

Bebauungsplan Nr. 66 „Bereich am Bahnhofstempel“ in Jaderberg

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

12.08.2021



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Robert-Bosch-Straße 28
63225 Langen
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Dezernat 42 Luftverkehr – Standort Oldenburg
Luftfahrtbehörde
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
5. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien – Region Nord
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
6. Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch
Marktstraße 6-7
27749 Delmenhorst
7. Avacon Netz GmbH
8. Ericcson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
9. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
10. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland

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
Geozentrum Hannover
Stilleweg 2
30655 Hannover
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Hermann-Ehlers-Straße 15
26160 Bad Zwischenahn
4. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Team Betrieb PT112
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
1.	Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake		
	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>2. Städtebau Änderung des Geltungsbereiches Im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB wurde vonseiten der unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen, den Geltungsbereich um das südlich angrenzende Baudenkmal zu erweitern, um für den Erhalt des denkmalgeschützten Gulfhofes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Jade dieser Empfehlung ausdrücklich nicht folgt. Dieses ist der Abwägung im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB zu entnehmen.</p> <p>öffentliche Verkehrsfläche Laut Begründung, Ziffer 5.4, handelt es sich bei den im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen um öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB. In der Legende zur Planzeichnung sollte daher eine redaktionelle Klarstellung durch Änderung des Wortlautes „Verkehrsflächen“ in „öffentliche Verkehrsflächen“ erfolgen (vgl. hierzu auch Stellungnahme des Landkreises v. 26.11.2020, Ziffer 3).</p> <p>2. Bauordnung, Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Abfallrecht, Naturschutz Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>3. Denkmalschutz Die im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vorgetragenen Belange des Denkmalschutzes bleiben aufrechterhalten (vgl. Stellungnahme des Landkreises v. 26.11.2020, Ziffer 3). Der nachrichtliche Hinweis zum Schutz von Bodendenkmälern wurde inhaltlich angepasst.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Legende wird klarstellend angepasst.</p> <p>Den im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vorgetragenen Belangen des Denkmalschutzes wurde teilweise gefolgt. Die Begründung wurde um Aussagen zum Denkmalschutz ergänzt. Die zulässige festgesetzte Gebäudehöhe (GH) im Bebauungsplan bleibt mit 11,50 m unter der Höhe des Baudenkmal mit 11,63 m. In der Planzeichnung wurde ein Hinweis auf das Baudenkmal und den Umgebungsschutz aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>6. Wasserrecht Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken.</p> <p>Die grundsätzliche Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung wurde durch das vorliegende „Entwässerungskonzept Regenwasser“ (Büro Boerjes, 03/21) nachgewiesen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Die Entwässerung ist damit als Teil der Erschließung gesichert.</p> <p>Folgende redaktionelle Klarstellung bitte ich vorzunehmen:</p> <p><u>Ergänzung einer textlichen Festsetzung</u> Das anliegende „Entwässerungskonzept Regenwasser“ sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsmulden zu versickern. Ein Anschluss an das örtliche Kanalnetz ist laut Entwässerungskonzept nicht vorgesehen. Um die ordnungsgemäße Entwässerung durch Muldenversickerung sicherzustellen, ist folgende textliche Festsetzung zu ergänzen:</p> <p>„Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Vorgabe des „Entwässerungskonzeptes Regenwasser“ auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsmulden sind entsprechend DWA-A 138 zu bemessen und auszuführen.“</p> <p><u>Korrektur der Begründung, Ziffer 6.0</u> Die unter Ziffer 6.0 aufgeführte technische Infrastruktur „Schmutz- und Abwasserentsorgung“ ist unter Reduzierung der Überschrift auf „Schmutzwasserentsorgung“ wie folgt zu ändern: „Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt</p>	<p>Nicht gefolgt wurde der Anregung den Bebauungsplan um das Baugrundstück des Baudenkmals zu erweitern, da die Gemeinde sich bei der vorliegenden Bauleitplanung dazu entschieden hat sich auf den vorliegenden Geltungsbereich zu beschränken. Auch der Anregung zur Aufnahme örtlicher Bauvorschriften wurde nicht gefolgt, da dieses aus Sicht der Gemeinde nicht gewünscht und auch nicht erforderlich ist, da der Umgebungsschutz gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz gilt und ein entsprechender Hinweis mit auf der Planzeichnung enthalten ist.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung wurde durch das vorliegende Entwässerungskonzept nachgewiesen. Der als Ergänzung der textlichen Festsetzungen gewünschte Text wird als Hinweis mit auf die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird korrigiert.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen in der Georgstraße.“</p> <p>Die unter Ziffer 6.0 aufgeführte technische Infrastruktur „Oberflächenentwässerung“ ist wie folgt zu ändern: „Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Muldenversickerung gemäß anliegendem Entwässerungskonzept“.</p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Geozentrum Hannover 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.</p> <p>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 objektbezogen Untersuchungen.</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>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Hermann-Ehlers-Straße 15 26160 Bad Zwischenahn</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>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.10.2020 (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB). Im geltenden F-Plan wird der Geltungsbereich von 0,9 ha als Wohnbaugebiet 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 bestehen aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen,</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Mit Schreiben vom 16. November 2020 – AP-LW-AW/N – 11/R5/20/Hö – haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im frühzeitigen Verfahren vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Team Betrieb PTI12 Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.11.2020 und haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im frühzeitigen Verfahren wurden keine Anregungen vorgetragen.</p>

