

**2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 37
„Tier- und Freizeitpark
Jaderberg“**

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

und

(erneute) Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

30.09.2022



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Dez. 52 Standort Oldenburg
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn
4. Bundesaufsicht für Flugsicherung
Robert-Bosch-Str. 28
63225 Langen
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Hermann-Ehlers-Str. 15
26160 Bad Zwischenahn
6. Avacon Netz GmbH
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
9. Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch
Sachgebiet Einsatz und Verkehr
Marktstr. 6-7
27749 Delmenhorst
10. Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
11. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland
12. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstr. 14
26939 Ovelgönne

13. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Str. 15
26919 Brake

2. LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Dorfstr. 19
30519 Hannover

3. LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Alfred-Benz-Haus
Stillenweg 2
30655 Hannover

4. EWE Netz GmbH
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg

5. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
1.	<p>Landkreis Wesermarsch Poggenburger Str. 15 26919 Brake</p>		
	<p>1. Raumordnung/ Städtebau Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>2. Bauordnung Allgemeine Hinweise: Im Genehmigungsverfahren können Baulasten (Zuwegungs-, Vereinigungs- und Abstandsbaulasten) sowie Zustimmung der Nachbarn erforderlich werden.</p> <p>3. Brandschutz Aufgrund der fehlenden Detailangaben zum Brandschutz kann eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung sind konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, evtl. Löschwasserrückhaltung, Flächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zum B-Plangebiet zu treffen.</p> <p>Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten:</p> <p>1. Löschwasserversorgung In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach Tabelle DVGW-Arbeitsblatt W 4051 Februar 2008, in m lh für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird (Grundschutz).</p> <p>Die Menge wird gem. § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz durch die Stadt/Gemeinde festgelegt.</p> <p>Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Bereiches Brandschutz des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bzgl. der Ausführungsplanung wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise bzgl. der brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung von Vorhaben werden beachtet.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den Tier- und Freizeitpark ist zur Zeit sichergestellt. Bei nachfolgenden Baumaßnahmen wird die Löschwasserversorgung im Bauantragsverfahren nachgewiesen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsfahr.</p> <p>*) Nach der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) kann sich für ein Gewerbegebiet (GE) ein höherer Löschwasserbedarf als nach der o. a. Tabelle ergeben.</p> <p>Für Sonderbaugebiete (SO) ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen.</p> <p>Bei kleinen ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten ist der Löschwasserbedarf i.d.R. mit 48 m³/h anzusetzen. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300m um das Brandobjekt.</p> <p>Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg).</p> <p>Zur Planung wird auf die Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.</p> <p>„Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ Ausgabe (2018-4) hingewiesen.</p> <p>Bezug über: Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G) c/o Branddirektion München An der Hauptfeuerwache 8 80331 München E-Mail: bfm.vb-leitung.kvn@muenchen.de</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2. Löschwasserrückhaltung Aufgrund der noch nicht näher definierten Nutzungen ist damit zu rechnen, dass im Brandfall ggf. kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für eine möglicherweise erforderliche Löschwasserrückhaltung wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen im betreffenden Baugebiet seitens der Gemeinde vorzusehen. Die Löschwasserrückhaltung kann z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken, Kanälen, etc.) erfolgen. Diese Rückhaltung könnte gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen.</p> <p>3. Erschließungsstraßen Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Tragfähigkeit, Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.</p> <p>Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 3 Abs.1 und § 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bzw. nach DIN 14 090- Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu planen. Stichwege, die länger als 50 m sind (§ 1 Abs.2 DVO-NBauO), müssen mindestens Wendehämmer entsprechend Bild 33 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95 (EAE) mit einem Außendurchmesser von mind. 13 m in Baugebieten, in denen Gebäude mit Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder anderer zum Anleiten bestimmter Stellen von weniger als 8.00 m gebaut werden dürfen (Gebäudeklassen 1-3 gem. § 2 Abs 3 NBauO), sonst 16.00 m (Gebäudeklassen 4-5 gern. § 2 Abs. 3 NBauO) erhalten.</p> <p>Die örtliche Ausstattung der Feuerwehr ist bei der Festlegung der Wendeanlagen zu berücksichtigen. Bei Fahrbahnbreiten unter 5 m sind entsprechende Übergangsbereiche von 11 m Länge vor dem Wendehammer vorzusehen. Derartige Wendehämmer ermöglichen der Feuerwehr das Wenden mit lediglich einer kurzen Rückwärtsfahrt Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.</p>	<p>Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde nach der frühzeitigen Beteiligung um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>Die Zugänglichkeit sowie ggf. erforderliche Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>4. Rettungsmaßnahmen Aufgrund der planmäßig zugelassenen Höhen von baulichen Anlagen (hier insbesondere Aussichtsturm bis 50.00m- s. textl. Festsetzung Nr. 9) sind erforderliche Rettungswege gem. § 33 NBauO baulich sicher zu stellen.</p> <p>Die Einhaltung der im gültigen Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde festgelegten Hilfsfrist, in der eine wirksame Hilfe durch die Feuerwehr eingeleitet werden kann, ist bei der Bauleitplanung zu überprüfen. Wird die Hilfsfrist in bestimmten Gebieten nicht eingehalten werden können, so sind wegen der Wechselwirkung des Bau- und Brandschutzrechts ausgleichende Maßnahmen (z.B. bauliche Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, Einbau von Brandmelde- oder Löschanlagen) festzulegen.</p> <p>5. Umsetzung des Bebauungsplanes. Die genannten Maßnahmen sind in den Planungen bzw. in der konkreten Ausführung zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Straßenbauplanung und Grünflächenplanung sind noch weitere Aspekte des Rettungs- und Löscheinsatzes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. • Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen. • Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten das Anleitern der Gebäude mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern. • Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehammer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern sind zulässig, wenn 	<p>Die Hinweise auf Rettungsmaßnahmen werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen, Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen. <p>Ansprechpartner - Weitere Infos</p> <p>Für weitere Fragen stehen den Planenden und den Gemeinden zur Verfügung:</p> <p>Landkreis Wesermarsch Fachdienst 63 - Bauordnung Brandschutzdienststelle Dipl. Ing. Ulrich M, van Triel Brandschutzprüfer 04401-927-212 Ulrich.vanTriel@LKBra.de</p> <p>4. Denkmalschutz Keine Anregung oder Bedenken</p> <p>5. Immissionsschutz Keine Anregung oder Bedenken</p> <p>6. Wasserwirtschaft Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>7. Naturschutz Keine Anregungen oder Bedenken</p>	

