

Übergabe:

Übergabe durch Herrn von
Triel an AV Rettberg
vor Beginn der Sitzung
des ABS vom 10.01.23

Gemeinde Jade
Bauamt
Jader Straße 47

26349 Jade

Fax: 04454-899-299

10.01.2023

Sitzung des Ausschusses für Bauen und Straßen der Gemeinde Jade am 10.01.2023
Anfrage zu TOP 7 Vorstellung des Straßensanierungskonzeptes
Einwohnerfragestunde
Kälberstraße in Kreuzmoor auch stark geschädigt wegen "Tier- und Freizeitpark Jaderberg"
Unser Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 37.2 vom November 2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kaars,
sehr geehrte Frau Suhr,
sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses für Bauen und Straßen,

im Straßensanierungskonzept der Gemeinde Jade mit Stand vom 30.12.2022 wird auf Seite 111 aufgeführt, dass die Kälberstraße deutliche Unebenheiten, Risse, Löcher und Flickstellen aufweist. Unter Nutzung wird neben privater Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung und Radfahrer angegeben. 11 Häuser seien erschlossen und als Gewichtsbegrenzung wird 5 t angegeben.

Hiermit bitten wir ausdrücklich darum, dass auch der Jaderpark als Gewerbebetrieb und Sonderbauflächen mit angegeben wird.

Jahrelang wurden im Auftrag der Betreiberfamilie [REDACTED] große, schwere Massen über das erste Teilstück der Kälberstraße vom Hakenweg quasi bis zum Vorfluter bewegt. Dieses wurde auch öfter von Anwohnern kritisiert.

Die Nachbarschaft hatte in ihren Widersprüchen vom November 2021 große Bedenken gegen eine weitere Erschließung des Jaderparks von der Kälberstraße aus geäußert, gerade auch im Hinblick auf einen eventuellen Bau von Betriebsleiterwohnungen.

Diese Bedenken wurden in der Abwägungsliste vom 16.02.2022 alle abgeschmettert mit dem Vermerk:

"Der Anregung der Nichtzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebiet SO2a wird nicht gefolgt, wie auch der Nichterschließung dieser Betriebsleiterwohnungen von der Kälberstraße. Die Kälberstraße dient auch der Erschließung des Tier- und Freizeitparks."

Gerade der vordere Abschnitt der Kälberstraße hat viele Löcher.

Die Schüler aus unserer Nachbarschaft mussten schon diverse Fahrradreparaturen durchführen lassen, weil z.B. die Gepäckträger abgebrochen waren aufgrund der großen Erschütterungen durch die Unebenheiten in der Fahrbahndecke.

Auch ein Fahrer der Citypost / Nord-West-Zeitung hatte geäußert, dass mit einem Kleinwagen kaum ein Durchfahren möglich wäre. Diese Löcher müssten zeitnah ausgebessert werden.

Eine große Gefahr sehen wir besonders für die Kindergartenkinder und ortsfremde Fahrradfahrer, gerade auch im Bereich des Vorfluters direkt hinter dem Jaderpark. Hier ist seit einigen Jahren das Gelände abgängig. Sollte hier ein Kleinkind in den tiefen Vorfluter stürzen, ist eine schnelle Rettung wahrscheinlich kaum möglich. Bitte lassen Sie hierzu zeitnah ein Hartholzgeländer aufbauen, sodass diese Gefahr gebannt wird.

Kälberstraße

Material: Asphalt

Länge ca.: 3.450m

Gewichtsbegrenzung: 5 t

Zustand: **deutliche Unebenheiten, Risse, Löcher, Flickstellen**

Nutzung: private Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Radfahrer,
11 Häuser erschlossen, in der Vergangenheit oft
Ausbesserungsarbeiten erforderlich

Schadensbild:



Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen vorgebracht:

Bürger 1



Bürger 2



Bürger 3



Abwägung: 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37, Öffentlichkeitsbeteiligung (Verfahren gem. § 3 (2) BauGB)

