

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

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

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

21.07.2021



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Dez. 52 Standort Oldenburg
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Str. 15
26121 Oldenburg
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
4. Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn
5. Bundesaufsicht für Flugsicherung
Robert-Bosch-Str. 28
63225 Langen
6. DFS Deutsche Flugsicherung
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services
7. VBN
Am Wall 165 – 167
28195 Bremen
8. Avacon Netz GmbH
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
10. Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
11. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland
12. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstr. 14
26939 Ovelgönne

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Str. 15
26919 Brake
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg
3. LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Alfred-Benz-Haus
Stillenweg 2
30655 Hannover
4. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Neuenburg
Zeteler Str. 18
26340 Zetel
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Hermann-Ehlers-Str. 15
26160 Bad Zwischenahn
6. EWE Netz GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel
7. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
1.	Landkreis Wesermarsch Poggenburger Str. 15 26919 Brake	
	<p>1. Raumordnung / Städtebau</p> <p>Einhaltung des Anpassungsgebotes</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Diese Entwicklung entspricht den Zielen der Raumordnung, da der Tier- und Freizeitpark eine regional bedeutsame touristische Infrastruktur darstellt und ihm deshalb im RROP 2019 die Funktion als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ zugewiesen wurde. Das Planvorhaben befindet sich zudem im „zentralen Siedlungsgebiet“ des Grundzentrums Jaderberg auf bereits bauleitplanerisch gesicherten Flächen und trägt in besonderem Maße zur zentralörtlichen Entwicklung des Grundzentrums Jaderberg bei.</p> <p>Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird eingehalten.</p> <p>Einhaltung des Entwicklungsgebotes</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 getroffenen Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jaderberg vom 10.06.2003 entwickelt. Dieser weist im Planbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ aus. Das in der 2. Änderung des B-Plan Nr. 37 festgesetzte SO4 Wohnmobilstellplatz dient der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ und nimmt einen untergeordneten Teil der räumlichen Nutzung ein.</p> <p>Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.</p>	<p>Die Stellungnahme des Bereiches Raumordnung / Städtebau des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Städtebauliche Anmerkungen:</p> <p>Das im SO4 Wohnmobilstellplatz festgesetzte maximale Höhenmaß von 22.00 m bitte ich vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzungen (vgl. extliche Festsetzung Nr.1) zu prüfen. Ich empfehle eine Reduzierung der maximal zulässigen Bauhöhe auf das Nutzungserfordernis.</p> <p>2. Bauordnung</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DV-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Folgende Anmerkungen zur Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich zu beachten:</p> <p>Maß der baulichen Nutzung zu den Höhenfestsetzungen allgemein:</p> <p>Ich verweise auf die Einhaltung der Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung in der zurzeit gültigen Fassung.</p> <p>zur Höhenfestsetzung im SO4 Wohnmobilstellplatz:</p> <p>Warum kann / soll ein Gebäude im SO 4 Wohnmobilstellplatz 22,00 m hoch sein dürfen, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, sanitäre Einrichtung?</p> <p>Erschließung:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit des Baugrundstücks gemäß § 4 (1) NBauO gewährleistet sein muss. Folgende Fragen bitte ich im Rahmen der Bauleitplanung zu klären:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das im SO4 Wohnmobilstellplatz festgesetzte maximale Höhenmaß wird auf 10,00 m reduziert.</p> <p>Die Stellungnahme des Bereiches Bauordnung des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkungen werden für spätere Bauanträge und Anfragen berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird für den Bereich So 4 auf 10,00 m begrenzt.</p> <p>Der Hinweis auf die Zugänglichkeit des Wohnmobilstandplatzes wird zur Kenntnis genommen. Es ist geplant, dass die Zugänglichkeit, solange der Wohnmobilstellplatz geöffnet ist, nicht eingeschränkt wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wie wird der Wohnmobilstellplatz von der öffentlichen Erschließungsstraße (hier: Tiergartenstraße) erreicht bzw. erschlossen? Ist die Erschließung außerhalb der Öffnungszeiten gesichert?</p> <p>Wo befinden sich Zufahrten für die Feuerwehr?</p> <p>Hinweis zur Rechtsklarheit</p> <p>Aus Gründen der Rechtsklarheit bitte ich den Hinweis aufzunehmen, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 37 und die 1. Änderung durch die 2. Änderung ersetzt wird.</p> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>Im Genehmigungsverfahren können Baulasten (Zuwegungs-, Vereinigungs- und Abstandsbaulasten) sowie Zustimmung der Nachbarn erforderlich werden.</p> <p>3. Brandschutz</p> <p>Aufgrund der fehlenden Detailangaben zum Brandschutz kann eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, evtl. Löschwasserrückhaltung, Flächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zum B-Plangebiet zu treffen.</p> <p>Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten:</p> <p>1. Löschwasserversorgung</p> <p>In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen</p>	<p>Die Erschließung erfolgt von der Tiergartenstraße über den vorhandenen Parkplatz. Die Erschließung wird auch außerhalb der Öffnungszeiten sichergestellt sein.</p> <p>Die Zufahrten für die Feuerwehr erfolgen von der Tiergartenstraße über den vorhandenen Parkplatz.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen,</p> <p>Die Stellungnahme des Bereiches Brandschutz des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bzgl. der Ausführungsplanung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Hinweise bzgl. der brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung von Vorhaben werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den Tier- und Freizeitpark ist zur Zeit sichergestellt. Bei nachfolgenden Baumaßnahmen wird die Löschwasserversorgung im Bauantragsverfahren nachgewiesen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.</p> <p>Für den Geltungsbereich ist flächendeckend von einer Löschwassermenge von min. 1.600l/min = 96m³/h über einen Zeitraum von min. 2 Stunden auszugehen.