

GEMEINDE JADE

Bebauungsplan Nr. 66

„Bereich am Bahnhofstempel“ in Jaderberg

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

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

20.04.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Theodor Tantzen Platz 8
26122 Oldenburg
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. DFS Deutsche Flugsicherung
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn
5. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation,
Post und Eisenbahnen
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin
6. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
7. VBN
Am Wall 165 – 167
28195 Bremen
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugelände KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nord
PTI 12 Betrieb Bauleitplanung
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
10. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Südwestpark 35 Zimmer 2.1.15
90449 Nürnberg
11. Avacon Netz GmbH
AVA Leitungsauskunft

- 12. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland

- 13. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Straße 15
26919 Brake
2. NLD Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. LBEG Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover
4. LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln – Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Hermann-Ehlers-Straße 15
26160 Bad Zwischenahn – Wehnen
6. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien Region Nord
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
7. EWE NETZ GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel
8. OOWV Oldenburgischer-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
9. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas,
Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>1. Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake</p>			
	<p>zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans nehme ich wie folgt Stellung: 1. Raumordnung / Städtebau Keine Anregungen und Bedenken. Laut RROP 2019 befindet sich das Planvorhaben innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Jaderberg. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade ist im Hinblick auf das Planvorhaben gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen.</p> <p>Das bauleitplanerischen Gebote gemäß § 1 (6) BauGB und § 8 (2) BauGB werden eingehalten.</p> <p>2. Bauordnung Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>3. Denkmalschutz Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde werden zu o.g. Planung folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p><u>Baudenkmalpflege:</u> Unmittelbar westlich des B-Plangebietes in ca. 10 m Entfernung befindet sich das stattliche Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG: Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude des Gulftyps, an deren Erhaltung aus geschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Dabei begründet sich die wissenschaftliche Bedeutung hinsichtlich des ungestörten Überlieferungswertes mit Beispielwert.</p> <p>Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. "Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt." § 7 NDSchG gilt entsprechend. Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anla-</p>		<p>Die Stellungnahme des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise aus Sicht der Baudenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>gen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Die Begründung ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu ergänzen. Sie enthält dazu keine Aussagen im Begründungstext unter Nr. 4.4 Belange des Denkmalschutzes.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, den o.g. Bebauungsplan um das Baugrundstück des vorgenannten Baudenkmals zu erweitern, weil es sonst wie bisher keiner Nutzungsänderung zugeführt werden kann und somit eine Erhaltung durch die Denkmaleigentümerin/ den Denkmaleigentümer unmöglich ist.</p> <p>Das Baudenkmal befindet sich im derzeit rechtskräftigen B-Plan Nr. 27, der für das Denkmalgrundstück die Zweckbestimmung Flächen für die Forstwirtschaft vorsieht. Damit ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB nicht gegeben.</p> <p>In einem Ortstermin mit BM Herrn Kaars und einem Architekten des Denkmaleigentümers wurde diese Problematik bereits 2018 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 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB gelegen sein sollte (siehe anliegendes Gesprächsprotokoll und meine Stellungnahme zur 7. FNP-Änderung und 4. Änderung des B-Plans Nr. 27 der Gemeinde Jade vom 20.11.2018).</p> <p>Aus Umgebungsschutzgründen nach § 8 NDSchG darf deshalb die maximal zulässige Gebäudehöhe des Baudenkmals Bahnweg 13 nicht überschritten werden.</p> <p>Die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift für die unmittelbar an das imposante Baudenkmal angrenzende Baufläche wird zum Schutz des Baudenkmals für zwingend erforderlich gehalten (z.B. Ausschluss von Flachdächern für Hauptgebäude, Ausschluss von glasierten Dacheindeckungen in blau, grün und schwarz, Festlegung des Materials der Außenbauteile).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den die vorliegende Bauleitplanung nicht um das Baugrundstück des Baudenkmals zu erweitern.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die zulässige festgesetzte Gebäudehöhe (GH) im Bebauungsplan bleibt mit 11,50 m unter der Höhe des Baudenkmals mit 11,63 m.