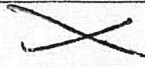
Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1</p> <p>Hiermit widersprechen wir fristgerecht der Änderung des obigen Bebauungsplanes, Vorentwurf vom 21.07.2021, welcher am 04.10.2021 in der NWZ öffentlich bekannt gemacht wurde. Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>1.) Formelle Bedenken Wir bezweifeln, dass das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Jade rechtmäßig abgelaufen ist, weil wir in der Zurverfügungstellung der Kompensationsflächen Flurstücke 241/92 und 254/87 der Flur 4 der Gemarkung Jade am Neuen Weg (siehe Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37, 5.3.2, Seite 28) einen Verstoß gegen kommunale Befangenheitsregeln und Mitwirkungsverbote sehen (vgl. § 41 Nds. KomVG). Nach ständiger Rechtsprechung ist es Ziel der Mitwirkungsverbote, eine unparteiische und uneigennützig Verwaltung zu gewährleisten. Jede haupt- und ehrenamtliche Tätigkeit für die Gemeinde soll von individuellen Sonderinteressen freigehalten werden, damit das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in die kommunalpolitisch Verantwortlichen nicht erschüttert wird. Wer also ein Eigeninteresse am Ausgang eines Verfahrens haben kann, soll von der Entscheidungsfindung gänzlich ausgeschlossen sein, damit bereits der „böse Schein“ einer sachwidrigen Verfolgung von Sonderinteressen in der Kommunalverwaltung vermieden wird.</p> <p>Dementsprechend verbieten auch die §§ 20 und 21 Verwaltungsverfahrensgesetz die Mitwirkung in einem Verwaltungsverfahren, wenn ein Grund vorliegt, der geeignet ist, Misstrauen gegen eine unparteiische Amtsausübung zu rechtfertigen. Im Übrigen verweisen wir auch auf die Vorschriften des Beamtenstatusgesetzes.</p> <p>10. Durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 zulässigen Eingriffe verbleibt ein Kompensationsflächendefizit von 29.792 m² (Schutzgut Pflanzen) sowie 11.280 m² (Schutzgut Boden). Folgende Flurstücke werden hierfür als Kompensationsflächen in Anspruch genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 254/87, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 27.316 m²; anteilig auf 9.030 m²). • Flurstück 241/92, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 53.563 m²; anteilig auf 29.685 m²). 	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Kommunale Mitwirkungsverbote wurden berücksichtigt. Ein Verstoß wegen Befangenheit oder gegen Mitwirkungsverbote wird nicht gesehen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>• Flurstück 193/1, Flur 8, Gemarkung Großenmeer (Flächengr.: 16.643 m²; anteilig auf 2.357 m²).</p> <p>Die für die Ursprungsplanung eingestellten Kompensationsflächen sind weiterhin Bestandteil auch dieser 2. Änderung. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 144 und 146 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,06 ha und das Flurstück 282/213, der Flur 10, Gemarkung Jade mit einer Gesamtgröße von ca. 3,2 ha, wobei insgesamt 4,62 ha als Kompensationsflächen weiterhin zu sichern sind.</p> <p>2.) Inhaltliche Bedenken</p> <p>Unsere Resthofstelle mit ca. 6 ha Weideland entlang der kompletten östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 37 an der Kälberstraße besteht länger als der Tier- und Freizeitpark und sogar länger als der ursprüngliche Zoo an der Tiergartenstraße in Jaderberg. Wir sind innerhalb unserer Familie die vierte Generation und unsere Kinder Jan Piet und Jas Jonas somit die fünfte Generation auf diesem Anwesen in Jaderkreuzmoor. Wir haben daher u. E. Bestandsschutz.