

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 16

„Vareler Straße/Jader Straße“

Erneutes Beteiligungsverfahren gem. §13 a
BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

11.08.2023



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Luftverkehrsbehörde Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Hermann-Ehlers-Straße 15
26160 Bad Zwischenahn
4. Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch
Marktstraße 6-7
27749 Delmenhorst
5. Avacon Netz GmbH
Schillerstr. 3
38350 Helmstedt
6. Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
8. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
9. Ericsson GmbH
bauleitplanung@ericsson.com

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. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
6. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
7. EWE Netz GmbH
Cloppenburg Str. 302
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake</p>	
<p>zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Jade nehme ich wie folgt Stellung: -</p> <p>1. Regionale Raumordnung, Städtebau Das Plangebiet des hier betreffenden Bauleitplans befindet sich räumlich im durch das Regionale Raumordnungsprogramms (RROP) 2019 festgelegten zentralen Siedlungsgebiet vom Grundzentrum Jaderberg. Die raumordnerischen Festlegungen werden durch den hier betreffenden Bauleitplan beachtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll ein MI festgesetzt werden. Die Festsetzung soll auch der Neuordnung einer zentralen im Ortskern Jaderbergs liegenden Fläche dienen, so dass aus städtebaulicher Sicht hierzu keine Anregungen oder Bedenken vorliegen. Abschließend wird um die Berücksichtigung der folgenden redaktionellen Hinweise gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Nummerierung der nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise ist fehlerhaft. Nach den vorliegenden Unterlagen existieren zwei nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise mit der Nr. 6., • Die Fassung der BauNVO ist zu aktualisieren (Fassung in der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023, • Für das dritte Planzeichen unter 4. Sonstige Planzeichen sollte die korrekte Bezeichnung gem. PlanZV 90 Nr. 15.14. verwendet werden. <p>2. Bauaufsicht Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die 6. Änderung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung der Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Bestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN-Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten. Folgende Anmerkungen zur Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich zu beachten:</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Die Hinweise aus Sicht der Bauordnung werden beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Planzeichnung: Keine Anregungen oder Bedenken. Textliche Festsetzungen: Keine Anregungen oder Bedenken. Hinweise: Die Abstände sind lt. § 5 NBauO, in der derzeit gültigen Fassung, einzuhalten.</p> <p>3. Denkmalschutz Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet sind nach unserem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen betroffen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der nachfolgende nachrichtliche Hinweis ist bereits in der Planzeichnung enthalten und sollte hinsichtlich der sich geänderten Telefon-Nr. der archäologischen Denkmalfachbehörde angepasst werden und beachtet werden: :1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen¹ auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-11 oder 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>4. Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken ~ Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen. Um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes wird nach Rechtskraft gebeten.</p>	<p>Die Telefonnummer der archäologischen Denkmalpflege wird angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes, Naturschutzes und Wasserrechtes wird beachtet.</p>

<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: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>		<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>		
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p>		<p>Die Stellungnahme wird beachtet. Mit Schreiben vom 07.12.2021 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für den Geltungsbereich die vorliegenden Luftbilder ausgewertet wurden. Die Empfehlung lautet kein Handlungsbedarf.</p>

<p>Empfehlung: Luftbilddauswertung Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbilddauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>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. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>		
--	--	--

