



Anlage

7. Änderung des Flächennutzungsplans
(Bereich südlich Georgstraße)

- Abwägungen zu den Eingaben -

Verfahrensstand	
§ 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 19.10.2018 – 20.11.2018	X
§ 4 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB: 19.10.2018 – 20.11.2018	X
§ 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung	
§ 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden / TÖB	

A) Bürger und Öffentlichkeit, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:

Anregungen im Originaltext vorweg – aus Datenschutzgründen anonymisiert

Verfahren: § 3 (1) BauGB

Keine.

B) Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben:

Verfahren nach § 4 (1) BauGB

- LGLN, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake
- Ev.-luth Kirchengemeinde Jade
- Handwerkskammer, Oldenburg
- Industrie- und Handelskammer, Oldenburg
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LGLN, Oldenburg
- Gemeinde Rastede
- Stadt Varel
- Gemeindebrandmeister Thomas Grimm
- Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Brake
- Staatliches Baumanagement, Oldenburg
- Entwässerungsverband Jade, Bauhof Jade
- Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Oldenburg
- Gleichstellungsbeauftragte Sanja Blanke

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der obigen Träger nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.

C) Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben:

Verfahren: § 4 (1) BauGB

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,
Geschäftsbereich Oldenburg 30.10.2018
- Gemeinde Ovelgönne 22.10.2018
- Gemeinde Stadland 15.10.2018
- Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen, Bremen 29.10.2018
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Luftfahrtbehörde,
Geschäftsbereich Oldb. 29.10.2018
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, Hannover 25.10.2018
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Langen 26.10.2018

Kenntnisnahme.

**D) Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:**

(Anregung im Originaltext vorweg)

Verfahren: § 4 (1) BauGB

1	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 19.11.2018	2
2	Landkreis Wesermarsch, 20.11.2018	3
3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 19.11.2018	4
4	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 08.11.2018	5
5	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 23.10.2018	7
6	EWE Netz GmbH, 14.11.2018.....	8
7	Niedersächsische Landesforsten, 19.11.2018	9
8	LGLN Kampfmittelbeseitigung, Regionaldirektion Hannover, 23.10.2018.....	10
9	Deutsche Telekom Technik GmbH, 20.11.2018.....	11
10	Deutsche Bahn AG, 19.11.2018.....	12
11	Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburger Land/Wesermarsch, Delmenhorst, 24.10.2018.....	13
12	Eisenbahnbundesamt, Bremen, 29.10.2018	13

1 Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 19.11.2018

Eingabe	<p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch oberflächlich nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Dieser sollte jedoch wie unten ergänzt und unbedingt beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 Arbeiten gestattet.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der bisherige Hinweis in Begründung und Planzeichnung wird redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Hinweis auf der Planzeichnung wird entsprechend redaktionell korrigiert. Er lautet nun: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeiten gestattet.“</p>