</p> <p>Für Sonderbaugebiete (SO) ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg).</p> <p>2. Löschwasserrückhaltung</p> <p>Mit Blick auf ggf. erforderlich werdende Löschmittel wird für eine Löschwasserrückhaltung i.S. des § 5 Wasserhaushaltsgesetz –Allgemeine Sorgfaltspflichten- empfohlen, entsprechende Maßnahmen im betreffenden Geltungsbereich nach Möglichkeit bereits bei der Oberflächenentwässerungsplanung vorzusehen. Die Löschwasserrückhaltung kann z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken, Kanälen, etc.) erfolgen. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen.</p> <p>3. Erschließungsstraßen</p> <p>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</p>	<p>Das Oberflächenentwässerungskonzept wird um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>Die Zugänglichkeit sowie ggf. erforderliche Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte für den gesamten Geltungsbereich gewährleistet sein. Die entsprechenden Zufahrten und Flächen sind in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p>Zugänge und Zufahrten sind nach § 3 Abs.1 und § 4 der Niedersächsischen Bauordnung (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.</p> <p>Derartige Wendehämmer ermöglichen der Feuerwehr das Wenden mit lediglich einer kurzen Rückwärtsfahrt. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.</p> <p>4. Rettungsmaßnahmen</p> <p>Bei Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müsste mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (12 to Normfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein, andernfalls i der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite Treppe) herzustellen.</p> <p>Die Einhaltung der im gültigen Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde festgelegten Hilfsfrist, in der eine wirksame Hilfe durch die Feuerwehr eingeleitet werden kann, ist bei der Bauleitplanung zu überprüfen.</p> <p>Wird die Hilfsfrist in bestimmten Gebieten nicht eingehalten werden können, so sind wegen der Wechselwirkung des Bau- und Brandschutzrechts</p>	<p>Die Hinweise auf Rettungsmaßnahmen werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ausgleichende Maßnahmen (z.B. bauliche Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, Einbau von Brandmelde- oder Löschanlagen) festzulegen.</p> <p>5. Umsetzung des Bebauungsplanes</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, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen. • Die Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten das Anleitern der Gebäude mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern. • Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgasen, Aufstellflächen, Wendehammer oder um Durchfahrten zu verhindern sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind. • Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen. <p>6. Ansprechpartner*innen - Weitere Infos</p> <p>Für weitere Fragen stehen den Planenden und den Gemeinden zur Verfügung:</p> <p>Landkreis Wesermarsch Fachdienst 63 – Bauaufsicht Brandschutzdienststelle Dipl.Ing. Architekt (FH) Ulrich M. van Triel Brandschutzprüfer</p>	<p>Die Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>04401-927-212 Ulrich.vanTriel@LKBra.de</p> <p>4. Denkmalschutz</p> <p>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde werden zu o.g. Planung folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>In der Planzeichnung sind die nachfolgenden, nachrichtlichen Hinweise zum Umgebungsschutz des Baudenkmals (ehem. Reithalle) aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals (ehem. Reithalle) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. "Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt." § 7 NDSchG gilt entsprechend. 2. Bauliche Anlagen in der Umgebung der denkmalgeschützten ehem. Reithalle bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 Abs. 1 Nr.4 NDSchG. <p>Der nachrichtliche Hinweis zu den Bodenfunden ist bereits enthalten und sollte allerdings inhaltlich wegen Änderung der Telefon-Nr. ab dem 01.10.2020 wie folgt überarbeitet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Abteilung Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205766-11) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der 	<p>Die Stellungnahme aus Sicht des Denkmalschutzes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise zum Umgebungsschutz werden aufgenommen die Hinweise zu Bodenfunden wird aktualisiert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p> <p>Die Begründung zum Belang des Denkmalschutzes, hier: Baudenkmal (ehem. Reithalle) reicht nicht aus und sollte wie folgt ergänzt werden:</p> <p>4. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal (ehem. Reithalle). Es handelt sich um ein Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG, an deren Erhaltung aus geschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Geschützt ist nicht nur das Baudenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung (§ 8 NDSchG). Nutzungsänderungen und sämtliche Sanierungsmaßnahmen sowie die Errichtung baulicher Anlagen in der Umgebung der denkmalgeschützten ehem. Reithalle bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 10 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.</p> <p>5. Immissionsschutz</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit bitte ich, die schalltechnische Untersuchung wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung sollte um einen Immissionsort (IP) erweitert werden. Seine Lage befindet sich bei dem Wohnhaus „Kälber Straße 1, Jaderberg“ in der Gemarkung: Jade, Flur: 10, Flurstück: 403/6.</p> <p>6. Wasserwirtschaft</p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die bisherige Planung keine Bedenken. Für eine weitere Bewertung im anschließenden Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ein Oberflächenentwässerungskonzept benötigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die schalltechnische Untersuchung wurde ergänzt.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>Die Anregung des LK wurde aufgenommen und das Wohnhaus Kälberstraße 1 als neuen Immissionsort berücksichtigt (Immissionsort IO 06 in der Rev. des Schallgutachtens vom 08.07.2021). Am Wohnhaus Kälberstraße 1 werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete deutlich unterschritten. Das Wohnhaus Kälberstraße 1 ist damit kein maßgeblicher Immissionsort.</i></p> <p>Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigefügt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>7. Naturschutz</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes und gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen zum jetzigen Planungsstand keine naturschutzfachlichen Bedenken.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage eines Umweltberichtes abgegeben werden.</p>	

