

GEMEINDE JADE
Landkreis Wesermarsch

13. Flächennutzungsplanänderung

und

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16
„Bereich östlich des Bahnüberganges
Vareler Straße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-
ger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.08.2024



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland
2. Avacon Netz GmbH
Vorgangsnummer 657778
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Fachbereich 2
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg
4. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
5. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Ankum
Lindenstraße 2
49577 Ankum
6. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Am DFS-Campus
6325 Langen
7. Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH
Arthur-Lückemeyer-Weg 2
26954 Nordenham
8. Bundespolizeidirektion Hannover
Möckernstr. 30
30163 Hannover
9. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
10. Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
11. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg

12. Bundeswehr
Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
Fontainegraben 200
53123 Bonn

13. Ericsson Services GmbH

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Straße 15
26919 Brake
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Alfred-Benz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Wehnen
Hermann-Ehlers-Str. 15
26160 Bad Zwischenahn
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
5. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
6. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
7. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
Fachbereich Linientechnik
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
9. VBN Verkehrsverbund Bremen/Nds.
Am Wall 165-167
28195 Bremen
10. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg / Varel
Neue Straße 23
26316 Varel

11. DB AG – DB Immobilien
Baurecht II
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake</p>	
<p>zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" der Gemeinde Jade nehme ich nach Prüfung der übersandten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung und Städtebau Aus raumordnungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Redaktionell bitte ich um folgende Anpassungen:</p> <p>Im Entwurf der Begründung zum F-Plan und im B-Plan wird im Kapitel "3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)" auf Seite 2 aufgeführt, dass das Plangebiet im "Vorsorgegebiet für Erholung" liegen würde. Richtig ist jedoch, dass das Plangebiet sowohl innerhalb des im RROP festgelegten Zentralen Siedlungsgebietes (Ziel der Raumordnung) als auch (geringfügig) innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen liegt. Die Begründung sollte dahingehend korrigiert werden, mit Verweis auf das Ziel der Raumordnung ist zudem eine Abwägung mit dem Grundsatz der Raumordnung vorzunehmen.</p> <p>Weitere Hinweise werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründungen werden redaktionell angepasst.</p>
<p>2. Wasserrecht Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen zu den vorgelegten Planungsunterlagen der 13. Flächennutzungsplanänderung keine Anmerkungen.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde besteht zu dem vorgelegten Bebauungsplan folgende Anmerkung:</p> <p>Wie in der Begründung unter Punkt 5.6 ausgeführt, sind Gewässer III. Ordnung (vorhandene Entwässerungsgräben) zum Erhalt der vorhandenen Strukturen als Bindungen für Gewässer gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt und entsprechend in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u></p>	<p>Die zu erhaltenden Gewässer wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Gewässer und überlagernd als zu erhalten festgesetzt (Planzeichen Nr.10.1 und Nr. 13.2.2).</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> Entlang der vorhandenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) sind 3 m breite Gewässerrandstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist im Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" auf den Grundstücken zu sammeln und abzuleiten. Hierzu müssen die Grundstückseigentümer eine Rigolenanlage mit Speichervolumen auf dem Grundstück herstellen. <p><u>Nachrichtliche Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 (gern. § 36 WHG und 57 NWG). Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (gern. § 8 WHG). <p>3. Brandschutz Auf die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgegebene Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Hinweise werden durch die Fachbehörden der Kreisverwaltung nicht vorgetragen.</p>	<p>Der Anregung zur Aufnahme weiterer textlicher Festsetzung wird nicht gefolgt. Die Beachtung des WHG sowie des NWG ist ausreichend. Das Entwässerungskonzept hat aufgezeigt, dass eine Möglichkeit zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorhanden ist. Der Nachweis erfolgt in nachfolgenden Baumaßnahmen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wurde zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Alfred-Benz-Haus 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>Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen</p> <p>Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p> <p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 06) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.</p>	<p>Der Umweltbericht wird redaktionell durch eine Beschreibung der ebenfalls vom LBEG abrufbaren bodenkundlichen Netzdiagrammen, welche die natürlichen Bodenfunktionen abbilden, ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht werden die Funktionen des Schutzgutes Boden sowie die durch die Planung zu prognostizierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden dargestellt und bewertet. Die nebenstehend genannten Quellen werden hierfür als Grundlage herangezogen.</p>

Anregungen			Abwägungsvorschläge
Tiefenbereich	Inhalt	Massnahme	
0-2 m	aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert	
<p>Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis pH< 4 im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke. Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25 hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung).</p> <p>Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p>			

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Struktur Schäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</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. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>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>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Wehnen Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn</p>		
<p>zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Jade hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 09.07.2019 Stellung genommen, auf die wir hiermit auch verweisen. Im Rahmen der neuen Beteiligung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – auf Basis der im Internet ersichtlichen Planunterlagen nun wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß Umweltbericht sind externe Kompensationsmaßnahmen über die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch geplant, u.a. eine Uferabflachung im Flächenpool „Ollen“, Einstaumaßnahmen einer Moorfläche im Flächenpool „Angelkuhle“, Extensivierung einer Grünlandfläche (0,77 ha) im Flächenpool „Vordeich“, Aufforstung einer Extensivgrünlandfläche (0,05 ha) in Moorriem.</p> <p>Nach unserer Einschätzung werden durch das geplante Baugebiet vor Ort und die genannten externen Kompensationsmaßnahmen landwirtschaftliche oder allgemeine agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Entwässerungsmaßnahmen im Plangebiet die Be- und Entwässerungsverhältnisse angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen nicht beeinträchtigt wer-</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
den dürfen. Weiteren Anregungen, Hinweise oder Bedenken werden seitens unserer Dienststelle als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – ansonsten nicht vorgebracht.		