2 Landkreis Wesermarsch, 20.11.2018

Landkreis / Eingabe 1	<p>1. Raumordnung und Städtebau - 7. Änderung des Flächennutzungsplans: Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.</p> <p>Die im RROP 2003 dargestellte Festlegung „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ist im Entwurf des neuen RROP durch die Darstellung als „Zentrales Siedlungsgebiet“ abgedeckt. Da sich das Plangebiet im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Jaderberg befindet, bestehen gegen die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich keine Bedenken. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.
Landkreis / Eingabe 2	<p>2. Bauordnung - 7. Änderung des Flächennutzungsplans: Keine Bedenken.</p> <p>Allgemeines: Ich empfehle, die Namensgebung dem Inhalt der 4. Änderung anzupassen.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird berücksichtigt und die Namensgebung redaktionell korrigiert.
Landkreis / Eingabe 3	<p>3. Denkmalschutz - Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden zur o.g. Planung folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen: Richtigerweise wird auf das benachbarte Einzelbaudenkmal: Bahnweg 13 in Jaderberg, dass außerhalb des Geltungsbereiches liegt, hingewiesen. Um die Verfallstendenzen des Baudenkmal weiterhin zu verhindern, sollte zumindest die vorbereitende Bauleitplanung im Rahmen der 7. F-Planänderung das Denkmal mit einbinden, weil aufgrund der dort vorhandenen Zweckbestimmung „Forstwirtschaftliche Fläche“ nur eine eingeschränkte Nutzung des Baudenkmal möglich ist und etwaige Nutzungsänderungen bauplanungsrechtlich gar nicht möglich sind. In einem Ortstermin mit Herrn Bürgermeister Kaars und einem Architekten des Denkmaleigentümers wurde diese Problematik bereits thematisiert, da dieser die Umnutzung zu einem Ferienhotel (z.B. für Radfahrer) oder gemischtes Wohnen für Jung und Alt beabsichtigt, und die Gemeinde Jade am Erhalt seiner Kulturdenkmale entsprechend dem denkmalpflegerischen Grundsatz nach § 1 NDSchG gelegen sein sollte (siehe anliegendes Gesprächsprotokoll). Dies entspricht dem Grundsatz nach § 1 NDSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs.6 Nr.5 BauGB.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Eine Einbindung des Baudenkmales (Schütthof) in die 7. Änderung des FNP erfolgt nicht.</p> <p>Da noch keine konkreten Nutzungen / Umnutzungen für das Baudenkmal vorliegen, ist es auch nicht zielführend, den Bereich z.B. als Wohnbaufläche darzustellen. GGf. wären – je nach angestrebter zukünftiger Nutzung auch Sonderbauflächen (Hotel) oder gemischte Bauflächen (Dienstleistungen) erforderlich. Auch die Größe des dann erforderlichen Gesamtareals im Bereich des Baudenkmal ist noch nicht absehbar. Deswegen wird von einer Berücksichtigung des Baudenkmal und einer Flächenfestsetzung in der vorliegenden 7. Änderung abgesehen.</p>
Landkreis / Eingabe 4	4. Immissionsschutz - Keine Anregungen und Bedenken.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.
Landkreis / Eingabe 5	<p>5. Naturschutz - Gegen den Bebauungsplan bestehen folgende naturschutzfachliche Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Umweltbericht (S. 11) wird nicht deutlich, ob das nahe der Georgstraße vermutete Quartier der Zwergfledermaus von den geplanten Bauarbeiten für die Zufahrtstraße betroffen ist oder nicht.



	<ul style="list-style-type: none"> • Durch den Bebauungsplan werden ein nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützter Wallheckenabschnitt und 1500 m² eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops überplant, hierfür müssen bei der Unteren Naturschutzbehörde jeweils Ausnahmegenehmigungen beantragt werden. • Im Umweltbericht fehlen Informationen darüber, was im B-Plan Nr. 27 und in den rechtskräftigen Änderungen bislang festgesetzt wurde. Die in der 4. Änderung überplante Fläche ist im B-Plan Nr. 27 als Grünfläche und teilweise als Ausgleichsfläche dargestellt. Die Ausgleichsfläche muss in der Bilanzierung gesondert berücksichtigt werden. • Es wird empfohlen, die weitere Planung der Kompensation und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor der Auslegung mit der UNB vorabzustimmen.
Beschlussempfehlung	<p>In den Umweltbericht zur 7. Änderungen werden Ergänzungen eingefügt. Der Hinweis auf die Beantragung von Ausnahmegenehmigungen wird im weiteren Verfahren beachtet.</p> <p>Der Umweltbericht wird sinngemäß um nachfolgende Passagen ergänzt. Zu Zwergfledermaus: „Durch die Realisierung der Zufahrtsstraße wird ein Waldsaumbereich in Anspruch genommen, der den Fledermäusen als potenzielles Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat dient. Die in diesem Bereich befindlichen Bäume weisen jedoch nur kleine Baumhöhlen und Astlöcher auf. Große Baumhöhlen sind nicht betroffen. Die betroffenen Tierarten können auf unmittelbar angrenzende größere Gehölzstrukturen des Eichenmischwaldes und der entstehenden Hausgärten ausweichen. Neue Nist- und Quartiersmöglichkeiten sowie Nahrungshabitate sind gut auffindbar. Die Zwergfledermaus ist nicht auf die Freiflächen zur Jagd angewiesen und jagt auch häufig in Wohngebieten. Somit ist die Art durch die Planung zwar betroffen, jedoch wird kein Verschlechterungszustand der Art in Folge der Realisierung ausgelöst und auch kein Verbotstatbestand ausgelöst.“</p> <p>Der Hinweis auf die Beantragung von Ausnahmegenehmigungen für den betroffenen Wallheckenabschnitt sowie das nach § 30 geschützte Biotop wird berücksichtigt und die Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht um die angesprochenen Festsetzungen ergänzt und die Ausgleichsbilanzierungen werden gesondert berücksichtigt. Der Hinweis zu einer weiteren Abstimmung der Ausgleichs- und Kompensationserfordernisse mit der UNB wird berücksichtigt.</p>

