschließen, wird das genannte Problem weiter verstärkt.</p> <p>Aus den genannten Gründen, bitten wir dringend eine größere oder zusätzliche Entwässerung bis zur Wapel / Jade zu bauen.</p>		<p>aufgaben unerheblich, ob die aktuelle Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" als Mischgebiet oder als allgemeines Wohngebiet erfolgt. Die bereits bestehenden Emissionsauflagen resultieren aus Messpunkten, die wesentlich näher an der Firma Wilhelm Bunjes Maschinentechnik GmbH liegen, weshalb für den Betrieb keine weiteren Auflagen, aufgrund der Planung am Brandt's Weg zu erwarten sind, als die, die ohnehin zum heutigen Stand eingehalten werden müssen.</p> <p>Den nebenstehenden Anregungen wird teilweise gefolgt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" wurde bereits ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erstellt, welches ein überdimensioniertes Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes vorsieht. Die Oberflächenentwässerung des neu geplanten Gebietes erfolgt ebenfalls in südliche Richtung, wodurch eine Verstärkung des angesprochenen Problems im Bereich des Brandt's Weg / Tiergartenstraße nicht zu erwarten ist. Da die versiegelte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg", im Vergleich zur ursprünglichen Planung, reduziert wird, kann dies womöglich zu einer Verbesserung der aktuellen Situation führen. Gleichwohl ist der angesprochene Bereich sowie die Bitte um eine zusätzliche Entwässerung bis zur Wapel / Jade nicht Teil dieser Bauleitplanung, sondern obliegt der gesamtheitlichen, gemeindlichen Planung.</p>
<p>Bürger 3:</p>		
<p>Zu v. g. Bekanntmachung habe ich folgende Einwände, bzw. Anmerkungen (zu sehen in Anlehnung an die von mir zuvor dargestellten Anmerkungen und Forderungen welche von direkt und indirekt betroffenen Bürgern durch Unterschrift mitgetragen wurden):</p> <p>01. siehe auch unter 1.0 der vorliegenden Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Zitat:</u> <i>Zusätzlich sollen innerhalb des Plangebietes zwei Mehrfamilienhausbebauungen für betreutes Wohnen errichtet werden,, die aktuelle Nachfragesituation nach Wohnflächen zu decken und den südlichen Ortsrand maßvoll zu verdichten und ...</i></p> <p>Die Errichtung einer solchen Einrichtung wird an dieser Stelle nicht für sinnvoll erachtet.</p> <p>Begründung: Immobilien für „Betreutes Wohnen“ müssen zentral errichtet werden, so dass fußläufig alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreicht werden können. <u>Das ist an diesem Standort nicht der Fall!</u></p> <p><u>Auf den Begriff „maßvolle Verdichtung“ wird an anderer Stelle (u.a. u. Pkt. 03) eingegangen.</u></p> <p>02. siehe auch unter 5.3 der vorliegenden Begründung</p> <p><u>Zitat:</u> <i>Geringfügige Überschreitungen der max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Solaranlagen, Aufzugsschächte) sind bis 2,00 Meter zulässig.</i></p> <p>Das erschließt sich mir nicht.</p> <p>Begründung: Hier bedarf es einer genaueren Zuordnung zu den einzelnen WA's. Im WA 5 ist dies nach meinem Dafür nicht erforderlich. Bei einer herkömmlichen Bauweise (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss – wie alle Häuser in der Umgebung) erfolgt die Montage derartiger Elemente direkt auf dem Dach. Fahrstühle in diesen Häusern sind mir nicht bekannt, auch ist damit nicht zu rechnen. Bei einer zweigeschossigen Bauform mit Flachdach sind Bauhöhen von ca. 6,50 Meter zu erwarten. Hier reichen 1,50 Meter für etwaige Aufbauten definitiv aus (siehe auch Beschreibung zu dreigeschossigen Bauten). Bei einer zweigeschossigen Bauweise mit Walmdach werden die gen. Elemente direkt auf dem Dach aufgebracht. Die gen. Bauhöhe von 8,00 Meter ist demzufolge im</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen, dass Immobilien für „Betreutes Wohnen“ im besten Fall in geringer Entfernung zu infrastrukturellen Einrichtungen liegen sollten, wenngleich es dazu keine rechtliche Grundlage gibt, ist natürlich wünschenswert, jedoch aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht immer umsetzbar. Aus diesem Grund ist es umso mehr positiv festzuhalten, wenn sich Investoren finden lassen, die ein solches Nutzungsangebot, innerhalb der Gemeinde Jade, auch in vermeintlichen B-Lagen umsetzen wollen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird im Unterpunkt zum „Maß der baulichen Nutzung“ dahingehend angepasst, dass geringfügige Überschreitungen der max. zulässigen Gebäudehöhe lediglich in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) zulässig sind.</p>
---	---