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In der Planzeichnung wird ein Hinweis auf das Baudenkmal und den Umgebungsschutz aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Der B-Plan nimmt bzgl. des enthaltenen Bahnweges keine Angaben zur Art der Verkehrsfläche vor. Laut GIS-Flurstücksnachweis handelt es sich um einen Rad- und Fußweg. Soll es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche oder um eine private Verkehrsfläche handeln? Der B-Plan ist diesbezüglich zu konkretisieren.</p> <p><u>Bodendenkmalpflege</u> Der nachrichtliche Hinweis zu den Bodenfunden ist bereits enthalten, sollte allerdings inhaltlich wie folgt überarbeitet werden: 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie • Abteilung Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205766-11) unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p> <p>4. Immissionsschutz Laut Ziffer 4.3 der Begründung wird das Schallgutachten zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt. Eine Stellungnahme kann deshalb vonseiten der unteren Immissionsschutzbehörde erst im Verfahren gemäß § 4(2) BauGB abgegeben werden.</p> <p>5. Naturschutz Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>6. Wasserrecht Laut Ziffer 4.2 der Begründung wird das Oberflächenentwässerungskonzept zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt. Eine abschließende Stellungnahme kann deshalb vonseiten der unteren Wasserbehörde erst im Verfahren gemäß § 4(2) BauGB abgegeben werden.</p>	<p>Der Bahnweg wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Plan wird entsprechend konkretisiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der nachrichtliche Hinweis wird entsprechend überarbeitet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauleitplanung die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung als Teil der Erschließung des Plangebiets i.S.d. § 30 (1) BauGB nachzuweisen ist. Dieses betrifft sowohl das Oberflächenwasser als auch das Abwasser.</p> <p>>Oberflächenentwässerungskonzept</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept hat die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in die öffentliche Vorflut darzustellen und den hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweis zu erbringen. Dies umfasst die Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen, die Herstellung von ausreichenden bemessenen Gewässern im Gebiet sowie die Herstellung von Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer. Das Konzept sollte möglichst frühzeitig erstellt werden, damit die hieraus gewonnenen Erkenntnisse zeitgerecht in die Planung einfließen können (z.B. Änderung der GRZ, Festsetzungen von Leitungsrechten, Flächen zur Rückhaltung, u.ä.).</p> <p>> Abwasserentsorgung</p> <p>Ich bitte um eine Aussage unter Ziffer 4.2 der Begründung, wie die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung im Plangebiet gewährleistet werden soll.</p> <p>Weitere Anregungen</p> <p><u>zur Planzeichnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vorhandenen Gräben entlang der Georgstraße sollten in der Planzeichnung dargestellt werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB). Die Gräben stellen Gewässer III. Ordnung dar, die bis zur Grundstücksgrenze den Eigentümern gehören und auch von diesen ordnungsgemäß zu unterhalten sind. <p><u>Zu den textlichen Festsetzungen:</u></p> <p>Folgende textliche Festsetzung bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung wird durch ein Entwässerungskonzept nachgewiesen. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz sichergestellt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht die Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden vor.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Georgstraße. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Georgstraße wurde um einen 3 m breiten Streifen erweitert. Hier soll die Möglichkeit zur Anlegung eines Fuß- und Radweges geschaffen werden. Bei Verwirklichung dieser Planung wird ein entsprechender Antrag zur Verfüllung oder Verlegung des bestehenden Grabens gestellt werden. Der Graben ist in der Straßenverkehrsfläche zulässig.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Gewässer III. Ordnung ist ein Gewässerrandstreifen von 3,00 m gemessen von der Böschungsoberkante von sämtlichen Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (gern. § 38 Abs. 3 und Abs. 4 WHG). <p><u>zu den Hinweisen:</u></p> <p>Folgende Hinweise bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die sich im Plangebiet befindenden Gewässer sind zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). • Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Anlieger (gem.§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG). • Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG). • Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der Wasserbehörde zu beantragen (gem. § 8 WHG). 	<p>Der Graben kann problemlos von der Straße aufgereinigt werden. Ein von sämtlichen Anpflanzungen Einzäunungen und Nebenanlagen freizuhalten-der Bereich ist hier nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird tlw. gefolgt. Die Gemeinde hat sich entschieden dieses nicht festzusetzen. Straßenseitengräben sind auch innerhalb einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche zulässig.</p> <p>Es wird als Hinweis aufgenommen: Veränderungen an Gewässern sowie die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser ist bei der Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen.</p>