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg		
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Wir erhalten unsere Stellungnahme von 25.07.2019 (Az. 19/209) aufrecht.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die, in der Planzeichnererklärung, enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p> <p>Darüber hinaus fehlen in der Begründung die Adresse und die Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg. Diese sollten entsprechend aktualisiert werden.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Telefonnummer wird aktualisiert.</p> <p>Die Adresse des Stützpunktes und Telefonnummer wird in der Begründung zur verbindlichen Bauleitplanung ergänzt.</p>
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover		
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.</p> <p>Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemein-</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Schreiben vom 26.11.2019, AZ: BA-2019-01980, wurde die Empfehlung: Kein Handlungsbedarf mitgeteilt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>den als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 22 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß 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: https://lgin-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>		
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) : Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht 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> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>		
<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 19. Juli 2019 – AP-LW-TW – 07/R5/19/Hö - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Straße 236 30179 Hannover</p>	
<p>Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.</p> <p>Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße, 4. Änderung“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.</p> <p>Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Fachbereich Linientechnik Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Am Rand des östlichen Straßenbeginns auf der Grenze zum Neubaugebiet).</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		
<p>VBN Verkehrsverbund Bremen/Nds. Am Wall 165-167 28195 Bremen</p>		
<p>wir haben keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen. Wir würden es jedoch begrüßen, wenn die Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr detaillierter dargestellt werden können.</p> <p>Der Bahnhof Jaderberg liegt in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet und bietet somit eine Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr sowie an die Linie 431, die allerdings auf den Schulverkehr ausgerichtet ist.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr werden ergänzt.</p>
<p>EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg / Varel</p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Neue Straße 23 26316 Varel</p>	
<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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewenetz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>		
<p>DB AG – DB Immobilien Baurecht II Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>		
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu den o. g. Verfahren.</p> <p>Westlich des Plangebiets verläuft die planfestgestellte Bahnstrecke 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven, Bahn-km 24,000. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Immobilienrelevante Belange Die Zuwegung zum Plangebiet soll über den bahneigenen Weg (Gemarkung Jade, Flur 8, Flurstück 1302/45) erfolgen. Hierfür wurde mit dem Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Jade, Flur 7, Flurstück 89/1 ein</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auflagen / Bedingungen und Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gestattungsvertrag geschlossen. Die Baulasteintragung ist noch nicht erfolgt, da aktuell ein Nachtrag zum Gestattungsvertrag zur Erweiterung der Wegbreite erstellt wurde. Die Baulasteintragung erfolgt im Anschluss.</p> <p>Infrastrukturelle Belange Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven 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>Immissionen 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. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. 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>Entwässerung Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</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, bevorzugt per E-Mail, zuzusenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Baulasteintragung wird vor Satzungsbeschluss erfolgen.</p> <p>Die Infrastrukturellen Belange werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise zu den Immissionen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise auf die Planzeichnung der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Nina und Mirco Fuchs