Landkreis / Eingabe 6	6. Wasserrecht - Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen zu der Flächennutzungsplanänderung keine Anmerkungen.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 19.11.2018

Eingabe	<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 die Überplanung und den Verlust von 4,9 ha innenliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen (LF) zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie ggf. außerhalb des Plangebietes zu Kompensationszwecken denkbar. Angaben zu den insgesamt erforderlichen Kompensationsflächen sollen erst im weiteren Verfahren gemacht werden. Eine Ausgleichsfläche für den Eingriff in den vorhandenen Wald ist innerhalb des Plangebietes bereits festgesetzt.</p> <p>Gemäß Gliederungspunkt 3.8 der vorliegenden B-Plan-Begründung werden durch die vorgenannte Überplanung der innenliegenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen</p>
---------	---



	<p>„die Belange der Landwirtschaft dennoch nicht erheblich berührt" und „die Belange werden berücksichtigt". Begründet wird diese Aussage damit, dass die Fläche vollständig innen im Siedlungsraum liegt und im geltenden Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche vorgesehen ist. Inwieweit die betreffenden Weideflächen von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, ist uns nicht bekannt. Wir gehen aber davon aus, dass die Flächeninanspruchnahme ggf. frühzeitig seitens der Planungsträger mit dem landwirtschaftlichen Nutzer/ Pächter abgestimmt wird und der Flächenverlust dort nicht zu betrieblichen Engpässen führt.</p> <p>Die Umweltauswirkung auf das Schutzgut Fläche wurde u.E. in Abbildung 2 Seite 20 des Umweltberichtes nicht vollständig dargestellt, da hier nur auf die 7. F-Plan-Änderung (Darstellung von Wohnflächen statt gewerblichen Flächen), nicht aber auf die 4. B-Plan-Änderung (Festsetzung Wohngebietsfläche statt Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für die Forstwirtschaft) Bezug genommen wird.</p> <p>Die betreffende Weidefläche (Flurstück 52/3) und das nordöstlich angrenzende Hofgrundstück Georgstr. 13 inklusive ehemaligem Wirtschaftswald (Flurstück 52/2) befinden sich im Eigentum eines in Hamburg ansässigen Rechtsanwaltes mit Immobilienhandelsunternehmen (z.B. Jade-Projektentwicklungs-UG). Gemäß Planunterlagen ist die angrenzende Hofstelle verfallen bzw. das unter Denkmalschutz stehende Gehöft verlassen (Umweltbericht S. 7). Wir gehen deshalb davon aus, dass diese Hofstelle nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Unter dieser Voraussetzung ist u.E. nicht mit Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Stallanlagen, Silage- oder Wirtschaftsdüngerlagern im Plangebiet zu rechnen und es findet auch kein Heranrücken von Baugebietsgrenzen an uns bekannte landwirtschaftliche Betriebsstandorte statt.</p> <p>Gegebenenfalls noch umzusetzende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollten vor dem Hintergrund wachsender Flächenknappheit möglichst in landwirtschaftlicher (extensiver) Nutzung verbleiben und mit dem betreffenden Nutzer/ Pächter nach Möglichkeit abgestimmt werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise betreffen wesentlich den begleitend erstellten Bebauungsplan. Für die 7. Änderung des FNP ergeben sich keine Auswirkungen.</p>

4 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 08.11.2018

OOWV / Eingabe 1	<p>1. Trinkwasser: Im Bereich des Bebauungsgebietes, in der Gewerbestraße, befindet sich eine Versorgungsleitung DN 100 PVC des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden</p>
------------------	---



	<p>kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</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) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich!</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise betreffen die zukünftige Ausbauplanung. Für die 7. Änderung des FNP ergeben sich keine Auswirkungen.</p>
OOWV / Eingabe 2	<p>2. Schmutzwasser - Im Bereich des Bebauungsgebietes, in der Gewerbestraße, befindet sich eine Entsorgungsleitung des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</p> <p>Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet.</p> <p>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht erforderlich wird, muss eine Zuwegung nach STVO für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Ebenfalls muss der Standort und die Größe des Pumpwerkes in einem Ortstermin festgelegt werden. Es sollte versucht werden, in die angrenzenden Freigefälleleitungen einzuleiten.</p>