Anregungen von Bürgern

1. Anwohner der Georgstraße „alter Teil“
c/o Günter Siebels, Georgstraße 12, 26349 Jaderberg
c/o Andreas von Garrel, Georgstraße 8, 26349 Jaderberg

2. Tine Steffen
Georgstraße 1
26349 Jade / Jaderberg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1</p>	
<p>Lt. Baugesetzbuch soll der Öffentlichkeit frühzeitig die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden. Davon haben wir als Anwohner, hinsichtlich der o. g. Aufstellung des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Anpassung des Flächennutzungsplans, im November 2020 Gebrauch gemacht. Unsere Stellungnahme vom 18.11.2020 dürfte der Verwaltung sowie allen Ratsherren und -damen vorliegen. Wir finden es bedauerlich, dass die Punkte, die wir zu bedenken gaben, bisher bei keinem Termin des Bauausschusses thematisiert wurden. Es wird offensichtlich wieder einmal (entschuldigen Sie die Feststellung, jedoch ist das unser persönliches Empfinden) ein Bauvorhaben im Umfeld der Georgstraße, unkritisch im Interesse der Investoren, durchgewunken. Da unsere, in der Stellungnahme, vorgebrachten Bedenken offensichtlich nicht wahrgenommen wurden, werden diese in unseren nachfolgenden Ausführungen, im Rahmen der o.g. Auslegung, auch noch einmal mit aufgegriffen.</p> <p>Vor unseren weiteren Ausführungen machen wir geltend, dass aus unserer Sicht der Bebauungsplan fehlerhaft im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde und deshalb insbesondere die Umweltprüfung zu Unrecht unterlassen wird und folglich für den Eingriff in Natur und Landschaft kein Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB zu leisten ist.</p> <p>Begründung: Der § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a Satz 1). Lt. Sichtweise des Bundesverwaltungsgerichts, bezieht sich dies auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, die an einen ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand auf der Fläche anknüpfen. Danach soll nur auf solche Flächen zurückgegriffen werden, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit, durch die damit einhergehende Versiegelung, jedenfalls teilweise schon verloren haben.</p> <p>Das trifft für die überplanten Fläche in keinerlei Weise zu, die seit jeher als landwirtschaftliche Fläche (Gartenland, zuletzt Wiese für Tierfutter) genutzt wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht richtig, dass die Stellungnahme vom 18.11.2020 nicht im zuständigen Ausschuss behandelt wurde. Im Ausschuss vom 06.05.2021 wurde darüber beraten und beschlossen .</p> <p>Das gewählte Verfahren entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Auch hat der Landkreis Wesermarsch in seinen Stellungnahmen keine Unzulässigkeit des gewählten Verfahrens mitgeteilt.</p> <p>Das gewählte Verfahren entspricht den Vorgaben des BauGB (s.o).</p> <p>Es handelt sich bei der Fläche der vorliegenden Bauleitplanung um einen Innenbereich und nicht um einen Außenbereich, also um keine „unberührte“ Fläche außerhalb des Siedlungsbereichs, für die ein Verfahren nach 13a BauGB nicht zulässig wäre.</p>