2.	<p>LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln Dorfstr. 19 30519 Hannover</p>		
	<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p><u>Fläche A:</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p><u>Hinweise:</u> Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>3. LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Alfred-Benz-Haus Stillenweg 2 30655 Hannover</p>		
<p>Stellungnahme vom 25.07.2022: unsere vorherigen Stellungnahmen L 3.7-L68505-03_02-2020-0927-Möh (Az. 01.10.2020) und TOEB.2021.10.00017 haben auch Gültigkeit für das aktuell laufende Beteiligungsverfahren:</p> <p>Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ hier: Erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der Nachbargemeinden gern. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB</p> <p>Stellungnahme vom 01.10.2020: <i>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Insbesondere im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegen kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6h8Ward eingesehen werden. Wir empfehlen einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a BauGB und LROP 3.1.1, 04.</i></p> <p><i>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 (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1rTqdZ).</i></p> <p><i>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes sind uns keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht im Gebiet keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ.305.4 - 24 110/2 -). Bei</i></p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau und Geologie wird zur Kenntnis genommen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die nebenstehend aufgeführten Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 befinden, der in diesen Bereichen Sondergebiete und grünordnerische Maßnahmen festsetzt. Ein Großteil der ursprünglich festgesetzten Grünflächen wird auch im Rahmen der 2. Änderung übernommen. Nichtsdestotrotz werden im Umweltbericht die relevanten Hinweise vom NIBIS Kartenserver ausgewertet und auch die Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche dargestellt.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.</i></p>

<p><i>Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfall-gefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.</i></p> <p><i>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) ist im Planungsbereich lokal mit anstehendem setzungsempfindlichem Baugrund zu rechnen. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.</i></p> <p><i>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</i></p> <p><i>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</i></p>		
---	--	--

<p>4. EWE Netz GmbH 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 anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. 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 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet 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 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</p>		<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.</p>		
---	--	--

5.	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
	<p>Stellungnahme vom 04.08.2022: wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 05.10.2020 – AP-LW-AWN – 10/R5/20/Hö - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Stellungnahme vom 05.10.2020: wir nehmen zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes zu folgenden Punkten Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trinkwasser 2. Abwasser <p><u>1. Trinkwasser</u> Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des OOWV wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p><i>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><u>2. Abwasser</u> <i>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die Ableitung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Tiergartenstraße sichergestellt.</i></p> <p><i>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.</i></p> <p><i>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter der Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</i></p> <p><i>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</i></p> <p><i>Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</i></p> <p><i>1. Sofern Werkstätten vorgesehen sind, sind diese abwasserfrei zu betreiben. D.h., es darf ausschließlich Sozialabwasser anfallen und kein betriebliches Abwasser.</i></p>		
--	--	--

<p><i>2. Die Ver- und Entsorgungsanlagen der Wohnmobilstellplätze sind ordnungsgemäß zu errichten und zu betreiben.</i></p> <p><i>3. Ist eine "gastronomische Versorgung vorgesehen, so bedarf es einer Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.</i></p> <p><i>Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich" und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser. Der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders ist nicht geeignet. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tei.-Nr.: 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.</i></p> <p><i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten</i></p>		
---	--	--

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen vorgebracht:

Bürger 1

Carsten Severin, TiergartenStr. 76a, 26349 Jade

Bürger 2

Dr. Wolfgang u. Angelika Fricke, Hakenweg 6, 26349 Jade

Bürger 3

Edith Segger, Feldstr. 15, 26349 Jade

Bürger 4

Rechtsanwältin Dr. Esther Niewerth-Baumann, Heiligengeiststr. 9, 26121 Oldenburg
für Eheleute Peter und Anke van de Sande

Bürger 5

Günther Hellwig, Hakenweg 2b, 26349 Jade

Bürger 6

Dr. Michael u. Ute Hagen, Eschenweg 28, 26349 Jade

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Schon jetzt sind die Geräuschemissionen des Jaderparks in weiten Teilen Jaderbergs unüberhörbar, nicht nur in unmittelbarer Nähe der Einrichtung.</p> <p>Bei der An- und besonders der Abreise ab 18 Uhr ist die Verkehrsbelastung auf der Tiergartenstraße in Richtung Ortsmitte untragbar. Hieran wird sich durch eine neue Ampelanlage nichts gravierend verbessern. Eine deutliche Verschlechterung ist durch den zukünftig steigenden Bahnverkehr zu erwarten.</p> <p>Diese erheblichen negativen Auswirkungen werden im vorliegenden B-Plan Nr. 37 nicht beachtet.</p> <p>Die Gemeinde und die Ratsmehrheit haben sich bedauerlicherweise geweigert die Bürger adäquat in das Planungsverfahren einzubeziehen.</p> <p>Wir übergeben diese in einer Bürgerversammlung beschlossene Resolution zur Beachtung und Veranlassung an die Verwaltung und den Rat der Gemeinde Jade.</p>	<p>Es ist geplant Schilder beim Tier- und Freizeitpark aufzustellen mit dem Hinweis, dass auch in Richtung Rastederberg eine Abfahrt in Richtung der Autobahn 29 möglich ist.</p> <p>Die Öffentlichkeit wurde entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches an dem Verfahren beteiligt.</p>

