



Anlage

Bebauungsplan Nr. 27, 4. Änderung
„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:

Verfahren nach § 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 nach § 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 Oldenburg 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.....	6
4	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 08.11.2018	7
5	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 23.10.2018	10
6	EWE Netz GmbH, 14.11.2018	11
7	Niedersächsische Landesforsten, 19.11.2018	12
8	LGLN Kampfmittelbeseitigung, Regionaldirektion Hannover, 23.10.2018	15
9	Deutsche Telekom Technik GmbH, 20.11.2018.....	16
10	Deutsche Bahn AG, 19.11.2018.....	17
11	Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburger Land/Wesermarsch, Delmenhorst, 24.10.2018	18
12	Eisenbahnbundesamt, Bremen, 29.10.2018	19

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 sind, 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	1. Raumordnung und Städtebau –_Keine Anmerkungen.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.
Landkreis / Eingabe 2	<p><u>Bauordnung</u> - Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DV-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN-Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Folgende Anmerkungen zur Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich zu beachten.</p> <p>Allgemeines: Ich empfehle, die Namensgebung dem Inhalt der 4. Änderung anzupassen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Name des Bebauungsplanes wird nicht angepasst.</p> <p>Der Name „Bebauungsplan Nr. 27 „Georgstraße“, 4. Änderung“ ergibt sich aus der Verfahrenslogik und der Berücksichtigung vorhandener Planungen. Eine Änderung des Namens wird aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.</p>
Landkreis / Eingabe 3	<p>Planzeichnung:</p> <p>§ 4 Höhe baulicher Anlagen - Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist bei Einzelhäusern die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße im Bereich des Gebäudeeingangs. Ich empfehle den Bezugspunkt eindeutiger zu definieren, da ein Gebäude u. a. verschiedene Eingänge haben kann.</p> <p>Oberster Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 18 (1) BauNVO. Ich empfehle, den obersten Bezugspunkt eindeutig zu definieren, da auf die angegebene Dachkonstruktion (Lattung, etc.) noch die Dachkonstruktion/Dachpfannen aufgebracht werden und sich damit die Firsthöhe aus dem fertig gestellten Dach ergibt (Dachstuhl und Dacheindeckung).</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung zu den Bezugspunkten für die Höhenermittlung wird präzisiert.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird sinngemäß wie folgt angepasst: „<i>Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen (Traufhöhe TH, Firsthöhe FH, Erdgeschossfußbodenhöhe) ist bei Einzelhäusern die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze auf Höhe der Grundstücksmitte, bei Doppelhäusern auf Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze</i>“ sowie „<i>Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des fertiggestellten Daches (18 (1) BauNVO).</i>“</p> <p>Da das Plangebiet als weitgehend eben ist, sind weitergehende Höhenregelungen nicht erforderlich.</p>
Landkreis / Eingabe 4	§ 6.2 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“: Analog zu § 6.1 empfehle ich auch unter § 6.2 festzusetzen, dass eine Bebauung jeglicher Art nicht zulässig ist.
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung § 6.2 wird nicht für erforderlich erachtet. Es handelt sich bei der Fläche um eine öffentliche Grünfläche, die demnach zukünftig von</p>