<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>		
<p>der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt unmittelbar östlich der Varelener Straße (K 108) und nördlich der Jader Straße (L 862) innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Belange des Landes Niedersachsen und des Landkreises Wesermarsch, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind direkt betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten: Kapitel 6 der Begründung sind keine Details zur geplanten Erschließung (z.B. MI2) zu entnehmen. Die Festsetzung von Zufahrten ist in der Planzeichnung nicht erfolgt.</p> <p>Mit Bezug auf §§ 18 und 20 NStrG ist die Gemeinde für die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis für Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt zur Kreisstraße 108 und zur Landesstraße 862 zuständig. Der Landkreis Wesermarsch, als Träger der Straßenbaulast der K 108, und meine Behörde, als Trägerin der Straßenbaulast der L 862, sind jeweils in diesem Verfahren (Verwaltungsakt) zwingend zu beteiligen. Auf § 18 (2) NStrG weise ich in diesem Zusammenhang besonders hin.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p>		<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>		
<p>um die zentralörtlichen Funktionen der Gemeinde aufrechterhalten und weiterentwickeln zu können, sollen für einen im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung geschaffen werden. Deshalb strebt die Gemeinde an, die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet in ein Mischgebiet zu ändern und die mögliche überbaubare Fläche zu vergrößern. Nach einer ersten öffentlichen Beteiligung im Jahr 2022 wird die Planung nun mit verkleinertem Geltungsbereich und geänderten Festsetzungen zur Bauhöhe, der Baugrenze und der zulässigen Vollgeschosse weitergeführt.</p> <p>Wir hatten uns bereits in der vorherigen Beteiligungsstufe zu dem Vorhaben geäußert, zuletzt im September 2021 und nehmen nun erneut wie folgt Stellung.</p> <p>Unsere Einschätzung zum Planvorhaben hat sich nicht geändert. Gegen die Festsetzung eines Mischgebietes im Ortskern haben wir nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch weiterhin auf Folgendes hin:</p> <p>Das Plangebiet ist in zentraler Lage an der Kreuzung der Vareler Straße und Jader Straße im Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade verortet. Im näheren Umfeld des Plangebiets, das umfasst auch den Kreuzungsbereich Raiffeisenstraße und Tiergartenstraße, sind zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote angesiedelt. Der gesamte Kreuzungsbereich stellt somit aus städtebaulicher Sicht den funktionalen Kern der Gemeinde Jaderberg dar.</p> <p>Ortskerne sind Orte des Einkaufs, des Arbeitens und Bildens, der Kommunikation, des Lebens, des Aufenthaltes und der Identität. Lebendige und attraktive Ortskerne spielen für das Wohlfühlen in der Gemeinde eine wichtige Rolle - sowohl bei Anwohnerinnen und Anwohnern als auch bei touristischen Gästen. Wichtige Kriterien sind neben einer städtebaulich-funktionalen Dichte auch attraktive Plätze, identitätsstiftende Gebäude, individuell erlebbare bauliche Strukturen und Situationen und vieles mehr.</p> <p>Die Oldenburgische IHK vertritt die Position, dass Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren gezielt als Wirtschafts- und Erlebnisraum gestärkt und entwickelt werden müssen. Hierfür bedarf es einer städtebaulichen Strategie in Form eines möglichst ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Dieses ist von vielfältigen Akteuren gemeinsam unter gutachterlicher Begleitung zu erstellen und darüber ein Konsens herzustellen. Erst</p>		<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>dann lassen sich die Ergebnisse im Rahmen von Bauleitplanung darstellen bzw. festsetzen.</p> <p>In der Gemeinde Jade liegt nach unserem Kenntnisstand eine solche städtebauliche Strategie nicht vor. Auch verfügt die Gemeinde nicht über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem üblicherweise der zentrale Versorgungsbereich definiert wird.</p> <p>Wir regen deshalb an, die Planung zurückzustellen, zunächst ein "Integriertes Gemeinde Entwicklungskonzept" zu erarbeiten und dann auf Basis dieses Konzepts zu entscheiden, ob das Planvorhaben den Zielvorstellungen der Gemeinde Jade für ihren Ortskern entspricht.</p> <p>Einer von mehreren Schwerpunkten des Konzeptes sollte dann auch die Einzelhandelsentwicklung sein. Insbesondere sollten der Einzelhandelsbestand und Entwicklungspotenziale eruiert werden, der zentrale Versorgungsbereich festgelegt und eine ortsspezifische Sortimentsliste definiert werden. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. Hierbei ist selbstverständlich auch der Eigentümer der Fläche eng mit einzubinden.</p>		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Planungsziel ist die Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums. Die Änderung dient der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes.</p>
--	--	---

	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
	<p>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: In unserer Stellungnahme vom 06. September 2021 – AP-LW-AWN – 09/R6/21/Hö - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>		<p>Die Stellungnahme wird beachtet und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p>		
<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</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>Die Stellungnahme wird beachtet und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, 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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>		
--	--	--