<p>Ebenso kann bei der geplanten Bebauung (2 6-Familienhäuser) im hinteren Bereich der beplanten Fläche (am Bahnweg gelegen) von keiner Nachverdichtung innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur gesprochen werden. Das geplante Vorhaben fügt sich auch, in seiner "Bauweise" nicht "in die Eigenart der näheren Umgebung" (§ 34 BauGB) ein.</p> <p>Dagegen spricht ebenfalls, dass das in unmittelbarer Nachbarschaft zur überplanten Fläche stehende Gebäude Bahnweg 13, ein Einzelbaudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG darstellt. Hier ist nicht nur das Baudenkmal selbst, sondern auch die Umgebung des Baudenkmals (§8 NDSchG) geschützt. In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Hierzu zählen auch die Bepflanzung und beispielsweise die Bäume auf dem Grundstück und an der Grundstücksgrenze (in diesem Fall zum Bahnweg).</p> <p>Insgesamt ist der §13a BauGB vom Gesetzgeber als Instrument gedacht, in Ballungsräumen dem Wohnraumangel zu begegnen und bereits vorgenutzte brachgefallene Flächen (Flächenlücken in bestehenden Siedlungen) unbürokratisch zu reaktivieren.</p> <p>Weiter sind gemäß §13 a (1) 1 die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang (B-Pan 66 und der potenzielle B-Plan der "Schütte Hof"-Flächen) aufgestellt werden, bei dem vorgegebenen Flächenansatz mitzurechnen. Dies entzieht der Aufstellung des Bebauungsplanes 66 nach § 13 a, im beschleunigten Verfahren, ebenfalls die Grundlage.</p> <p>Nachfolgend unsere Stellungnahme zum geplanten Vorhaben im "Bereich des Bahnhofepunktes":</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 mit-</p>	<p>Das Vorhandensein eines Baudenkmals ändert nichts an der Zulässigkeit eines Verfahrens gem. § 13a BauGB. Der Umgebungsschutz des Baudenkmal gilt unverändert weiter und ist weiterhin zu beachten.</p> <p>Das Verfahren gem. 13a BauGB ist nicht auf Ballungsräume beschränkt.</p> <p>Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang des Bebauungsplanes Nr. 66 mit den Planungen des „Schütte-Hofes“ ist nicht gegeben.</p>
---	---

<p>einander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden 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 bestehende 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.</p> <p>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 Wohnanlagen, könnten gewerbliche Entwicklungen nur beschränkt 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 gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen".</p> <p>Die Wahrnehmung der sozialen Verantwortung (vgl. BauGB) ist nicht erkennbar. Die Anwohner der Georgstraße sowie die zukünftigen Anwohner der Bebauungsflächen "Schüttehof" werden durch die Gewerbeansiedlung zusätzlich durch Lärm und zunehmende Verkehre belastet (vergleiche hierzu auch zweigleisiger Ausbau der Bahnstrecken OL-WHV sowie Stellungnahme der Polizeiinspektion DEL/OL/Wesermarsch vom 20.08.2018).</p> <p>Bebauungspläne in Zusammenarbeit mit und für Investoren fokussieren im Wesentlichen die wirtschaftlichen Aspekte der Investoren. Interessen der Allgemeinheit, wie die Einbeziehung eines nachhaltigen Verkehrskonzeptes, unterbleiben. Bereits dieses, von den politischen Gremien der Gemeinde verworfene Verkehrskonzept (Thalen Consult; Proj.Nr. 10330 / 06.02.2001) kam, bevor die ersten Bautätigkeiten auf den "Stindt-Flächen", mit zusätzlich 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>Im Bebauungsplan Nr. 66 wird kein Gewerbegebiet festgesetzt.</p> <p>Die Art der Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> <p>In dem festgesetzten Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung ist nicht auszugehen. Die Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken mitgeteilt.</p> <p>Die Planung für die „Stindt-Flächen“ sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
--	---