	<p>der Gemeinde bewirtschaftet wird. Ein expliziter Ausschluss baulicher Maßnahmen ist nicht notwendig. Dies könnte dem Planziel mitunter sogar entgegenstehen, falls beispielsweise Zäune als Schutz gegen Wildverbiss o. ä. erforderlich werden. Bei der öffentlichen Grünfläche kann gesichert angenommen werden, dass nur solche Maßnahmen umgesetzt werden, die für den Erhalt der Bäume erforderlich sind.</p>
Landkreis / Eingabe 5	<p>Graben - Der in der Planzeichenerklärung dargestellte Graben (nachträglich übernommen) fehlt in der Planzeichnung. Ich empfehle, den nachrichtlich übernommenen Graben in der Planzeichnung zu ergänzen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Graben ist bereits zeichnerisch berücksichtigt.</p> <p>Der nachrichtlich übernommene Graben ist in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenareal“ bereits dargestellt. Es handelt sich lediglich um eine Liniendarstellung. Die gewählte Darstellung wird weiterhin als ausreichend erachtet, um die Lage des Grabens und das Ziel des Erhalts zu verdeutlichen.</p>
Landkreis / Eingabe 6	<p>Textliche Festsetzungen - Seite 22 Begründung – Laut Begründung sind Baugrenzen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Dies widerspricht der textlichen Festsetzung § 5, wonach Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Ich empfehle eine Überarbeitung.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Die Abstände sind lt. § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung einzuhalten. Im Genehmigungsverfahren können Baukosten (Zuwegungs-, Vereinigungs- und Abstandsbaulasten) sowie Zustimmung der Nachbarn erforderlich werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Begründung wird redaktionell korrigiert.</p> <p>Richtig ist, dass Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sinngemäß wird daher folgende Korrektur vorgenommen: <i>„Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einen möglichst offenen und freien Straßenraum zu erhalten.“</i></p> <p>Die Abstände gemäß der NBauO sind unabhängig von den getroffenen Festsetzungen zu beachten. Ihre Einhaltung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>
Landkreis / Eingabe 7	<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 Baudenkmals 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 Baudenkmals 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 in die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.</p> <p>Das planerische Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist allein die Schaffung von</p>



	<p>allgemeinen Wohngebieten auf den bislang als landwirtschaftlichen Flächen festgesetzten Arealen des Bebauungsplans Nr. 27. Da noch keine konkreten Nutzungen / Umnutzungen für das Baudenkmal vorliegen, ist es auch nicht zielführend, den Bereich festzusetzen. Es wird auch auf die Beschlussempfehlung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.</p>
Landkreis / Eingabe 8	4. Immissionsschutz - Keine Anregungen und Bedenken.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.
Landkreis / Eingabe 9	<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 Zufahrtsstraße betroffen ist oder nicht. • 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 4. Änderungen des Bebauungsplanes 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: <i>„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 Gehölz-strukturen 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.“</i></p> <p>In Vorbereitung des beabsichtigten Eingriffs fand am 23.05.2018 eine erste Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises über den beabsichtigten Eingriff statt, dem grundsätzlich zugestimmt wurde. 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. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht um die angesprochenen Festsetzungen ergänzt und die Ausgleichsbilanzierungen werden gesondert berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zu einer weiteren Abstimmung der Ausgleichs- und Kompensationserfordernisse mit der UNB wird berücksichtigt.</p>



Landkreis / Eingabe 10	<p>6. Wasserrecht - Zu den vorgelegten Planungsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 27, 4. Änderung bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde folgende Anmerkungen: 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. Die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist mittels eines Entwässerungskonzepts entsprechend den a. a. R. d. T. nachzuweisen. Bei der Berechnung ist eine zulässige Überschreitungshäufigkeit des Speichervolumens des Regenrückhalteraaumes von $n \geq 0,1/a$ anzusetzen. Das Oberflächenentwässerungskonzept ist vor der öffentlichen Auslegung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes erfolgt.</p> <p>Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde parallel zum Planverfahren erstellt. Es wird noch mit der Unteren Wasserbehörde vor der Auslegung der Unterlagen abgestimmt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen wird die Gemeinde im Rahmen der Ausbauplanungen rechtzeitig bei der Behörde einholen.</p>

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 „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</p>
---------	---