<p>Bürger 2</p>	
<p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 vom 5.5.22 berücksichtigt nach wie vor nur die Interessen der Betreiberfamilie, die damit den gewünschten Freifahrtschein bekommt und machen kann, was sie will. Wir haben nach wie vor viele Einwände und unsere Bedenken sind eher noch größer geworden. Sowohl die Gemeinde als auch der Betreiber zeigen in keiner Weise auch nur die Spur eines Entgegenkommens.</p> <p>Wir haben nichts gegen den Zoo. Aber es muss eine ausgewogene Interessenabwägung gewährleistet sein.</p> <p>Die zunächst geforderten Höhen von bis zu 120 m entsprechen einem Gebäude mit 40 Stockwerken. Sie wurden zwar auf immer noch viel zu hohe 50 m reduziert, auf unser wichtigstes Anliegen, die Reduzierung der Lärmemissionen, wurde jedoch überhaupt nicht eingegangen. Es sind nach wie vor keinerlei Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Wie schon in unserem Schreiben vom 17.11.21 angeführt, sind das Hauptproblem die dauernden Schreie und das Juchzen der Besucher. Diese Lärmspitzen werden im Schallgutachten des TÜV Nord nicht berücksichtigt.</p> <p>Okavango-River ist 20 m hoch, die Abfahrt ist in 10 m Höhe. Wie soll das bei 40 m sein? Bei den erlaubten 40 m hohen Gebäuden handelt es sich um bereits in Planung befindliche Fahrgeschäfte, was u.a. aus dem YouTube-Video vom 22.12.21 mit Andy Ludewigt (https://www.youtube.com/watch?v=1L95mXhiLdk) eindeutig hervorgeht. Es ist darin von großen Projekten und zusätzlichen Lautsprechern und Lichtinstallationen die Rede. Er sagt darin auch, dass im Jahr 2023 mehr Abendveranstaltungen geplant sind.</p> <p>Die bisherigen Öffnungszeiten von 9:00 bis 18:00 werden damit nicht eingehalten, obwohl uns das -bis auf wenige Ausnahmen- zugesagt worden war, auch vom Bürgermeister.</p> <p>Die Betreiberfamilie sagt also nicht die Wahrheit, wenn sie behauptet, keine konkreten Pläne für den weiteren Ausbau des Jaderparks zu haben. Nicht nur die Bürger, auch die Gemeinde werden belogen. Bürgermeister und Gemeinderat sind ebenfalls nicht ehrlich. Pro forma wird Entgegenkommen angedeutet, letztlich tut sich aber gar nichts. Das war auch bei einem privaten Gespräch mit dem Bürgermeister Henning Kaars am 12.4.22 so, in dem er mir u.a. sagte, dass die Mitarbeiterwohnungen auf Timann's Land gebaut werden sollten und nicht im Bereich der Kälberstrasse. Diese Aussage stimmt ebenfalls nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Es wird durch ein Schallgutachten nachgewiesen, dass es bei Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingenten zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen bei den nächstgelegenen Wohnnutzungen kommt.</p> <p>Die Öffnungszeiten sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>

<p>Die angeblich über das übliche Maß hinausgegangene Bürgerbeteiligung beschränkte sich auf eine reine Alibiveranstaltung mit einer sog. Arbeitsgruppe am 25.4.22, in der neben den Gemeinderatsmitgliedern nur ein (!) Bürger zugelassen war, der noch dazu ausdrücklich nur in seinem Namen sprach.</p> <p>Um es drastisch auszudrücken: Wir fühlen uns ver.. !</p> <p>Die Zielgruppe des Jaderparks sind lt. Andy Ludewigt Kinder zwischen 4 und 12 Jahren. Sind dafür Fahrgeschäfte von 40 m Höhe erforderlich, die an die Höhen im Heidepark Soltau heranreichen? Uns wurde mehrfach versichert, dass der Jaderpark kein zweites Soltau werden soll, sondern ähnlich wie der Tier- und Freizeitpark Thüle, der sich auch an Familien mit Kindern wendet. Das höchste Gebäude dort ist die 18 m hohe Rundbootrutsche, die aber zum größten Teil durch 2 geschlossene Röhren verläuft, die den Lärm weitgehend dämpfen. Im Jaderpark sind 40 m hohe Fahrgeschäfte erlaubt und das ohne jede Lärmschutzmaßnahme. Der Betreiber kann bauen was er will, in Ausnahmefällen sogar höher als 40 m (s. Seite 14/15 im Umweltbericht der 2. Änderung vom 5.5.22).</p> <p>Mit den Stimmen der UWG des Bürgermeisters wurde ein Antrag der Grünenfraktion abgelehnt, die erlaubten Lärmemissionen der Fahrgeschäfte durch in 40 m Höhe gehobene Lautsprecher hör- und beurteilbar zu machen. Das hätte ganz sicher dazu geführt, dass den Jaderbergern endlich klar geworden wäre, was auf sie zukommt. Begründung: Der Antrag sei zu spät eingegangen.</p> <p>Der Bürgermeister und seine Frau haben dem Betreiber Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt. Damit liegt eine Geschäftsbeziehung vor. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass der Bürgermeister befangen ist, zumal er zunächst diese Geschäftsbeziehung nicht offengelegt hat, sondern erst auf Vorhalt der Anlieger. Das kann zu einem Abwägungsdefizit geführt haben und zu einer einseitigen Interessenabwägung im Sinne des Betreibers. Der Gemeinderat hat den Bürgermeister- wie zu erwarten - einstimmig vom Vorwurf der Befangenheit entlastet. Die Angelegenheit hat in jedem Fall mehr als ein "Geschmäckle".</p> <p>Wir weisen nochmals auf die katastrophale Verkehrssituation in Jaderberg nach der Schließung des Jaderparks um 18°0 hin, die sich mit steigenden Besucherzahlen noch verschlimmern wird. Dazu werden auch die zu</p>	<p>Der Betreiber hat bei Vorhaben im Bereich des vorliegenden Bauleitplanes die entsprechenden Festsetzungen zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird durch ein Schallgutachten nachgewiesen, dass es bei Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingenten zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen bei den nächstgelegenen Wohnnutzungen kommt.</p> <p>Kommunale Mitwirkungsverbote werden im Rahmen dieser vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Kreuzung im Bereich wird entsprechend den Bedürfnissen, auch für den aus Richtung Tier- und Freizeitpark kommenden Verkehr, angepasst. Die Erneuerung der Ampelanlage ist erfolgt. Zurzeit erfolgen</p>
--	--