2.	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg</p>		
	<p>das Plangebiet liegt östlich der K 108 „Tiergartenstraße“ innerhalb der Ort- durchfahrt von Jaderberg. Die Erschließung erfolgt über zwei bestehende Zufahrten zur K 108. Sofern die Erschließung nicht geändert werden soll, bestehen gegen die 2. Ände- rung des Bebauungsplanes Nr. 37 seitens des Landkreises Wesermarsch, vertreten durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Ge- schäftsbereich Oldenburg – im Rahmen der Auftragsverwaltung keine Be- denken. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtun- gen der gültigen Bauleitplanung einschl. Begründung.</p>		<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>3. LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Alfred-Benz-Haus Stillenweg 2 30655 Hannover</p>		
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Insbesondere im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegen kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6h8Ward eingesehen werden. Wir empfehlen einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a BauGB und LROP 3.1.1, 04.</p> <p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1rTqdZ).</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes sind uns keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht im Gebiet keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ.305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) ist im Planungsbereich lokal mit anstehendem setzungsempfindlichem Baugrund zu rechnen. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit</p>		<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau und Geologie wird zur Kenntnis genommen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die nebenstehend aufgeführten Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 befinden, der in diesen Bereichen Sondergebiete und grünordnerische Maßnahmen festsetzt. Ein Großteil der ursprünglich festgesetzten Grünflächen wird auch im Rahmen der 2. Änderung übernommen. Nichtsdestotrotz werden im Umweltbericht die relevanten Hinweise vom NIBIS Kartenserver ausgewertet und auch die Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche dargestellt.</p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>		
---	--	--