2.	<p>NLD Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>		
	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem zur Innenentwicklung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3.	<p>LBEG Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p>		
	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>4. LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>		
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln- Hannover (Dezer- nat 5- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Be- lange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrener- forschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Ge- meinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkun- dung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegs- einwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildaus- wertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwer- ten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Nieder- sächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgem- äß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p>		<p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zwischenzeitlich für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die derzeit vorliegenden Luftbilder auf Abwurfkampfmittel vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luft- bildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p>

<p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung FLÄCHE A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf FLÄCHE B <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen</p>		
--	--	--

<p>(KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>		
---	--	--

5.	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Hermann-Ehlers-Straße 15 26160 Bad Zwischenahn – Wehnen</p>		
	<p>Zu dem vorliegenden Vorentwurf der o.g. Bauleitplanung nehmen wir auf Basis der im Internet ersichtlichen Unterlagen als Träger öffentlicher Belange- Landwirtschaft- wie folgt Stellung:</p> <p>Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) soll die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) nahe dem Bahnhofpunkt in Jaderberg zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums erfolgen. Kompensationsmaßnahmen müssen nicht erfolgen (geringe zulässige Grundfläche in dem Plangebiet von ca. 3.130 m²).</p> <p>Im geltenden F-Plan wird der Geltungsbereich von 0,9 ha als Wohnbau- gebiet dargestellt und derzeit durch ein Wohngebäude sowie durch eine Wiese geprägt. Aktive landwirtschaftliche Hofstellen liegen nicht direkt an dem Geltungsbereich. Für die in etwa 125 m nordwestlich gelegene Landwirtschaft Wefer (Georgstr. 18) stellt sich durch die Planung keine heranrückende Wohnbebauung dar.</p> <p>Es werden aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>6. Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>		
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven, km 23,630 – 23,850. Daher sind die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten.</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und er Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zum Bahngelände festgesetzt. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 10m ist der Abstand jedoch nicht ausreichend.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik,</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und tlw. auf die Planzeichnung mit übernommen.</p> <p>Die Abstandsflächen entsprechend der NBauO sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.</p>

<p>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>Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: <u>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12m.• Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.• Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben. <p>Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p>		
--	--	--

<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden im Verfahren berücksichtigt. Es wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p>
--	--

7.	EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel		
	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteteten 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/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>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.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>		
---	--	--

8.	OOWV Oldenburgischer-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
	<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>1. Trinkwasser 2. Schmutzwasser</p> <p><u>1. Trinkwasser</u> Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Hausanschlussleitung des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.</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. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>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>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p><u>2. Schmutzwasser</u></p> <p>Im Bereich bzw. an das Bebauungsgebiet angrenzend befinden sich Entsorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung in der Georgstraße angeschlossen werden.</p> <p>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.</p> <p>Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung 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>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</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 Entsorgungsleitungen in den anliegenden Plänen ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tel.-Nr.: 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>		
---	--	--

9.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin		
	<p>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben empfehle ich Ihnen, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit Höhen über 20 m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden/Wohngebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen etc.) sowie für Photovoltaikanlagen mit einer Fläche ab ca. 200 m², das Referat 226 der Bundesnetzagentur zu beteiligen. Für Ihre Anfrage verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es zusammen mit Ihrem Lageplan an:</p> <p>226.Postfach@BNetzA.de</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