<p>Bereich der WA 5 völlig ausreichend – incl. etwaiger untergeordneter Gebäudeteile!</p> <p>In den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3 u. WA 4 mit einer zulässigen Höhe von 9,50 Meter sowie einer Zwei- und Dreigeschossigkeit sind auch keine 2 Meter für die gen. Nebenanlagen erforderlich. Hier ist max. ein halber Meter erforderlich, da das Gebäude in der Regel auch nur 9 Meter hoch sein wird/bei normalen Raumhöhen. Photovoltaikanlagen haben eine voraussichtliche Bauhöhe von max. ca. 80 bis 100 Zentimeter bei einem Neigungswinkel von ca. 36 Grad. Beim Einsatz von BHKW's könnten Photovoltaikanlagen gänzlich entfallen. Recherche bei den Fa. Kohne (hier, Herr Stoll Tel. 0170/5601369) u. Schindler Aufzüge hat ergeben: Aufzüge herkömmlicher Art benötigen eine Schachthöhe von 3,50 Meter über Fußboden im letzten Geschoss (2. Obergeschoss). Im Grunde verschwindet der Aufbau somit innerhalb der Attika. Auch gibt es gegen einen geringen Aufpreis Aufzüge mit einer Schachtkopfreduzierung, so dass gar keine Aufbauten auf dem Dach erforderlich sind. Hier lassen sich Schachthöhen von 2,50 Meter realisieren.</p> <p><i>Im Ergebnis sollte die Höhe (auch hier) für derartige Nebenanlagen somit auf 0,50 Meter begrenzt werden. Der Hinweis auf „geringfügige Überschreitungen der max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Solaranlagen, Aufzugsschächte) bis 2,00 Meter“ bei einer Gebäudehöhe von 8,00 Meter bzw. 9,50 Meter kann sicherlich nicht als geringfügig angesehen werden.</i></p> <p><i>Auf die Zukunft ausgerichtet können bei entsprechender Reduktion so unschöne Aufbauten vermieden werden!</i></p> <p><i><u>Der Hinweis auf das vorliegende Ergebnis in einer Arbeitskreissitzung unter Beteiligung aller Fraktionen kann nicht akzeptiert werden (siehe Schreiben der Gemeinde v. 9.04.2018).</u></i></p> <p>03. siehe auch unter 5.4 der vorgelegten Begründung</p> <p>Es wird eine offene Bauweise festgesetzt wodurch dann Baukörperlängen zwischen 22 und 40 Meter zulässig sind. Geplant sind Wohnhäuser mit bis zu 12 Wohneinheiten (seinerzeitige Aussage des Investors auf vorange-</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Um das, von der Gemeinde gewünschte Planungsziel, der Errichtung von Wohnflächen sowie die Errichtung von zwei Mehrfamilienhausbebauungen für betreutes Wohnen nicht zu verhindern und aufgrund einer kostengünstigeren Realisierung, wird auf die Reduzierung der Festsetzung zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe verzichtet. Gleichwohl wird die entsprechende Festsetzung dahingehend redaktionell angepasst, dass das Wort "geringfügig" gestrichen wird. Ferner handelt es sich im Vergleich zum aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 42 "Brandt's Weg", der Gebäudehöhen von bis zu 12 Meter zulässt, um eine Reduzierung im Bereich des Brandt's Weges.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden 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</p>
--	--