<p>Das Planungsvorgehen der Gemeinde entspricht damit nicht den Zielen des Baugesetzbuches. Nach §1 (7) sind vor der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>2. Belange des Immissionsschutzes / Verkehrslärm</p> <p>Bei der Realisierung der Gewerbeansiedlung "Mobile Zeiten", im vorderen Bereich der überplanten Fläche, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu Gunsten der Bewohner auf der gegenüberliegenden reinen Wohnbauungsfläche an der Georgstraße zu treffen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 und im Schalltechnischen Gutachten (itap GmbH Oldenburg vom 17.02.2021) werden nur die Belange im Plangebiet berücksichtigt und diese auch nur ohne Berücksichtigung der Reflexionen der bestehenden Schallschutzanlage der Deutschen Bundesbahn.</p> <p>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 30 bis 40 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 Instituts 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 Bahnhofepunkt 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 Gemeinde wird alle, die öffentlichen und privaten, Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.</p> <p>Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst eine ca. 0.9 ha große Fläche auf der bereits ein Wohnhaus steht. Die durch die Bebauung hinzukommenden Lärmemissionen tragen nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Immissionen bei und wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, welches u.a. auch für die Beachtung des Immissionsschutzes zuständig ist, hat keine Bedenken im Verfahren mitgeteilt.</p> <p>Der Anregung eines Lärmschutzes entlang der Grenzen zur Georgstraße wird nicht gefolgt. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.</p>
--	--

<p>3. Oberflächenentwässerung</p> <p>Der Investor beabsichtigt weite Teile des Grundstückes zu versiegeln. Auf der vorderen Gewebefläche sollen zudem Parkflächen und Ladestationen für E-Bikes und E-PKW sowie Gebäude errichtet werden. Die höherliegende beplante Fläche neigt sich mit Gefälle in Richtung Georgstraße/Bahnübergang. Zur Minderung der Risiken von Überflutungen der Georgstraße und der tiefer liegenden Grundstücke, reichen, vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkregenereignissen, aus unserer Sicht, keine Versickerungsmulden (Entwässerungskonzept Ingenieurbüro Börjes, März 21) aus. Die aktuellen Ereignisse in den Überschwemmungsgebieten zeigen, dass die regelmäßige Pflege und Wartung, die für die Funktionsfähigkeit der Sickeranlagen notwendig sind, häufig (entweder aus Kostengründen oder Nachlässigkeit) unterbleiben bzw. durch unzulässige Verdichtung des Erdreichs kein Wasser aufgenommen werden kann. Um diese Gefahr zu vermeiden, muss ein Regenrückhaltebecken eingeplant und eine wirkungsvolle Oberflächenentwässerung vorgesehen werden.</p> <p>4. Belange des Naturschutzes</p> <p>Da sich aufgrund der anfangs gemachten Ausführungen, die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a, als das falsche Verfahren darstellt, ist hier deshalb eine Würdigung der Naturschutzbelange unerlässlich.</p> <p>Die mit dem Bebauungsplan Nr. 66 überplante Fläche bildet ökologisch eine Einheit mit der angrenzenden Hofbuschfläche am Schütte Hof. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzungsplanung, darf dieser eigentlich nur für den gesamten Bereich betrachtet aufgestellt werden. 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.</p> <p>Weiter ergab die Erfassung von Fledermäusen (P3 Planungssystem GbR mbH aus 8/2018) in diesem Bereich und im Luftraum im Straßen- und Wegbereich am Waldrand, dass vier Fledermausarten hier beheimatet sind.</p>	<p>Es wurde ein Entwässerungskonzept durch ein Fachbüro erstellt. Dieses Konzept bestätigt, dass eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den technischen Regeln durch Versickerungsmulden möglich ist. Der Anregung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Vorliegende Bauleitplanung gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Die Belange von Natur und Landschaft wurden berücksichtigt und sind im Kap. 4.1 und 4.1.1 der Begründung beschrieben.</p>
---	--

<p>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 Hof in den nördlichen 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, gern. §22 Abs. 3 und 4 des Nieders. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz.</p>		<p>Der Artenschutz wurde berücksichtigt und hat Eingang in die textliche Festsetzung Nr. 6 gefunden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutz unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch nicht von Belang für die vorliegende Bauleitplanung.</p>
---	--	---

