

## **Anmerkungen der Verwaltung zu den gestellten Anträgen zu TOP 8 der Sitzung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität am 29.09.2022**

Antrag von Herrn Severin vom 31.07.2022:

**Nr. 1:** Auf Grundlage des Arbeitskreises vom 25.04.2022 und dessen Ergebnissen sind die Planunterlagen nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung erneut überarbeitet worden, u.a. sind die zulässigen Höhen verringert worden. Der Verwaltungsausschuss hat am 14.06.2022 einstimmig beschlossen, diese überarbeiteten Unterlagen mit den darin festgesetzten Höhen erneut auszulegen. Eine weitere Anpassung der zulässigen Höhen oder weiterer wesentlicher Festsetzungen zöge eine neue Auslegung (in Summe die 4. Auslegung) nach sich. Eine schrittweise Anpassung von einzelnen Festsetzungen im Laufe des Bauleitplanverfahrens mit anschließenden erneuten Auslegungen ist nicht im Sinne der gesetzlichen Vorschriften. Vielmehr sollten die Planunterlagen bereits zur öffentlichen Auslegung, spätestens jedoch bei einer erneuten Auslegung den endgültigen Planungsstand erreicht haben.

Das Schallgutachten bleibt auch bei den aktuell festgesetzten Höhen aussagekräftig und gültig. Das Verfahren nach DIN 45691 begrenzt die Schallimmissionen (an den Wohnhäusern) unabhängig von der Höhe der Schallquellen. So wird sichergestellt, dass sich die Schallimmissionen durch die baulichen Höhenentwicklungen nicht unzulässig erhöhen.

**Nr. 2:** Die Erhöhung der GRZ und damit der Versiegelung hat Kompensationsbedarf zur Folge, der im Bebauungsplanentwurf entsprechend ausreichend bezeichnet ist. Seitens der Fachbehörden sind keine Einwände gegen die Erhöhung der GRZ vorgebracht worden. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers gibt es ein Oberflächenentwässerungskonzept, auch dieses ist von Fachbehörden geprüft und ohne Mängel befunden worden.

**Nr. 4:** Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte sind vom Betreiber einzuhalten. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, ggf. müssen entsprechende geeignete Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird dem Betreiber auferlegt, bei Überschreitung dieser Werte entsprechende geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzuweisen.

**Nr. 5:** Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente sind unzumutbare Beeinträchtigungen und erst recht Gesundheitsgefährdungen durch Anlagengeräusche laut schalltechnischer Untersuchung ausgeschlossen.

**Schlussanmerkung:** Die Gemeinde Jade hat sich dazu entschieden, zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Tier- und Freizeitpark zu schaffen.

#### Antrag von Herrn Severin vom 16.09.2022:

1. Die schalltechnische Untersuchung ist weder vom Landkreis noch von anderen Fachbehörden bemängelt worden. Die Untersuchung stützt sich auf gesetzliche Vorschriften, die unabhängig von der Gestalt des Auftraggebers einzuhalten sind. Das Verfahren nach DIN 45691 begrenzt die Schallimmissionen (an den Wohnhäusern) unabhängig von der Höhe der Schallquellen. So wird sichergestellt, dass sich die Schallimmissionen durch die baulichen Höhenentwicklungen nicht unzulässig erhöhen. Eine Begutachtung und Bewertung von unterschiedlichen Schallquellenhöhen in der schalltechnischen Untersuchung erübrigt sich somit und ist nicht erforderlich.
2. Mit der Annahme, der Rat der Gemeinde Jade würde die schalltechnische Untersuchung als irrelevant betrachten und ihr keinerlei Beachtung mehr schenken, fiel eine wesentliche Grundlage für die bisherigen Planungen in diesem Bauleitplanverfahren weg. Ich möchte in diesem Rahmen auf den Stand des Verfahrens hinweisen, welcher bereits bis zu einer erneuten Auslegung vorangeschritten ist. Die Neutralität der schalltechnischen Untersuchung ist weder in der frühzeitigen noch in der öffentlichen Auslegung angezweifelt worden.
3. In Bezug auf die Anforderungen, die an eine schalltechnische Untersuchung zu stellen sind, wird darauf hingewiesen, dass weder vom Landkreis als übergeordneter Behörde noch von anderen Fachbehörden Bedenken gegen die vorgelegte schalltechnische Untersuchung vorgetragen worden sind. Insofern entspricht die vorgelegte Untersuchung den Voraussetzungen. Schallhöhen sind aus den bereits oben genannten Gründen nicht in der schalltechnischen Untersuchung vorhanden und auch nicht erforderlich.

#### Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 16.09.2022:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungs- und Beteiligungsfrist eingegangene Anregungen und Bedenken unberücksichtigt bleiben können.  
Während der erneuten Auslegung kann die Frist zur Stellungnahme entsprechend verkürzt werden. Aufgrund der Urlaubs- und Ferienzeit ist dies nicht geschehen, sondern es wurden die vollen 4 Wochen als Frist angesetzt. Ich möchte darauf hinweisen, dass nach dem Beschluss des Verwaltungsausschusses am 14.06.2022 für alle Ratsmitglieder klar war, dass und mit welchen Unterlagen eine erneute Auslegung und erneute Beteiligung durchgeführt werden wird. Insofern hätte bereits zu diesem Zeitpunkt eine Abstimmung durchgeführt werden können, wenn bekannt war, dass urlaubs- und ferienbedingt eine Abstimmung während der Sommerferien nicht möglich sein wird.  
Zudem wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Bekanntmachung der erneuten Auslegung sowie auch sämtliche ausgelegte Unterlagen über die Homepage ortsunabhängig abrufbar waren.
2. Anmerkung zur 2. Forderung (weitere Sitzung des Arbeitskreises):

Auf Grundlage des Arbeitskreises vom 25.04.2022 und dessen Ergebnissen sind die Planunterlagen nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung erneut überarbeitet worden. Der Verwaltungsausschuss hat am 14.06.2022 einstimmig beschlossen, diese überarbeiteten Unterlagen erneut auszulegen. Eine weitere Arbeitskreissitzung hätte zeitlich vor der erneuten Auslegung stattfinden können, sofern die Mehrheit nicht mit dem geänderten Entwurf einverstanden gewesen wäre.

3. Anmerkung zur 4. Forderung (neue Schalltechnische Untersuchung):

Es wird auf die Ausführungen zu den Anträgen von C. Severin vom 31.07.2022 und 16.09.2022 verwiesen. Eine neue schalltechnische Untersuchung sollte aus Sicht der Verwaltung nicht beauftragt werden.

4. Formalia

Hätten sich durch die Änderungen an den Planunterlagen materielle Änderungen für das Entwässerungskonzept oder für die schalltechnische Untersuchung ergeben, hätten diese Gutachten entsprechend angepasst werden müssen. Dies ist jedoch nicht der Fall, sodass sie ohne weiteren Hinweis in der Begründung verwendet werden können.

5. Art und Maß

Die offene Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 soll künftige Entwicklungsmöglichkeiten des Tier- und Freizeitparks sicherstellen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 stellt eine Neufassung dar, welche den Ursprungsplan 37 sowie die 1. Änderung ersetzt und auf lange Sicht Gültigkeit besitzen soll.

6. Klimaschutz

Der Betreiber des Parks setzt bereits jetzt schon von sich aus Maßnahmen im Hinblick auf den Klimaschutz um (PV-Anlagen etc.).

7. Wasser

Das erstellte Oberflächenentwässerungskonzept ist weder vom Landkreis – untere Wasserbehörde noch von anderen Fachbehörden bemängelt worden.

8. Schall

Die Schalltechnische Untersuchung legt in ihrer Fassung vom 08.07.2021 sechs Emissionspunkte in einem Halbkreis um das Gelände des Tier- und Freizeitparks fest, nämlich dort, wo eine Bebauung dicht am Gelände des Parks vorhanden ist. Im Vergleich zur Fassung der Untersuchung aus 2020 ist sogar ein weiterer Emissionspunkt ergänzt worden (Kälberstraße 1).

Die Bebauung entlang der Bergstraße, Schlesier Straße, Moorstrich und Im Wiesengrund befindet sich vom Park aus gesehen hinter der Tiergartenstraße.

Emissionspunkt 3 ist an der Tiergartenstraße angesetzt. Indem sichergestellt wird, dass an EP 3 die vorgegebenen Werte eingehalten werden, gilt dies zeitgleich auch für die dahinter liegende Bebauung an den vorgenannten Straßen. Am Hakenweg befinden sich zwei separate Emissionspunkte EP 4 bzw. EP 5.

Die in der Rasterlärmkarte dargestellten braunen und gelben Bereiche sind ausgewiesen als Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete.

Die schalltechnische Untersuchung beruht korrekterweise auf der tatsächlich vorhandenen Bebauung, nicht auf eventuell noch geplanter zukünftiger Bebauung. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei der Realisierung von weiterer

Bebauung angrenzend an das Gelände des Parks wäre für diese Bebauung ggf. ein weiteres Schallgutachten zu erstellen.

Abweichende Öffnungszeiten oder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Attraktivitätssteigerung des Parks sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Wesermarsch hat dem Aufstellen eines Hinweisschildes auf dem Parkplatz des Parks zugestimmt. Das Hinweisschild soll darauf hinweisen, dass auch ein Verlassen des Geländes nach links in Richtung Hahn-Lehmden (Autobahnauffahrt) möglich ist.

9. Höhen und Schallausbreitung

Es wird auf die Ausführungen zu den Anträgen von C. Severin vom 31.07.2022 und 16.09.2022 verwiesen. Es sind keine Höhen angenommen worden und dies ist bei der Untersuchung nach DIN 45691 auch nicht erforderlich.

**Allgemeiner Hinweis:**

Es wird versucht, kurzfristig den Ersteller der schalltechnischen Untersuchung zu der Ausschusssitzung hinzuzuladen, damit ggf. weitere inhaltliche Fragestellungen in der Sitzung beantwortet werden können.