

# GEMEINDE JADE

## Landkreis Wesermarsch

---

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38

## „Campingplatz Sehestedt“

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

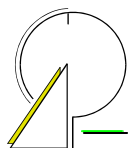
und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

13.09.2022

---



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Wesermarsch  
Poggenburger Straße 15  
26919 Brake
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr  
Fontainegraben 200  
53123 Bonn
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr; Luftfahrtbehörde  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
6. Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch  
Sachgebiet Einsatz und Verkehr  
Marktstr: 6 – 7  
27749 Delmenhorst
7. Gemeinde Ovelgönne  
Rathausstraße 14  
26939 Ovelgönne
8. Gemeinde Stadland  
Am Markt 1  
26935 Stadland
9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Straße 236  
30179 Hannover
10. TennetTSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2 a  
31275 Lehrte
11. Avacon Netz GmbH /  
Purena GmbH /  
WEVG GmbH & Co. KG
12. Ericsson GmbH  
Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf


13. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen  
Am Wall 165 -167  
28195 Bremen
14. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg-Nord  
Hermann-Ehlers-Str. 15  
26160 Bad Zwischenahn
15. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 8  
26122 Oldenburg

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19  
30519 Hannover
2. EWE Netz GmbH  
Cloppenburger Str. 302  
26133 Oldenburg
3. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung Nord  
Hannoversche Straße 6 – 8  
49084 Osnabrück
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</b></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 Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung 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</p>	<p>Eine Luftbildauswertung wurde beauftragt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <a href="http://www.lgin.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgin.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a>.</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><b>Fläche A</b>  <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <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.</p>	

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</b></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 Hinweise werden im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Technische Infrastruktur Niederlassung Nord</b>  <b>Hannoversche Straße 6 – 8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder mailto: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>



<b>Anregungen</b>		
<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</b>		
<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 Hin- weise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geo-technische 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. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Be- willigung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide- rei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkei- ten finden Sie unter  www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Recht_e In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte ge- genüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschau- end berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist we- der als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnis- se, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>		<p>Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berück- sichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</b></p>	
<p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Osten des Areals befindet sich offenbar ein heute unbebautes, ehemaliges kleines Wohnpodest. In der historischen Karte der Preußischen Landesaufnahme um 1800 ist hier ein Gebäude eingetragen. Laut der Oldenburger Vogteikarte von 1790/1800 ist das Areal zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht erschlossen. Vor diesem Hintergrund kann auf eine archäologische Begleitung von Erdarbeiten in diesem Bereich verzichtet werden.</p> <p>Folgender Hinweis sollte aber, sofern noch nicht geschehen, in die Planunterlagen aufgenommen und unbedingt beachtet werden:</p> <p>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. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders.</p> <p>Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.</p>	<p>Es handelt sich hier um eine Änderung in Textform. Der Hinweis auf Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden ist bereits auf der Ursprungsplanung enthalten und ist weiterhin zu beachten.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

**Schreiben mit Unterschriftenlisten  
ca. 46 Unterschriften**

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Bürger 1</b></p>	
<p>Widerspruch und Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss nach §2 Abs.I BauGB, hier 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 - Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB des Verwaltungsausschusses in der Sitzung vom 15.02.22</p> <p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den o.g. Aufstellungsbeschluss ei,, resp. ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Sie berufen sich im o.g Verfahren auf das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB. Dies darf im o.g. Verfahren keine Anwendung finden.</p> <p>Der für das Plangebiet gültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 2002. Innerhalb dieser Zeit haben sich grundlegende Parameter geändert. So ist z.B. mittlerweile das in unmittelbare Nähe gelegene Wattenmeer im Jahre 2009 zum Weltnaturerbe anerkannt worden. Ebenfalls wurde zwischenzeitlich schon ein Campingplatz in der Molke-reistrasse errichtet, der weder voll ausgelastet ist Und zudem sich noch in der Erweiterung befindet. Die Fläche des Campingplatzes nimmt jetzt schon einen erheblichen Teil des "Dorfes" ein.</p> <p>In Ihrer Planung verstoßen Sie gegen den §1 des BauGB in folgender Weise: ( §1 Abs.(5):</p> <p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.</p> <p>Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Voraussetzung für ein Verfahren gem. § 13 BauGB ist gegeben, da lediglich im Sondergebiet 3 (SO 3) die Art der Nutzung um Ferienwohnung und Spielhaus (Indoorspielplatz) ergänzt wird. Die Grundzüge der Planung sind hierbei nicht berührt.</p> <p>Der Ursprungsplan bleibt weiterhin gültig. Es wird lediglich die Art der Nutzung ergänzt (s. o.).</p> <p>Da hier eine Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt handelt es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung.</p>