<p>4. Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Str. 18 26340 Zetel</p>		
<p>Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beschreibt in § 1 die Ziele des Gesetzes. Danach ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten (gleichrangige Funktionen des Waldes), erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p> <p>Das mir vorliegende Luftbild vom 01.03.2017 lässt vermuten, dass auf dem Flurstück Flur 9 Flurstück 252/132 östlich des Teiches Wald i.S. des § 2(3) NWaldLG in der Gesamtgröße von ca. 2.000 qm aufstockt. Sollte das gesamte, o.g. Flurstück als Fläche "Sonstige Sondergebiete-Zweckbestimmung Tier- und Freizeitpark" ausgewiesen werden, so würde die Waldeigenschaft durch eine endgültige Umgestaltung in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart wäre daher eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG und ist durch die Waldbehörde zu genehmigen.</p> <p>Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird. Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8 Absätze 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden.</p> <p>Sofern sich aus dem Abwägungsprozess ergibt, dass nicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes überwiegt, kann der Waldanspruchnahme unter der Voraussetzung einer in dem Bebauungsplan festgesetzten Ersatzaufforstung gemäß § 8 (4) NWaldLG zugestimmt werden. Sollte die Überführung in eine andere Nutzungsart nicht geplant sein so schlage ich Ihnen daher vor, in dem Bebauungsplan Nr. 37 die vorhandene Waldfläche von ca. 2.000 qm gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB als</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>b) Wald</i></p> <p>festzusetzen und damit dauerhaft zu schützen bzw. zu erhalten. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden, um auch den tatsächlichen Status (s. § 2 (3) NWaldLG) nach außen hin eindeutig darzustellen. Zusätzlich unterstreicht eine solche Festsetzung die ökologische Bedeutung und die Wohlfahrtswirkung (u.a. Klima, Erholung) des Waldes.</p>		<p>Die Stellungnahme des Forstamtes Neuenburg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu bedurfte es noch einer weiteren Abstimmung zwischen den Niedersächsischen Landesforsten und dem Landkreis Wesermarsch. Mit Schreiben vom 08.01.2021 teilten die Niedersächsischen Landesforsten bzw. der Landkreis Wesermarsch mit, dass es sich bei der nebenstehend aufgeführten Gehölzfläche nicht um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt, da diese nicht zur freien Landschaft gehört. Somit hat die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 erforderliche Kompensation entgegen der Stellungnahme des Forstamtes Neuenburg nicht nach Waldrecht, sondern nach Naturschutzrecht zu erfolgen.</p>

<p>Niedersächsische Landesforsten Ergänzung vom 04.11.2020</p>		
<p>am 30.10.2020 fand eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit Herrn Ludewig, Herrn Block und dem Unterzeichner statt. Am 03.11.2020 wurde von mir die Fläche Flur 9 Flurstück 252/132 nochmals in Augenschein genommen.</p> <p>Folgendes ist durch den Ortsbegang festzustellen bzw. zu ergänzen: Durch die Inaugenscheinnahme und entgegen der ersten Einschätzung des Luftbildes ist jetzt die Gesamtgröße mit ca. 1.600 qm Wald i.S. des§ 2(3) NWaldLG festzustellen.</p> <p>Die Bewertung des Waldbestandes erfolgte nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11 .2016- 406-64002-136). Danach wird die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich, die Erholungsfunktion als durchschnittlich und die Schutzfunktion als unterdurchschnittlich eingestuft Der Kompensationsfaktor wird daher mit insgesamt 1,0 festgestellt.</p> <p>Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 1 .600 qm würde es den walddrechtlichen Vorgaben genügen, die Waldumwandlung an anderer Stelle mit einer Ersatzaufforstung in gleicher Größe auszugleichen/ zu kompensieren. Eine ortsnahe Kompensation wird empfohlen. Sollte diese im Plangebiet vorgenommen werden, sollte die Fläche im Bebauungsplan als Wald festgesetzt werden.</p>		

<p>5.</p>	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn</p>		
	<p>Zu dem vorliegenden Vorentwurf der o.g. Bauleitplanung nehmen wir auf Basis der im Internet ersichtlichen Unterlagen (Begründung, Planzeichnung, Schalltechnisches Gutachten, Bürgerbeteiligung) als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft- wie folgt Stellung: Die 2. Änderung soll flexible Erweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Parks ermöglichen. Hierzu sollen festgesetzte Grünflächen entfallen und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Tier- und Freizeitpark" und "Wohnmobilstellplatz" entstehen. Durch die Planungen werden landwirtschaftliche Belange u.E. bislang nicht berührt. Inwieweit ein externer Kompensationsflächenbedarf durch zusätzliche Flächenversiegelungen etc. besteht, kann den Planunterlagen noch nicht entnommen werden; hierzu ist die Vorlage des Umweltberichtes abzuwarten.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für ggf. Kompensations- wie auch andere Zwecke grundsätzlich kritisch zu sehen ist, insbesondere vor dem Hintergrund des Grundfuttersmangels in den Dürrejahre 2018 und 2019 zzgl. Wühlmausschäden in 2020. Aufgrund der zunehmenden Klimaextreme ist auch zukünftig mit stärkeren Ertragsschwankungen und Engpässen zu rechnen. Zu Kompensationszwecken ggf. heranzuziehende landwirtschaftliche Nutzflächen sollten deshalb in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben und der Landwirtschaft nicht dauerhaft entzogen werden. Die Kompensationsauflagen sind einvernehmlich mit dem jeweiligen Bewirtschafter/ Pächter auszugestalten, um eine weitere produktionstechnisch sinnvolle Nutzung der Flächen zu gewährleisten.</p> <p>Weitere Bedenken, Hinweise oder Anregungen werden zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgebracht.</p>		<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>6. EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel</p>		
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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. 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</p>		<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>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> <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 Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>		
---	--	--