	<p>nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Unter dieser Voraussetzung ist u. E. nicht mit Geruchsimmissionen 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>Die Begründung zur 4. Änderung wird um die Belange der Landwirtschaft redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: <i>„Mit Schreiben vom 19.11.2018 geht die Landwirtschaftskammer davon aus, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange durch die Planung denkbar ist. Die Gemeinde bleibt jedoch bei der in der Begründung vorgenommenen Einschätzung, dass die Belange der Landwirtschaft durch die aktuell plangegebene Situation nur nachgeordnet berührt werden. Mit dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Areal fast vollständig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Gemeinde hat damit, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans, die langfristige Entwicklungsperspektive der Flächen auf der übergeordneten bauleitplanerischen Ebene als Bauland definiert. Zwar befindet sich der Bereich aktuell noch in landwirtschaftlicher Nutzung, die bauliche Inanspruchnahme ist jedoch langfristig erklärtes, gemeindliches Ziel. Dies wird auch durch den Entwurf des in Aufstellung befindlichen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch gestärkt, der die Fläche als Teil des zentralen Siedlungsgebiets (und nicht z. B. als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) darstellt.“</i></p> <p>Der Umweltbericht wird redaktionell in Abb. 2 auf Seite 20 ergänzt: <i>„Fläche – Nutzung eines zentralen Siedlungsbereichs, statt gewerblicher Nutzung wird Wohnnutzung vorgesehen, geringere Dichte (FNP) / Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in allgemeine Wohngebiete (WA) (Bebauungsplanänderung)“.</i></p> <p>Die Begründung wird sinngemäß um folgenden Passus ergänzt: <i>„Die Einschätzung der Landwirtschaftskammer (Schreiben vom 19.11.2018) zu der ehemaligen Hofstelle nördlich des Plangebiets wird geteilt. Es handelt sich um einen langfristig aufgegebenen Hof, der aufgrund des baulichen Zustands, der Lage und auch der Eigentümerstruktur keine zeitnahe Wiederaufnahme erwarten lässt. Es handelt sich nicht mehr um einen landwirtschaftlichen Betriebsstandort, weswegen hier keine weiteren Prüfungen bezüglich möglicher Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft erforderlich sind.“</i></p>

4 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 08.11.2018

Eingabe	<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</p>
---------	---



	<p>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 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. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Begründung wird um die vorgetragenen Hinweise ergänzt.</p> <p>In der Begründung wird folgender Passus sinngemäß ergänzt: <i>„Trinkwasser: Mit Schreiben vom 08.11.2018 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband mit, dass das Plangebiet im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden kann.“</i></p> <p>Die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber werden im Zuge möglicher Straßenaus- und Umbauten mit Bestandsleitungen berücksichtigt. Zudem wird folgender Hinweis sinngemäß in den Plan aufgenommen: <i>„Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.“</i></p> <p>Die weiteren Hinweise betreffen weitgehend die unabhängig von der Bauleitplanung</p>



	<p>erfolgende Ausbauplanung. Sie werden ggf. bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen berücksichtigt. Die Abstimmung über die Anbindung des Plangebiets an das Trinkwassernetz wird zu gegebener Zeit vorgenommen. In diesem Zuge können auch die erforderlichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem OOWV getroffen werden. Falls privatrechtliche Vereinbarungen notwendig sind, werden diese im Rahmen der weiteren Ausbaumentscheidungen frühzeitig getroffen. Sofern erforderlich, wird die Gemeinde auch die (weiteren) Versorgungsträger rechtzeitig zu Abstimmungsterminen einladen. Im Zuge der weiteren Planung werden alle Leitungsträger weiter beteiligt.</p>
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 Kanalnetzerweiterung 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</p>