<p>erwartenden, häufigeren Schrankenschließungen im Zusammenhang mit der Elektrifizierung der Bahn und dem Ausbau des Hafens WHV beitragen. Die vorgesehene neue Ampelanlage wird das Problem bestimmt nicht lösen.</p> <p>Wir sind vor 50 Jahren nach Jaderberg gezogen, um dem Lärm und der Hektik einer Großstadt zu entkommen. Das Motto der Gemeinde ist ja "ruhig und gemütlich".</p> <p>Neben der unzumutbaren Beeinträchtigung unserer Lebensqualität durch den Ausbau des Jaderparks in der geplanten Art und Weise würden wir beim Verkauf unseres Hauses einen hohen Wertverlust erleiden.</p> <p>Nach unseren bisherigen Erfahrungen gehen wir davon aus, dass Sie unsere Bedenken und Forderungen weiterhin ignorieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir sämtliche juristischen Möglichkeiten nutzen werden, um das Projekt in der jetzigen Form zu stoppen.</p>	<p>Feinabstimmungen in der Ampelsteuerung. Von zuständigen Fachbehörden wurden keine Anregungen hierzu vorgetragen. Es ist geplant Schilder beim Tier- und Freizeitpark aufzustellen mit dem Hinweis, dass auch in Richtung Rastederberg eine Abfahrt in Richtung der Autobahn 29 möglich ist.</p> <p>Da bei der vorliegenden Bauleitplanung es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt ist von einem Wertverlust nicht auszugehen.</p>
---	--

<p>Bürger 3</p>	
<p>die Eingaben der Bürger wurden nicht ernstgenommen, alle Bedenken wurden abgeschmettert!</p> <p>Daher möchte ich meine bereits geäußerten Bedenken nochmals vortragen.</p> <p>Die Weiterentwicklung des Zoos ist sicher wünschenswert, allerdings darf das nicht zu Lasten der Anwohner und der Natur geschehen.</p> <p>Die Angaben des Belreibers sind viel zu vage und nicht aussagekräftig. Derartiges Vorgehen erzeugt Misstrauen und Widerwillen.</p> <p>Der Belreiber muss seine Pläne verbindlich und verständlich darstellen, damit man zu einem Konsens gelangen kann.</p> <p>Der Versiegelungsfaktor 0,5 ist unhaltbar! In vielen Gemeinden beginnt man bereits mit dem Rückbau versiegelter Flächen, da man den Fehler erkannt hat und hier ist das Gegenteil der Fall?</p> <p>Aktuell finden bereits weitere sehr großflächige Baggerarbeiten und massive Versiegelungen im südöstlichen Teil statt, die m. E. einen starken Eingriff in das natürliche Biotop und den Wasserhaushalt darstellen.</p> <p>Ich fordere Sie erneut auf, die Änderung am aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 37.1 nicht vorzunehmen! Die Kompensationsflächen wurden nicht detailliert beschrieben, ganz im Gegenteil. Herr Kaars hat alles versucht, um sein Mitwirken zu bestreiten bzw. herunterzuspielen.</p> <p>Dieses Vorgehen erzeugt großes Misstrauen, auch gegenüber dem Betreiber. Die Rüge an den Bürgermeister ist lächerlich, man hätte die Sache restlos aufklären müssen.</p> <p>Die Sorgen der Anwohner werden nicht ernstgenommen bzw. heruntergespielt, "man sei viel zu emotional." Der Rat hört sich die Eingaben der Bürger an- um sie abzuschmettern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt wurden im Rahmen der Planung ermittelt. Über die enthaltenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff gem. § 14ff BNatSchG ausgeglichen werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten des Tier- und Freizeitparks wurde eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden notwendige Entwicklungsmaßnahmen durch die vorliegende Bauleitplanung zu unterstützen. Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der vorliegenden Planung und wurden umfangreich in den vorliegenden Unterlagen beschrieben.</p>