Vareler Straße 52
26349 Jade - Jaderberg

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1</p>	
<p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Bauleitplänen nach § 3 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die o. g. Bauleitplanungen in dem Zeitraum vom 05. Juni 2024 bis einschließlich 08. Juli 2024 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Erschließung des Plangebietes .</p> <p>1.1 Gemäß § 123 BauGB ist die Erschließung eines Grundstückes Aufgabe der jeweiligen Gemeinde.</p> <p>Die Gemeinde ist gemäß§ 124 Abs. 1 BauGB dazu berechtigt, die Erschließung per Vertrag auf einen Dritten zu übertragen- dem sogenannten Erschließungsvertrag. Nach diesem Vertrag verpflichtet sich der Bauherr, der sowohl ein Investor als auch eine Einzelperson sein kann, die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten selbst herzustellen, wobei ihm in diesem Fall die vollen Kosten hierfür zur Last gelegt werden.</p> <p>1.2 Der Erschließungsträger wird insolvent: Im Falle der Insolvenz des Erschließungsträgers kann es vorkommen, dass die Gemeinde unfertige Erschließungsanlagen übernehmen muss. Das insolvente Unternehmen ist nicht mehr in der Lage, die Erschließungsanlagen endgültig herzustellen. Die Gemeinde muss deshalb darauf achten, dass sie einen Erschließungsvertrag nur mit einem leistungsstarken Unternehmen abschließt. Generell sollte eine ausreichende Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft gefordert werden, um eine eventuelle Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers abzudecken.</p> <p>1.3 Die Erschließungsarbeiten werden vor Vollendung eingestellt: Im Fall des Rücktritts vom Vertrag übernimmt die Gemeinde unfertige Erschließungsanlagen. Aus ihrer gesetzlichen Erschließungslast ist sie dann gehalten, die Arbeiten zu vollenden. Die dadurch entstehenden Kosten sind nun primär durch den Erschließungsträger zu decken, es sei denn, dass dies aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Wenn eine Vertragser-</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung werden beachtet.</p> <p>Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>füllungsbürgschaft als Sicherheit vorliegt, kann aus dieser der der Gemeinde entstehende Aufwand gedeckt werden. Kann der Erschließungsträger nicht herangezogen werden und tritt auch kein anderer ein, so stellen die Kosten für den restlichen Ausbau beitragsfähige Aufwendungen i. S. von §§ 127 ff. BauGB dar. Diese Kosten muss die Gemeinde auf alle erschlossenen Grundstücke umlegen, d. h., sie muss die Kosten für den Restausbau durch eine übliche Beitragsveranlagung abdecken.</p> <p>Es ist daher ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließenden. Besonders ist darauf zu achten, dass als Sicherheit ausreichende Bankbürgschaften hinterlegt werden, damit der Gemeinde bei der bereits angespannten Haushaltslage durch die "Ersatzerschließung" nicht zusätzliche Kosten entstehen.</p> <p>1.4 Stellungnahme des OOWV im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: <i>"Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss die er rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i> Da die Erschließung durch einen Privatinvestor erfolgen soll, sind die Ausführungen des OOWV unbedingt, auch unter Berücksichtigung der Ausführungen oben unter 1.1 bis 1.3, zu beachten, damit keine Kosten für die Gemeinde und deren Bürger entstehen.</p> <p>1.5 Die entsprechenden Erschließungsverträge- mit den Bankbürgschaften und der städtebauliche Vertrag sind vor Satzungsbeschluss abzuschließen und die Bankbürgschaften müssen vorliegen.</p> <p>2. Verkehrliche und technische Infrastruktur</p> <p>In der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" wird ausgeführt:</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><i>„5.5 Straßenverkehrsflächen Die zur inneren Erschließung des Gebietes vorgesehene Planstraße wird in der Hauptsache als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion wird diese mit einer Gesamtbreite von 6 m ausgewiesen.“</i></p> <p><i>„6.0 Verkehrserschließung Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Vareler Straße (K108) und dem der Deutschen Bahn AG gehörenden Grundstück. Hierfür wird ein Wegerecht erteilt werden sowie eine Baulast eingetragen.