Anregungen aus der Öffentlichkeit

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan im 2016 geändert und 2017 in der aktuellen Form beschlossen. Mit der damaligen Änderung wollte man eine ansprechende und attraktive Ortsgestaltung ermöglichen. Die von dem Grundstückseigentümer geplante Nutzung wird diesem Anliegen nicht gerecht werden können.</p> <p>Um die weitere Verödung der Ortsmitte zu verhindern bitte ich den Rat der Gemeinde Jade folgende Punkte in der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen / aufzunehmen:</p> <p>1 Der Rat der Gemeinde möge beschließen, dass in dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Vareler Straße / Jader Straße“ keine Flächen und Gebäude die dem Handel mit Kraftfahrzeugen dienen errichtet werden dürfen.</p> <p>2 Der Rat der Gemeinde möge beschließen, dass in dem o.a. Geltungsbereich eine nennenswerte und standortgerechte Begründung vorzunehmen ist.</p> <p>Begründung: Die Kreuzung ist bereits an 3 Seiten Kfz – lastig. An 2 Seiten durch den Grundstückseigentümer mit Kfz – Handel belastet, an der 2. Seite durch die Einzelhandelsgeschäfte / Marktplatz. Eine weitere Belastung durch Gebäude und Stellflächen die dem Handel mit Kfz dienen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht und auch nicht zu verantworten. Eine Bürgerin schrieb mir dazu „Aber bei Netto, dem Friseur und dem Bäcker Müller - Egerer trifft man sich und schnackt. Da findet Begegnung statt. Ich persönlich hatte noch nie das Bedürfnis mich im Autohaus Kayser mit jemandem zu treffen“.</p> <p>Zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums Jaderbergs ist die Erweiterung eines Kfz – Handels absolut nicht geeignet. Geeignet sind Einzelhandelsgeschäfte und kleingewerbliche Betriebe sowie Geschäfte der Gastronomie.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die 6. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.</p> <p>Planungsziel ist die Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung im Bereich der Vareler Straße und der Jader Straße zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums. Die Änderung dient der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes.</p> <p>Zur Umsetzung des Planungsziels wird der in der 3. Änderung des Ursprungsplanes getroffene Ausschluss von Kfz-Handels- und Handwerksbetriebe einschließlich der Ausstellungsflächen nicht weiter als unzulässig festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bereits in 3. Änderung dieses Bebauungsplanes, dessen Festsetzungen momentan hier rechtskräftig sind, war eine solche Festsetzung nicht enthalten. Dies soll auch für die 6. Änderung weiter gelten.</p>

<p>Eine anderweitige Nutzung der Flächen durch den Eigentümer ist problemlos möglich, wirtschaftlich machbar und im Interesse der Allgemeinheit zwingend erforderlich.</p> <p>Als der Grundeigentümer die Flächen erworben hat, war ihm bekannt, dass die Gemeinde, der Rat der Gemeinde und auch die Einwohner Jaderbergs keine weiteren Kfz – Stellplätze wollten.</p> <p>Es gibt keinen Rechtsanspruch seitens des Eigentümers auf einen Bebauungsplan der das erlaubt was er durchsetzen will.</p> <p>Eine sinnvolle Nutzung wäre dem Eigentümer schon bisher möglich gewesen.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Erwerbs waren die Flächen und Gebäude in funktionsfähigem Zustand, wenn auch technisch nicht auf der Höhe der Zeit, so doch gut nutzbar.</p> <p>Erst durch die irreversible Zerstörung der Substanz durch den Eigentümer wurde eine sinnvolle und ökonomisch einträgliche Nutzung unmöglich.</p> <p>Dies lässt den Eindruck entstehen, dass dem Eigentümer an einer gewinnorientierten Nutzung der Grundstücke bis zum heutigen Tag nicht gelegen war.</p> <p>Dem Eigentümer ist zuzumuten für eine beabsichtigte Erweiterung seines Kfz – Handels auf andere Flächen zuzugreifen.</p> <p>Den Jaderbergern ist nicht zuzumuten eine Erweiterung des Kfz – Handels in ihrer Ortsmitte ertragen zu müssen.</p>		
--	--	--