<p>Abschließend ist anzumerken, dass die angrenzenden Bäume und Waldflächen des Bahnweges, im Falle eines Ausbaus, obwohl er als Erschließungsstraße für die geplanten zwei 6-Familienhäuser, gern. 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 den von der Erschließung betroffenen Wildbestand zugute.</p> <p>5. Verkehrliche Belange</p> <p>Bezugnehmend auf den Punkt 1.0 ‚Anlass und Ziel der Planung‘ in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66, hinsichtlich der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche angrenzend an die Georgstraße, mit der Möglichkeit einen Fuß- und Radweg zu errichten, möchten wir vorab an die schriftliche Zusage, vom 18.09. und 25.10.2001, der Gemeinde Jade erinnern, die den Anwohnern im ‚alten Teil‘ der Georgstraße gegeben wurde, und zwar, dass von den vorgenannten Anliegern hierzu kein Beitrag zu leisten ist. Diese Zusage wurde uns gegenüber in den Bauausschuss-Sitzungen zur Beplanung der "Stindt-Flächen", in den Bürgerfragestunden ebenfalls von den Ausschuss- Mitgliedern und dem Bürgermeister mündlich bekräftigt. Die Anwohner im ‚alten Teil‘ der Georgstraße sollen, neben der Minderung der Wohnqualität (enorme Belastung durch die Baustellenverkehre-vorher auch schon durch die Bebauung des ‚Dormann Land‘ und den exponentiell gewachsenen Anwohnerverkehren), nicht noch zusätzlich zu den Ausbaukosten inkl. Nebenanlagen der Georgstraße herangezogen werden.</p> <p>Weiter zum geplanten Gewerbevorhaben. Es besteht aus einem publikumsintensiven Dienstleistungs- und Innovationskonzept und einer Bebauung mit zwei 6- Familienhäusern. 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.: 581ppi/011-2017#035) des Eisenbahnbundesamtes für das Vorhaben "Neubau der</p>	<p>In der vorliegenden Bauleitplanung wurde nicht die ausschließliche Erschließung über den Bahnweg festgesetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Bahnweg öffentlich gewidmet ist.</p> <p>Der Hinweis auf Schutz der Bäume wird zur Kenntnis genommen,</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 13 a BauGB als zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Evtl. Zusagen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung,</p> <p>Mit wesentlichen Auswirkungen auf den Bahnübergang wird nicht gerechnet. Weder die DB AG noch von Seiten der zuständigen Polizeiinspektion wurden entsprechende Bedenken geäußert.</p> <p>Der angesprochene Planfeststellungsbeschluss ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
--	--

<p>Verkehrsstation Jaderberg" gemachten Ausführungen bezüglich der Stellungnahme der Polizeiinspektion DelmenhorsU Oldenburg Land/ Wesermarsch sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht unerheblich: "B.4.12.4 Polizeiinspektion DelmenhorsU Oldenburg Land/ Wesermarsch. 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.</p> <p>Mit dem Bau des Bahnhalt punktes gehe die Einrichtung einer Park+Ride-Anlage, einer Bike+Ride-Anlage und eines Bushalt punktes einher. Dadurch hat sich das Kraftfahrzeugaufkommen auf den Straßen noch wesentlich erhöht. Vermehrt kommt es im Umfeld des Bahnhalt punktes zu Fußgänger- und Radfahrerverkehre mit erheblichem Querungsbedarf, insbesondere über die Kreisstraße 108 "Vareler Straße". 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.</p> <p>Die Vorhabenträgerin entgegnet, dass als Querungshilfe für Fußgänger nördlich des Bahnübergangs in Bahn-km 23,9 ein abgesetzter(= vom motorisierten Verkehr getrennter), beschränkter Bahnübergang vorhandenen 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."</p>		
---	--	--