“</i></p> <p>2.1 Ausbau der Anbindung an die Vareler Str. auf 6m Hier stellt sich die Frage, ob die unter "6.0 Verkehrserschließung" in der Begründung des Bebauungsplanes vorgesehene Anbindung des Plangebietes an die Vareler Str. auch mit einer Gesamtbreite von 6 m erfolgt. Laut früherer Planzeichnungen wurden bis zu 10 Grundstücke skizziert. Es ist daher mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Entsprechend der Erschließungsfunktion sollte daher auch eine Gesamtbreite von 6 m für die Anbindung an die Vareler Straße ausgewiesen werden. Da die Anbindung über das Grundstück der Deutschen Bahn AG erfolgt, muss der Erschließungsträger eine entsprechende Ausbaueinbarung der Anbindung auf 6 m abschließenden und gegenüber der Gemeinde nachweisen.</p> <p>Bei der Ausbaubreite der Anbindung an die Vareler Str. ist auch zu beachten, dass über das Grundstück der Deutschen Bahn AG landwirtschaftliche Flächen erschlossen werden und der landwirtschaftliche Verkehr mit wesentlich größeren bzw. breiteren Fahrzeugen das Grundstück der Deutschen Bahn AG befährt. Der Ausbau auf 6 m ist daher unbedingt erforderlich.</p> <p>Sollte ein Ausbau auf 6 m nicht erfolgen, dann hat dieses negative Auswirkungen auf unser direkt an die Anbindungsstraße angrenzende Grundstück Vareler Str. 52, was zu Beschädigungen von Anpflanzungen und Zäunen führen kann. Die Schädigung unseres Eigentums ist dann mit Kosten verbunden, um den Ursprungszustand wiederherzustellen.</p>	<p>Durch das Versetzen der Lärmschutzwand ist tatsächlich kein Ausbau in 6 m Breite auf voller Länge möglich. Der verbleibende Raum (5,5 m) ist für die geplante Erschließung ausreichend. Die Breite der Erschließung wurde mit dem Landkreis abgestimmt.</p> <p>Es wird mit der DB AG ein entsprechender Gestattungsvertrag vor Satzungsbeschluss geschlossen werden.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verursacher müssen möglicherweise gerichtlich geltend gemacht werden</p> <p>2.2 Auswirkungen durch den Bahnhaltelpunkt und Knotenpunkt Bahnübergang Vareler Str.</p> <p>2.2.1 Versetzung Lärmschutzwand im Bereich der Anbindung an die Vareler Str. Laut Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 AEG vom 29.11.2018 (Az.: 581ppi/011-2017#035) des Eisenbahnbundesamtes Außenstelle Hannover, Herschelstraße 3, 30159 für das Vorhaben "Neubau der Verkehrsstation Jaderberg" in der Gemeinde Jade im Landkreis Wesermarsch, Bahn-km 23,648 bis 24,180 der Strecke 1522 Oldenburg-Wilhelmshaven soll, wie unter „A.1 Feststellung des Plans“, eine Versetzung der Lärmschutzwand im Bereich des Bahnsteiges und Erhöhung von h = 3,50 m auf h = 4,00 m erfolgen.</p> <p>Durch eine Versetzung der Lärmschutzwand wird die Anbindung an die Vareler Str. (wie unter 2.1 ausgeführt), weiter eingeschränkt. Ein Ausbau der Anbindung auf 6 m ist daher schlicht unmöglich.</p> <p>Zwischenzeitlich (nach unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2019) wurde die Lärmschutzwand bereits versetzt. Im Rahmen der Versetzung wurde auch parallel ein Entwässerungsgraben zur Lärmschutzwand erstellt, der auf keinen Fall zurückgebaut werden darf, da wir bereits jetzt schon erhebliche Schwierigkeiten mit der Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes Vareler Str. 52 haben.</p> <p>Wir als Eigentümer des Grundstückes Vareler Straße 52 sind nicht bereit für den Ausbau der Anbindung des Plangebietes an die Vareler Str. Grundstücksflächen zu veräußern.</p> <p>2.2.2 Knotenpunkt Bahnübergang Vareler Str. Laut früheren Planzeichnungen wurden bis zu 10 Grundstücke skizziert. Es ist daher mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen, der wesentliche Auswirkungen auf den Knotenpunkt Bahnübergang hat.</p>	<p>Das Planfeststellungsverfahren ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die zuständige Polizeidienststelle wird am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Die im Planfeststellungsbeschluss vom 29.11.2018 (Az.: 581ppi/011-2017#035) des Eisenbahn Bundesamtes 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 11 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. <u>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.</u></i></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 Vorentwurfplanung sei untersucht worden, neben diesem abgesetzten Bahnübergang einen zusätzlichen abgesetzten Bahnübergang südlich des Bahnübergangs in Bahn-km 23,9 anzuordnen.</i></p>	<p>Zu der vorliegenden Bauleitplanung hat die Polizeiinspektion in der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt:</p> <p><i>„Gegen die Planung in der vorgelegten Form bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken.</i></p> <p><i>Mit zunehmender Bebauung kann es, bedingt durch Linksabbieger, zu einem Rückstau über den Bahnübergang der Vareler Str. {KIOS) kommen. Dies ist unbedingt zu vermeiden und ggf. durch eine verkehrsbehördliche Anordnung zu unterbinden. Sollte die Erschließung von Baugrundstücken in diesem Bereich weiter vorangetrieben werden, erscheint eine alternative Verkehrsanbindung abseits des Bahnübergangs geboten.“</i></p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Polizeiinspektion keine Stellungnahme abgegeben.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><i>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>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" dürfte in die vorgenannte Stellungnahme nicht eingeflossen sein. Durch 10 weitere Grundstücke, wie in früheren Planzeichnungen skizziert, die durch diese Bauleitplanung geschaffen werden sollen, wird sich das Verkehrsaufkommen in dem Knotenpunkt Bahnübergang wesentlich erhöhen.</p> <p>Da im Bereich der Anbindung (verkehrliche Erschließung) des Plangebietes an die Vareler Str. sich die sogenannte Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer für den Bahnhofpunkt nicht umgesetzt wurde, hat sich nach der zwischenzeitlichen Eröffnung des Bahnhofpunktes die Verkehrslage in diesem Bereich weiter "verschärft", was wiederum negative Auswirkungen auf die Bahn reisenden, Fußgänger und Radfahrer hat. Durch diese Bauleitplanung wird sich die Situation durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen weiter "verschärfen".</p> <p>Daher sollte in der Hinsicht von der Bauleitplanung Abstand genommen werden, da die Verkehrssicherheit im Bereich des Bahnhofpunktes schwerer zu gewichten ist, als die Ziele dieser Bauleitplanung zu verwirklichen, dass in Anbetracht der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen, die Gemeinde beabsichtigt weitere Baugrundstücke zu erschließen. Die aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen im Bereich Jaderberg kann auch durch das bereits weit vorgeschrittene Bauleitplanverfahren "Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehern. Oeltjenhof" gedeckt werden, wo bis zu 80 Grundstücke erschlossen werden sollen. Auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße", die wieder aufgenommen wurde, wo bis zu 25 Grundstücke mit Doppelbebauung erschlossen werden sollen, kann zu Bedarfsdeckung von Baugrundstücken im Bereich Jaderberg beitragen.</p> <p>Die Realisierung der vorgenannten Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 69,</p>	<p>Es bedarf dem Straßenverkehrsrecht, Maßnahmen zur "Entschärfung" der Situation zu treffen. Eine anderweitige Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz wird nicht gesehen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>·die in der Nähe dieses Plangebietes liegen, tragen aufgrund ihrer Größe, dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen und weitere Ein- und Aussteiger (Erhöhung Einwohnerzahl durch zusätzliche Baugrundstücke) zu einer Verschärfung der Verkehrssituation im Bereich des Knotenpunktes Bahnhofpunkt bei.</p> <p>Auch durch die Erschließung der Flächen zwischen der Bahntrasse und der Georgstraße (Dreieck, ehemals Flächen zum Haus Georgstr. 1A, Fläche wird bereits bebaut) ist im Bereich des Knotenpunktes Bahnhofpunkt mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p> <p>Insgesamt sind auch die Parkplätze für den Bahnhofpunkt nicht ausreichend, so dass in den angrenzenden (Stich-) Straßen geparkt wird, was den Verkehrsfluss zur Bestandsbebauung bereits jetzt beeinträchtigt insbesondere den landwirtschaftlichen Verkehr. Auch die Anbindung dieses Plangebietes wäre davon betroffen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2019 hat Polizeiinspektion Delmenhorst/Oidenburg-Land/Wesermarsch, Sachgebiet Verkehr, Marktstraße 6-7 27749 Delmenhorst folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><i>"Mit zunehmender Bebauung kann es, bedingt durch Linksabbieger, zu einem Rückstau über den Bahnübergang der Vareler Str. kommen. Dies ist unbedingt zu vermeiden und ggf. durch eine verkehrsbehördliche Anordnung zu unterbinden. Sollte die Erschließung von Baugrundstücken in diesem Bereich weiter vorangetrieben werden, erscheint eine alternative Verkehrsanbindung abseits des Bahnübergangs geboten."</i></p> <p>Eine verkehrsbehördliche Anordnung ist bereits in der Form vorhanden, dass aus Richtung Varel kommend eine Linksabbiegung zu der vorhandenen Bestandsbebauung nicht mehr möglich ist. Diese wird aber regelmäßig nicht beachtet, so dass es zu gefährlichen Rückstausituationen kommt, da bei Schrankenschließung noch Fahrzeuge auf den Schienen stehen. Diese Situation konnten wir schon häufiger von unserem Grundstück aus beobachten und waren auch schon als Verkehrsteilnehmer betroffen, als wir aus Richtung Varel kommend rechts Richtung Ortsmitte</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Jaderberg abwiegen wollten. Die weiteren Eigentümer der Bestandsbebauung können diese gefährliche Rückstausituation ebenfalls bestätigen.