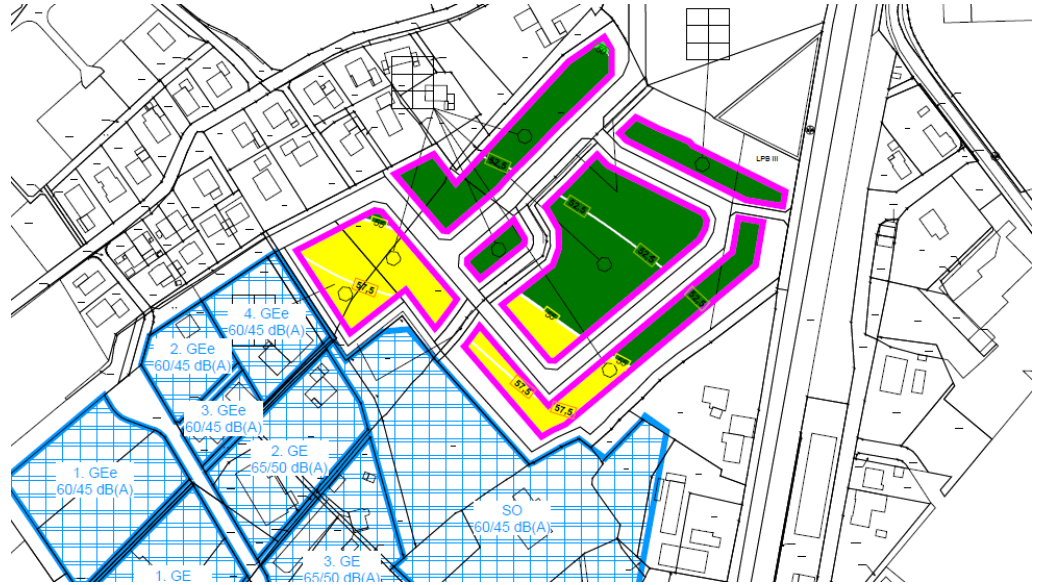


	eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.
Beschlussempfehlung	<p>Die Begründung wird um die vorgetragene Hinweise ergänzt.</p> <p>In der Begründung wird folgender Passus sinngemäß ergänzt: „Schmutzwasser: Mit Schreiben vom 08.11.2018 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband mit, dass das Plangebiet im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.</p> <p>Eine eventuell erforderliche Pumpstation kann in den öffentlichen Grünflächen bei Bedarf untergebracht werden. Die textlichen Festsetzungen sehen entsprechende Möglichkeiten vor.“</p> <p>Die weiteren Hinweise betreffen weitgehend die unabhängig von der Bauleitplanung erfolgende Ausbauplanung. Sie werden ggf. bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen berücksichtigt. Die Schutzvorschriften der Leitungsbetreiber werden beachtet. Die Abstimmung über die Anbindung des Plangebiets an das Abwassernetz wird zu gegebener Zeit vorgenommen. In diesem Zuge können auch die erforderlichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem OOWV getroffen werden. Falls privatrechtliche Vereinbarungen notwendig sind, werden diese im Rahmen der weiteren Ausbauentscheidungen frühzeitig getroffen. Sofern erforderlich, wird die Gemeinde auch die (weiteren) Versorgungsträger rechtzeitig zu Abstimmungsterminen einladen. Im Zuge der weiteren Planung werden alle Leitungsträger weiter beteiligt.</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 Lärm vorbelasteten 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 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.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Es wurde eine schalltechnische Berechnung zu den Auswirkungen der benachbarten gewerblichen Nutzung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan übernommen. Grundsätzliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.</p> <p>Dem vorgebrachten Hinweis wird gefolgt. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die unter Berücksichtigung der umliegenden Gewerbelagen prüft, ob weitere Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich werden. Ziel ist es, dabei sowohl die zukünftigen Bewohner vor gewerblichem Lärm zu schützen, als auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe nicht einzuschränken.</p>

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Untersuchung auf, dass Wohnnutzungen im Plangebiet möglich sind und die gewerblichen Nutzungen diesen nicht grundsätzlich entgegenstehen. Für Teilbereiche im Süden (gelb markiert in der nachfolgenden Übersicht) werden jedoch passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, damit gesunde Wohnverhältnisse in den dortigen allgemeinen Wohngebieten (WA) sichergestellt werden können. Für das festgesetzte Mischgebiet sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich.



Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden sinngemäß in die Begründung übernommen und in der Planzeichnung zeichnerisch sowie als textliche Festsetzung berücksichtigt. Der Schutz der Anwohner wie auch der gewerblichen Nutzungen kann damit auf planerischer Ebene als gewährleistet erachtet werden.

6 EWE Netz GmbH, 14.11.2018

Eingabe

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 Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsglaene-abrufen>. Zur ef-



	fizienten 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.
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise betreffen die zukünftige Ausbauplanung. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen. Die Hinweise können bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Sofern erforderlich, wird die Gemeinde auch die Versorgungsträger rechtzeitig zu Abstimmungsterminen einladen. Im Zuge der weiteren Planung werden alle Leitungsträger weiter beteiligt.</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 Flurstück 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</p>
---------	---