</p> <p>Wir widersprechen jeglichen weiteren Versiegelungen auf dem gesamten Gelände und den angezeigten Bauhöhen oberhalb von 10 m. Wir widersprechen den angezeigten Bauhöhen von 22 m im Bereich SO 2b bzw. 40 m im Bereich der Sonderfläche SO2c entschieden. Bauhöhen auf einer Sonderfläche bis zu 5.000 m² von sogar mehr als 40 m sind für uns völlig unakzeptabel. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 teilweise um das 5-fache auf 0,5 ist für uns völlig unakzeptabel, gerade auch im Bereich SO 2b (Afrikaanlage mit Giraffengehege, Rundboothof und Gehölzwäldchen). So denn auf diesen Flächen lärmintensive Fahrgeschäfte aufgestellt werden, würde dieses zu einem erheblichen Verlust unserer Lebensqualität führen.</p> <p>Die WHO sieht ab 45 dB eine Gesundheitsgefährdung.</p> <p>Weiterhin sind die o. g. angestrebten Versiegelungen und Bauhöhen u. E. nicht mit dem Landschaftsbild des Überganges von der Geest zur Marsch im östlichen und südöstlichen Teil vereinbar. Wir verweisen auf die Gutachten des INGWA Planungsbüros aus dem Jahr 2000.</p>	<p>Die Hinweise sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Bestandsschutz wird seitens der vorliegenden Planung nicht in Frage gestellt.</p> <p>Eine Beschränkung der zulässigen Bauhöhen auf 10 m wird nicht gefolgt. Auch bereits in dem Ursprungsplan und dessen 1. Änderung waren größere Höhen zulässig.</p> <p>Einer Nichterhöhung der zulässigen Grundflächenzahl wird nicht gefolgt. Die zusätzlich zulässigen Versiegelungen werden entsprechend dem Umweltbericht ausgeglichen.</p> <p>Die festgesetzten Lärmemissionskontingente wurde so festgesetzt, dass es bei den benachbarten Wohnnutzungen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Die hier zu beachtenden Werte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden eingehalten.</p> <p>Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde ein Umweltbericht erstellt. Der mit dieser Planung planunrechtlich zulässige Eingriff in das Landschaftsbild wurde hierin beschrieben und bewertet. Von Seiten der zuständigen Fachbehörde wurden hierzu keine ergänzenden Hinweise oder Anmerkungen vorgetragen. Von daher geht die Gemeinde davon aus, dass diesem Sachverhalt ausreichend Rechnung getragen</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>In den textlichen Festlegungen Punkt 2 und 3 (siehe nachstehend) der Antragsunterlagen beiliegenden „Planzeichnung“ widersprechen wir jeglichen Bebauungen u. a. von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebiet SO 2a. Jegliche Wohnungen sollten mit der Zuwegung von der Tiergartenstraße aus angesiedelt werden. Die Kälberstraße ist eine tonnenbeschränkte Anliegerstraße und wurde bereits in der Vergangenheit zu stark belastet.</p> <p>2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 1 und 2 (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2a, SO 2b, SO 2c und SO 2d) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind alle Vorhaben zulässig, die einem Tier- und Freizeitpark dienen, wie z. B. Gehege und Ställe für Tiere, Restaurants, Klosse, Fahrgeschäfte, Spielfeinrichtungen, Erholungsflächen, Schaustellungen, Läden, Eisen- und Einschienenbahnen, schwimmende Wasserfahrzeuge sowie die für den Betrieb notwendigen Lager, Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser, Kantinen, Büro, Verwaltungsgebäuden sowie Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannten Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.</p> <p>3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 1 (SO 1a, SO1b und SO 1c) sowie mit dem Index 2a (SO 2a) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Wir bitten zum Bereich SO 2b um Aufrechterhaltung der Bezeichnung „Freigehege“.