<p>gangenen Bauausschusssitzungen) – losgelöst von den Bauten für betreutes Wohnen.</p> <p><i>Zitat dazu aus der gen. Begründung:</i> <i>.. 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.</i></p> <p><i>Vorherrschende Strukturen??? 40 Meter???</i></p> <p>Aus welchem Grund benötigen wir einen derartigen Geschossbau mit diesen Baukörperlängen in Jaderberg? Kleinere Einheiten ergeben optisch ein ansprechenderes Bild. <u>Im SPD Forderungskatalog kommt dies ebenfalls deutlich zum Ausdruck (Zitat: Die Mehrfamilienhäuser sollen jeweils maximal 4 Wohnungen und den Charakter von Stadtvillen haben).</u></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: <i>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.</i> (Eine Grundflächenzahl von 0,2 ist ein typischer Wert für ein moderat bebautes Wohnviertel mit vielen Grünflächen!).</p> <p><i>Die hier angegebene Geschossflächenzahl von 1,0 lässt - im Vergleich zu den angrenzenden Gebieten - doppelt so viel Geschossfläche in den Vollgeschossen zu.</i></p> <p>Unter ökologischen Gesichtspunkten ein großen 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 beeinträchtigt! Von einer „maßvollen Verdichtung“ und einer verträglichen Ein-</p>	<p>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. Im Vergleich zum aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 42 „Brandt's Weg“ handelt es sich dabei um eine erhebliche Reduzierung der Bebauung entlang des Brandt's Weges. Dort ist aktuell eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen bis 50 Meter zulässig macht. In der Praxis und durch die aktuell noch vorherrschende Bebauung, bestehend aus Reithalle und Nebengebäuden, hat dieser Gebäuderiegel sogar eine subjektiv Gesamtlänge von ca. 70 Meter. Eine weitere Reduzierung findet sich außerdem in der festgesetzten Grundflächenzahl wieder. Diese wird von 0,6 auf eine GRZ von 0,4 herabgesetzt. Gleichwohl ist es korrekt, dass es sich bei der festgesetzten GRZ der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brandt's Weg“ um einen leicht erhöhten Wert für ein typisch ländlich geprägtes Gebiet handelt, jedoch ist dies der geplanten Nutzung, der aktuellen Wohnraumnachfrage sowie dem Wunsch der Gemeinde geschuldet, sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung kann, aufgrund der oben aufgeführten Punkte, allerdings nicht gesprochen werden.</p>
--	--

<p>bindung 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), nicht als erfüllt an.</p> <p><u>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).</u></p> <p>04. siehe auch unter 5.5 der vorgelegten Begründung</p> <p>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den Bauausschusssitzungen im Okt. u. Nov. 2017 wurde ein Mindestabstand der 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 – hier, bis zur Einmündung der vorgesehenen Planstraße versprochen. Dies ist zwar optisch in etwa erkennbar - aber nicht bemaßt dargestellt. In der Beschreibung dazu gibt es lediglich die Forderung von 3 Meter Abstand der Baukörper zu der vorhandenen Abwasserleitung des OOWV.</p> <p>Mein Aufmaß des Verlaufes der gen. Abwasserleitung liegt den Bauausschussmitgliedern vor!</p> <p>Eine festgelegte Bemaßung im Geltungsbereich der B-Planänderung ist daher zwingend erforderlich.</p> <p>Begründung: Keine Festlegung = keine Garantie!??</p> <p><u>Der Hinweis im Schreiben der Gemeinde v. 9.04.2018 - wonach die Maße der Planzeichnung entnommen werden können ist nicht konkret und inakzeptabel. Auch wird sich bezogen auf den Straßenrand, also incl. dem vorhandenen Grünstreifen der Gemeinde, welcher gar nicht im Geltungsbereich der B-Planänderung liegt. Ich war in den zurückliegenden Ausschusssitzungen bei den maßlichen Angaben seitens des Investors und der Bauausschussmitglieder immer von der Grenze zum Brandt's Hof/dem Baugebiet ausgegangen. Das ist</u></p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird um weitere Vermaßungen ergänzt.</p>
--	--

offenbar nicht der Fall!!!