</p> <p>Wir folgen auch der Stellungnahme der Polizei, dass eine alternative Verkehrsanbindung des Plangebietes abseits des Bahnübergangs geboten ist.</p> <p>Fazit zu den Auswirkungen auf den Bahnhofpunkt und Knotenpunkt Bahnübergang Vareler Str.: Daher steht die Erschließung weiterer Grundstücke in diesem Plangebiet in keinem Verhältnis zu den negativen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gemengelage im Bereich des Knotenpunktes Bahnhofpunkt. Der Bedarf an Baugrundstücken im Bereich Jaderberg kann insbesondere durch den Bebauungsplan Nr. 69 gedeckt werden. Die Aufgaben und Grundsätze für eine Bauleitplanung nach dem BauGB werden daher für dieses Plangebiet nicht erfüllt.</p> <p>2.3 Überwegungsbaulast Neben den dinglichen Belastungen eines Grundstückes im Grundbuch (privatrechtliche Vorgänge wie z. B. Überwegungsrechte, Wohnrechte etc.), können Grundstücke auch durch öffentlich-rechtliche Verfahren belastet werden. Die Baulast trägt öffentlich-rechtlichen Charakter und begründet ein Rechtsverhältnis zwischen dem Belasteten und der Behörde. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit begründet im Gegensatz dazu ein Rechtsverhältnis zwischen Begünstigten und dem Belasteten. Die Baulast kann nur durch den Verzicht der Bauaufsichtsbehörde untergehen, wenn kein öffentlich-rechtliches Interesse mehr besteht. Eine Grunddienstbarkeit kann ohne das Zutun der Behörde wieder gelöscht werden. Dafür ist nur eine Vereinbarung zwischen dem Belasteten und dem Begünstigten notwendig.</p> <p>Wie der Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrackstraße 44 20097 Hamburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen ist: <i>"Gemäß Planunterlagen erfolgt die Zuwegung zum Plangebiet über den bahneigenen Weg (Gemarkung Jade, Flur 8, Flurstück 1302/45). Hierfür ist der Abschluss eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages erforder-</i></p>	<p>Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Jade, beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke am Rand des Grundzentrums Jaderberg, im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsgebiete, zu erschließen und stellt zu diesem Zweck die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ auf. Der Landkreis Wesermarsch hat in seiner Stellungnahme keine Einwände zu der Erschließung von Baugrundstücken in dem Bereich vortragen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><i>lich. Nach Abschluss des Gestattungsvertrages erfolgt die Eintragung einer Baulast Diesbezüglich befinden wir uns seit letztem Jahr im Gespräch mit den Eigentümern des Grundstückes Gemarkung Jade, Flur 7, Flurstück 89/1. Der Abschluss des Gestattungsvertrages ist bis heute nicht zustande gekommen."</i> - ist ein sog. Gestattungsvertrag noch nicht abgeschlossen worden.</p> <p>Aus unserer Sicht kann ein Gestattungsvertrag nicht dauerhaft eine Zuwegung zu dem Plangebiet sicherstellen. Daher ist vom Erschließungsträger eine öffentlich-rechtliche Überwegungsbaulast mit der Deutschen Bahn AG, unter Berücksichtigung der unter 2.1 gemachten Ausführungen, einzufordern.</p> <p>Da unser Grundstück Vareler Str. 52 direkt an das betroffene Grundstück für die Anbindung des Plangebietes angrenzt, möchten wir im Rahmen der Eintragung einer Überwegungsbaulast beteiligt werden.</p> <p>Insgesamt lässt sich aber festhalten, dass die Anbindung eines solchen Plangebietes in Form eines "Überwegungsrechtes", ob privat- oder öffentlich-rechtlich, nicht die optimale Lösung ist. Grundsätzlich sollte eine Anbindung über öffentlich-rechtliche Verkehrsflächen erfolgen.</p> <p>3. Belange der Wasserwirtschaft</p> <p>Eine zentrale Regenwasserrückhaltung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.</p> <p>Dieses Vorhaben wird abgelehnt, da wir bereits jetzt Probleme mit der Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes Vareler Str. 52 haben. Es wird eine zentrale Regenwasserrückhaltung gefordert, wie es bisher bei der Erschließung von Bebauungsgebieten üblich war. Die einzelnen Rigolenanlagen auf den Grundstücken und für die Verkehrsfläche bedürfen der regelmäßigen Wartung, was aufgrund der Kosten durch den Grundstückseigentümer vernachlässigt werden könnte. Bereits die Erstellung einer Rigolenanlage ist mit Kosten in Höhe von bis zu 5.000 Euro oder mehr verbunden.