<p>7. OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>wir nehmen zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes zu folgenden Punkten Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trinkwasser 2. Abwasser <p><u>1. Trinkwasser</u> Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p><u>2. Abwasser</u> Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die Ableitung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Tiergartenstraße sichergestellt.</p>		<p>Die Stellungnahme des OOWV wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter der Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden.</p> <p>Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</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> <ol style="list-style-type: none">1. Sofern Werkstätten vorgesehen sind, sind diese abwasserfrei zu betreiben. D.h., es darf ausschließlich Sozialabwasser anfallen und kein betriebliches Abwasser.2. Die Ver- und Entsorgungsanlagen der Wohnmobilstellplätze sind ordnungsgemäß zu errichten und zu betreiben.3. Ist eine "gastronomische Versorgung vorgesehen, so bedarf es einer Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich. <p>Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser. Der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders ist nicht geeignet. Wird</p>		
--	--	--

<p>das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser 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 Plänen ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tei.-Nr.: 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten</p>		
--	--	--

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen vorgebracht:

Bürger 1

Stefan Roespel, Tiergartenstraße 67
Reiner Rogge-Kathmann, Feldstr. 2
Marianne Willms, Feldstr. 13
Friederike u. Torsten von Waaden, Kälberstr. 2
Edith Segger, Feldstr. 15
Antje u. Gerd Tillner, Kälberstr. 5
Torsten Reimer; Hakenweg 2
Otto Ammermann, Tiergarteinstr. 94
Torsten Lassig, Hakenweg 1a
Jantje u. Klaus Verbarg, Hakenweg 1a
Jeannine Nötzig, Kälberstr. 7
Heike u. Mario Petershagen, Hakenweg 7
Helmut Franke, Zur Linde 5
Corinna u. Lars Patrick Franke, An der Rennweide
Steffen Scheltwort, Hakenweg 1
Mathias Tönjes, Hakenweg 1
Ulrike u. Konrad Eiffert, Tiergartenstr. 61
Mirko Jürgens, Hakenweg 1a
Katharina Stollberg; Hakenweg 1a
Marion Heerßen-Schmidt, Feldstr. 5; Christine Schmidt Feldstr. 5a
Zwaantje u. Jochen Meyer, Feldstr. 7
Cardine u. Patrick Christof, Feldstr. 11