	<p>Abstand der Baugrenze zum jeweiligen Waldrand vor, insofern bedürfen die Baugrenzen einer Anpassung.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Überplanung eines kleineren Waldstücks ist erforderlich. Die Begründung sowie der Umweltbericht werden zu den Belangen der Forstwirtschaft/des Waldes ergänzt.</p> <p>In die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 und soll über zwei Zufahrten an das umliegende Straßennetz an-gebunden 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. Arten-schutzrechtliche 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 und auch entsprechend kompensiert.“</i></p> <p>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 Habitate, 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.“</p> <p>Entsprechend den vorgebrachten Informationen der Niedersächsischen Landesforsten wird im Umweltbericht folgender Passus sinngemäß ergänzt: „Für den Wald wird die erforderliche Wald-Ersatzfläche im Faktor 2,1 in unmittelbarer Nähe im Plangebiet bereitgestellt. Gemäß Schreiben der Nds. Landesforsten vom 19.11.2018 errechnet sich der Ersatzfaktor für den Wald folgendermaßen: 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 des betroffenen Waldes ist in seiner 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><i>Dies wurde bei der Ersatzfläche mit einer Größe von insgesamt 2.100 m² in großer Nähe zum Eingriffsort und innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Das bereits vorhandene Waldstück wird hier arrondiert. Die Fläche ist so dimensioniert, dass hier ebenfalls das betroffene Wallheckenstück von 80 m² als Waldbegrenzung wiederhergestellt wird.“</i></p> <p>In der Begründung wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: „Die Gemeinde erachtet die vorgesehene Ausgleichsfläche für Wald weiterhin als grundsätzlich geeig-</p>



net, um den direkten Eingriff in die Waldfläche (Überplanung als Straßenverkehrsfläche) auszugleichen. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort. Die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes werden durch den gleichartigen Ersatz wiederhergestellt. Zudem ist die Fläche in Besitz des Vorhabenträgers, dem auch der Großteil der Flächen im übrigen Plangebiet sowie die Waldfläche gehört, sodass der Ausgleich zügig und ohne zeitliche Verzögerung vorgenommen werden kann. Die Bewirtschaftung der Fläche kann über den Bahnweg sichergestellt werden. Die Größe der für die Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommenen Fläche im Wald beträgt 918m^2 , die Größe der Ausgleichsfläche 2.100m^2 . Somit ist die Ausgleichsfläche bei dem benannten Kompensationsfaktor der Nds. Landesforsten von 2,1 ausreichend groß ($918 * 2,1 = 1.928$), es verbleibt rechnerisch ein „Überschuss“ von 172m^2 Fläche.“

In die Begründung wird darüber hinaus sinngemäß folgender Passus neu aufgenommen: „Entgegen der Auffassung der Niedersächsischen Landesforsten (Schreiben vom 19.11.2018) kann der westlich verbleibende und als erhaltend festgesetzte Gehölzbestand (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“, 550m^2) auch zukünftig als Wald zu klassifiziert werden. Eine Überplanung und damit ein Ausgleich für den Wald an dieser Stelle ist nicht erforderlich.“

Die Ausführungen zum Abstand zum Wald werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Jade bleibt jedoch bei der getroffenen Abwägung, zukünftige Bebauung bis in einem Abstand von 20 m zum Waldrand zuzulassen. In der Begründung wird hierzu folgender Passus sinngemäß ergänzt: „Mit Schreiben vom 19.11.2018 teilen die Niedersächsischen Landesforsten mit, dass sie aus Gründen der Verkehrssicherheit, einer erschwerten Bewirtschaftung des Waldes, insbesondere des Waldrandes, sowie wegen der besonderen ökologischen Bedeutung von Waldrändern, einen Abstand vom Waldrand zu einer möglichen Bebauung von mindestens einer Baumlänge (30 bis 35 Meter) für erforderlich erachten. Unter Abwägung aller benannten Aspekte erachtet die Gemeinde Jade einen hiervon abweichenden Abstand von 20 m (Abstand Waldparzelle – Baugrenze) für ausreichend und den örtlichen Gegebenheiten angemessen: Das Niedersächsische Waldgesetz bestimmt keine einzuhaltenden Mindestabstände zu Waldflächen. Ebenso wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch keine Aussage darüber getroffen, welchen Abstand neue Baugebiete zu Waldflächen einhalten müssen. Für die Gemeinde ist es von hoher Bedeutung, einen ausreichenden Abstand zu wahren, um sowohl naturschutzfachlichen, forstwirtschaftlichen und sicherheitstechnischen Belangen zu genügen. Gleichzeitig wird jedoch mit der Änderung des Bebauungsplans die Schaffung neuer Wohnbauflächen auf zentral in der Gemeinde gelegenen Flächen angestrebt. Bei allen räumlichen Planungen stellt der sparsame Umgang mit dem knappen Gut Boden ein wichtiges wie auch vom Gesetzgeber gefordertes Ziel dar. Die gewählte Fläche ist aufgrund ihrer ortskernnahen Lage, der guten verkehrlichen Anbindung und nicht zuletzt auch dem durch den Wald begründeten hohen Qualität für die Naherholung sehr gut für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet. Eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Waldrand und Bauflächen würde eine Neuorganisation der internen Gebietserschließung erfordern und zu einem Verlust mehrerer Grundstücke führen. Dies steht den Zielen einer sparsamen Flächennutzung und der Schaffung möglichst vieler, gut geschnittener Grundstücke im Plangebiet entgegen.“