<p>Die erneuten Baumaßnahmen würden über die Zufahrt Kälberstraße vorgenommen. Die Kälberstraße ist eine tonnenbeschränkte Anliegerstraße und wurde bereits in der Vergangenheit zu stark belastet. Die Straße weist bereits jetzt für Fahrradfahrer sehr gefährliche Löcher auf, diese werden nur sporadisch und nicht dauerhaft geflickt.</p> <p>Wir bitten zum Bereich SO 2b um Aufrechterhaltung der Bezeichnung "Freigehege". Unsere Hofstellen mit den Ländereien befinden sich quasi im Grenzbereich zum Landschaftsschutzgebiet "Jader Moormarsch". Wir möchten dieses sensible Biotop, welches auch ein Refugium für Zugvögel und heimische Tierarten ist dauerhaft und mit Weitsicht schützen. Auch hierzu verweisen wir auf die Gutachten aus dem Jahre 2000.</p> <p>Der Naturschutz wird nicht ernstgenommen, erst kürzlich (genau am 12.07.2022) habe ich beobachtet, wie eine Sträucherhecke an der Grenze Gelände Tierparkfluggraben mit dem Bagger entfernt wurde, in der Brut und Setzzeit!</p> <p>Flugunfähige Jungvögel versuchten mit mäßigem Erfolg, sich in Sicherheit zu bringen.</p> <p>in§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist seit 2010 bundesweit einheitlich festgelegt, dass Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen.</p> <p>Das zeigt doch, dass die Naturschutzgesetze nicht eingehalten werden!</p> <p>Wird Rücksicht auf den Rotmilan genommen, der sich in unserer Gegend aufhält und bereits mehrfach gesichtet wurde, zuletzt am 30.07.2022?</p> <p>Der Rotmilan befindet sich auf der roten Liste!</p> <p>"Durch die Überbauung / Versiegelung werden zudem (potentielle) Lebensräume einer angepassten Tierwelt beeinträchtigt. Beeinträchtigungen können sich durch Vernichtung von ortsfesten Arten, Verdrängung von Tierarten sowie Einschränkung des Habitatwertes der angrenzenden Flächen durch anthropogene Störungen ergeben."</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den Ursprungsplan und dessen 1. Änderung an die geänderten Bedürfnisse des Tier- und Freizeitparks anzupassen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen Vorprägungen bzw. der derzeitigen Nutzungen durch den bestehenden Tier- und Freizeitpark mit vorliegendem rechtskräftigem Bebauungsplan einschließlich der 1. Änderung waren keine faunistischen Erfassungen erforderlich. Die eingestellten und beschriebenen Kompensationsmaßnahmen stellen gleichzeitig auch geeignete Artenschutzmaßnahmen für den Rotmilan und andere Faunengruppen dar. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht.</p>
---	--

<p>"Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Lebensräume durch Lärmimmissionen der Freizeitparkaktivitäten zu erwarten ist."</p> <p>Die örtliche Landwirtschaft hat sich gerade auf den angrenzenden Flächen zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung vor allem durch Biobauern gewandelt. Es gibt vermehrt Blühacker. In Zeiten des Klimawandels sind zudem torfhaltige Gebiete mittlerweile besonders schützenswert.</p> <p>Aus dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschriebenen "Aussichtsturm mit Freigehege" wurde die Fahrradattraktion "Okavango River" tiefgründig und großflächig realisiert und mit permanenter Musikbeschallung ausgerüstet bereits im August 2021 in Betrieb genommen. Die Musikbeschallung tönt weit über die Kälberstraße bis in die Feldstraße und ist schon jetzt störend.</p> <p>Die vom Betreiber gewünschte Erweiterung seines Tier- und Freizeitparkes würde erhebliche Veränderungen hervorbringen die dem Betreiber sicherlich Geld in die Kassen spülen, die Gebäude und Grundstücke der Anwohner allerdings deutlich abwerten.</p>	<p>Der Hinweis auf die Landwirtschaft wird beachtet. Die vorliegende Planung widerspricht nicht der nebenstehend aufgeführten Nutzung.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet sind aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Bei Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente wird es zu keinen unzumutbaren Störungen kommen.</p>
--	--

<p>Bürger 4</p>	
<p>gegen oben genannte Bauleitplanung erheben wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten, Eheleute 26349 Jade, folgende Einwendungen:</p> <p>1. Allgemeine Forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Für das Wohnhaus meiner Mandantschaft ist dies nicht der Fall. Letztlich werden durch die Bauleitplanung Freizeitparkattraktionen ermöglicht, die durch Lärm- und Lichtimmissionen die gesunden Wohnverhältnisse meiner Mandanten, deren Eigentum und Gesundheit beeinträchtigen.</p> <p>2. Auch nicht berücksichtigt, sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Freizeitpark wird hinein in ein gewachsenes Landschaftsbild der Wesermarsch erweitert, in das er nicht passt. Insbesondere die exotischen Attraktionen wie "Okavango-River" usw. stehen im scharfen Kontrast zu der Marschenlandschaft mit reetgedeckten Bauernhäusern.</p> <p>3. Auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die logische Vielfalt wurden nicht hinreichend berücksichtigt. Der ungewohnte Lärm und die Lichter stören auch Tiere. Ferner gehen von ihnen umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt aus. Dies trifft insbesondere auf meine Mandantschaft zu, die ihr Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet hat.</p> <p>4. Vor diesem Hintergrund sind bei der Aufstellung bei dem Bebauungsplan auch die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die festgesetzten Lärmemissionskontingente wurden so festgesetzt, dass es bei den benachbarten Wohnnutzungen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen ist nicht auszugehen, bzw. diese sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungen entsprechend zu beschränken.</p> <p>Belange des Denkmalschutzes wurden durch die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt. Das im Änderungsbereich befindliche Baudenkmal wurde nachrichtlich übernommen und ein entsprechender Hinweis hierzu aufgenommen.</p> <p>Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde ein Umweltbericht erstellt. Der mit dieser Planung planungsrechtlich zulässige Eingriffe wurden hierin beschrieben und bewertet. Von Seiten der zuständigen Fachbehörde wurden hierzu keine ergänzenden Hinweise oder Anmerkungen vorgetragen. Von daher geht die Gemeinde davon aus, dass diesem Sachverhalt ausreichend Rechnung getragen wurde. Im Übrigen führen die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen auch zu einer Aufwertung des heutigen Landschaftsbildes. Die festgesetzten Lärmemissionskontingente wurden so festgesetzt, dass es bei den benachbarten Wohnnutzungen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt. Die hier zu beachtenden Werte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden eingehalten. Von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen wird nicht ausgegangen.</p> <p>Alle Belange wurden in die Planung eingestellt und abgewogen.</p>