Bürger 2

Hans-Christian Pargmann, An den Wiesen 4

Bürger 3

Günther Hellwig, Hakenweg 2b

Bürger 4

Brigitte u. Sten Daugaard-Hansen, Hakenweg 8

Bürger 5

Anke u. Peter van de Sande, Kälberstr. 1

Bürger 6

Yolita Bescherer u. Herbert Bescherer, Hakenweg 1a

Bürger 7

Dr. Wolfgang Fricke, Hakenweg 6

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1 (22 gleichlautende Schreiben)</p>	
<p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan "37.2 Tier- und Freizeitpark Jaderberg" ein.</p> <p>Begründung: Durch die Änderungen des Bebauungsplans Nr.37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" und der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung, werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um dem genannten Tier- und Freizeitpark eine signifikante Erhöhung der Schallemissionen und der baulichen Errichtungen zu ermöglichen. Das ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu mehreren Wohngebieten nicht hinnehmbar.</p> <p>Entsprechend wird bezüglich der folgenden Punkte Einspruch erhoben:</p> <p>1. Die Lärmemissionswerte im Schallgutachten von 1999 sollen beibehalten werden. Es darf nicht sein, dass der Tier- und Freizeitpark Spitzenschallwerte von bis zu 113 dB verursachen darf. Dieser Wert entspricht einem der Lautstärke eines Rockkonzerts und ist auf Dauer eine untragbare Lautstärke für die Nachbarschaft In dem neuen Gutachten sind die Schallemissionen für den Tier- und Freizeitpark in vielen Fällen um 10 dB angehoben worden. Eine Erhöhung der Lärmbelastung von 10 dB entspricht mehr als eine Verdopplung der für uns wahrgenommenen Lautstärke. Das ist untragbar. Des Weiteren ist es unerklärlich, auf welcher Grundlage zwei Gutachten derart verschiedene Schallemissionen aufweisen können. Die Unsicherheit bei einer solchen Bewertung muss entsprechend zu Gunsten der Bürger ausgelegt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>In dem Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die aus den festgesetzten Schallemissionskontingenten resultierenden Schallimmissionen an den nächsten Wohnhäusern, beurteilt nach der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden (siehe Aufgabenstellung in Kap. 2 des Schallgutachtens) und damit trotz Erhöhung der Emissionskontingente auf einzelnen Teilflächen keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind und gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt sind.</i></p> <p><i>Im Detail können die Schallemissionswerte gem. der geplanten 2. Änderung nicht direkt mit den Emissionswerten gem. den ursprünglichen Bebauungsplan verglichen werden, insbesondere, weil sich das Beurteilungsverfahren nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 gegenüber der Fassung vom 14.09.1996 signifikant geändert hat und an das etablierte Beurteilungsverfahren der TA Lärm angepasst wurde. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 14.09.1996 wurde der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen um 5 dB reduzierten Immissionsrichtwert berücksichtigt. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 dagegen wird der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen Zuschlag von 6 dB auf die ermittelten Schallimmissionen in den Ruhezeiten berücksichtigt.</i></p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>2. In dem Abschnitt "Maß der baulichen Nutzung" wird darauf hingewiesen, dass in dem Tier- und Freizeitpark Jaderberg Bauhöhen von 22 Meter bis 40 Meter und sogar auf 5.000m² bis 100 Meter zugelassen werden sollen. Auch diesem Punkt widersprechen wir entschieden und fordern, dass die jetzigen Bauhöhen beibehalten werden. Besonders unter dem Aspekt, dass die Zielgruppe der des Tier und Freizeitparks Kinder im Alter von 3 bis 12 Jahren sind. Wir hoffen, dass die Gemeinde Jade unsere Bedenken ernst nimmt und sie in dem Entwurf für den neuen Bebauungsplan 37.2 berücksichtigt.</p>	<p>Bei dem Schallwert von 113 dB handelt es sich um einen Schalleistungsbeurteilungspegel (einschließlich der o. g. Ruhezeitzuschlag) und nicht um einen Schalldruckpegel in bestimmten Abständen. Insofern kann er nicht mit einem Lautstärkewert von 113 dB(A) bei einem Rockkonzert verglichen werden. Ein sachgerechter Vergleich ergibt sich aus Tabelle 4 i. V. m. Anhang 3.1 des Schallgutachtens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalleistungspegel der Teilfläche SO2b: $L_{WA} = 113 \text{ dB(A)}$ - Schallimmissionspegel (Beurteilungspegel) an den Immissionsorten IO 01 – IO 06: 48,5 – 54,7 dB(A); also erheblich unter den vom Bürger 1 genannten Spitzwert von 113 dB(A) <p>Die vom Bürger 1 genannte Erhöhung um 10 dB(A) ergibt sich z. B. aus dem Vergleich von Emissionswerten auf unterschiedlichen Teilflächen des Ursprungsplans und der geplanten 2. Änderung und ist nicht mit der Erhöhung der Schallimmissionen des gesamten Plangebietes gleichzusetzen.</p> <p>Den Bedenken wird dahingehend gefolgt, dass die Höhen überwiegend reduziert werden. Auf 5000 m² wird eine max. Höhe von bis zu 80,00 m zugelassen. Ansonsten wird die dort in dem Bereich zulässige max. Höhe auf 35,00 m reduziert. Auch werden die im Vorentwurf zulässigen Höhen von 22,00 m überwiegend auf 20,00 m reduziert.</p>

Bürger 2	
<p>Hiermit erhalten sie mein Widerspruchsschreiben zum oben genannten Bebauungsplan 37.2, mit dem ich meinen Widerspruch erkläre.</p> <p>Es kann doch nicht sein, dass mit der Änderung des Bebauungsplans 37.2 die Voraussetzungen geschaffen werden, dem genannten Tier- und Freizeitpark eine signifikante Erhöhung der Emissionen und der der Errichtung weiterer baulicher Maßnahmen zu Lasten der direkten Nachbarschaft ermöglicht wird.</p> <p>Im Einzelnen lege ich hiermit Widerspruch gegen folgende Punkte ein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Lärmemissionswerte im Schallgutachten von 1999 sollen beibehalten werden. <p>Es kann doch nicht sein, dass dem Betreiber des Tier- und Freizeitparks Spitzenwerte von bis zu 113 db erlaubt werden. Vor allem weil zu erwarten ist, dass diese Werte täglich im Betrieb des Parks erreicht werden. Somit auch in der Mittagszeit wie auch am Wochenende. Das ist aus Sicht der Nachbarschaft nicht zu akzeptieren.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Die im neuen Gutachten in mehreren Fällen um 10 dB erhöhten Schallimmissionen sind nicht akzeptabel, da dies faktisch eine Erhöhung der Lärmbelästigung um mehr als das Doppelte bedeutet. 3. Es ist mir nicht erklärbar, wie es zu so signifikanten Unterschieden in den beiden Gutachten kommt. Bei einer unterschiedlichen Bewertung ist es die Aufgabe der Gemeinde bei der Bewertung die Interessen der betroffenen Bürger in den Vordergrund zu stellen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>In dem Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die aus den festgesetzten Schallemissionskontingenten resultierenden Schallimmissionen an den nächsten Wohnhäusern, beurteilt nach der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden (siehe Aufgabenstellung in Kap. 2 des Schallgutachtens) und damit trotz Erhöhung der Emissionskontingente auf einzelnen Teilflächen keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind und gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt sind.</i></p> <p><i>Im Detail können die Schallemissionswerte gem. der geplanten 2. Änderung nicht direkt mit den Emissionswerten gem. den ursprünglichen Bebauungsplan verglichen werden, insbesondere, weil sich das Beurteilungsverfahren nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 gegenüber der Fassung vom 14.09.1996 signifikant geändert hat und an das etablierte Beurteilungsverfahren der TA Lärm angepasst wurde. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 14.09.1996 wurde der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen um 5 dB reduzierten Immissionsrichtwert berücksichtigt. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 dagegen wird der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen Zuschlag von 6 dB auf die ermittelten Schallimmissionen in den Ruhezeiten berücksichtigt.</i></p> <p><i>Bei dem Schallwert von 113 dB handelt es sich um einen Schalleistungsbeurteilungspegel (einschließlich der o. g. Ruhezeitzuschlag) und nicht um einen Schalldruckpegel in bestimmten Abständen. Insofern kann er nicht mit einem Lautstärkewert von 113 dB(A) bei einem Rockkonzert verglichen werden.</i></p> <p><i>Ein sachgerechter Vergleich ergibt sich aus Tabelle 4 i. V. m. Anhang 3.1 des Schallgutachtens:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalleistungspegel der Teilfläche SO2b: $L_{WA} = 113 \text{ dB(A)}$