</p> <p>Möglicherweise vernachlässigt der Grundstückseigentümer die Erstellung der Anlage, so dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nicht sichergestellt wird.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sollte Vorrang gegen-</p>	<p>Die Erschließung wird durch Eintragung einer entsprechenden Baulast gesichert.</p> <p>Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Fachbüro erstellt. Das Konzept wurde mit der Gemeinde Jade und dem Landkreis Wesermarsch abgestimmt. Damit ist der Nachweis erbracht, dass das anfallende Oberflächenwasser mittels einer Rigolenanlage abgeleitet werden kann.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>über den wirtschaftlichen Gründen/Interessen des Vorhabenträgers/Investors haben.</p> <p>Nach Erstellung des abschließenden Oberflächenentwässerungskonzeptes durch ein Ingenieurbüro ist die Lage eines Regenrückhaltebeckens daher in der Planzeichnung entsprechend darzustellen.</p> <p>Unser Grundstück Vareler Str. 52 sollte bei der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes für diese Bauleitplanung mit berücksichtigt werden.</p> <p>Durch den Erschließungsvertrag ist sicherzustellen, dass das Oberflächenentwässerungskonzept, insbesondere die Herrichtung eines Regenrückhaltbeckens, zeitnah umgesetzt wird.</p> <p>4. Belange von Natur und Landschaft Im "Umweltbericht" der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" wird ausgeführt:</p> <p>4.1 Plangebiet <i>„3.1.8 Schutzgut Landschaft Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich sowohl durch die westlich befindliche Bahntrasse sowie die angrenzende Wohnbebauung bemerkbar macht. Darüber hinaus ist der westliche Teil des Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 als Mischgebiet festgesetzt. Ferner unterliegt der Geltungsbereich ebenso wie die östlich angrenzenden Flurstücke der landwirtschaftlichen Nutzung. <u>Nördlich befinden sich Waldflächen.</u> Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Bebauung eines Mischgebietes im westlichen Teil des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 eine geringe Bedeutung zugesprochen. Für den östlichen Teil wird von einer allgemeinen Bedeutung für die Erholungsnutzung ausgegangen. Hierbei handelt es sich im Grünlandbereiche im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Plangebietes werden</i></p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Umweltbericht in Auszügen korrekt wieder.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><i>insgesamt weniger erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet."</i></p> <p>Den Ausführungen können wir nicht folgen. Die Auswirkungen auf das Waldgebiet und das Landschaftsschutzgebiet dürften erheblicher sein als beschrieben. Hier sollten größere Abstände eingehalten. Insbesondere die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer) sollten großzügiger gestaltet werden. Es sollte ein "Streifen" von 10 m anstatt 3 m in die Planung mit aufgenommen werden.</p> <p>Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes und der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden.</p> <p>Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung (vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Nds.)</p> <p>Aus unserer Sicht werden die Abstände nicht eingehalten bzw. können aufgrund der Maße des Plangebietes auch nicht eingehalten werden, so dass die Bauleitplanung erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes hat.</p> <p>Hinsichtlich der grundsätzlichen Abstände zu den Waldflächen und dem Landschaftsschutzgebiet sind entsprechende Stellungnahmen der Fachbehörden einzuholen, wie z. B. Forstamt oder Untere Naturschutzbehörde.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, die eine lockere Bebauung mit einem hohem Grünflächenanteil vorsehen und sich das Plangebiet zudem im Anschluss an bestehende Bebauung befindet, wird an der Einstufung, dass das Schutzgut Landschaft weniger erheblichen Beeinträchtigungen unterliegt, festgehalten. In Hinblick auf die Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird der nebenstehenden Anregung ebenfalls nicht gefolgt, da eine so breite Anpflanzfläche aufgrund der Platzverhältnisse bei gleichzeitiger Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten nicht möglich ist. Zudem wurde auf Grundlage der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch von der Festsetzung von Anpflanzungen abgesehen. Auch von anderen Fachbehörden wurden hierzu keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Umweltschutzes wurden mit dem Umweltbericht zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 abgearbeitet und hinreichend berücksichtigt. Erhebliche negative Auswirkungen konnten für die Schutzgüter Pflanzen (durch Verlust von Teillebensräumen), Boden (durch Versiegelung) und Wasser (durch Überplanung von Gräben und erhöhtem Oberflächenabfluss durch Ver-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>4.2 Kompensation Weiter wird im "Umweltbericht" der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" ausgeführt: <i>"5.2 Maßnahmen zur Kompensation</i></p> <p><i>Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).