	<p>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden.</p> <p>Schutzstreifen, die rechts und links parallel zu den Abwasserleitungen verlaufen, dürfen nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitungen hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Abwasserleitungen haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit Ihnen, um folgende Punkte, wie z.B.: Finanzierung, Geländehöhen der Erschließungsstraßen, Grundstücksparzellierung, anfallende Abwassermengen, zu klären.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich!</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>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise betreffen die zukünftige Ausbauplanung. Für die 7. Änderung des FNP ergeben sich keine Auswirkungen.</p>

5 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 23.10.2018

Eingabe	<p>Die Begründungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.27 und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bitte ich um Ausführungen zum Immissionsschutz (Lärm) zu ergänzen.</p> <p>In den Begründungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird unter 3.7 nur auf den lärmvorbelasteten Bereich entlang der Bahntrasse eingegangen, in 3.1 wird jeweils eine allgemeine Einschätzung der aus den gewerblichen Nutzungen südlich/südwestlich der Plangebietsfläche herrührenden potentiellen Lärmbelastungen abgegeben. Aus hiesiger Sicht ist es erforderlich, diese Einschätzung durch eine lärmtechnische Untersuchung zu untermauern. Es handelt sich zwar bei der direkt angrenzenden Gewerbegebietsfläche um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, bei den südlich daran anschließenden Flächen existiert diese Einschränkung jedoch nicht. Von den vorhandenen aber auch von den noch möglichen weiteren Nutzern des Gewerbegebietes können Lärmemissionen ausgehen, die sich auf die angrenzenden wohngenutzten neuen Baugebietsflächen auswirken. Insofern empfehle ich, die Unterlagen um eine gutachterliche Untersuchung der Lärmsituation</p>
---------	---



	ergänzen zu lassen. Es ist der gutachterliche Nachweis zu führen, dass die zulässigen Immissions-Richtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden können. Die textlichen Ausführungen in den o.g. Begründungen bitte ich entsprechend den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung anzupassen.
Beschlussempfehlung	<p>Die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans werden in Bezug auf Ausführungen zum Immissionsschutz ergänzt.</p> <p>In die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: <i>„Emissionen Gewerbe - In westlich sowie in südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich gewerbliche Bauflächen. Die eher kleingewerblichen Nutzungen entlang der Gewerbestraße stellen sich derzeit und im Bestand nicht emissionsintensiv dar. Im Verfahren zum begleitend erstellten Bebauungsplan wird auch hier die Immissionssituation erhoben. Eine weitere Wohnnutzung im Umfeld ist im Grundsatz möglich. Bereits heute bestehen an der Georgstraße Wohnnutzungen, die konfliktlos in zum Teil direkter Nachbarschaft bestehen. Die Bereiche sind im geltenden Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Auf Ebene der parallel erstellten, konkreten Bauleitplanung können zudem Festsetzungen getroffen werden, die in Form gestaffelter Nutzungen oder durch aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Richtwerte sicherstellen.“</i></p>

6 EWE Netz GmbH, 14.11.2018

Eingabe	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsglaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise betreffen die zukünftige Ausbauplanung. Für die 7. Änderung des FNP ergeben sich keine Auswirkungen.</p>