<p>Durch die Gewerbeansiedlung und Bebauung wie im Bebauungsplan 66 skizziert, wird sich das Verkehrsaufkommen im Knotenpunkt Bahnübergang noch wesentlich erhöhen und sich das Gefahrenpotential, insbesondere für Bahnreisende, Fußgänger und Radfahrer, deutlich verschärfen.</p> <p>Bevor diese weitere bauliche Erschließungen in Angriff genommen wird, die die schon angespannte Situation nur noch zusätzlich verschärft, muss vorrangig endlich ein Verkehrskonzept erarbeitet werden, das für einen gleichmäßig verteilten Verkehrsfluss aus und in die Wohngebiete, mit einer (er)tragbaren Anwohnerbelastung sorgt, durch verkehrsberuhigende Maßnahmen für die Einhaltung der vorgegebenen Geschwindigkeit sorgt und die Durchgangsverkehre unterbindet (zunächst jedenfalls durch eine Beschilderung "Verbot der Durchfahrt mit Zusatz Anlieger frei", Schwellen bzw. fahrbahnverengende Maßnahmen in die Zufahrtbereichen zur Georgstraße).</p> <p>In diesem Punkt sehen wir Anwohner die besondere Verantwortung der Ratsmitglieder der Gemeinde Jade, indem diese die Versäumnisse (wiederholte Ausweisung von Baugebieten, ohne zuvor nachhaltig die verkehrlichen Belange berücksichtigt zu haben) der Vergangenheit endlich bereinigen und nicht durch ihr Abstimmungsverhalten noch weitere verkehrverschärfende Tatsachen, in der schon erheblich belasteten Georgstraße, schaffen.</p> <p>Für Nachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung zur Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes wird nicht gefolgt. Die Bebauung im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsströme auf den angrenzenden Straßen.</p> <p>Einhaltung von Geschwindigkeitsbeschränkungen und Unterbindung von Durchgangsverkehren sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
---	--

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 2</p>	
<p>Das beschleunigte Verfahren wird hier gewählt um alle vorhandenen Naturschutz-, Umwelt- und Klimaprobleme sowie den Schutz des Eigentums, den Schutz von Denkmälern und Natur (z. B. bereits geschützte Bäume) sowie jede sich daraus möglicherweise entstehende Einwendung auszuhebeln und den Schaden herbeiführen zu können bevor ein Einspruch dies verhindern kann.</p> <p>Die geschützten Bäume auf der nebenliegenden denkmalgeschützten Hoffläche würden mit Sicherheit Schaden nehmen. Die anliegenden Häuser, vor allem mein Haus (Georgstr. 1) würden geschädigt ebenso wie die auf dem Grundstück befindlichen Anpflanzungen.</p> <p>Denn: Unter dem überplanten Grundstück und der als Zufahrt geplanten Wegfläche liegt eine große Steinfläche (? Findling). Die geringfügige Humusschicht überdeckt sehr feinen Sand.</p> <p>Der Stein kann Erschütterungen leiten, der Sand bei Ausschachtungen und Erschütterungen abrieseln. Eine Beschädigung des Hauses 1 a (das zzt. in einem reinen Wohngebiet steht) ist nicht auszuschließen.</p> <p>Die Prüfung der Bodenstrukturen der Grundstücke und des Bahnweges sowie des Grundwassers und der Festigkeit und unterirdischen Wasserführung des Grabens neben dem Grundstück in Richtung Bahnweg scheint unabdingbar- Die Wasserproblematik ist weder geprüft noch in irgendeiner Weise berücksichtigt. Der Grabenbereich führt nur selten sichtbar Wasser ist jedoch im Untergrund immer nass, versorgt die anliegenden geschützten Linden und alle weiteren Bäume und Sträucher. Die Nässe macht das Befahren des Bahnweges für größere Fahrzeuge unmöglich (Einfügung; es mussten schon häufiger Fahrzeuge (Bahn) unter größerem Aufwand aus dem Grabenbereich entfernt werden. Hierbei wurde den auf meinem Grundstück wachsenden über 100 Jahre alten Rhododendren schwerer Schaden zugefügt).</p> <p>Auch kann nicht angehen, dass die Gemeinde immer weitere Bebauungen plant, ohne dass längst fällige und vorgeschriebene Verkehrskonzept vorzulegen und zu verwirklichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das hier gewählte Beteiligungsverfahren entspricht den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB). Der Landkreis Wesermarsch hat keine Bedenken zum gewählten Verfahren mitgeteilt.</p> <p>Die Hoffläche des denkmalgeschützten Hofes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Evtl. Schädigungen an Anpflanzungen und Gebäuden werden nicht durch die vorliegende Bauleitplanung geregelt. Es gelten hier die Regelungen des BGB.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch nicht von Belang für die vorliegende Bauleitplanung und wird ggf. im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Für Schäden durch Dritte ist der Verursacher verantwortlich und es greifen die Regelungen des BGB. Das Haus bleibt bei Festsetzung eines Mischgebietes als Wohnhaus allgemein zulässig.</p> <p>Es wurde für die vorliegende Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept mit Baugrunduntersuchung erstellt und den Unterlagen beigelegt. Der Landkreis hat hierzu keine Bedenken mitgeteilt.</p> <p>Die derzeitige Befahrbarkeit des Bahnweges ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Bahnweg ist öffentlich gewidmet und steht somit der Öffentlichkeit zur Verfügung. Nach derzeitigem Stand ist eine Erschließung des Plangebietes von der Georgstraße aus vorgesehen.</p> <p>Das Plangebiet liegt an zwei Straßen die öffentlich gewidmet sind, so dass die Erschließung gesichert ist. Ein Verkehrskonzept ist hier nicht erforderlich.</p>