<p>4. Der Veränderung der Bauhöhen, wie in dem Abschnitt "Maß der baulichen Nutzung" dargelegt, im Tier- und Freizeitpark mit Höhen von 22 Meter bis 40 Meter und auf größeren Flächen bis 1 00 Meter widerspreche ich vehement. Es sind die bisherigen Bauhöhen beizubehalten.</p> <p>Bitte teilen sie mir schriftlich mit, wie mit dem Widerspruch weiter verfahren wird und an welchen Terminen das Thema in der Gemeinde weiter erörtert wird.</p> <p>Ich erwarte, dass die Vertreter der Gemeinde Jade die in diesem Schreiben geäußerten berechtigten Bedenken sehr ernst nehmen, und dass eine rechtliche Auseinandersetzung zu dem Bebauungsplan nicht notwendig sein wird.</p> <p>Für Rückfragen und konstruktive Diskussionen stehe ich ihnen gern zur Verfügung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Schallimmissionspegel (Beurteilungspegel) an den Immissionsorten IO 01 – IO 06: 48,5 – 54,7 dB(A); also erheblich unter den vom Bürger 1 genannten Spitzwert von 113 dB(A)</i> <p><i>Die vom Bürger 2 genannte Erhöhung um 10 dB(A) ergibt sich z. B. aus dem Vergleich von Emissionswerten auf unterschiedlichen Teilflächen des Ursprungsplans und der geplanten 2. Änderung und ist nicht mit der Erhöhung der Schallimmissionen des gesamten Plangebietes gleichzusetzen.</i></p> <p>Den Bedenken wird dahingehend gefolgt, dass die Höhen überwiegend reduziert werden. Auf 5000 m² wird eine max. Höhe von bis zu 80,00 m zugelassen. Ansonsten wird die dort in dem Bereich zulässige max. Höhe auf 35,00 m reduziert. Auch werden die im Vorentwurf zulässigen Höhen von 22,00 m überwiegend auf 20,00 m reduziert.</p>
---	---