An den jeweiligen Enden der zukünftigen Bebauung / parallel zum Brandt's Weg gesehen / hat die Straße einen versetzten Verlauf von zwei Meter.

Bei einem Ortstermin am 24.04. erläuterte mir Herr Gerdes seitens der Gemeinde Jade die angedachte Baulinie in Anlehnung an die vorhandene Abwasserleitung. Danach werden die besagten 10 Meter Abstand zur Straße/zum Brandt's Weg (im Bereich der Hausnr. 14) offensichtlich eingehalten, jedoch ab dem Straßenrand gemessen!!! Diese hat an dieser Stelle einen Versatz von ca. zwei Meter zum Brandt's Hof hin. Zur Orientierung, die Straße selbst hat dort (vor den Grundstücken mit den Hausnummer 14 u. 16) eine Breite von 6 Meter. ***Hier/im Bereich der Einmündung der angedachten Planstraße bedarf es einer Korrektur des Abstandes von zwei Meter (von 10 auf 12 Meter Abstand!!!), aufgrund der seinerzeitigen Zusage.***

Zusätzlich muss seitens der Gemeinde im B-Plan textlich festgelegt werden, dass zukünftig keine Zufahrten/Überfahrten oder fußläufige Überwegungen über den gen. Grünstreifen zu dem neuen Baugebiet (WA 1 u. WA 5) erfolgen - losgelöst vom jeweiligen Eigentümer/wie in der Vergangenheit leider geschehen.

05. Wie wird die Abgrenzung des sog. Grünstreifens zum Brandt's Quartier hin erfolgen?

Bis heute wird dieser Grünstreifen von den jetzigen (leider nicht allen) Anwohnern am Brandt's Weg gepflegt. Das Eichenlaub wird im Herbst von der Gemeinde abgeholt. Hier bedarf es einer klaren Regelung für die Zukunft.

Begründung: Um zukünftig Ärger unter den Anwohnern/Anliegern zu vermeiden muss seitens der Gemeinde ein ansprechender Grenz-zaun gezogen werden!

Wer wird zukünftig das Laub entfernen? Das muss schriftlich zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt werden!

Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen dem Brandt's Weg und den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 u. WA 5) ergänzt, sodass die entsprechenden Grundstücke zukünftig über die Bergstraße beziehungsweise über die neue Planstraße erschlossen werden.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Regelung für die Pflege des angesprochenen Grünstreifens sowie die Entsorgung des Eichenlaubs ist nicht Inhalt dieser Bauleitplanung.

