

13. Flächennutzungsplanänderung

und

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

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

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

29.01.2024



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Gemeinde Stadtland
Am Markt 1
26935 Stadtland
2. Avacon Netz GmbH
Vorgangsnummer 657778
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
3. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
4. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Straße 15
26919 Brake
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Alfred-Benz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Wehnen
Hermann-Ehlers-Str. 15
26160 Bad Zwischenahn
4. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Neuenburg
Zeteler Straße 18
26340 Zetel
5. Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch
Sachgebiet Verkehr
Marktstraße 6-7
27749 Delmenhorst
6. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
7. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
8. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover
10. Deutsche Telekom Technik GmbH
Fachbereich Linientechnik
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

11. VBN Verkehrsverbund Bremen/Nds.

Am Wall 165-167
28195 Bremen

12. EWE NETZ GmbH

Netzregion Oldenburg / Varel
Neue Straße 23
26316 Varel

13. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und

Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake</p>	
<p><u>Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung</u></p> <p>Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Städtebau/Raumordnung Aus städtebaulicher Sicht und aus Sicht der Raumordnung besteht gegen die geplanten Änderungen des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Bauordnung Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des o.g. Bebauungsplans <u>keine Bedenken</u>.</p> <p>Brandschutzdienststelle Die Brandschutzdienststelle des Landkreises trägt folgende Anmerkungen vor: 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>Punkt 6.0, 9. Spiegelstrich, letzter Satz muss es richtigerweise heißen: Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht überschreiten.</p> <p>Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten:</p> <p><u>1. Erschließungsstraßen</u> 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. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 3 Abs.1 und § 4 der Niedersächsischen Bauordnung</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Städtebaus/ Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Bauordnung wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angaben zur Löschwasserversorgung und Zufahrten für die Feuerwehr werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>(NBauO) bzw. nach DIN 14 090- Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu planen.</p> <p>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 gem. § 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>Es hat sich überwiegend als Vorteil erwiesen, wenn Fuß- und Radwege mind. 3 m breit und für die Einsatzfahrzeuge befahrbar hergestellt werden, um auf Wendehämmer verzichten zu können.</p> <p><u>2. Umsetzung des Bebauungsplanes</u></p> <p>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, Eingengungen 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 	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Geräten der Feuerwehr nicht behindern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehammer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind. • Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen. <p><u>3. Ansprechpartner- Weitere Infos</u> Für weitere Fragen stehen den Planenden und den Gemeinden zur Verfügung:</p> <p>Landkreis Wesermarsch Fachdienst 63 - Bauen Brandschutzdienststelle Dipl.Ing. Ulrich M. van Triel Brandschutzprüfer 04401-927-212 Ulrich.vanTriei@LKBra.de</p>	
<p>Naturschutz Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen die Änderungen des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes.</p> <p>Wasserrecht Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen zur 13. FNP-Änderung keine Bedenken.</p> <p>Zu den vorgelegten Planungsunterlagen des B-Plans Nr. 16, 4. Änderung bestehen folgende Anmerkungen:</p> <p>1 Die vorhandenen Gewässer entlang der Grenzen des Plangebietes sollten in der Planzeichnung dargestellt werden. Die Gräben entlang des</p>	<p>Die Stellungnahme des Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bereich der jetzigen Grenzgräben wird als Fläche zum Erhalt von Gräben festgesetzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Plangebiets stellen Gewässer III. Ordnung dar, die bis zur Grundstücksgrenze (entspricht meistens der Grabenmitte) den Eigentümer gehören und auch von diesen ordnungsgemäß zu unterhalten sind.</p> <p>2 Entsprechend der Planzeichnung ist entlang der vorgenannten Gewässer ein 2-3m breiter Streifen zur "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer" vorgesehen. Gemäß des textlichen Hinweises Nr. 3 ist es beabsichtigt "innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB (..) die vorhandenen Gehölze und Gräben zu erhalten und heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe des Umweltberichtes vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuziehen. Die Beseitigung Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen."</p> <p>Die Unterhaltung der Gewässer und die Forderung Bäume bzw. Sträucher in den dafür 4 erforderlichen Unterhaltungstreifen zu pflanzen, ist auch Sicht der Unteren Wasserbehörde nicht zielführend.</p> <p>2. Laut der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Punkt 6.0 "Verkehrliche und technische Infrastruktur" heißt es unter dem Punkt "Oberflächenentwässerung", dass bis zur öffentlichen Auslegung ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und in die Planung übernommen wird.</p> <p>Ich bitte um Abstimmung des Oberflächenentwässerungskonzeptes vor der öffentlichen Auslegung.</p>	<p>Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Gräben entfällt.</p> <p>Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und in der Planung berücksichtigt. Dieses wurde zuvor mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Alfred-Benz-Haus Stilleweg 2 30655 Hannover</p>	