Bürger 2	
<p>in der öffentlichen Auslegung ist als Begründung die „Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums“ angegeben.</p> <p>Das finde ich gut und sinnvoll.</p> <p>Weiter wird als Begründung „die Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes“ angegeben.</p> <p>Dieser Teil der Begründung kollidiert mit dem zuerst formulierten, da es sich nur um die Erweiterung eines bestehenden Autohauses handeln kann. Ortsmittig angesiedelte Autohäuser dienen keiner zentralörtlichen Funktionen.</p> <p>Ich bitte daher den Bürgermeister, die Verwaltung und den Rat der Gemeinde Jade dafür Sorge zu tragen das die Ortsmitte Jaderbergs nicht durch noch weitere Verkaufsflächen für Automobile verschandelt wird. Müssen wirklich an allen vier Ecken Autos stehen? Darüber sollte man (der Rat) mal nachdenken. Wenn das vorhandene Gebäude noch mal gespiegelt werden soll, hat sich die Firma Kayser ein Stadttor geschaffen und man sollte allmählich mal darüber nachdenken, den Ort Jaderberg umzubenennen. Passend wäre dann „Kayserberg“.</p> <p>Meines Wissens gibt es keinen Rechtsanspruch eines Grundbesitzers auf eine Änderung eines Bebauungsplanes nach seinen Wünschen. Etwaigen Erpressungsversuchen des Eigentümers sollte sich die Gemeinde entgegenstellen.</p> <p>Die Bürger Jaderbergs haben ein berechtigtes Interesse an einem lebenswerten Wohnort wozu auch die Ortsmitte gehört. Und das bedeutet für mich das nicht nur die Oligarchen von Jaderberg bestimmen können. Es wird immer angeführt das die Firma Kayser ein guter Steuerzahler ist.</p> <p>Meines Erachtens ist er das nicht, denn durch ständige Investitionen sinkt natürlich die Steuerlast.</p> <p>Auch die Bürger der Gemeinde zahlen Steuern an die Gemeinde und sollten somit auch das Recht haben den Ort mitgestalten zu können.</p> <p>Bei seinem Handeln muss die Gemeinde zwingend die Ansprüche der Bevölkerung im Blick haben und nicht nur die Forderung eines ortsansässigen Unternehmers befriedigen.</p> <p>Ich wünsche mir das meine Einwendung Beachtung findet. Mit einem „lapidaren“ wurde zur Kenntnis genommen werde ich mich nicht zufrieden geben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die 6. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.</p> <p>Planungsziel ist die Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung im Bereich der Vareler Straße und der Jader Straße zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums. Die Änderung dient der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes.</p> <p>Zur Umsetzung des Planungsziels wird der in der 3. Änderung des Ursprungsplanes getroffene Ausschluss von Kfz-Handels- und Handwerksbetriebe einschließlich der Ausstellungsflächen nicht weiter als unzulässig festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der eingegangenen Einwendungen während der ersten Beteiligung und Auslegung des Planentwurfes ist die Planung in den Punkten Gebäudehöhen, Baugrenzen sowie max. Vollgeschosse angepasst wurden und erneut ausgelegt worden. Alle Stellungnahmen wurden ernstgenommen und in die Abwägung eingestellt. In der Abwägung aller Belange hat sich die Gemeinde für die vorliegende Planung entschieden.</p>