</i></p> <p><i>5.2.2 Ersatzmaßnahmen</i> <i>Für den Ausgleich der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Gesamtwertverlust (Arten und Lebensgemeinschaften (Biototypen) und Boden) beläuft sich somit auf ca. 8. 720m2."</i></p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die externen Kompensationsmaßnahmen auch umgesetzt bzw. realisiert werden. Wenn die externen Kompensationsmaßnahmen nicht auf im Eigentum des Erschließungsträgers / Grundstückseigentümers stehenden Flächen erfolgt, dann sind die externen Kompensationsmaßnahmen durch dingliche Belastungen im Grundbuch auf diesen Flächen/Grundstücken zu sichern.</p> <p>5. Abschließende Anmerkung Der Grundstückseigentümer hat bereits durch die Ursprungsplanung zum B-Plan Nr. 16 die Möglichkeit bauplanungsrechtlich eine Bebauung auf</p>	<p>siegelung) festgestellt werden. Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild konnten weniger erhebliche Auswirkungen durch die Planung festgestellt werden.</p> <p>Eine Beteiligung der Fachbehörden ist bereits durch die frühzeitige Beteiligung erfolgt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde <u>keine</u> naturschutzfachlichen Bedenken in Bezug auf die Planung geäußert worden. Ebenso wurde in der frühzeitigen Beteiligung <u>keine</u> Betroffenheit von Wald durch das Forstamt Neuenburg festgestellt. Die Niedersächsischen Landesforsten sowie der Landkreis Wesermarsch wurden ebenfalls im aktuellen Verfahrensschritt beteiligt. Es wurden erneut <u>keine</u> Anregungen oder Stellungnahmen diesbezüglich abgegeben.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Umweltbericht in Auszügen korrekt wieder.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Umweltbericht in Auszügen korrekt wieder.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird über entsprechende Regelungen sichergestellt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>einer Fläche von ca. 1.000 m² bis 1.500 m² auf seinem Grundstück zu realisieren, was ca. 1 bis 2 Bauplätze/Grundstücke entsprechen dürfte.</p> <p>Durch den weiteren Verlauf der Bauleitplanung dürfte sich herausstellen, dass 10 Grundstücke, wie in einer früheren Planzeichnung skizziert, nicht realisierbar sind. Es wird davon ausgegangen, dass möglicherweise 2-3 weitere Bauplätze realisierbar sind.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oben gemachten Bedenken, Hinweise und Anregungen steht die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" in Bezug auf den Aufwand und Nutzen in keinem Verhältnis zu der bereits mit dem Ursprungsplan zum B-Plan Nr. 16 geschaffenen bauplanungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeit.</p> <p>Nochmals möchte ich an dieser Stelle erwähnen, dass die aktuelle Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen im Bereich Jaderberg auch durch das bereits weit vorangeschrittene Bauleitplanverfahren "Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" gedeckt werden kann, wo bis zu 80 Grundstücke erschlossen werden sollen.</p> <p>Auch die „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße", die wieder aufgenommen wurde, wo bis zu 25 Grundstücke mit Doppelbebauung erschlossen werden sollen, kann zu Bedarfsdeckung von Baugrundstücken beitragen.</p> <p>Durch die gestiegenen Zinsen und Baustoffpreise in den letzten Jahren ist die Nachfragesituation nach Wohnbauflächen insgesamt gesunken. Aus der Sicht ist es auch nicht erforderlich durch diese Bauleitplanung weitere Wohnbauflächen im Bereich Jaderberg zu schaffen.</p> <p>Die Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung- insbesondere nach § 1 Abs. 3 BauGB, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen), werden nach alledem für dieses Plangebiet nicht erfüllt.</p>	<p>Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Jade, beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke am Rand des Grundzentrums Jaderberg, im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsgebiete, zu erschließen und stellt zu diesem Zweck die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ auf.</p>

M,