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Die Berücksichtigung der Datengrundlagen und Publikationen des LBEG wird begrüßt.</p> <p>Die Maßnahmen bezüglich der Untersuchung von sulfatsauren Böden werden befürwortet. Neben Geofakten 25 weisen wir auf die Veröffentlichung "Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten" (Geofakten 24) sowie den Erlass "Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns" (MU Niedersachsen 2019) hin, wo auch Hinweise für das Vor-Ort-Management bei Bauvorhaben enthalten sind sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt werden. Entsprechend den Daten des LBEG weisen die Böden im Plangebiet z. T. hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schutzwürdige Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollten Stahlplatten oder Bag gematten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt und nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei</p>	<p>Die Stellungnahme des LBEG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung gefolgt und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Umweltbericht ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.</p> <p>Ein Ausgleich der Funktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen an einem anderen Ort durchgeführt werden (z.B. Extensivierung, Renaturierung, Wiedervernässung, Entsiegelung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenab- und -auftrag zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund des Planungsgebietes sind uns keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im nördlichen Teil der Planungsfläche lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.</p> <p>Für geplante Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>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-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Wehnen Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn</p>	
<p>Das ca. 1 ,0 ha große Plan-Änderungsgebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Jaderberg und ist derzeit noch im gültigen Bebauungsplan Nr. 16 als Mischgebiet (MI) mit 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Mit den oben genannten Bauleitplanungen sollen hier Wohnbauflächen dargestellt werden (13. F-Plan-Änderung) und ein allgemeines Wohngebiet (0,74 ha WA) sowie Straßenverkehrsfläche (0, 15 ha) und Private Grünfläche (0,09 ha) festgesetzt werden (4. Änderung B-Plan Nr. 16). Das Plangebiet wird lt. Umweltbericht derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Durch die Bauleitplanung werden rd. 0,37 ha zusätzlich versiegelt und es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Verfahren noch in die Planung eingestellt werden sollen.</p> <p>Wir gehen auf Basis der Planunterlagen davon aus, dass es durch die Planänderung selbst nicht zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt, da diese bereits als MI-Gebiet rechtsgültig überplant waren. Ggf. für Kompensationszwecke herangezogenen landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb des Plangebietes sollten aus landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund der Minimierung des Flächenverbrauchs möglichst in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden in die Planung eingestellt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Landwirtschaftliche Betriebsstandorte sind uns in der Umgebung des Plangebietes nicht bekannt. Am angrenzenden Standort Vareler Straße 50 befinden sich landwirtschaftliche Gebäude, in denen evtl. noch Pferde- und Hühnerhaltung erfolgt; nähere Angaben liegen uns aber nicht vor. Ggf. vorhandene Stallplätze sind im Rahmen des Bestandsschutzes immissionsschutzfachlich zu berücksichtigen.</p>		
<p>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel</p>		
<p>Die 3 Vorgänge wurden auf die Waldeigenschaft hin geprüft. Bei allen Verfahren ist Wald nicht betroffen.</p> <p>Erlauben Sie mir aber bitte folgenden Hinweis: bei BP 35 (Pkt. 2) grenzt im Südosten Wald, dass Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) an. Diese Waldfläche ist zu erhalten. Bezüglich der Verkehrssicherheit wäre ein Abstand einer Baum- länge (ca. 25-30 m) zwischen Waldrand und Bebauung wünschenswert. Ein stufig aufgebauter Waldrand wäre hilfreich. Bei den örtlichen Gegebenheiten besteht dort m.E. für die Zukunft Konfliktpotential.</p>		<p>Die Stellungnahme des Forstamtes Neuenburg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen den Bebauungsplan Nr. 35 „Cor-des Land“ und nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren.</p>
<p>Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch Sachgebiet Verkehr Marktstraße 6-7 27749 Delmenhorst</p>		
<p>Gegen die Planung in der vorgelegten Form bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Mit zunehmender Bebauung kann es, bedingt durch Linksabbieger, zu einem Rückstau über den Bahnübergang der Vareler Str. (KIOS) kommen. Dies ist unbedingt zu vermeiden und ggf. durch eine verkehrsbehördliche Anordnung zu unterbinden. Sollte die Erschließung von Baugrundstücken in diesem Bereich weiter vorangetrieben werden, erscheint eine alternative Verkehrsanbindung abseits des Bahnübergangs geboten.</p>		<p>Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch, Sachgebiet Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>	
<p><u>Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung</u> 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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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 15 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/luftbild</p>	<p>Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. Als Empfehlung wurde kein Handlungsbedarf festgestellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>auswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage)</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A <u>Luftbilder:</u> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <u>Sondierung:</u> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <u>Räumung:</u> Die Fläche wurde nicht geräumt. <u>Belastung:</u> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. <u>Hinweis :</u> In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KIS-Ni), 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>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeiterleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	