Bürger 3		
<p>nachdem Herr Kayser die Gemeinde mehr als 5 Jahre an der Nase herumgeführt hat, liegt nun die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Vareler Straße/Jader Straße vor.</p> <p>Es ist ein absolutes Armutszeugnis für die Gemeinde, dass sie seine Forderungen nun weitestgehend erfüllt. Unfassbar ist die Stellungnahme der SPD: "Wir sehen die mögliche Nutzung durch einen KFZ-Handel und -Betrieb im Einklang mit dem Erscheinungsbild der übrigen drei Eckgrundstücke im Kreuzungsbereich". Und geradezu lachhaft ist die Forderung: "Der Investor sollte aber angehalten werden, die von ihm geplanten Begrünungen auch umzusetzen".</p> <p>Ich bin davon überzeugt, dass ein klügeres Vorgehen gegen das erpresserische Verhalten von Herrn Kayser dieses Desaster vermieden hätte. Im Akum am 27.4.2023 ist von einer städtebaulich geordneten Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches, von der Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums und vom Erhalt der großen Lebensqualität des Ortes die Rede.</p> <p>Wie ist das mit der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes zu vereinbaren? Schon jetzt wird der Ortsmittelpunkt von Auto"Kayser beherrscht und im R.at als nicht zu heilende städtebauliche Fehlentwicklung bezeichnet. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes bedeutet jedoch eine weitere, dann definitiv nicht mehr heilbare Fehlentwicklung.</p> <p>Auf die fundierten Anregungen und Abwägungsvorschläge der IHK Oldenburg wurde mit keinem Wort eingegangen. Sie wurden mit der Begründung abgeschmettert, dass die "Änderung der Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums und der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes dienen" würden. Hat die Gemeinde daran gedacht, beim OVG Lüneburg zu beantragen, dass die von Herrn Kayser eingereichte und seit Jahren ruhende Normenkontrollklage wiederaufgenommen wird? Mögliche Begründung: Es muss eine Entscheidung gefällt werden, da eine unhaltbare Situation für das Ortsbild entstanden ist. Der Kläger bewegt sich nicht und verantwortet diesen nicht länger zumutbaren Zustand (Fotos beilegen). M.W. hat das OVG schon damals die Ablehnung der Klage durchblicken lassen.</p> <p>Herr Kayser hat den Kaufvertrag Mitte Dezember 2016 unterschrieben, der am 31.1.2017 in Kraft getreten ist. Der Gemeinderat hat am 17.1.2017 den neuen Bebauungsplan beschlossen, Herr Kayser hätte also bis zum 31.1. vom Kauf zurücktreten können. Auch das dürfte ein gutes Argument beim</p>		<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die 6. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.</p> <p>Planungsziel ist die Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung im Bereich der Vareler Straße und der Jader Straße zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums. Die Änderung dient der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes.</p> <p>Zur Umsetzung des Planungsziels wird der in der 3. Änderung des Ursprungsplanes getroffene Ausschluss von Kfz-Handels- und Handwerksbetriebe einschließlich der Ausstellungsflächen nicht weiter als unzulässig festgesetzt.</p> <p>Gerichtsverfahren sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>

<p>OVG sein. Ist aktuell geprüft worden, ob die verwahrlosten Gebäude noch Bestandsschutz haben?</p> <p>Die Stellungnahme des Kreises nach Ortsbesichtigung liegt Jahre zurück. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW ist nicht die Sicht des Eigentümers von Bedeutung, sondern nur, ob es rein äußerlich zu einem Verfall der baulichen Anlage kommt. Der Bestandsschutz ist verwirkt, wenn von außen erkennbar ist, dass der Hauseigentümer die bauliche Anlage nicht mehr nutzt.</p> <p>Es ist offensichtlich, dass die durch Herrn Kayser marode gemachten Gebäude nicht mehr genutzt werden. Ist geprüft worden, ob mittlerweile eine Abrissverfügung erwirkt werden kann?</p> <p>Ich kann mir nicht vorstellen, dass sich Rat der Gemeinde Jade die Blöße gibt, der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 in der vorliegenden Form zuzustimmen.</p>	<p>Die Prüfung des Bestandsschutzes sowie einer Abrissverfügung oder anderer Maßnahmen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>
--	--