</p> <p>Wir haben Eulenkolonien, Fledermäuse, Libellen, Bussarde, Schwalben und andere geschützte Arten auf unserem Grundstück und möchten diese auch weiterhin schützen. Auch hierzu verweisen wir auf die Gutachten aus dem Jahre 2000.</p> <p>„Durch die Überbauung/Versiegelung werden zudem (potentielle) Lebensräume einer angepassten Tierwelt beeinträchtigt. Beeinträchtigungen können sich durch Vermichtung von ortsfesten Arten, Verdrängung von Tierarten sowie Einschränkung des Habitatswertes der angrenzenden Flächen durch anthropogene Störungen ergeben.“</p>	<p>wurde. Im Übrigen führen die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen auch zu einer Aufwertung des heutigen Landschaftsbildes.</p> <p>Der Anregung der Nichtzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebiet SO 2a wird nicht gefolgt, wie auch der Nichterschließung dieser Betriebsleiterwohnungen von der Kälberstraße. Die Kälberstraße dient auch der Erschließung des Tier- und Freizeitparks.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den Wünschen des Tier- und Freizeitparks anzupassen soweit es hierdurch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung führt.</p> <p>Der Hinweis auf die Fauna wird beachtet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die in der weiteren Umgebung vorkommenden nebenstehend aufgeführten Artengruppen sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht ableitbar und zu befürchten. Das Gleiche gilt für den Schutz dieser Arten.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><i>„Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Lebensräume durch Lärmimmissionen der Freizeitparkaktivitäten zu erwarten ist.“</i></p> <p>Die örtliche Landwirtschaft hat sich gerade auf den angrenzenden Flächen zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung vor allem durch Biobauern gewandelt. Es gibt vermehrt Blühacker. In Zeiten des Klimawandels sind zudem forsthaltige Gebiete mittlerweile besonders schützenswert.</p> <p>Aus dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschriebenen „Aussichtsturm mit Freigehege“ wurde die Fahrradtraktion „Okavango River“ tiefgründig und großflächig realisiert und mit permanenter Musikbeschallung ausgerüstet bereits im August 2021 in Betrieb genommen. Wir sind überzeugt, dass diese in Beton gegossene Fahrradtraktion nicht mehr unter die Rubrik „Wasserflächen in Form von Teichen, Gräben und Seen“ fällt. Ebenso verhält es sich mit der in Beton gegossenen Rundbootbahn, welche ebenfalls mit Musikbeschallung ausgestattet ist. Aktuell finden bereits weitere sehr großflächige Baggerarbeiten und massive Versiegelungen im südöstlichen Teil statt, die u. E. einen starken Eingriff in das natürliche Biotope und den Wasserhaushalt darstellen.</p> <p>Sollte das Gehölz entlang der Kälberstraße tatsächlich gerodet werden, fordern wir eine Wiederaufforstung an etwa gleicher Stelle, damit zumindest dieser natürliche Puffer erhalten bleibt.</p> <p>Wir fordern Sie erneut auf, die Änderung am aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 37.1 nicht vorzunehmen. Wir hoffen sehr, dass der „neue“ Gemeinderat und der „neue“ Bauausschuss sich intensiv mit der Historie und auch den Gutachten aus dem Jahre 2000 auseinandersetzen wird.