**7 Niedersächsische Landesforsten, 19.11.2018**

Eingabe	<p>Nach Besichtigung des Plangebiets erhalten Sie folgende Stellungnahme zur o. a. Planung. Aus forstlicher Sicht bestehen Bedenken hinsichtlich der Nutzung des Waldes für die Zufahrt zum geplanten Wohngebiet als auch hinsichtlich des Abstands der Baugrenzen zum Wald.</p> <p>Der Wald ist ein ca. 1,5 ha großer, wüchsiger Laubmischwald aus im Wesentlichen langschäftiger Eiche und Buche in den Wachstumsstadien mittleres bis starkes Baumholz. Die Waldfunktionenkarte Niedersachsen (WFK) weist das Waldgebiet als Wald mit besonderer Schutzfunktion, hier Lärm- und Klimaschutzfunktion, und als alten Waldstandort (besonderes Potential für vielfältige und seltene Habitate, Tier- und Pflanzenarten) aus. Im Süden grenzt auf dem Flurstück 75/27 ein kleines Waldstück, das in der WFK ebenfalls als Wald mit besonderer Schutzfunktion als Lärm- und Klimaschutzwald dargestellt ist, an das Plangebiet.</p> <p>Die Umsetzung der Planung hätte den dauerhaften Verlust von Wald für die 10 m breite Straßenverkehrsfläche zur Folge sowie auch des verbleibenden, westlich daran anschließenden Gehölzbestandes, der, auf Grund der verbleibenden Größe, seine Eigenschaft als Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) verliert. Überschlägig sind das etwa 0,15 ha Wald. Ist es jedoch unumgänglich, die Planung unter sorgfältiger Berücksichtigung der waldrechtlichen Belange (besondere Schutzfunktionen, raumordnerischen Vorgaben) und Ausschluss anderer Zufahrtalternativen (z. B. über das Flurstück 67/9 oder über den Bahnweg) dennoch umzusetzen, begründet der dauerhafte Verlust des Waldes und damit der Waldfunktionen (§ 1 (1) NWaldLG), den Tatbestand der Waldumwandlung und sind dann die Vorschriften des § 8 NWaldLG zur Waldumwandlung zu berücksichtigen. Die verloren gegangenen Waldfunktionen sind durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren.</p> <p>Gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016 - 406-64002-136) ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 2,1. Die Nutz- und die Erholungsfunktion sind in ihrer Wertigkeit als durchschnittlich einzustufen, die Schutzfunktion als überdurchschnittlich, woraus sich ein Kompensationsfaktor von 1,6 ableitet; für die besonderen Schutzfunktionen ist ein Zusatzfaktor von 0,5 anzusetzen.</p> <p>Die, für die Waldinanspruchnahme vorgesehene Ausgleichsfläche (Nordspitze des FISTk 52/3) ist als Ersatzaufforstungsfläche ungeeignet; zum einen reicht die Größe nicht aus und weiterhin würde die Baugrenze nach jetzigem Planungsstand zu dicht an den Waldrand rücken. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, einer erschwerten Bewirtschaftung des Waldes, insbesondere des Waldrandes, sowie wegen der besonderen ökologischen Bedeutung von Waldrändern, ist ein Abstand vom Waldrand zu einer möglichen Bebauung von mindestens einer Baumlänge (30 bis 35 Meter) erforderlich. Die Planung sieht zu den von der Planung betroffenen Waldgebieten einen geringeren Abstand der Baugrenze zum jeweiligen Waldrand vor, insofern bedürfen die Baugrenzen einer Anpassung.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Überplanung eines kleineren Waldstücks im Rahmen der 7. FNP Änderung ist erforderlich. Die Begründung sowie der Umweltbericht werden ergänzt.</p> <p>In die Begründung zur 7. Änderung des FNP wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: „Mit Schreiben vom 19.11.2018 teilt die Nds. Landesforsten mit, dass Benken bezüglich der Überplanung einer kleineren Waldfläche bestehen.</p> <p><i>Die planerischen Möglichkeiten, um auf einen Eingriff in die Waldfläche zu verzichten, wurden von der Gemeinde intensiv geprüft, stellten sich für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele jedoch als nicht tragfähig dar. Die Fläche ist aufgrund der Lage und der Größe des Plangebiets (Einwohnerentwicklung) von hoher Bedeutung für die Gemeinde</i></p>



und soll über zwei Zufahrten an das umliegende Straßennetz angebunden werden. Hierzu wurden unterschiedliche Varianten geprüft. Die potentiellen Alternativflächen außerhalb des Waldes standen jedoch für eine Inanspruchnahme nicht zur Verfügung oder konnten aus anderen Gründen (Lage, Länge der herzustellenden Anbindung usw.) nicht weiterverfolgt werden. Die Führung der Zufahrt durch den Wald wurde daraufhin eng mit dem Landkreis / Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Trassenführung ist so angepasst, dass besonders schützenswerte, große Bäume in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Artenschutzrechtliche Fragen fanden ebenso Berücksichtigung. Die hierzu vorgenommenen Erhebungen und Bewertungen finden sich im Umweltbericht. Der ermöglichte Eingriff in die Waldfläche wird in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.“