<p>Die Gemeinde in Person ihres Bürgermeisters hat versichert, unter Hinweis auf die damalige Planung, dass die Georgstraße eine ruhige Wohnlage bliebe.</p> <p>Die Gemeinde hat dann, entgegen dem vorliegenden Gutachten (das zeitweilig als Argumentationsgrundlage der Gespräche zur Beruhigung der Anwohner der Georgstraße diente) im an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich einen Bahnhofspunkt und Parkplätze errichtet. Hier wurde den Anliegern Verkehrsberuhigung und Lärmschutz versprochen. Trotz der Lärmschutzwände, bzw. auch wegen der Lärmschutzwände (reflektierender Schall) und deren niedriger Lärmschutzstufe hat sich der Lärmpegel stark erhöht. Die Verkehrsberuhigung erfolgte nie.</p> <p>EINFÜGUNG: Die Gemeinde hat an dieser Stelle, wohl auch bewusst, nicht aufgeklärt, die Bewohner und deren Grundstücke in keiner Weise geschützt. Es sollte die günstigste Form des Lärmschutzes eingesetzt werden. Es ging nicht um das Wohlbefinden der Bürger sondern um Kosteneinsparung zu deren Lasten und Ausbügeln der eigenen Fehler(Bahnhofspunkt bei der Genossenschaft s. Gutachten).</p> <p>Für die erneuten Maßnahmen existiert kein Verkehrs- und Lärmberuhigungskonzept. Das beschleunigte Verfahren wird eingesetzt um alle Probleme aus Umwelt- und Naturschutz unbehelligt zu umgehen.</p> <p>Die Belange der Anwohner, vor allem von Haus 1a, werden bewusst durch dieses Verfahren ausgehebelt. Die Rechtmäßigkeit dieses Planungsverfahrens ist sehr zweifelhaft.</p> <p>Nach den Geschehnissen der letzten Tage heben Politiker überall hervor, dass die Belange von Klima- und Umweltschutz mehr berücksichtigt werden sollen.</p> <p>Das Grundgesetz schützt das Eigentum des Einzelnen. Ich denke, dass Eigentümer zu derart schwerwiegenden Eingriffen gehört werden müssen, dass schädigende Eingriffe In Natur, Umwelt und Grundbesitz zu unterbleiben haben bzw. hinreichend entschädigt werden müssen.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen sind in Plänen auszuweisen und die Klassifizierung des Lärmschutzes muss genau benannt werden. Für die Beschädi-</p>	<p>Der Bahnhofspunkt sowie die Parkplätze sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren umgeht nicht das bestehende Recht sondern ist Bestandteil des vorliegenden Rechtssystems,</p> <p>Das gewählte Verfahren entspricht den Vorgaben des BauGB.</p> <p>Die Öffentlichkeit wurde an der vorliegenden Bauleitplanung zweimal beteiligt. Eine Entschädigungspflicht für die vorliegende Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p> <p>Haftungen bzgl. evtl. Schäden sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die Regelungen hierzu finden sich im BGB.</p>
--	---