<p><u>Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung</u> 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 Ge-</p>	<p>Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. Es wurde kein Handlungsbedarf festgestellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>fahrenerforschung 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 15 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>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A <u>Luftbilder:</u> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <u>Luftbildauswertung:</u> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <u>Sondierung:</u> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <u>Räumung:</u></p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Die Fläche wurde nicht geräumt. <u>Belastung:</u> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Hinweis : In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KIS-Ni), 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>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>		
<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Jade zu folgenden Punkten Stellung: 1. Trinkwasser 2. Schmutzwasser</p> <p>1. Trinkwasser Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-</p>		<p>Die Stellungnahme des OOWV wird zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden Bauausführung beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert)</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>2. Schmutzwasser Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</p> <p>Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet.</p> <p>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht erforderlich wird, muss eine Zuwegung nach STVO für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Ebenfalls muss der Standort und die Größe des Pumpwerkes in einem Ortstermin festgelegt werden.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden.</p> <p>Schutzstreifen, die rechts und links parallel zu den Abwasserleitungen verlaufen, dürfen nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitungen hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Abwasserleitungen haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit Ihnen, um folgende Punkte, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Finanzierung - Geländehöhen der Erschließungsstraßen - Grundstücksparzellierung -anfallende Abwassermengen zu klären. <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss die er rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tel. 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes im PDF-Format gebeten.</p>		
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>		
<p>die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien, als von der OB Netz AG und der OB Station & Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p><u>Aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</u></p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>gestört werden.</p> <p>Gemäß Planunterlagen erfolgt die Zuwegung zum Plangebiet über den bahneigenen Weg (Gemarkung Jade, Flur 8, Flurstück 1302/45). Hierfür ist der Abschluss eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages erforderlich. Nach Abschluss des Gestattungsvertrages erfolgt die Eintragung einer Baulast Diesbezüglich befinden wir uns seit letztem Jahr im Gespräch mit den Eigentümern des Grundstückes Gemarkung Jade, Flur 7, Flurstück 89/1. Der Abschluss des Gestattungsvertrages ist bis heute nicht zustande gekommen.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf das Projekt "Reaktivierung Haltepunkt Jaderberg, Neubau der Bahnsteige Gl. 1 und 2" hin.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</p>	<p>Der Gestattungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf Immissionen an benachbarter Bebauung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollten Schutzmaßnahmen aus den Einwirkungen erforderlich sein werden diese im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis auf Neubau der Bahnsteige Gl.1 und 2 wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Straße 236 30179 Hannover</p>	
<p><u>Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung</u> Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.06.2019.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Vodafone GmbH Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. <u>Weiterführende Dokumente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Fachbereich Linientechnik Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und >Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fachbereich Linientechnik wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T -N L -N-PTI-12 -Planungsanzeigen@telekom.de</p>		
<p>VBN Verkehrsverbund Bremen/Nds. Am Wall 165-167 28195 Bremen</p>		
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir möchten sie jedoch darum bitten, in der Begründung darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet nicht im Einzugsbereich einer Haltestelle liegt und somit nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen wird.</p>		<p>Die Stellungnahme des VBN Verkehrsverbund Bremen/Nds. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg / Varel Neue Straße 23 26316 Varel</p>		
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere</p>		<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg / Varel wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.</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 veraltetes 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> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Unterbezugnahme auf Ihr Schreiben vom 14.06.2019 bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in Jaderberg teile ich Ihnen mit, dass die Belange des Landkreises Wesermarsch, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), berührt sind.</p> <p>Mit Bezug auf Kapitel 4.2 der Begründung ist auch die Kreisstraße 108 in das beauftragte schalltechnische Gutachten mit ein zu beziehen. Weitere Anregungen und Hinweise sind nicht vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Kreisstraße wird bei dem noch zu erstellenden Gutachten mit einbezogen.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn</p>	
<p><u>Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung</u> Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer</p>	<p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudehöhe wird durch Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe von 9,5 m begrenzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-1016-19-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	
<p><u>Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung</u> Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-1016-19-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudehöhe wird durch Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe von 9,5 m begrenzt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1.



Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der o. g. Bauleitplanungen in dem Zeitraum vom 24. Juni 2019 bis einschließlich 25. Juli 2019 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Erschließung des Plangebietes</p> <p>1.1 Gemäß § 123 BauGB ist die Erschließung eines Grundstückes Aufgabe der jeweiligen Gemeinde.</p> <p>Die Gemeinde ist gemäß § 124 Abs. 1 BauGB dazu berechtigt, die Erschließung per Vertrag auf einen Dritten zu übertragen- dem sogenannten Erschließungsvertrag. Nach diesem Vertrag verpflichtet sich der Bauherr, der sowohl ein Investor als auch eine Einzelperson sein kann, die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten selbst herzustellen, wobei ihm in diesem Fall die vollen Kosten hierfür zur Last gelegt werden.</p> <p>1.2 Der Erschließungsträger wird insolvent: Im Falle der Insolvenz des Erschließungsträgers kann es vorkommen, dass die Gemeinde unfertige Erschließungsanlagen übernehmen muss. Das insolvente Unternehmen ist nicht mehr in der Lage, die Erschließungsanlagen endgültig herzustellen. Die Gemeinde muss deshalb darauf achten, dass sie einen Erschließungsvertrag nur mit einem leistungsstarken Unternehmen abschließt. Generell sollte eine ausreichende Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft gefordert werden, um eine eventuelle Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers abzudecken.</p> <p>1.3 Die Erschließungsarbeiten werden vor Vollendung eingestellt: Im Fall des Rücktritts vom Vertrag übernimmt die Gemeinde unfertige Erschließungsanlagen. Aus ihrer gesetzlichen Erschließungslast ist sie dann gehalten, die Arbeiten zu vollenden. Die dadurch entstehenden Kosten sind nun primär durch den Erschließungsträger zu decken, es sei denn, dass dies aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Wenn eine Vertragserfüllungsbürgschaft als Sicherheit vorliegt, kann aus dieser der der Gemeinde entstehende Aufwand gedeckt werden. Kann der Erschließungsträger nicht herangezogen werden und tritt auch</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet..</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung werden beachtet.</p> <p>Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>kein anderer ein, so stellen die Kosten für den restlichen Ausbau beitragsfähige Aufwendungen i. S. von §§ 127 ff. BauGB dar. Diese Kosten muss die Gemeinde auf alle erschlossenen Grundstücke umlegen, d. h., sie muss die Kosten für den Restausbau durch eine übliche Beitragsveranlagung abdecken.</p> <p>Es ist daher ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließenden. Besonders ist darauf zu achten, dass als Sicherheit ausreichende Bankbürgerschaften hinterlegt werden, damit der Gemeinde bei der bereits angespannten Haushaltslage durch die "Ersatzerschließung" nicht zusätzliche Kosten entstehen.</p> <p>2. Verkehrliche und technische Infrastruktur</p> <p>In der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" wird ausgeführt:</p> <p>„5.5 Straßenverkehrsflächen Die zur inneren Erschließung des Gebietes vorgesehene Planstraße wird in der Hauptsache als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion wird diese mit einer Gesamtbreite von 6 m ausgewiesen.“</p> <p>„6.0 Verkehrserschließung Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Vareler Straße (K108) und dem der Deutschen Bahn AG gehörenden Grundstück. Hierfür wird ein Wegerecht erteilt werden sowie eine Baulast eingetragen.