</p> <p>Wir behalten uns weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis auf die Landwirtschaft wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Kälberstraße wird über die erhaltenen Flächenfestsetzungen großflächig erhalten und mit standortgerechten Gehölzen ergänzt. Auch im Bereich des angrenzend festgesetzten Sondergebietes SO 2b werden diverse vorkommende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den Ursprungsplan und dessen 1. Änderung an die geänderten Bedürfnisse des Tier- und Freizeitparks anzupassen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 2</p> <p>Hiermit widersprechen wir fristgerecht der Änderung des obigen Bebauungsplanes, Vorentwurf vom 21.07.2021, welcher am 04.10.2021 in der NWZ öffentlich bekannt gemacht wurde. Als Anwohner der Kälberstraße und Feldstraße sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>Unsere Rest-/Hofstellen bestehen länger als der Tier- und Freizeitpark und sogar länger als der ursprüngliche Zoo an der Tiergartenstraße in Jaderberg. Wir haben alle unsere Hofstellen über viele Jahre mit viel Herzblut aufwändig in Stand gehalten und teilweise sogar saniert und unsere Kinder wollen diese auch weiterführen. Wir haben daher u. E. Bestandsschutz.</p> <p>Wir widersprechen jeglichen weiteren Versiegelungen auf dem gesamten Gelände und den angezeigten Bauhöhen oberhalb von 10 m. Wir widersprechen den angezeigten Bauhöhen von 22 m im Bereich SO 2b bzw. 40 m im Bereich der Sonderfläche SO 2c entschieden. Bauhöhen auf einer Sonderfläche bis zu 5.000 m² von sogar mehr als 40 m sind für uns völlig unakzeptabel. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 teilweise um das 5-fache auf 0,5 ist für uns völlig unakzeptabel. So denn auf diesen Flächen lärmintensive Fahrgeschäfte aufgestellt werden, würde dieses zu einem erheblichen Verlust unserer Lebensqualität führen.</p> <p>Die WHO sieht ab 45 DB eine Gesundheitsgefährdung.</p> <p>Weiterhin sind die o. g. angestrebten Versiegelungen und Bauhöhen u. E. nicht mit dem Landschaftsbild des Überganges von der Geest zur Marsch im östlichen und südöstlichen Teil vereinbar. Wir verweisen auf die Gutachten des INGWA Planungsbüros aus dem Jahr 2000.</p> <p>In den textlichen Festlegungen Punkt 2 und 3 (siehe nachstehend) der Antragsunterlagen beiliegenden „Planzeichnung“ widersprechen wir jeglichen Bebauungen u. a. von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebiet SO 2a. Jegliche Wohnungen sollten mit der Zuwegung von der Tiergartenstraße aus angesiedelt werden. Die Kälberstraße ist eine tonnenbeschränkte Anliegerstraße und wurde bereits in der Vergangenheit zu stark belastet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Der Bestandsschutz wird seitens der vorliegenden Planung nicht in Frage gestellt.</p> <p>Eine Beschränkung der zulässigen Bauhöhen auf 10 m wird nicht gefolgt. Auch bereits in dem Ursprungsplan und dessen 1. Änderung waren größere Höhen zulässig.</p> <p>Einer Nichterhöhung der zulässigen Grundflächenzahl wird nicht gefolgt. Die zusätzlich zulässigen Versiegelungen werden entsprechend dem Umweltbericht ausgeglichen.</p> <p>Die festgesetzten Lärmemissionskoeffizienten wurde so festgesetzt, dass es bei den benachbarten Wohnnutzungen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Die hier zu beachtenden Werte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden eingehalten.</p> <p>Für die vorliegende Planung wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wurde hierin bewertet.</p> <p>Der Anregung der Nichtzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebietes SO 2a wird nicht gefolgt, wie auch der Nichterschließung dieser Betriebsleiterwohnungen von der Kälberstraße. Die Kälberstraße dient auch der Erschließung des Tier- und Freizeitparks.</p>



Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Wir bitten zum Bereich SO 2b um Aufrechterhaltung der Bezeichnung „Freigehege“.</p> <p>Unsere Hofstellen mit den Ländereien befinden sich quasi im Grenzbereich zum Landschaftsschutzgebiet „Jader Moormarsch“. Wir möchten dieses sensible Biotop, welches auch ein Refugium für Mäwen, Zugvögel und heimische Tierarten wie z. B. Bussarde, Schwalben usw. ist, dauerhaft und mit Weitsicht schützen. Auch hierzu verweisen wir auf die Gutachten aus dem Jahre 2000.</p> <p><i>„Durch die Überbauung / Versiegelung werden zudem (potentielle) Lebensräume einer angepassten Tierwelt beeinträchtigt. Beeinträchtigungen können sich durch Vernichtung von ortsfesten Arten, Verdrängung von Tierarten sowie Einschränkung des Habitatswertes der angrenzenden Flächen durch anthropogene Störungen ergeben.“</i></p> <p><i>„Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Lebensräume durch Lärmimmissionen der Freizeitparkaktivitäten zu erwarten ist.“</i></p> <p>Die örtliche Landwirtschaft hat sich gerade auf den angrenzenden Flächen zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung vor allem durch Biobauern gewandelt. Es gibt vermehrt Blühacker. In Zeiten des Klimawandels sind zudem forthaltige Gebiete mittlerweile besonders schützenswert.</p> <p>Aus dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschriebenen „Aussichtsturm mit Freigehege“ wurde die Fahrtraktion „Okavango River“ tiefgründig und großflächig realisiert und mit permanenter Musikbeschallung ausgerüstet bereits im August 2021 in Betrieb genommen. Die Musikbeschallung tönt weit über die Kälberstraße bis in die Feldstraße und ist schon jetzt störend.</p> <p>Aktuell finden bereits weitere sehr großflächige Baggerarbeiten und massive Versiegelungen im südöstlichen Teil statt, die u. E. einen starken Eingriff in das natürliche Biotop und den Wasserhaushalt darstellen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den Wünschen des Tier- und Freizeitparks anzupassen soweit es hierdurch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung führt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Das nebenstehend aufgeführte Landschaftsschutzgebiet befindet sich nördlich der Jader Straße (L 862) bzw. östlich der Kreuzmoorstraße (L 864) und damit in einer Entfernung von mindestens 1,3 km bis über 2,0 km. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet sowie die in der weiteren Umgebung vorkommenden nebenstehend aufgeführten Artengruppen sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht ableitbar und zu befürchten. Das Gleiche gilt für den Schutz dieser Arten.</p> <p>Der Hinweis auf die Landwirtschaft wird beachtet. Die vorliegende Planung widerspricht nicht der nebenstehend aufgeführten Nutzung.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet sind aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Bei Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente wird es zu keinem unzumutbaren Störungen kommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Für die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 planungsrechtlich zulässigen Eingriffe wurden in den vorliegenden Unterlagen Kompensationsmaßnahmen eingestellt und detailliert beschrieben.</p>