<p>06. siehe auch unter der vorgelegten Baubeschreibung 5.6 Straßenverkehrsflächen</p> <p><i>Welche Alternativen zur jetzt geplanten Ein- und Ausfahrt im Bereich Hausnr. 12 u. 14 am Brandt's Weg sind recherchiert/diskutiert worden? Liegt dazu eine schriftliche, fachkundige Aussage vor? <u>Diese hätte ich gerne eingesehen.</u></i></p> <p><i>Durch städtebaulichem Vertrag muss sichergestellt werden – wie in den vorangegangenen Bauausschusssitzungen vom Investor zugesichert - dass der Investor der Kostenträger für etwaige erforderliche Baumaßnahme am Brandt's Weg ist (u.a. Vergrößerung der jeweiligen Einmündungen oder aber etwaige Straßenverbreiterungen)?</i></p> <p><i>.. Durch städtebaulichem Vertrag muss die Bauphase festgeschrieben werden.</i></p> <p><i>Durch städtebaulichem Vertrag muss sichergestellt werden, dass die Baustellenzufahrt während der ges. Bauphase (bis zum Abschluss der Bebauung!!!) über die sog. alte Hofzufahrt erfolgt – wie zuvor vom Investor zugesichert/siehe auch SPD Forderungskatalog.</i></p> <p><i>Begründung: Dadurch würden die jetzigen Anwohner am Brandt's Weg nach Fertigstellung aller Bauten im sog. Brandt's Quartier finanziell nicht belastet. Der Brandt's Weg würde insges. erheblich weniger belastet/geschädigt und diejenigen Anwohner ab der Hausnr. 8 bis 14 würden während der Bauphase weniger dem Schmutz und Lärm ausgesetzt sein. <u>Besonders erwähnenswert ist auch die dadurch erzielte Reduzierung der Verkehrsgefährdung durch Baustellenfahrzeuge (u.a. betreffend spielende Kinder sowie Anwohner bei Aus- und Einfahrten mit ihren PKW von den jeweiligen Grundstückszufahrten).Auch kämen diese Maßnahmen Pflegeimwohnern (hier, Haus Höpken) und ihrem Besuch bei Spaziergängen auf dem Brandt's Weg sehr entgegen.</u></i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine weiteren Alternativen untersucht. Die Ein- und Ausfahrt der neuen Planstraße wurde so geplant, dass diese in geringer Entfernung zur Tiergartenstraße liegt, sodass der zusätzliche Verkehr nicht den gesamten Brandt's Weg beziehungsweise die Bergstraße einnimmt. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, die Erschließungsfläche gering zu halten, weshalb eine Ringschließung geplant wurde. Ein weiterer Faktor war die Realisierung einer zweckmäßigen Aufteilung der Grundstücke.</p> <p>Der nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Wo kann das Dokument des durchzuführenden Beweissicherungsverfahrens eingesehen werden? 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>.. Auf der Bauausschusssitzung am 27.02.2018 wurde durch die Herren Kaars und Scholtalbers zugesichert, dass der sog. städtebauliche Vertrag vor Unterzeichnung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Bürger ihre Anliegen diesbezüglich vorbringen können. Wann und wie erfolgt dies?</p> <p>07. siehe auch unter der vorgelegten Baubeschreibung 5.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen.</p> <p><u>Zweiter Absatz</u> – Hinweis auf Geh- Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der vorhandenen Schmutzwasserleitung / 6 Meterstreifen in etwa parallel zum Brandt's Weg verlaufend. Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht errichtet werden!</p> <p>Gesetzestext: § 9 Abs. 1, Nr. 21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;...</p> <p>Es muss seitens der Gemeinde im B-Plan textlich festgelegt oder aber mit dem Versorgungsträger OOWV vertraglich vereinbart werden, dass in diesem zuvor beschriebenen Bereich keine Zufahrten/Überfahrten mit Fahrzeugen jeglicher Art zulässig sind. Eine etwaige Überpflasterung der gen. Fläche darf nur als Fuß- oder Radweg genutzt werden.</p> <p>08. Fläche für den Gemeinbedarf</p> <p>Wird es eine Fläche/Kinderspielplatz für Kinder im sog. Brandt's Quartier geben? Eine solche Fläche wurde (meines Wissens) vor Jahren einmal an der Hirschbergerstraße seitens der Gemeinde an einen Anwohner verkauft – warum eigentlich?</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist bereits sichergestellt, dass keine Zufahrten/Überfahrten in diesem Bereich errichtet werden. Ausgenommen ist der kleine Kreuzungsbereich des Brandt's Weges und der neuen Planstraße.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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>
--	--

<p><u>Persönlicher Rückblick</u></p> <p>Rückblickend auf das bisherige Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 einige Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- warum gibt es seitens der Gemeinde Jade keine klaren Zielvorgaben zur zukünftigen Bebauung in Jaderberg? (Zitat „Nur wenn alle das Ziel kennen – stimmt die Richtung“)- warum wurde und wird bei derartigen Verfahren kein beratender Architekt oder Bauing. zur Unterstützung der Bauausschussmitglieder, u. a. bei ihrer Bewertung im Hinblick auf die Kennzahlen (GRZ, GFZ u. a.) hinzu gezogen,- warum wird seitens der Gemeinde Jade / dem Bürgermeister von den jeweiligen Investoren keine visuelle 3 D Darstellung der ange-dachten Bauvorhaben eingefordert. Technisch wäre dies heute für ein Planungsbüro kein Problem. <p><u>Alleine dadurch gäbe es eine wesentlich verbesserte Öffentlichkeitsarbeit, mehr Transparenz, ggf. auch eher Akzeptanz bei den Bürgern und die Genehmigungsverfahren würden sicherlich auch erheblich beschleunigt werden können.</u></p>		<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---