“</p> <p>2.1 Ausbau der Anbindung an die Vareler Str. auf 6m Hier stellt sich die Frage, ob die unter "6.0 Verkehrserschließung" in der Begründung des Bebauungsplanes vorgesehene Anbindung des Plangebietes an die Vareler Str. auch mit einer Gesamtbreite von 6 m erfolgt. Laut Planzeichnung sind 10 Grundstücke skizziert. Es ist daher mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Entsprechend der Erschließungsfunktion sollte daher auch eine Gesamtbreite von 6 m für die Anbindung an die Vareler Straße ausgewiesen werden. Da die Anbindung über das Grundstück der Deutschen Bahn AG erfolgt, muss der</p>	<p>Durch das Versetzen der Lärmschutzwand ist tatsächlich kein Ausbau in 6 m Breite auf voller Länge möglich. Ob der verbleibende Raum für die geplante Erschließung ausreichend ist wird noch geprüft.</p> <p>Es wird mit der DB AG ein entsprechender Gestattungsvertrag vor Sat-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg Land/ Wesermarsch sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht unerheblich:</p> <p>„B.4.12.4 Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburg Land/ Wesermarsch Die Polizeiinspektion wies in Ihrer Stellungnahme vom 20.04.2018 ohne Az., darauf hin, dass der Bereich um den Bahnübergang Kreisstraße 10811 Vareler Straße" verkehrlich einen Knotenpunkt, bestehend aus den beiden Ästen der Kreisstraße 108" Vareler Straße" sowie den Einmündungen der 11Georgstraße" (westlich) und privaten Grundstückszufahrten (östlich) darstelle. Nur die Kreisstraße 10811 Vareler Straße" verfüge auf beiden Ästen über eine einseitige Nebenanlage für Fußgänger und Radfahrer. Das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 10811 Vareler Straße" sei laut der Polizeiinspektion mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke {DTV} von etwa 4400 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden nicht unerheblich.</p> <p>Mit dem Bau des Bahnhofpunktes gehe die Einrichtung eines Parks+Ride-Anlage, ein Bike+Ride-Anlage und eines Bushaltespunktes einher. Dadurch dürfe sich laut Polizeiinspektion das Kraftfahrzeugaufkommen auf den Straßen nur unwesentlich erhöhen. Vermehrt wird es im Umfeld des Bahnhofpunktes aber zu Fußgänger- und Radfahrerverkehr mit erheblichem Querungsbedarf insbesondere über die Kreisstraße 108 "Vareler Straße" kommen. Diesem Umstand werde in den Planungen bisher in keiner Weise Rechnung getragen. Mindestens Querungshilfen auf der Kreisstraße 10811 Vareler Straße'~ beiderseits des Bahnüberganges, erschienen für eine sichere Führung der "schwächeren" Verkehrsteilnehmer erforderlich. Die Vorhabenträgerin entgegnet, dass als Querungshilfe für Fußgänger nördlich des Bahnübergangs in Bahn-km 23,9 ein abgesetzter (= vom motorisierten Verkehr getrennter), beschränkter Bahnübergang vorhanden sei. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung sei untersucht worden, neben diesem abgesetzten Bahnübergang einen zusätzlichen abgesetzten Bahnübergang südlich des Bahnübergangs in Bahn-km 23,9 anzuordnen. Dieses sei jedoch verworfen worden, da die vorhandene Querung der Gleise im Hinblick auf das prognostizierte Reisendenverkehrsaufkommen ausreiche. Der Radverkehr werde - da es im weiteren Verlauf der Kreisstraße 10811 Vareler Straße" auch keinen abgesetzten Radweg gebe- über die Kreisstraße 10811 Vareler Straße" abgewickelt."</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" dürfte in die vorgenannte Stellungnahme nicht eingeflossen sein. Durch 10 weitere Grundstücke, wie in der Planzeichnung skizziert, die durch diese Bauleitplanung geschaffen werden sollen, wird sich das Verkehrsaufkommen in dem Knotenpunkt Bahnübergang wesentlich erhöhen.