1. Anwohner der Georgstraße „alter Teil“

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>1. Anwohner Georgstraße „alter Teil“</p> <p>Im Rahmen der Auslegung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Städtebauliche Erschließung und das Interesse der Investoren Die Planungshoheit liegt laut Baugesetzbuch bei der Gemeinde Jade. Die Bauleitpläne sollen -so der Gesetzestext- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.</p> <p>Grundsätzlich ist hierzu anzumerken, dass die Gemeinde Jade nach den Wünschen von Investoren Bebauungspläne aufstellt. So kommt es, dass der Bebauungsplan 66 einen Gewerbebetrieb vorsieht, der unmittelbar an die gegenüber bereits bestehender Wohnbebauung entlang der Georgstraße (Bebauungsplan Nr. 43) sowie an das potenzielle Baugebiet im Bebauungsplan Nr. 27 "Schüttehof" angrenzt. Dieses Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnbebauung beinhaltet zukünftiges Konfliktpotential in den Grenzbereichen. Diese Problematik wurde in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach §8(3) BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Georgstraße" noch weitsichtig in der Begründung angeführt: "Aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden Wohnlagen, könnten gewerbliche Entwicklungen nur eingeschränkt umgesetzt werden. Zudem hat die Gemeinde mit dem Gewerbegebiet Jaderberg an der Bahn im Jahr 2015 großflächig ein äußerst verkehrsgünstig gelegenes Gebiet südlich der Raiffeisenstraße planungsrechtlich gesichert und erschlossen, in dem gewerblichen Flächen zur Verfügung stehen."</p> <p>Die Wahrnehmung der sozialen Verantwortung (vgl. Baugesetzbuch) ist nicht erkennbar. Die Anwohner der Georgstraße sowie die zukünftigen Anwohner der Bebauungsfläche Schüttehof werden durch eine Gewerbeansiedlung zusätzlich durch Lärm und zunehmende Verkehre belastet (vergleiche hierzu zweigleisiger Ausbau der Bahnstrecken OL-WHV sowie Stellungnahme der Polizeiinspektion DEL/OL/Wesermarsch vom 20.8.2018).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu Punkt 1 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Wesermarsch, Raumordnung / Städtebau hat keine Anregungen und Bedenken mitgeteilt.</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es werden keine konkreten Vorhaben hier festgesetzt. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>

<p>Bebauungspläne in Zusammenarbeit mit und für Investoren fokussieren im Wesentlichen die wirtschaftlichen Aspekte der Investoren. Interessen der Allgemeinheit- wie die Einbeziehung eines Verkehrskonzeptes- unterbleiben. Bereits dieses, von den politischen Gremien der Gemeinde verworfene Verkehrskonzept (Thalen Consult; Proj.-Nr. 10330/06.02.2001) kam schon, bevor die ersten Bautätigkeiten auf den "Stindt-Flächen", mit zusätzlichen 46 Bauplätzen, begannen, zu dem Fazit, dass die "derzeitigen Verkehre" mit gerade noch "tolerierbaren Defiziten" funktionieren, jedoch vor "der weiteren Erschließung von Baugrundstücken" eine "Neuregelung [...] notwendig" werde.</p> <p>Das Planungsvorgehen der Gemeinde entspricht damit nicht den Zielen des Baugesetzbuches.</p> <p>2. Belange des Immissionsschutzes / Verkehrslärm Zu 4.3. regen die Anwohner an entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Der Investor plant Parkflächen mit Ladestationen, E-Bike-Garagen und eine Bebauung von Büro- und Tagungsräumen in der Form von Seecontainern (sog. MOBIBOXEN). Das geplante Gewerbeangebot ist mit zusätzlichen Publikumsverkehren verbunden, so sind auch Seminare mit 20 und mehr Teilnehmenden geplant. Fahrzeugverkehre und Publikumsverkehre und die damit verbundenen Lärme werden von der Lärmschutzwand (eine überwiegend nicht absorbierende Metallkonstruktion) der Deutschen Bundesbahn reflektiert. Untersuchungen des Fraunhofer Institut für Bauphysik (Publikation "Sichtschutz mit Schallschutz" aus 3/2016; ww.ibp.fraunhofer.de; unterstützt vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur- Baden-Württemberg) besagen, dass durch Reflexionen von Schallwellen an der Oberfläche von schalldichten Hindernissen, der Schallpegel vor diesen noch gesteigert wird. Dieser verstärkte Schall mindert die Lebensqualität (Aufenthalt im Garten, auf der Terrasse bzw. Wohnen/Schlafen bei geöffnetem Fenster) der Anwohner nachhaltig, zusätzlich zum bereits vorhandenen Verkehrslärm als Zufahrt zu den nachfolgenden Wohngebieten, dem Durchgangsverkehr (Vareler Straße/Raiffeisenstraße) und dem Bahnhofpunkt Abhilfe schafft hier nur ein Lärmschutz aus absorbierenden Materialien bzw. eine Bepflanzung mit Erdwall als schalldämmenden Kern, entlang der Grenzen zur Wohnbebauung (z.B. Grundstücksgrenze Gewerbeobjekt zur Georgstraße).</p>	<p>Die vorliegende Planung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Regelungen.</p> <p>Die Hinweise zu Punkt 2 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von einer nicht zumutbaren Beeinträchtigung ist daher nicht auszugehen.</p>
---	--