Entsprechend den vorgebrachten Informationen der Niedersächsischen Landesforsten wird im Umweltbericht folgender Passus sinngemäß ergänzt: „Mit Schreiben vom 19.11.2018 teilen die Niedersächsischen Landesforsten mit, dass es sich bei dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wald um einen ca. 1,5 ha großen, wüchsigen Laubmischwald aus im Wesentlichen langschäftiger Eiche und Buche in den Wachstumsstadien mittleres bis starkes Baumholz handelt. Die Waldfunktionenkarte Niedersachsen (WFK) weist das Waldgebiet als Wald mit besonderer Schutzfunktion, hier Lärm- und Klimaschutzfunktion, und als alten Waldstandort (besonderes Potential für vielfältige und seltene Habitats, Tier- und Pflanzenarten) aus. Im Süden, außerhalb des Geltungsbereichs, grenzt auf dem Flurstück 75/27 ein kleines Waldstück, das in der WFK ebenfalls als Wald mit besonderer Schutzfunktion als Lärm- und Klimaschutzwald dargestellt ist, an das Plangebiet.“

Die sonstigen Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung und die genauen Kompensationsregelungen (Abwägung siehe dort zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“).

8 LGLN Kampfmittelbeseitigung, Regionaldirektion Hannover, 23.10.2018

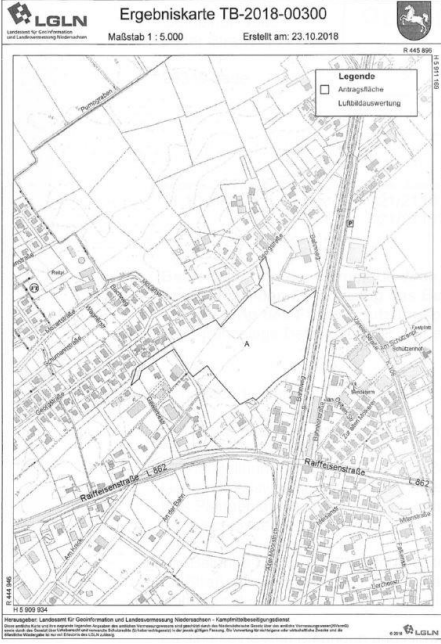
Eingabe

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung

- Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
- Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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. 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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

	
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Eine Luftbildauswertung zu Kampfmitteln wird durchgeführt. Grundsätzliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.</p> <p>In die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird folgender Passus neu eingefügt: „Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung hat mit Schreiben vom 23.10.2018 eine Gefahrenerforschung vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Dies wird im Verfahren berücksichtigt und etwaige Funde werden ordnungsgemäß bearbeitet. Grundsätzliche Auswirkungen auf die Planung sind nicht zu erwarten. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei Kampfmittelfunden ist auf dem Plan enthalten.“</p>

9 Deutsche Telekom Technik GmbH, 20.11.2018

<p>Eingabe</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 Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>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>
----------------	---



	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. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme. Die vorgebrachten Hinweise betreffen die zukünftige Ausbauplanung. Für die 7. Änderung des FNP ergeben sich keine Auswirkungen.

10 Deutsche Bahn AG, 19.11.2018

Eingabe	<p>Strecke 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven Höhe km 23,4 – km 23,6 l.d.B - Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.g. Verfahren. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. 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 Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanvorentwurfes wurden die von dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen bereits berücksichtigt. Gemäß Abschnitt 3.1 der Begründung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB 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>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme. Die vorgebrachten Hinweise betreffen die zukünftige Ausbauplanung. Für die 7. Änderung des FNP ergeben sich keine Auswirkungen.