Bürger 4		
<p>Die CDU/FDP Gruppe bringt die nachfolgend aufgeführten Einwendungen und Anregungen zur Bürgerbeteiligung im o.g. Bebauungsplanänderungsverfahren ein.</p> <p>Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan erst im Jahre 2016 geändert und Anfang 2017 in der derzeitigen Fassung beschlossen. Die damalige Änderung erfolgte mit der Zielsetzung, für diesen Bereich unserer Gemeinde eine ansprechende Ortsgestaltung zu erreichen.</p> <p>Der Bebauungsplan in seiner Form vom Januar 2017 wurde unter massivem Beratungsaufwand durch den damaligen Gemeinderat erarbeitet. Dieser Bebauungsplan wurde damals vom Gemeinderat einstimmig beschlossen. Er eröffnet für fast alle Baumaßnahmen Möglichkeiten, sodass eine erneute Änderung eigentlich nicht notwendig ist. Diesen Standpunkt haben wir in den vergangenen Sitzungen des Bauausschusses und des Rates immer wieder vertreten. Die CDU Jade hat bereits im Zuge der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit mit Datum vom 10.9.2021 diesen Standpunkt vertreten.</p> <p>Eigentlich war sich der Rat der Gemeinde bis vor einiger Zeit in dieser Angelegenheit einig, man wollte den Bebauungsplan so wie am 17.1.2017 beschlossen.</p> <p>Durch das Agieren des Grundstückseigentümers wurde nach und nach Druck in der Bevölkerung gegen den Rat aufgebaut. Durch mutwillige Zerstörung der vorhandenen Bausubstanz und Schaffung einer unansehnlichen Ruine wurde Jaderberg bis nach Süddeutschland negativ bekannt, dies führte zu einem verstärktem Wunsch nach Veränderung der Situation. Die Rechnung des Grundstückseigentümers ging auf, die Bürger machen den Rat für den Zustand der Kreuzung und den negativen Eindruck der Ortsmitte verantwortlich.</p> <p>Tatsächlich ist einzig und allein der derzeitige Besitzer der Grundstücke für die derzeitige schlechte Außenwirkung der Kreuzung verantwortlich. Eine Gemeinde muss sich diese Verhaltensweise nicht gefallen lassen, den Wünschen des Verursachers zu folgen ist jedoch der schlechteste Weg.</p> <p>Wir appellieren an alle Ratskolleginnen und Kollegen, sich durch die aufgebaute Drohkulisse nicht beeindruckt zu lassen und an der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes vom Januar 2017 festzuhalten.</p>		<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die 6. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.</p> <p>Planungsziel ist die Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung im Bereich der Vareler Straße und der Jader Straße zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums. Die Änderung dient der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes.</p> <p>Zur Umsetzung des Planungsziels wird der in der 3. Änderung des Ursprungsplanes getroffene Ausschluss von Kfz-Handels- und Handwerksbetriebe einschließlich der Ausstellungsflächen nicht weiter als unzulässig festgesetzt.</p>

<p>Dem Eigentümer den Bebauungsplan seinen Wünschen entsprechend zu gestalten würde eine falsche Erwartungshaltung in den Rat wecken. Dann könnte künftig jeder kommen und dem Rat vorhalten, „an der Kreuzung seid Ihr auch der Sichtweise des Eigentümers gefolgt“, für die künftige bauliche Entwicklung in der Gemeinde und speziell in Jaderberg wäre dies das falsche Signal.</p> <p>Oligarchie in der Spitze eines Staates ist schon übel, auf unterster Ebene, bei den Kommunen macht sie das Zusammenleben unerträglich.</p> <p>Traurig an der Angelegenheit ist die Tatsache, dass hier offensichtlich ein Bürger durch sein Verhalten massiv in die Ortsgestaltungsplanung eingreift, den Rat der Gemeinde nötigt und dann anschließend für sein Verhalten noch belohnt wird, indem man die Beschlüsse in seinem Sinne fasst. Wenn dieses Verhalten und die Reaktion darauf „Schule macht“, wird der Rat nicht mehr maßgeblich die Gestaltung unserer Gemeinde bestimmen.</p> <p>Als Beispiel sei hier die jüngste Entwicklung gerade in dem betroffenen Bereich genannt.</p> <p>Es existierte dort ein Optikerladen.</p> <p>Die Besitzerin hatte dort vor gar nicht langer Zeit noch in ihren Geschäftsräumen nicht unerhebliche Investitionen getätigt und beabsichtigte, ihren Betrieb dort weiter zu betreiben.</p> <p>Leider wurde das Gebäude, in dem das Geschäft sich befindet von dem Besitzer der oben bereits erwähnten Dauerruinen aufgekauft. Das Optiker-geschäft hatte somit keine Zukunft.</p> <p>Durch ein klares Bekenntnis zum Bebauungsplan von Januar 2017 hätte der Rat dieser Entwicklung eine positive Richtung geben können. Stattdessen hat man dem o.g. Investor durch die jüngste Diskussion in den Ausschüssen und im Rat signalisiert, dass er diese Fläche auch noch KFZ-gewerbemäßig nutzen könnte. Das bedeutete dann das Aus für einen Optikerladen, der gut lief und das Ortsbild und die geschäftliche Vielfalt bereicherte.</p> <p>„Was für eine tolle Leistung“!</p> <p>Durch die Wiedereröffnung des Bahnhalt punktes hat Jaderberg die Chance erhalten, sich weiter zu entwickeln.</p> <p>Ein Teil des Rates hat daran aber gar kein Interesse, die wollen im Kernbereich des Ortes lediglich große Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge und evtl. noch ein paar Wohnungen.</p>		<p>Auf den Verkauf der genannten Gebäude hat die Gemeinde Jade keinen Einfluss.</p>
--	--	---