<p>3. Oberflächenentwässerung Zu 4.2. ist festzustellen, dass der Investor beabsichtigt weitere Teile des Grundstückes zu versiegeln. Es sollen Parkflächen und Ladestationen für E-Bikes und E-PKW sowie Gebäude errichtet werden. Die geplante Fläche neigt sich mit Gefälle Richtung Bahnübergang Georgstraße. Zur Minderung der Risiken von Überflutung der Georgstraße und die tiefen liegenden Grundstücke regen die Anwohner an, ein Regenrückhaltebecken zu bauen.</p> <p>4. Belange des Naturschutz Die mit dem Bebauungsplan Nr. 66 überplante Fläche bildet ökologisch eine Einheit mit der angrenzenden Hofbuschfläche am Schütte Hof. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzungsplanung, hätte dieser nur für den gesamten Bereich betrachtet aufgestellt werden dürfen. Die Erfassung der Avifauna zur Vorbereitung des Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und 4. Bebauungsplanänderung Nr. 27 Georgstraße" der P3 Planungssystem GbR mbH aus 7/2018 führt zu dem Ergebnis, dass sich hier die vorhandenen Biotopstrukturen und die Avifauna durch die markanten Altbäume zu einer eigenständigen Waldstruktur mit eigenem schützenswerten Binnenklima entwickelt hat, mit einer großen Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten. Weiter ergab die Erfassung von Fledermäusen (P3 Planungssystem GbR mbH aus 8/2018) in diesem Bereich und im Luftraum im Straßen- und Wegebereich am Waldrand, dass vier Fledermausarten hier beheimatet sind. Davon sind zwei Arten auf der Vorwarnliste der "Roten Liste" für Niedersachsen von 1991 als gefährdet bzw. stark gefährdet eingestuft. "Artenschutzrechtlich gehören die heimischen Fledermausarten zu den streng geschützten Arten. Neben dem Tötungsverbot ist es unzulässig, die Lebensstätten und Biotope dieser Arten zu zerstören." (Zitat aus der vorgenannten Erfassung) Der Ausbau des Bahnweges, zwecks Erschließung der Baugrundstücke für die zwei angedachten Mehrfamilienhäuser im hinteren Bereich der beplanten Fläche, der nachfolgende Baustellenverkehr sowie der spätere Anwohnerverkehr würde einen, 'Scheueffekt' durch Licht- und Lärmemissionen bei der Population verursachen.</p> <p>Der Bahnweg selbst wird beidseitig von einem hohen Baum- und Heckenbestand begleitet, welcher vorwiegend aus Eichen, Linden- und Weißdornhecken (stehen teilweise in Verbindung mit dem Hofensemble unter Denkmalschutz) besteht. So setzt sich der Hofbusch über den Bahnweg in die beplante Fläche "Bereich am Bahnhofpunkt" fort. Hier westlich der Bahnstrecke wechselt das Rehwild aus dem südlichen Jaderberg (Reithalle) über die Raiffeisenstraße, den Bereich des Schütte Hofes in den nördlichen</p>	<p>Die Hinweise zu Punkt 3 werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Es ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit das anfallende Niederschlagswasser in Mulden zu versickern. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist nicht vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Hinweise zu Punkt 4 werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 66 „Bereich am Bahnhofpunkt“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. § 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender</p>
--	---