<p>untereinander nicht gerecht abgewogen worden. Die öffentlichen Belange der Förderung einer touristischen Attraktion treten hier immer mehr in den Vordergrund. Es entsteht der Eindruck, als wolle die Gemeinde einen großen Gewerbesteuerzahler fördern, komme was da wolle. Wir verweisen hier auf die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,5, die Bauhöhen von 40 m und in Ausnahmefällen bis zu 50 m. Auch die Bebauung des weitläufigen Afrika-Giraffen-Freigeheges im Herzen des Parks und die Rodung und Freiräumung des Wäldchens entlang Kälberstraße sowie die Verlängerung der Öffnungszeiten von 6- 22 Uhr und die zugelassenen Spitzenwerte von über 100 dBA führen hier zu erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Die Wildwasserbahn "Okavango-River" wurde als Aussichtsturm und Abenteuerspielplatz genehmigt als "Wasserflächen in Form von Teichen, Gräben und Seen" im Bereich Freigehege. Nun ist aber eine tiefgegründete in Beton gegossene großflächige Fahrattraktion vorhanden, welche permanent mit Musik beschallt wird. Die Boote werden in einem Turm (ca. 20m hoch) auf ca. 12m gehoben und bei der Abfahrt schreien die Mitfahrer sehr laut. Diese Erfahrung mit der bereits vorhandenen Attraktion zeigt, dass hier möglicherweise der zusätzliche Lärm durch Besucher nicht hinreichend berücksichtigt wurde. Die "Rundbootfahrt" wurde im Bereich Freigehege mit "Wasserflächen in Form von Teichen, Gräben und Seen" genehmigt. Es handelt sich hierbei um eine unnatürliche in Beton gegossene Wasserbahn, welche teilweise auf Schienen geführt wird und ebenfalls mit Musik beschallt ist.</p> <p>Es gab und gibt großflächige Erdarbeiten, die an sich vom Landkreis Wesermarsch kontrolliert werden müssten.</p>		<p>Die Öffnungszeiten sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die festgesetzten Lärmemissionskontingente wurden so festgesetzt, dass es bei den benachbarten Wohnnutzungen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt. Die hier zu beachtenden Werte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden eingehalten.</p>
---	--	--

<p>Bürger 5</p>	
<p>Durch die Änderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um den Freizeitpark eine bequeme bauliche Nutzung zu ermöglichen, verbunden mit einer weiteren Erhöhung der Schallemissionen (die bereits heute als störend einzustufen sind)</p> <p>Eine Anhebung um rd. 10 dB kommt in der Realität einer Verdoppelung der Lärmstärke gleich. Das ist unerträglich und aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft sowie der angrenzenden Wohngebiete nicht hinnehmbar!</p> <p>Insbesondere die heute häufiger auftretende Windrichtung Südwest wird dazu führen, dass die belästigenden Schallemissionen sich noch weiter in die angrenzenden Wohngebiete der Ortschaft ausdehnen!</p> <p>Hinzu kommen die Bauhöhen von 40 bzw. 50 m, die ich für die Ortschaft Jaderberg allein rein optisch für sehr störend halte. Hinzu kommt die Beschallung der Einwohner aus einer Höhe von 50 m !</p> <p>Die gesamte Planung läuft darauf hinaus, den Freizeitpark zu einem ganz jährigen Rummel umzuwandeln, ohne an bestimmte Planungsvorgaben gebunden zu sein.</p> <p>Ob die Gemeinde sich selbst und den Bewohnern von Jaderberg mit einer derartigen Planung einen Gefallen tun, erscheint mehr als fraglich ! Angefangen bei dem zunehmenden Fahrzeugverkehr der Besucher, die bei der Rückreise bereits jetzt gut sichtbar einen Stau auf der Tiergartenstr. verursachen. In der letzten Zeit häufig zu beobachten. Hauptsache dem Freizeitpark geht es gut. Wie es der örtlichen Bevölkerung geht? Wen interessiert das?</p> <p>Schon das heutige Lärmniveau ist grenzwertig. Angefangen bei den Lautsprecherdurchsagen, die ich in meinem Garten mühelos wahrnehmen kann und darf. Hinzu kommt das Brüllen der Tiere.</p> <p>Abschließend bitte ich um eine Empfangsbestätigung meines Widerspruchs per mail @aol.com</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die festgesetzten Lärmemissionskontingente wurden so festgesetzt, dass es bei den benachbarten Wohnnutzungen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt. Die hier zu beachtenden Werte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden eingehalten.</p> <p>Die Festsetzungen der 2. Änderung des BP Nr.37 sind zu beachten.</p> <p>Die Kreuzung im Bereich wird entsprechend den Bedürfnissen, auch für den aus Richtung Tier- und Freizeitpark kommenden Verkehr, angepasst. Die Erneuerung der Ampelanlage ist erfolgt. Zurzeit erfolgen Feinabstimmungen in der Ampelsteuerung. Von zuständigen Fachbehörden wurden keine Anregungen hierzu vorgebracht. Es ist geplant Schilder beim Tier- und Freizeitpark aufzustellen mit dem Hinweis, dass auch in Richtung Rastederberg eine Abfahrt in Richtung der Autobahn 29 möglich ist.</p>