<p>Anstatt hier vielleicht noch Expertenmeinung hinzuzuziehen, geht man sogar soweit, dass man die Einwendungen der Industrie und Handelskammer in den vorigen Abwägungsvorschlägen lediglich zur Kenntnis nehmen wollte.</p> <p>Wir fordern, dass für den Kreuzungsbereich in Jaderberg eine für alle Seiten akzeptable Lösung erarbeitet wird. Eine Möglichkeit wäre, die Experten der Industrie und Handelskammer mit an den Tisch zu holen.</p> <p>Eine reine Reduzierung auf KFZ Handel und Wohnungsbau im Kreuzungsbereich im Jaderberger Ortskern lehnen wir nach wie vor ab.</p> <p>Wir fordern, dass die Einwendungen sowohl der Träger öffentlicher Belange als auch private Einwendungen ernst genommen werden.</p> <p>Die Formulierung „die Einwendung wird zur Kenntnis genommen“ sollte aus dem Wortschatz der bearbeitenden Personen entnommen werden.</p> <p>Die Formulierung, dass die Gemeinde etwas anderes plane, als das was der Einwender vorbringt ist genauso unsubstantiiert. Dieser Umstand ist dem Einwender bekannt, ansonsten würde er nicht einwenden.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass bei einer Abwägung entweder den Interessen der Einwender entsprochen wird, wenn dies nicht der Fall ist kann es einen Kompromissvorschlag geben, oder eine Ablehnung. Sowohl ein Kompromissvorschlag, als auch eine Ablehnung bedürfen einer ausführlichen, an den Argumenten des Einwenders orientierten Begründung.</p>		<p>Die IHK ist am Planverfahren beteiligt. Gegen die Festsetzung eines Mischgebietes im Ortskern besteht seitens der IHK keine grundsätzlichen Bedenken. Der Anregung der IHK ein „Integriertes Gemeinde-Entwicklungskonzept“ zu erarbeiten wird nicht gefolgt.</p> <p>Alle Stellungnahmen wurden ernstgenommen und in die Abwägung eingestellt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden einem langjährigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.</p>
--	--	---

Bürger 5		
<p>als Mitglied der Gemeinde Jade möchte ich meine bereits vorgetragenen Einwendungen zur vorangegangenen Auslegung bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ausdrücklich einbeziehen. Die dort schon vorgetragenen Einwendungen sind auch Gegenstand der neuen Einwendung.</p> <p>Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu Gunsten des Grundstückseigentümers dient nicht dem Gemeinwohl!</p> <p>Es ist aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt erforderlich, den bestehenden Plan zu ändern.</p> <p>Das von dem Grundstückseigentümer gegen die Gemeinde Jade eingeleitete Gerichtsverfahren hat keine Aussicht auf Erfolg.</p> <p>Die Gemeinde kann ohne Änderung des Bebauungsplanes gegen den Grundstückseigentümer rechtliche Maßnahmen wegen der von ihm vorgenommenen Verwahrlosung der Grundstücke einleiten.</p> <p>Hier empfehle ich den Ratsmitgliedern und der Verwaltung ausdrücklich die Lektüre "Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien - "Schrottimmobilen" vom BMUB sowie die Anwendung der §§ 172 ff. BauGB.</p> <p>Die Gemeinde Jade- hier der Ort Jaderberg - braucht keinen weiteren Autoparkplatz, der allein dem Grundstückseigentümer dient, sondern einen ansprechenden Ortsmittelpunkt, wenn möglich mit weiteren Einzelhandelsgeschäften.</p>		<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die 6. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.</p> <p>Planungsziel ist die Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung im Bereich der Vareler Straße und der Jader Straße zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums. Die Änderung dient der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes.</p> <p>Zur Umsetzung des Planungsziels wird der in der 3. Änderung des Ursprungsplanes getroffene Ausschluss von Kfz-Handels- und Handwerksbetriebe einschließlich der Ausstellungsflächen nicht weiter als unzulässig festgesetzt.</p> <p>Gerichtsverfahren sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Etwaige Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der angesprochene Leitfaden ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Planungsziel ist die Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung im Bereich der Vareler Straße und der Jader Straße zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums. Die Änderung dient der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes.</p>