<p>Teil (Wapel) und über die Fläche am Bahnhofpunkt in das Landschaftsschutzgebiet nordöstlich der Bahnstrecke.</p> <p>Die politischen Entscheidungsträger sollten sich vor Augen führen, dass sie auch Verantwortung für den Artenschutz haben, dessen Ziel und Aufgabe es ist, für den Erhalt der gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie den Schutz ihrer Lebensräume zu sorgen und nicht nur die Interessen von Investoren zu befördern. Denn nach §44 BNatSchG ist jede Handlung verboten, die zu einer Beeinträchtigung, Beunruhigung, Zerstörung oder Tötung der vorgenannten Schutzgüter führt. Der gesamte Bereich, der Schütte Hof mit seiner Hofbuschfläche, der idyllische Bahnweg sowie der "Bereich am Bahnhofpunkt" ist ein für die nächsten Generationen erhaltenswertes Naturkleinod, dass sich über die Jahre ohne menschliches Zutun oder gerade deshalb entwickeln konnte.</p> <p>Auch in dem vorher schon zitierten Bericht, der die Erfassung der Avifauna beinhaltet, wurde im Schlusssatz darauf hingewiesen, diesen Bereich als 'Geschützten Landschaftsbestandteil' durch Aufstellung einer Satzung auszuweisen, gem. §22 Abs. 3 und 4 des Nieders. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz.</p> <p>Abschließend ist anzumerken, dass die angrenzenden Bäume und Waldflächen des Bahnweges, im Falle eines Ausbaus, obwohl er als Erschießungsstraße für die geplanten zwei Mehrfamilienhäuser, gem. der vorangegangenen Ausführungen ungeeignet ist, während der Baudurchführung vor mechanischen Beschädigungen ggf. durch Stammschutzmanschetten zu sichern und baubedingte Wurzelfreilegungen zu vermeiden bzw. umgehend fachgerecht zu versorgen sind.</p> <p>Für den beeinträchtigten Lebensraum der vor Ort vertretenden Fauna, ist im näheren Umfeld der überplanten Fläche ein Ausgleich zu schaffen, eine Kompensationsmaßnahme an anderer Stelle kommt nicht dem von der Erschließung betroffenen Wildbestand zugute.</p>	<p>Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Diese Festsetzung gilt auch für das Rehwild.</p> <p>Die vorliegende Planung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Der § 44 BNatSchG wird beachtet. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in den Plan aufgenommen.</p> <p>Es befindet sich kein geschützter Landschaftsbestandteil im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Bahnweg ist in seiner Breite mit fast überall über 6,0 m ausreichend für die Erschließung des südlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 66.</p> <p>Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche £ 20.000 m²) als Eingriffe im Sinne des 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.</p>
---	--

<p>5. Verkehrliche Belange</p> <p>Das geplante Gewerbevorhaben besteht aus einem publikumsintensiven Dienstleistungs- und Innovationskonzept und einer Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern. Es ist daher mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen, der wesentliche Auswirkungen auf den Knotenpunkt Bahnübergang hat.</p> <p>Die im Planfeststellungsbeschluss vom 29.11.2018 (Az.: 581 ppi/011-2017#035) des Eisenbahnbundesamtes für das Vorhaben "Neubau der Verkehrsstation Jaderberg" gemachten Ausführungen bezüglich der Stellungnahme der Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburg Land/ Wesermarsch sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht unerheblich:</p> <p>"B.4. 12.4 Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburg Land/ Wesermarsch</p> <p><i>Die Polizeiinspektion wies in Ihrer Stellungnahme vom 20. 04.2018, ohne Az., darauf hin, dass der Bereich um den Bahnübergang Kreisstraße 108 "Vareler Straße" verkehrlich einen Knotenpunkt, bestehend aus den beiden Ästen der Kreisstraße 108 "Vareler Straße" sowie den Einmündungen der "Georgstraße" (westlich) und privaten Grundstückszufahrten (östlich) darstelle. Nur die Kreisstraße 108 "Vareler Straße" verfüge auf beiden Ästen über eine einseitige Nebenanlage für Fußgänger und Radfahrer Das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 108 "Vareler Straße" sei laut der Polizeiinspektion mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von etwa 4400 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden nicht unerheblich.</i></p> <p><i>Mit dem Bau des Bahnhofpunktes gehe die Einrichtung einer Park+Ride-Anlage, einer Bike+Ride-Anlage und eines Bushaltespunktes einher. Dadurch dürfe sich laut Polizeiinspektion das Kraftfahrzeugaufkommen auf den Straßen nur unwesentlich erhöhen. Vermehrt wird es im Umfeld des Bahnhofpunktes aber zu Fußgänger und Radfahrerverkehr mit erheblichem Querungsbedarf insbesondere über die Kreisstraße 108 „Vareler Straße" kommen. Diesem Umstand werde in den Planungen bisher in keiner Weise Rechnung getragen. Mindestens Querungshilfen auf der Kreisstraße 108 "Vareler Straße", beiderseits des Bahnüberganges, erschienen für eine sichere Führung der "schwächeren" Verkehrsteilnehmer erforderlich.</i></p>	<p>Die Hinweise zu Punkt 5 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Wesermarsch und die Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg Land/Wesermarsch wurden am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken, auch nicht von anderen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, zu der Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetz vorgebracht.</p>
---	--