Zudem stellt die Gemeinde in ihre Bewertung ein, dass es sich bei der Waldfläche um ein ehemaliges Hofgehölz handelt. Durch die Bewirtschaftung, aber auch die in der Vergangenheit teilweise mangelnde Pflege ist die $1,5\text{ha}$ große Fläche vorbelastet. Die aufgegebene Hofstelle steht weiterhin innerhalb des Areals. In den Waldrandbereichen wurden Gartenabfälle und Grünschnitte entsorgt, was ebenfalls als Vorbelastung gewertet wird. Westlich der Georgstraße bestehen zudem mehrere Wohnlagen, die schon heute deutlich geringere Abstände als 35 m, in mehreren Fällen sogar weniger als 20 m

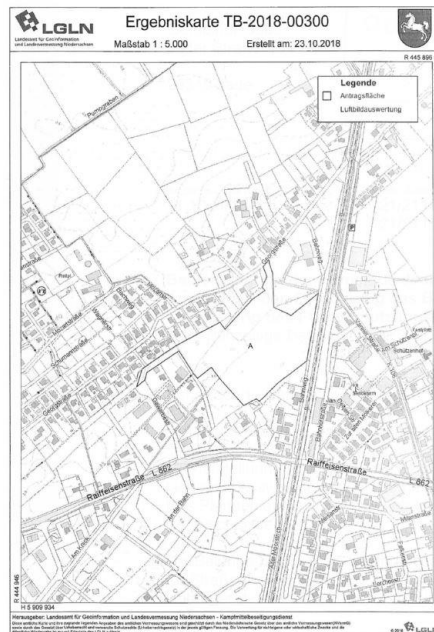
einhalten.

In der Zusammenschau aller Aspekte wird ein verminderter Waldabstand zwischen zukünftig zulässiger Bebauung und dem Waldrand von 20 m aus ausreichend erachtet. Der durch die Herstellung einer Zufahrt vorgenommene Eingriff in die Waldfläche wird in unmittelbarer Nähe durch Ersatzaufforstungen weitgehend ausgeglichen. Die Belange des Waldschutzes finden in den Planung Berücksichtigung.“

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 Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung 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 Umwelteinformationsgesetz (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 der Antragsformulare und der Rahmenbedingungen die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>



Beschlussempfehlung	<p>Eine Luftbildauswertung zu Kampfmitteln wird durchgeführt. Grundsätzliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.</p> <p>In die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 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

Eingabe	<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> <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.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise betreffen weitgehend die unabhängig von der Bauleitplanung erfolgende Ausbauplanung. Sie werden bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen berücksichtigt. Sofern erforderlich, wird die Gemeinde auch die Versorgungsträger rechtzeitig zu Abstimmungsterminen einladen.</p> <p>Der vorgeschlagene Hinweis zur Ausstattung der Neubauten (hochgeschwindigkeitsfähige, passive Netzinfrastrukturen / Leerrohre) wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, denn er trifft gerade für die geplanten Gebäude im Baugebiet nicht zu. So verfügt das Telekommunikationsgesetz in § 77k (6): <u>Einfamilienhäuser</u>, Baudenkmäler, Ferienhäuser, Militärgebäude ... fallen <u>nicht</u> unter die Absätze 4 und 5. Mit den getroffenen Festsetzungen ist vom Entstehen ebensolcher Einfamilienhäuser auszugehen. Die übergeordneten Vorgaben des Telekommunikationsgesetzes gelten zudem</p>



	unabhängig von Hinweisen im Plan. Es ist davon auszugehen, dass Bauherren im Neubau entsprechend des aktuellen Stands der Technik bauen und damit die Anforderungen umgesetzt werden.
--	---