<p>Anmerkung: Das Wohl der der Allgemeinheit, resp. der Anwohner ist hier nicht gegeben. Die "Belastung" der Anwohner ist schon über das zuzumutende Maß hinaus erreicht, daß die Gäste des Campingplatzes die Grundstücksauffahrten und die Weideflächen der Anwohner als Hunde Toilette benutzen und in einzelnen Fällen sogar menschl. Exkreme zu finden sind, bzw. die "Verrichtung" beobachtet wurde. Das Orts - und Landschaftsbild wurde zerstört, die baukulturelle örtlichen Begebenheiten wurden nicht erhalten.</p> <p>§1. Abs.(6): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (Auszüge):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</li> <li>2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</li> <li>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</li> <li>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</li> <li>5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere       <ol style="list-style-type: none"> <li>( a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des</li> </ol> </li> </ol>	<p>Die Hinweise werden beachtet, sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wurden bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.</p>
--	---

<p>Bundesnaturschutzgesetzes,  c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,  d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,  e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,  f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,  h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,  i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,  j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstabenabis d und i,  8. die Belange  a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, b) der Land- und Forstwirtschaft,  e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,  9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,  11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,  12; die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,</p>		
---	--	--

<p>14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.</p> <p>§ 1 Abs. (7):</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Der Bebauungsplan entspricht auch hier nicht den gesetzl. Vorgaben.</p> <p>Insbesondere ist hier die Verkehrsstruktur für ein solches Vorhaben nicht geeignet, da es keine Möglichkeit gibt, das erhöhte Fahrzeug- und vor allem Fußgänger Aufkommen der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde entsprechend aufzufangen.</p> <p>Landwirtschaftliche Flächen werden verringert, eine ausreichende Versorgung wird in Frage gestellt.</p> <p>Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Anwohner werden missachtet, denn die Anwohner haben die ländliche Struktur als ihren Lebensmittelpunkt gewählt, und wollen nicht in einem "Center Park" wohnen.</p> <p>Der Vereinssitz des Boßelverein Augusthausen musste bereits nach über 60 Jahren aus dem Dorf weichen, da in dem ehemaligen Vereinsheim Ferienwohnungen entstanden sind. Ebenso der ( traditionelle 'Tante-Emma-Laden.</p> <p>Der hier gegebene Einklang zwischen Natur und Wohnen wird empfindlich gestört was zur Folge haben wird, dass die Wertigkeit der hier anliegenden Höfe verringert wird.</p> <p>Der Widerspruch Ihres Vorhabens zu dem Abs. 7 verbietet hier die Anwendung des vereinfachten Verfahrens.</p> <p>Insbesondere der Vogelschutz ist hier nicht gegeben. Hier ist das Brutgebiet von u.a.</p>	<p>Die Gemeinde hat alle Belange in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Für eine wirtschaftliche Erhaltung der bestehenden Gebäude und Weiterentwicklung des Betriebes sind Umnutzungen bestehender Gebäude geplant. Hierfür wird die Art der Nutzung ergänzt. Alle anderen Festsetzungen werden nicht geändert. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft wird hier nicht gesehen.</p> <p>Die Verkehrsstruktur wird nicht geändert. Eine wesentlichen zusätzliches Verkehrsaufkommen wird aufgrund der Größe des Änderungsbereiches, ca. 0,14 ha, nicht gesehen.</p> <p>Es werden keine Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung für die Landwirtschaft verringert.</p> <p>Die Hinweise zum Boßelverein sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen, so dass ein Wertverlust der benachbarten Höfe nicht gesehen wird.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bei dem lediglich die Art der Nutzung ergänzt wird (s. o.).</p>
--	--

<p>Kiebitz, Grünspecht, Rohrdommel, Silberreiher, Waldohreule, Schleiereule, Turmfalke und vielen anderen Vogelarten.</p> <p>(§44 BNatSchG)</p> <p>§ 34(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Anmerkung: Da augenscheinlich der Ausbau des alten Tante Emma Ladens ohne weitere Prüfung vollzogen wurde (es sind 7 Ferienwohnungen eingerichtet), darf das vereinfachte Verfahren hier keine Anwendung finden. Zusammenfassend ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB unabdingbar. Ich bitten Sie, das o.g. Verfahren einer weiteren Prüfung zu unterziehen. Sollten Sie zu keinem weiterführendem Ergebnis kommen, behalte ich mir weitere rechtliche und mediale Schritte vor.</p>		<p>Vorhaben innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nach § 30 BauGB zu beurteilen. Dies ist hier durch die Ursprungsplanung gegeben und wird auch nicht durch die 1. Änderung aufgehoben.</p> <p>Die Anforderungen gem. § 1 BauGB werden durch die vorliegende Bauleitplanung erfüllt</p> <p>Die Anmerkung wird beachtet.</p>
---	--	--