Abwägung: 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37, Öffentlichkeitsbeteiligung (Verfahren gem. § 3 (2) BauGB)

7

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Wir fordern Sie erneut auf, die Änderung am aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 37.1 nicht vorzunehmen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den Ursprungsplan und dessen 1. Änderung an die geänderten Bedürfnisse des Tier- und Freizeitparks anzupassen.

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 3</p> <p>Wir haben formelle und inhaltliche Bedenken gegen die 2. Änderung von Nr. 37.</p> <p>Formelle Bedenken:</p> <p>Wir bezweifeln, dass das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 37 der Gemeinde Jade rechtmäßig abgelaufen ist, weil wir in der Zurverfügungstellung der Kompensationsflächen Flurstücke 241/92 und 254/87 der Flur 4 der Gemarkung Jade (siehe Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37, 5.3.2, S. 28) einen Verstoß gegen kommunale Befangenheitsregeln und Mitwirkungsverbote sehen (vgl. § 41 Nds. KommVG und die §§ 20 und 21 Verwaltungsverfahrensgesetz).</p> <p>Inhaltliche Bedenken:</p> <p>Es hat den Anschein, dass bei der 2. Änderung vorwiegend die Interessen der Unternehmerfamilie Ludewigt berücksichtigt wurden, nicht jedoch die berechtigten Anliegen vieler benachbarter Jaderberger Bürger. Auch an das Ortsbild sollte gedacht werden. Ein Turm von 80 m Höhe entspricht einem Gebäude von mehr als 26 Stockwerken. Zunächst hatte der Betreiber sogar 120 m, dann 100 m gefordert. Und das in einem ländlichen Dorf!</p> <p>Schon heute sind die Tiergarten- und die Raiffeisenstraße nach Schließung des Zoos gestopft voll mit Autos. Der Autoverkehr wird nach jeder Ausweitung des Zoos und der Zahl der Fahrgeschäfte weiter zunehmen. Zudem ist abzusehen, dass der Bahnverkehr mit Güterzügen nach der Elektrifizierung der Bahnstrecke und dem weiteren Ausbau des Hafens WHV erheblich zunehmen wird. Die Schranken werden dann noch viel häufiger geschlossen sein. Wir befürchten einen chaotischen Autoverkehr im Ort. Ist das bei der Planung 37.2 bedacht worden?</p> <p>Die höchste Priorität bei unseren Forderungen hat die Reduzierung und Begrenzung der Lärmemissionen. Wir fordern, dass diese die im Bebauungsplan 37.1 genannten Werte nicht überschreiten dürfen. Zudem erwarten wir eine Reduzierung der Musiklautstärke der Fahrgeschäfte.</p> <p>Die im Bebauungsplan 37.2 für bauliche Anlagen erlaubten Höhen betragen je nach Bereich überwiegend 20 m bzw. 35 m und 80 m für eine Fläche von 5.000 qm. Diese für uns nicht akzeptablen Höhen lassen das</p>		<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Kommunale Mitwirkungsverbote werden berücksichtigt.</p> <p>Alle Belange wurden in die Planung eingestellt und abgewogen.</p> <p>Die Kreuzung im Bereich wird entsprechend den Bedürfnissen, auch für den aus Richtung Tier- und Freizeitpark, angepasst. Die Erneuerung der Ampelanlage ist in den Sommerferien diesen Jahres vorgesehen.</p> <p>Es wurde ein Schallgutachten erstellt dessen Ergebnisse für die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen wird es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen mit der vorliegenden Planung dem Tier- und Freizeitpark die Möglichkeit zu eröffnen sich den geänderten Bedürfnissen anzupassen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Schlimmste befürchten, wenn hier weitere spektakuläre, lärmintensive Fahrgeschäfte aufgestellt würden. Auf der gesamten Anlage darf die maximale Höhe 20 m nicht überschreiten.</p> <p>Okavango-River hat schon mit einer Höhe von 12 m den bisherigen Lärmpegel erheblich gesteigert. Die Lärmspitzen, also die dauernden Schreie und das Juchzen der Besucher sind schon jetzt grenzwertig, wobei die Windrichtung eine entscheidende Rolle spielt. Wir fordern wirksame Lärmschutzmaßnahmen bei allen lärmintensiven Fahrgeschäften. Die Grundflächenzahl (GRZ) muss deutlich reduziert werden: Sie wurde in 37.2 von 0,1 z.T. um das 5-fache auf 0,5 erhöht. SO 2b soll als Tiergehege mit einer wie in 37.1 festgelegten Höhe von max. 10 m erhalten bleiben. Keine weitere Versiegelung in diesem Bereich. Wir fordern, dass die Festlegungen Punkt 2. und 3. nicht für die Gebiete SO 2a und SO 2b gelten. (Das Kleingedruckte ist ein Freifahrtschein!)</p> <p>2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 1 und 2 (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2a, SO 2b, SO 2c und SO 2d) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind alle Vorhaben zulässig, die einem Tier- und Freizeitpark dienen, wie z. B. Gehege und Ställe für Tiere, Restaurants, Kioske, Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen, Erholungsflächen, Schaustellungen, Läden, Eisen- und Einschienenbahnen, schwimmende Wasserfahrzeuge sowie die für den Betrieb notwendigen Lager, Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser, Kantinen, Büro, Verwaltungsgebäude sowie Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannten Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.</p> <p>3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 1 (SO 1a, SO 1b und SO 1c) sowie mit dem Index 2a (SO 2a) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitungsleute sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Wir fordern die Beibehaltung der bisherigen Öffnungszeiten.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Es wurden Lärmmissionskontingente durch einen Gutachter ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei Einhaltung dieser Werte es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich entschieden den Bebauungsplan an die geänderten Bedürfnisse des Tier- und Freizeitparkes anzupassen.</p> <p>Der Anregung der Nichtzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebietes SO 2a wird nicht gefolgt, wie auch der Nichterschließung dieser Betriebsleiterwohnungen von der Kälberstraße. Die Kälberstraße dient auch der Erschließung des Tier- und Freizeitparkes.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Öffnungszeiten sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>