10 Deutsche Bahn AG, 19.11.2018

Eingabe	<p>Strecke 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven Höhe km 23,4 – km 23,6 I.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:</p> <p>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	<p>Kenntnisnahme. In die Begründung wird eine Ergänzung eingefügt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.</p> <p>In die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: „Mit Schreiben vom 19.11.2018 verweise die Deutsche Bahn AG auf die Schutzbestimmungen zur Sicherung des Eisenbahnverkehrs. Hierzu gilt folgende Prüfung und Abwägung: Zwischen dem Baugebiet und der Gleistrasse befindet sich mit dem Bahnweg eine rund 5 m breite Parzelle, die dauerhaft von Bebauung freigehalten wird. Die Bauteppiche der allgemeinen Wohngebiete halten noch größere Abstände zu den Bahnanlagen ein. Mit den getroffenen Festsetzungen ist das Entstehen von Beeinträchtigungen für die Bahnstrecke 1522 ausgeschlossen.</p> <p>Die vorgesehene Ausgleichsfläche, innerhalb derer eine Aufforstung erfolgen soll, rückt nicht näher an die Bahntrasse, als die schon heute bestehenden Waldflächen. Es ist</p>



	<p><i>daher gesichert anzunehmen, dass auch hier ggf. durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass es nicht zu neuen Beeinträchtigungen der Bahnstrecke kommt.“</i></p> <p>Die Ausführungen zu möglichen Emissionen und Beeinträchtigungen entlang von Bahnstrecken werden zur Kenntnis genommen. Im für die Bauleitplanung relevanten Umfang, insbesondere in Hinblick auf Schallemissionen, sind diese Themen in den Planunterlagen berücksichtigt.</p>
--	---

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 beschränkt sind. Ansonsten bestehen von polizeilicher Seite zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Planungen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Auf Ebene der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung erfolgt noch keine Entscheidung über den späteren Ausbaustandard oder die Art des Straßentyps. Alle Straßen werden als Gemeindestraße zukünftig durch die Gemeinde Jade verwaltet und unterhalten. Damit kann die Gemeinde im weiteren Verfahren bis hin zur Ausbauplanung frei darüber entscheiden, welche Form des Ausbaus für das Plangebiet zielführend ist. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr im Plangebiet sicher zu regeln.</p> <p>In die Begründung zur 4. Änderung wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: <i>„Mit Schreiben vom 24.10.2018 bittet die Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburger Land/ Wesermarsch um eine sichere Gestaltung der Einmündungsbereiche, sowie um die Berücksichtigung von Sichtdreiecken um Sichtbehinderungen für den einmündenden Verkehrsteilnehmer auszuschließen. Die Hinweise der Polizeiinspektion werden berücksichtigt, insbesondere in Hinblick auf eine sichere Knotenpunktgestaltung zwischen der Georgstraße/Gewerbestraße und der Planstraße. Auf die Darlegung von Sichtdreiecken kann jedoch verzichtet werden. Es befinden sich im Einmündungsbereich der Planstraße im nördlichen Bereich auf die Georgstraße keine Baugrenzen oder Baumöglichkeiten. Soweit Sichtbehinderungen durch vorhandene Bäume bestehen, kann eine</i></p>



	<i>Regelung nur in der konkreten Situation und unter Einbeziehung der Naturschutzbehörde erfolgen.“</i>
--	---

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	Kenntnisnahme.