<p>Bürger 6</p>	
<p>Vorbemerkungen:</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Für das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne enthält das Baugesetzbuch BauGB §§ 3, 4a detaillierte Regelungen, die von der Gemeinde beachtet werden müssen. Hervorzuheben sind die Mitwirkungsrechte der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung, Anregungen zum Planinhalt während der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe) und die Verpflichtung zur gerechten Abwägung aller vorgetragenen und sich aufdrängenden privaten und öffentlichen Belange.</p> <p>Der wissenschaftliche Dienst des Bundestages (1). führt in der Schrift "Bürgerbeteiligung bei der Bauleitplanung" AZ WO 7- 3000- 116/19 dezidiert aus:</p> <p>"Nach§ 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB haben die Bürger das Recht, sich (gegenüber einem Gemeindevertreter) zu dem Plan zu äußern. Die Pflicht der Behörde zur Unterrichtung der Bürger bedeutet, dass eine Darlegung des Plans für die Bürger in verständlicher Form zu erfolgen hat. In Zusammenhang mit der Äußerung der Bürger ist eine Anhörung vorgesehen, in der ein sachkundiger Vertreter den Plan mit den Bürgern "durchgeht".</p> <p>Regelmäßig findet die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen von Bürgerversammlungen oder anderen öffentlichen Veranstaltungen statt"</p> <p>Derartige Anhörungen oder Bürgerversammlungen hat es meiner Kenntnis nach nicht gegeben. Insbesondere das für das Bauvorhaben und für die Bewohner-innen wichtigen Themen Schallschutz, Verkehr und Klimaschutz wurde nicht in der vorgeschriebenen Form behandelt.</p> <p>Weiterhin spricht es nicht für ein bürgernahes Vorgehen der Verwaltung und Gemeinde, die B-Planänderung (Auslegungsfrist 11.07.22 bis 12.08.22) in der Hauptferienzeit (14.07.22 bis 24.08.22) auszulegen. Gemäß dem Motto "Bürgernähe und guter Service" möge der Gemeinderat vor der Verabschiedung des B-Plans eine Informationsveranstaltung für die Bürger-innen durchführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Beteiligung an der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuches. Die Gemeinde hat alle in die Abwägung einzustellenden Belange berücksichtigt und die einzelnen Belange abgewogen. Die Öffentlichkeit wurde entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches an der vorliegenden Bauleitplanung beteiligt.</p>

<p>Sachvortrag:</p> <p>Schallschutz</p> <p>Das vorliegende Schalltechnische Gutachten hat keine verständliche Form und ist ein Parteigutachten, da es vom Betreiber in Auftrag gegeben wurde. So ist z.B. in keiner Form ersichtlich, mit welchen Höhen der Schallquellen und welcher Art von Schallquellen der Verfasser die Berechnungen durchgeführt hat. Bei Bauhöhen von 40 bzw. 50m und Art der Schallquelle ist absolut nicht zu vernachlässigen, dass die Schallemissionen von der Höhe der Schallquelle abhängen.</p> <p>So ist die zitierte Norm DIN ISO 9613-2 (2) nur gültig für eine maximale Höhe der Schallquelle von bis zu 30 Metern. Bei Bauhöhen von > 30 Metern kann diese Norm nicht angewandt werden.</p> <p>Weiterhin bezieht sich der Gutachter auf veraltete Planunterlagen. Es werde im Gutachten verschiedenste Entwürfe genannt (30.06.2020, 31.03.1021- aktueller B-Planentwurf 05.05.2022).</p> <p>Im Anhang 3.2 (Rasterlärmkarte) wird zum Thema Vorbelastung der Verkehr auf der Tiergartenstraße sowie der Gewerbebetrieb Bundes nicht erwähnt. Es fehlen die Wohnbebauungen Bergstraße und Tiergartenstraße. Somit ist das Gutachten mangelbehaftet.</p> <p>Der Gemeinderat / Verwaltung soll ein Schallschutzgutachten mit konkreten eigenen Fragestellungen -welches die Bedenken und Fragen der Bürgerinnen beinhaltet in Auftrag geben, bevorzugt bei einem ö.b.u.v. Sachverständigen für Schallimmissionsschutz.</p> <p>Der Gemeinderat / Verwaltung soll angesichts der geplanten Höhenentwicklungen der Teilbereiche 1c, 2c und 2d die erlaubten Lärmkontingente in geeigneter Form (z.B. Fahrgeräusche, Schreie, Stimmen, Musik etc.) über Lautsprecherausgabe über 2h z.B. 16 bis 18 Uhr abspielen, damit diese für alle Bürgerinnen hörbar und erlebbar werden und wie sich dies auf die Wohn- und Lebensqualität in Jaderberg auswirken würde.</p>	<p>Es wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse für die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen wird es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen.</p> <p>Bei der erneuten Auslegung erfolgte lediglich eine Reduzierung der zulässigen Höhe in dem Sondergebiet 2c. Diese Reduzierung hat keine Auswirkungen auf das Schallgutachten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird kein neues Schallgutachten beauftragt.</p>
--	---