<p><i>Die Vorhabenträgerin entgegnet, dass als Querungshilfe für Fußgänger nördlich des Bahnübergangs in Bahn-km 23,9 ein abgesetzter (= vom motorisierten Verkehr getrennter), beschränkter Bahnübergang vorhanden sei. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung sei untersucht worden, neben diesem abgesetzten Bahnübergang einen zusätzlichen abgesetzten Bahnübergang südlich des Bahnübergangs in Bahn-km 23,9 anzuordnen. Dieses sei jedoch verworfen worden, da die vorhandene Querung der Gleise im Hinblick auf das prognostizierte Reisendenverkehrsaufkommen ausreiche. Der Radverkehr werde - da es im weiteren Verlauf der Kreisstraße 108 "Vareler Straße" auch keinen abgesetzten Radweg gebe - über die Kreisstraße 108 "Vareler Straße" abgewickelt."</i></p> <p>Durch die Gewerbeansiedlung und Bebauung wie im Bebauungsplan 66 skizziert, wird sich das Verkehrsaufkommen in dem Knotenpunkt Bahnübergang wesentlich erhöhen. Ebenso ist bei der Ausrichtung des Gewerbes mit wesentlich steigenden Radfahrverkehren zu rechnen.</p> <p>Da im Bereich der Anbindung (verkehrliche Erschließung) des Plangebietes an die Georgstraße sich die sogenannte Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer für den Bahnhofpunkt befindet und die Erreichbarkeit der Park+Ride-Anlage, Bike+Ride-Anlage und eines Bushaltespunktes über die Georgstraße / Kreisstraße 108 "Vareler Straße" und den Knotenpunkt Bahnübergang abgewickelt wird, wird sich die Verkehrslage in diesem Bereich deutlich "verschärfen", was wiederum negative Auswirkungen auf die Bahnreisenden, Fußgänger und Radfahrer hat. Es ist von steigenden Unfallrisiken, insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger), auszugehen.</p> <p>Die Anwohner regen an, dringend ein Verkehrskonzept für die erheblich belastete Georgstraße, in Zusammenarbeit mit den Anwohnern, zu entwickeln. Dieses Verkehrskonzept sollte vorrangig sein, bevor weitere bauliche Erschließungen in Angriff genommen werden, die die schon angespannte Situation nur noch verschärfen würden.</p> <p>Ziel dieses Konzeptes muss sein, für einen gleichmäßig verteilten Verkehrsfluss aus und in die Wohngebiete, mit einer (er)tragbaren Anwohnerbelastung, unter Einhaltung der vorgegebenen Geschwindigkeitsbeschränkung, zu sorgen sowie den Durchgangsverkehr zu unterbinden.</p>		<p>Der Anregung wird für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht gefolgt. Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde ein Verkehrskonzept für die vorliegende Bauleitplanung nicht angeregt.</p>
--	--	---

	In diesem Punkt sehen die Anwohner eine besondere Verantwortung des Rates die Situation nachhaltig zum Besseren zu wenden. Für Nachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.		
--	---	--	--