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>Es wird ein Hinweis ergänzend auf dem Plan eingefügt. Es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die 4. Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Bezüglich der möglichen Immissionen aus dem Schienenverkehr sind Abwägungen und Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erfolgt. Die Belange der Bahn haben in der Planaufstellung Berücksichtigung gefunden, was durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung abgesichert wurde.</p> <p>Der Hinweis wird ergänzend eingefügt: „Bahnstrecke – Immissionen - Von der angrenzenden Bahnstrecke gehen Immissionen aus dem Schienenverkehr aus. Es können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die Eisenbahn gerichtet geltend gemacht werden.“</p>

Eisenbahn / Eingabe 3	<p>Auf das angrenzende Bahngelände darf kein Oberflächenwasser geführt werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Es wird kein Wasser auf das Bahngelände geführt. Es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung.</p> <p>Auch zukünftig wird kein Oberflächenwasser aus dem Baugebiet auf das Bahngelände geführt. Es ist vorgesehen, anfallendes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung zu bringen und innerhalb der Straßenverkehrsflächen anfallende Wasser zu einem zentralen Rückhaltebereich zu führen.</p> <p>Zur Klarstellung wird sinngemäß folgender Passus in der Begründung im Kapitel 3.12 – Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft ergänzt: „Mit Schreiben vom 29.10.2018 teilt das Eisenbahnbundesamt mit, dass auf das angrenzende Bahngelände kein Oberflächenwasser geführt werden darf.“</p>

Eisenbahn / Eingabe 4	<p>Entlang der der Bahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden können.</p>
-----------------------	--



Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Es wird von der Gemeinde für nicht wahrscheinlich erachtet, dass entlang der Bahnstrecke Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden können. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen findet der Hinweis bei der Wahl der Straßenbeleuchtung Berücksichtigung.</p> <p>Für die privaten Grundstücke wird aufgrund der Abstände zwischen Bahnanlage und Bauflächen und den darin befindlichen Grünstrukturen keine Gefahr erkannt, dass es zur Ausbildung ebensolcher Lichter kommt. Die Belange des Eisenbahnverkehrs werden sichergestellt; eine Anpassung der Planinhalte ist hierfür jedoch nicht erforderlich.</p>
Eisenbahn / Eingabe 5	<p>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.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Erschütterungen / Standsicherheit wurde ein Gutachten erstellt. In diesem wird zwar eine Schwingungsvorbelastung für Teilflächen entlang der Bahntrasse festgestellt, die jedoch nach den Untersuchungsergebnissen nicht zu Gebäudeschäden führt. Je nach Parzellierung sind hiervon nur 2-4 Grundstücke betroffen, bei denen zudem durch die Ausweisung der Baugrenze dafür Sorge getragen wird, dass die zulässigen Hauptgebäude einen möglichst großen Abstand zur Bahnstrecke einhalten. In die Planzeichnung ist zudem ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.</p>
Eisenbahn / Eingabe 6	<p>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.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf das Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben „Neubau der Verkehrsstation Jaderberg“ wird in der Begründung bereits im Kapitel 3.9 – ÖPNV hingewiesen.</p>
Eingabe 7	<p>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.</p>
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	Fachplaner Entwässerung: Aufnahme einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken (1.370 m ²) zur Sammlung und gedrosselten Ableitung von Oberflächenwasser (Planzeichnung + Festsetzung sowie Ergänzung der Begründung), statt der bislang angedachten Versickerung in den Straßenseitenräumen (Rigolen).

**F) Zusammenfassung der Auswirkungen auf 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 infolge aller Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung**

Planzeichnung	<ul style="list-style-type: none">• Ergänzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Gewerbelärm sowie der zugehörigen Festsetzung § 12.2• Anpassung der textlichen Festsetzung § 4 zu den zulässigen Bauhöhen / Höhenbezugspunkten• Aufnahme und Korrektur von Hinweisen zum Thema Leitungsschutz / Schutzvorschriften der Leitungsbetreiber / Immissionen der Bahn / Denkmalschutz
Begründung	Ergänzung der Begründung zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none">• Ausführungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen bzgl. Gewerbelärm• Erweiterte Abwägung zum Wald und den einzuhaltenden Bauabständen• Ergänzende Ausführungen zur Bahntrasse in Bezug auf den Immissionsschutz sowie die Oberflächenentwässerung Ergänzende Hinweise zur Trink- und Schmutzwasseranbindung, zu Löschwasser und zu Kampfmitteln, zur Verkehrssicherheit der einmündenden Planstraße
Umweltbericht	Ergänzung des Umweltberichts zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none">• Erläuternde Ausführungen zum Wald nach Hinweisen der Nds. Landesforsten• Redaktionelle Ergänzung der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche• Ausarbeitung der Kompensationserfordernisse