</p> <p>Da im Bereich der Anbindung (verkehrliche Erschließung) des Plangebietes an die Vareler Straße sich die sogenannte Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer für den Bahnhofpunkt befindet und die Erreichbarkeit der Park+Ride-Anlage, Bike+Ride-Anlage und eines Bushaltespunktes über die Kreisstraße 108 "Vareler Straße" und den Knotenpunkt Bahnübergang abgewickelt wird, wird sich die Verkehrslage in diesem Bereich weiter "verschärfen", was wiederum negative Auswirkungen auf die Bahnreisenden, Fußgänger und Radfahrer hat.</p> <p>2.3 Überwegungsbaulast Neben den dinglichen Belastungen eines Grundstückes im Grundbuch (privatrechtliche Vorgänge wie z. B. Überwegungsrechte, Wohnrechte etc.), können Grundstücke auch durch öffentlich-rechtliche Verfahren belastet werden.</p> <p>Die Baulast trägt öffentlich-rechtlichen Charakter und begründet ein Rechtsverhältnis zwischen dem Belasteten und der Behörde. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit begründet im Gegensatz dazu ein Rechtsverhältnis zwischen Begünstigten und dem Belasteten. Die Baulast kann nur durch den Verzicht der Bauaufsichtsbehörde untergehen, wenn kein öffentlich-rechtliches Interesse mehr besteht. Eine Grunddienstbarkeit kann ohne das Zutun der Behörde wieder gelöscht werden. Dafür ist nur eine Vereinbarung zwischen dem Belasteten und dem Begünstigten notwendig.</p> <p>Daher ist vom Erschließungsträger eine öffentlich-rechtliche Überwegungsbaulast mit der Deutschen Bahn AG, unter Berücksichtigung der unter 2.1 gemachten Ausführungen, einzufordern.</p> <p>3. Belange der Wasserwirtschaft Nach Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes durch ein In-</p>	<p>Es bedarf dem Straßenverkehrsrecht, Maßnahmen zur "Entschärfung" der Situation zu treffen. Eine anderweitige Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz wird nicht gesehen.</p> <p>Die Überwegung des Bahngrundstückes wird gesichert.</p> <p>Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Fachbüro</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>genieurbüro ist die Lage eines Regenrückhaltebeckens in der Planzeichnung entsprechend darzustellen.</p> <p>Durch den Erschließungsvertrag ist sicherzustellen, dass das Oberflächenentwässerungskonzept, insbesondere die Herrichtung eines Regenrückhaltebeckens, zeitnah umgesetzt wird.</p> <p>4. Belange von Natur und Landschaft Im "Umweltbericht" der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" wird ausgeführt:</p> <p>4.1 Plangebiet „3.1.8 Schutzgut Landschaft Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich sowohl durch die westlich befindliche Bahntrasse sowie die angrenzende Wohnbebauung bemerkbar macht. Darüber hinaus ist der westliche Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 als Mischgebiet festgesetzt. Ferner unterliegt der Geltungsbereich ebenso wie die östlich angrenzenden Flurstücke der landwirtschaftlichen Nutzung. Nördlich befinden sich Waldflächen.</p> <p>Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Bebauung eines Mischgebietes im westlichen Teil des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 eine geringe Bedeutung zugesprochen. Für den östlichen Teil wird von einer allgemeinen Bedeutung für die Erholungsnutzung ausgegangen. Hierbei handelt es sich im Grünlandbereiche im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Plangebietes werden insgesamt weniger erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet."</p> <p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die Auswirkungen auf das Waldgebiet und das Landschaftsschutzgebiet dürften erheblicher sein als beschrieben. Hier sollten größere Abstände eingehalten werden. Insbesondere die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von</p>	<p>erstellt. Das Konzept wurde im Entwurf berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Umweltbericht in Auszügen korrekt wieder.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, die eine lockere Bebauung mit einem hohem Grünflächenanteil vorsehen und sich das Plangebiet zudem im Anschluss an bestehende Bebauung befindet, wird an der Einstufung, dass das Schutz-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Natur und Landschaft (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer) sollten großzügiger gestaltet werden. Es sollte ein "Streifen" von 10m anstatt 3 m in die Planung mit aufgenommen werden.</p> <p>Hinsichtlich der grundsätzlichen Abstände zu den Waldflächen und dem Landschaftsschutzgebiet sind entsprechende Stellungnahmen der Fachbehörden einzuholen, wie z. B. Forstamt oder Untere Naturschutzbehörde.</p> <p>4.2 Kompensation Weiter wird im "Umweltbericht" der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" ausgeführt:</p> <p>"3.3 Maßnahmen zur Kompensation Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).</p> <p>Ersatzmaßnahmen Für den Ausgleich der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) sowie Boden/Wasser beläuft sich der Kompensationsbedarf auf ca. 8.720m².</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die externen Kompensationsmaßnahmen auch umgesetzt bzw. realisiert werden. Wenn die externen Kompensationsmaßnahmen nicht auf im Eigentum des Erschließungsträgers / Grundstückseigentümer stehenden Flächen erfolgt, dann sind die externen</p>	<p>gut Landschaft weniger erheblichen Beeinträchtigungen unterliegt, festgehalten. In Hinblick auf die Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird der nebenstehenden Anregung ebenfalls nicht gefolgt, da eine so breite Anpflanzfläche aufgrund der Platzverhältnisse bei gleichzeitiger Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten nicht möglich ist. Zudem wurde auf Grundlage der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch von der Festsetzung von Anpflanzungen abgesehen. Auch von anderen Fachbehörden wurden hierzu keine Bedenken vorgetragen. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Umweltbericht in Auszügen korrekt wieder.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Umweltbericht in Auszügen korrekt wieder.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird über entsprechende Regelungen sichergestellt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Kompensationsmaßnahmen durch dingliche Belastungen im Grundbuch auf diesen Flächen/Grundstücken zu sichern.</p> <p>5. Abschließende Anmerkung Der Grundstückseigentümer hat bereits durch die Ursprungsplanung zum B-Plan Nr. 16 die Möglichkeit bauplanungsrechtlich eine Bebauung auf einer Fläche von ca. 1.000 m² bis 1.500 m² auf seinem Grundstück zu realisieren, was ca. 1 bis 2 Bauplätze/Grundstücke entsprechen dürfte.</p> <p>Durch den weiteren Verlauf der Bauleitplanung dürfte sich herausstellen, dass 10 Grundstücke, wie in der Planzeichnung skizziert, nicht realisierbar sind. Es wird davon ausgegangen, dass möglicherweise 2-3 weitere Bauplätze realisierbar sind.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oben gemachten Bedenken, Hinweise und Anregungen steht die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" in Bezug auf den Aufwand und Nutzen in keinem Verhältnis zu der bereits mit dem Ursprungsplan zum B-Plan Nr. 16 geschaffenen bauplanungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeit.</p>	