**11 Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburger Land/Wesermarsch, Delmenhorst,
24.10.2018**

Eingabe	<p>Den Planungsunterlagen ist nicht zu entnehmen, wie die Planstraßen A und B ausgebaut werden sollen (z.B. verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 30-Zone). Es sollte frühzeitig die Entscheidung getroffen werden, wie die Planstraße A in die Gewerbestraße und die Georgstraße eingebunden werden soll (Vorfahrtregelung pp.). Das gilt analog auch für die Einbindung der Planstraße B in die Planstraße A und für die Einbindung des Radweges zwischen Planstraße B und dem Bahnweg.</p> <p>Untergeordnete Straßen sollten hinsichtlich der Oberfläche der Fahrbahn möglichst einen Kontrast zur übergeordneten Straße aufweisen. Bei einer Rechts-vor-Links-Regelung hingegen sollte ein derartiger Kontrast nicht bestehen, um die Gleichwertigkeit der Straßen optisch darzustellen. Ansonsten würde für Verkehrsteilnehmer an Knotenpunkten mit unterschiedlichen Fahrbahnoberflächen der Eindruck entstehen, dass es sich bei den einmündenden Straßen um untergeordnete Äste handelt. Die Rechts-vor-Links-Regelung würde dann erfahrungsgemäß keine Beachtung finden, was zu Unfallproblematiken führen kann.</p> <p>Einmündungsbereiche sind so zu gestalten, dass keine Sichtbehinderungen beim Einbiegen entstehen. Entsprechend ist dafür zu sorgen, dass größere Bepflanzungen, Zäune, Mauern pp. an den angrenzenden Grundstücken entsprechend nicht möglich bzw. auf eine entsprechende maximale Höhe zu beschränken sind. Ansonsten bestehen von polizeilicher Seite zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Planungen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Auf Ebene der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Entscheidung über Anzahl, Verlauf oder Ausbaustandards von Straßen. Genaue Regelungen über Einmündungs- und Ausbaubreiten etc. werden auf nachfolgenden Planungsstufen und auf Ebene der Ausbauplanung getroffen.</p>

12 Eisenbahnbundesamt, Bremen, 29.10.2018

Eisenbahn / Eingabe 1	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungs-gesetz – BEVVG) berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Bauleitplanung Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB grds. nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p>
Eisenbahn / Eingabe 2	<p>Ich möchte darauf hinweisen, dass von der angrenzenden Bahnstrecke Immissionen aus dem Schienenverkehr ausgehen können. Ich weise weiterhin darauf hin, dass seitens des Antragsstellers keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die Eisenbahn gerichtet werden können.</p>



Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>In den Hinweisen auf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits ein Hinweis zum lärmvobelasteten Bereich entlang der Bahntrasse enthalten, dies ist ausreichend.</p> <p>Weitergehende Regelungen enthält der begleitend erstellte Bebauungsplan. Hier wird auch der Hinweis eingefügt, dass keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die Bahn geltend gemacht werden können.</p>
Eisenbahn / Eingabe 3	Auf das angrenzende Bahngelände darf kein Oberflächenwasser geführt werden.
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>In der parallel erstellten Bebauungsplanung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Wasser wird nicht auf das Bahngelände geführt.</p>
Eisenbahn / Eingabe 4	Entlang der der Bahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden können.
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Der Hinweis findet im Rahmen der begleitend erstellten Bebauungsplanung Berücksichtigung.</p>
Eisenbahn / Eingabe 5	Sofern nicht geschehen, empfehle ich einen vom Eisenbahn-Bundesamt anerkannten Gutachter zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke geplanten Bauwerkes hinzuzuziehen, um den Einfluss der Eisenbahnlasten auf dieses Bauwerk zu überprüfen.
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Der Hinweis findet im Rahmen der begleitend erstellten Bebauungsplanung Berücksichtigung.</p>
Eisenbahn / Eingabe 6	Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass zurzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird für das Vorhaben „Neubau der Verkehrsstation Jaderberg“. Weitere Informationen zu diesem Vorhaben können Sie vom Sachbereich 1 der Außenstelle Hannover, auf Anfrage, gerne erhalten.
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.</p>
Eisenbahn / Eingabe 7	Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG hat mit Schreiben vom 19.11.2018 Stellung genommen (siehe Abwägung dort).</p>



E) Sonstige Änderungen / Ergänzungen seitens der Verwaltung / der Politik / der Planer

Politik	Keine.
Verwaltung	Keine.
Planer	Keine.

F) Zusammenfassung der Auswirkungen auf die 7. Änderung des FNP infolge aller Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Planzeichnung	Keine.
Begründung	<ul style="list-style-type: none">• Textliche Ergänzung zum Immissionsschutz (Gewerbe) und zur notwendigen Überplanung einer kleineren Waldfläche für die Erschließung.• Korrektur des Hinweises zum Denkmalschutz.
Umweltbericht	Textliche Ergänzungen und Ausarbeitung der Kompensationserfordernisse.