<p>Wir hören in einer Luftlinie von 1,3 km Entfernung vom Jaderpark die Kralenaffen, wenn diese schreien. Man kann sich sicher gut vorstellen, wie sich mögliche Fahrgeschäfte in großer Höhe dann anhören.</p> <p>Als Beispiel wird auf ein YouTube-Video (https://www.youtube.com/watch?v=ll008pi31ss) der Achterbahn "Flug der Dämonen" im Heidepark Soltau mit einer maximalen Höhe von 40 Metern hingewiesen. Bitte gerne mal anschauen.</p> <p><i>Klimaschutz</i></p> <p>Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2019 (3) eine weitgehende Entscheidung für den Klimaschutz getroffen. Der deutsche Gesetzgeber muss die Klimaziele nach 2030, die im deutschen Klimaschutzgesetz verankert sind, konkretisieren. Klimapolitisch ergibt sich aus alledem eine Reihe von Folgerungen.</p> <p>Relevanz für den Klimaschutz auf kommunaler Ebene haben jedoch auch andere Bereiche der kommunalen Kompetenz, sei es etwa der Bau einer Straße, durch einen Bebauungsplan gemäß § 17b Abs. 2 FStrG. Allein der Blick in den Katalog der möglichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 BauGB) verdeutlicht die Klimarelevanz der kommunalen Bauleitplanung.</p> <p>Der Bundesgesetzgeber hat das BauGB diesbezüglich bereits im Jahr 2011 einer Klimaschutznovelle unterzogen. Nach dem damit u.a. eingeführten § 1a BauGB ist den Erfordernisse des Klimawandels Rechnung zu tragen und dieser in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Zitat §1a BauGB:</p> <p><i>Abs. {2} Mit Grund und Boden sol/sparsam und schonend umgegangen werden; ...</i></p>		<p>Die Hinweise bzgl. des Klimaschutzes werden beachtet.</p>
--	--	--

<p><i>Abs. (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes sollsowohl durch Maßnahmen_ die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</i></p> <p>Sowohl der BVerfG-Beschluss also auch die BauGB-Novelle sorgen hier jedoch für eine Stärkung der Belange des Klimaschutzes innerhalb der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidungen.</p> <p>Allein eine Grundflächenzahl von 0,5 für einen Tier- und Freizeitpark ist völlig überzogen und widerspricht den o.g. genannten Belangen des Klimaschutzes. Andere vergleichbare Parks in Niedersachsen weisen maximal eine GRZ von 0,2 auf.</p> <p>Durch eine starke Versiegelungdes Bodens kann Regenwasser nicht versickern, sondern gelangt ungenutzt in die Kanalisation und Vorfluter.</p> <p>Schon jetzt hat der Kreis Wesermarsch Probleme bei der Trinkwasserversorgung. Aufgrund der Versalzung (Nordsee, Weservertiefung, extreme _Trockenheit, gestiegener Trinkwasserbedarf etc.) müssen Bürger-innen und Landwirt-innen um eine gleichbleibende TW-Qualität in der Zukunft bangen. Bereits jetzt wurde in der Wesermarsch der erst für das Jahr 2030 prognostizierte Trinkwasserverbrauch erreicht. Auch aus diesem Grunde wurde im Juni 2022 mit dem Bau einer neue 40 km langen TW-Transportleitung für salzarmes Trinkwasser von Sandelermöns nach Dickmannshausen begonnen, die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf 60 Mio. €, eines der größten Projekte des OOWV, welches wir als Kunden mit unseren Trinkwassergebühren finanzieren werden. Auch dieser Leitungsbau ist schon ein erheblicher Eingriff in die Natur- Leitungsführung durch Waldgebiete / Bäume müssen gefällt werden.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen dem Tier- und Freizeitpark mittelfristig Erweiterungsmöglichkeiten mit themenbezogener Nutzung zu ermöglichen. Hierfür wird einen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als notwendig erachtet.</p> <p>Anzumerken ist, dass es sich hier um einen bestehenden Tier- und Freizeitpark handelt. Auch werden viele der neu anzulegenden Gehwegverbindungen in die südlich gelegenen Grünflächen entwässern. Eine ganzjährig funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grund- und Schichtenwassers nach Aussagen des Oberflächenentwässerungsplaners ausgeschlossen.</p> <p>Die Hinweise auf die Trinkwasserversorgung sind bekannt, jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
--	---

<p>Umso wichtiger ist es, die übermäßige Flächenversiegelung dringend zu reduzieren. Zitat Umweltbericht Schutzgut Trinkwasser (4):</p> <p><i>"Die geplante neue Bodenversiegelung und Nutzungsänderung führt folglich zu insgesamt erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.11</i></p> <p>Der Gemeinderat / Verwaltung muss darlegen wie er die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt und eine überbordende Flächenversiegelung (geplant 2,25 ha) Einhalt zu gebietet. Auch hier führt der Umweltbericht (4) aus:</p> <p><i>„Aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelung ist von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche auszugehen.</i></p> <p><i>Verkehr / Klimaschutz</i></p> <p>Der geplante Ausbau des Jaderparks wird die schon jetzt angespannte Verkehrslage in Jaderberg zu Lasten der Umwelt (unnötige CO2-Emissionen / Lärm durch Staubildung) innerorts sehr stark erhöhen.</p> <p>Eine neue Ampelregelung wird in diesem Zusammenhang keine wesentliche Verbesserung bringen. Der Gemeinderat / Verwaltung möge erläutern, wie er die Ziele des Klimaschutzes bei zunehmender Verkehrsbelastung und Staus innerorts in Einklang bringen will.</p> <p>Ich bitte Sie, das Schreiben an die Ratsmitglieder und Fraktionen weiterzuleiten.</p>		<p>Die Kreuzung im Bereich wird entsprechend den Bedürfnissen, auch für den aus Richtung Tier- und Freizeitpark kommenden Verkehr, angepasst. Die Erneuerung der Ampelanlage ist erfolgt. Zurzeit erfolgen Feinabstimmungen in der Ampelsteuerung. Von zuständigen Fachbehörden wurden keine Anregungen hierzu vorgetragen. Es ist geplant Schilder beim Tier- und Freizeitpark aufzustellen mit dem Hinweis, dass auch in Richtung Rastederberg eine Abfahrt in Richtung der Autobahn 29 möglich ist.</p>
--	--	--