<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes öffnet die Gemeinde Jade zudem allen anderen Bürgern die Möglichkeit, durch Verunstaltung ihrer Grundstücke und Führen aussichtsloser Klageverfahren die Gemeinde zu erpressen, um ihre- nicht dem Gemeinwohl entsprechenden Pläne durchzusetzen.</p> <p>Es gibt bereits begründete Einwendungen Dritter gegen die Änderung des Bebauungsplanes (iHK). Warum werden diese Einwendungen ignoriert? Abwägungsprozesse finden offensichtlich nicht statt. Es reicht keinesfalls aus, dass man Einwendungen nur zur Kenntnis nimmt. Man muss auch darlegen, warum die Einwendung nicht beachtet wird.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde nicht mehr auf die Gestaltung des Ortes Einfluss nehmen. Der Grundstückseigentümer kann seine Pläne umsetzen und Grundstücke in einen riesigen Parkplatz für seine Fahrzeuge verwandeln. Dies entspricht nicht dem Willen der Gemeindeglieder.</p> <p>Hier ist auch zu bedenken, dass der Eigentümer schon öffentlich hat verlauten lassen, dass ihn die Belange der Gemeinde nicht interessieren und daher nicht zu erwarten ist, dass er Versprechungen, die er im Vorfeld der Gemeinde gegeben hat, auch umsetzt.</p> <p>Bei Immobilien müssen alle Versprechungen und Verträge notariell beglaubigt sein, um Wirksamkeit entfalten zu können. Ich gehe nicht davon aus, dass die Gemeindevertretung hier Vorsorge getroffen hat.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat das neben seinen Schrottimmobilen gelegene Geschäftshaus gekauft und mittlerweile einen Bauzaun um das Haus gezogen. Zuvor war in dem Haus ein Optiker mit seinem Ladengeschäft, der für die Allgemeinheit sinnvoller war als das "auslaufende" Geschäftsmodell des Grundstückseigentümers.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p> <p>Alle Stellungnahmen wurden ernstgenommen und in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen während der ersten Beteiligung und Auslegung des Planentwurfes ist die Planung in den Punkten Gebäudehöhen, Baugrenzen sowie max. Vollgeschosse angepasst worden und erneut ausgelegt worden. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden einem langjährigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Der Gemeinde ist hierbei bewusst, dass es andere Auffassungen hierzu gibt. In der Abwägung aller Belange hat sich die Gemeinde für die vorliegende Planung entschieden.</p> <p>Mit der vorliegenden Änderung nimmt die Gemeinde Einfluss. Alle Stellungnahmen werden ernstgenommen und in die Abwägung eingestellt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden einem langjährigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
---	--

<p>Ich denke, dass auch dieses Geschäftshaus in naher Zukunft auch zu einer Schrottimmoblie wird, damit der Parkplatz extra groß gestaltet werden kann.</p> <p>Will die Gemeindevertretung dies wirklich, oder hat sie nicht doch die Interessen der anderen Bürger im Auge?</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es keinen Rechtsanspruch eines Einzelnen auf die Änderung des Bebauungsplanes zu seinen Gunsten gibt. Erpresserischen Handlungen dürfen kein Vorschub geleistet werden.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden einem langjährigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
--	---