<p>gung von Flächen, Untergrund, Bepflanzung und Häusern sowie für Spätfolgen müssen Haftungswerte, -verfahren und –ausgleiche im Vorwege festgesetzt werden. Die Verursacher sollten wissen was sie tun und sich nicht hinter unsachgemäßen Planungsverfahren verstecken.</p> <p>So müssen z.B. geschädigte Pflanzen, auch mit geringen Schäden, ersetzt werden durch gleichwertige, das Wurzelwerk der geschützten Linden (weit über 100 Jahre) muss gesichert werden. Damit kann wohl eine Zuwegung über den Bahnweg nicht vorgenommen werden. (Allein der Weg und sein Bewuchs sind auf Grund ihrer Art und Seltenheit zu schützen).</p> <p>Die meisten Gemeinden schützen historische Bestände. In Jaderberg gelingt es zunehmend alte Gebäude und Bepflanzungen zu vernichten. Allein durch die Veränderung des Belages der Georgstraße wurde der Charakter dieses Gebietes stark verändert. Ob die Abdeckung der alten Klinkerstraße jemals beschlossen oder genehmigt wurde ist fraglich. In jedem Falle war es der Ausbau zur Rennstrecke.</p> <p>Eine weitere Willkürmaßnahme ist die Verschiebung der Benjeshecke auf dem Grundstück von 1a um das Gras auf dem Grundstück 1 a und der nebenliegenden Flächen zu beseitigen. Hier bedarf es einer genauen Grenzfestlegung (Amtliche Vermessung) in Anwesenheit aller Beteiligten.</p> <p>Die geplanten Flächen müssen amtlich vermessen werden unter Hinzuziehung aller jeweils beteiligten Eigentümer und Nutzer.</p> <p>Es sollte vom Verwaltungsgericht geprüft werden, ob die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens allgemeinem Recht entspricht, wie groß die Schäden, die schon im Vorwege erkennbar sind, sein können und wer von dieser Verfahrensweise profitiert.</p> <p>Die Minderung des Wohnwertes und des Hauswertes meines Hauses zum Vorteil der Planer und Bauherren ist nicht vertretbar. Die Arbeitersparnis für Gemeindemitarbeiter bzw. Ratsmitglieder kann kein Grund sein, denn sie sind ja allen Bürgern verpflichtet.</p> <p>Es gilt also folgendes zu prüfen:</p> <p>1. Die Rechtmäßigkeit der Planung im beschleunigten Verfahren</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt an zwei Straßen, die öffentlich gewidmet sind und für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden können.</p> <p>In der Vergangenheit vorgenommene Baumaßnahmen an öffentlichen Straßen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Eine Grenzfeststellung durch das Katasteramt wurde beauftragt.</p> <p>Der Landkreis Wesermarsch hat keine Bedenken zu dem gewähltem Verfahren mitgeteilt, e ist daher von der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Bauleitplanung auszugehen.</p> <p>Da von unzumutbaren Beeinträchtigungen nicht auszugehen ist sind Minderung des Verkehrswertes der Immobilie durch die nicht zu erkennen.</p> <p>Es wird auf die oben bereits getätigten Abwägungsvorschläge verwiesen.</p>
--	---

<p>2. Verkehrskonzept und dessen Durchführung vor Auflage der Änderung von Bebauungsplänen 3. Lärmschutz für das geplante Objekt (Lärmschutzklasse) 4. Schutz der Eigentümer der bebauten Flächen (Wohngebiet) 5. Wertausgleich.</p> <p>Ich erwarte von Ihnen eine ausführliche Beantwortung meines Einspruches in einem angemessenen Zeitraum als rechtsmittelfähigen Bescheid, damit mir dann die Möglichkeit gerichtlicher Schritte rechtzeitig ermöglicht.</p> <p>Ein Exemplar ging Ihnen bereits rechtzeitig fristgerecht per Einschreiben zu.</p>		<p>Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Anregungen werden in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wird Ihnen mitgeteilt.</p>
--	--	---