Bürger 3	
<p>Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen die vorgenannte B-Plan Änderung.</p> <p>Durch die Änderung des B-Planes sollen die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Tier- und Freizeitpark eine eindeutige Ausweitung und Erhöhung der baulichen Nutzung, verbunden mit einer noch weiteren Erhöhung der Schallemissionen (die heute bereits als störend einzustufen sind) !!! Eine Anhebung um 10 dB kommt in der Realität einer Verdoppelung der Lärmstärke gleich. Das ist unerträglich!</p> <p>Das ist aufgrund der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sowie der Nachbarschaft der angrenzenden Wohngebiete nicht hinnehmbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>In dem Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die aus den festgesetzten Schallemissionskontingenten resultierenden Schallimmissionen an den nächsten Wohnhäusern, beurteilt nach der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden (siehe Aufgabenstellung in Kap. 2 des Schallgutachtens) und damit trotz Erhöhung der Emissionskontingente auf einzelnen Teilflächen keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind und gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt sind.</i></p> <p><i>Im Detail können die Schallemissionswerte gem. der geplanten 2. Änderung nicht direkt mit den Emissionswerten gem. den ursprünglichen Bebauungsplan verglichen werden, insbesondere, weil sich das Beurteilungsverfahren nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 gegenüber der Fassung vom 14.09.1996 signifikant geändert hat und an das etablierte Beurteilungsverfahren der TA Lärm angepasst wurde. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 14.09.1996 wurde der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen um 5 dB reduzierten Immissionsrichtwert berücksichtigt. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 dagegen wird der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen Zuschlag von 6 dB auf die ermittelten Schallimmissionen in den Ruhezeiten berücksichtigt.</i></p> <p><i>Bei dem Schallwert von 113 dB handelt es sich um einen Schalleistungsbeurteilungspegel (einschließlich der o. g. Ruhezeitzuschlag) und nicht um einen Schalldruckpegel in bestimmten Abständen. Insofern kann er nicht mit einem Lautstärkewert von 113 dB(A) bei einem Rockkonzert verglichen werden.</i></p> <p><i>Ein sachgerechter Vergleich ergibt sich aus Tabelle 4 i. V. m. Anhang 3.1 des Schallgutachtens:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalleistungspegel der Teilfläche SO2b: $L_{WA} = 113 \text{ dB(A)}$

<p>Insbesondere wird die heute häufige Windrichtung Südwest dazu führen, dass die Schallemissionen sich noch weiter in die angrenzenden Wohngebiete ausdehnen. Diese Verschiebung der Wetterlage (die nirgends in den Unterlagen erwähnt wird) sollte Grund genug sein, von diesen Planungen abzusehen.</p> <p>Hinzu kommt die in der Planung angedeutete Erhöhung der Bauhöhen, die die mit sehr großer Wahrscheinlichkeit die Lärmbelästigung der angrenzenden Wohnnutzungen bzw. Wohngebiete ansteigen läßt. Ob Spielanlagen mit einer Höhe von 40 m oder im Einzelfall sogar 100 m !? im Sinne der angeblichen Zielgruppe des Freizeitparks , nämlich Kindern im Alter von 3 bis 12 Jahren, sinnvoll sind, erscheint mir sehr fraglich zu sein. Forderung daher: Beibehaltung der jetzigen Bauhöhen ! Auch im Bild der Ortschaft Jaderberg wäre eine Bauhöhe von 100 m sehr störend !</p> <p>Die gesamte Planung läuft , wie schon seit Jahren feststellbar, darauf hinaus, den Tier - und Freizeitpark zu einem ganzjährigen Jahrmarktsrummel umzuwandeln mit ein paar Tieren als Dekoration darin. !</p> <p>Ob die Gemeinde sich und den Bewohnern von Jaderberg mit einer derartigen Planung eine Gefallen tut, erscheint mehr als fraglich. Mir jedenfalls nicht !!</p> <p>Schon das heutige Lärmniveau ist grenzwertig ! Angefangen bei den ständigen Lautsprecherdurchsagen, die ich in meinem Garten mühelos wahrnehmen kann usw. usw.!!</p>	<p>- Schallimmissionspegel (Beurteilungspegel) an den Immissionsorten IO 01 – IO 06: 48,5 – 54,7 dB(A); also erheblich unter den vom Bürger 1 genannten Spitzwert von 113 dB(A)</p> <p>Die vom Bürger 3 genannte Erhöhung um 10 dB(A) ergibt sich z. B. aus dem Vergleich von Emissionswerten auf unterschiedlichen Teilflächen des Ursprungsplans und der geplanten 2. Änderung und ist nicht mit der Erhöhung der Schallimmissionen des gesamten Plangebietes gleichzusetzen.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: Die grundsätzliche windrichtungsabhängige Schallausbreitung (meteorologische Korrektur C_{met}) wird bei der normativen Berechnung der DIN 45691 zu Emissionskontingentierung ebenso wenig berücksichtigt wie sonstige Zusatzdämpfungen wie Bodendämpfung oder Luftdämpfung. Daher ist eine Erhöhung der der Schallimmissionen aufgrund einer Verschiebung der Wetterlage nicht gegeben.</p> <p>Den Bedenken wird dahingehend gefolgt, dass die Höhen überwiegend reduziert werden. Auf 5000 m² wird eine max. Höhe von bis zu 80,00 m zugelassen. Ansonsten wird die dort in dem Bereich zulässige max. Höhe auf 35,00 m reduziert. Auch werden die im Vorentwurf zulässigen Höhen von 22,00 m überwiegend auf 20,00 m reduziert.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: Der Betreiber muss durch geeignete Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung sicherstellen, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Dies ergibt sich inhaltlich aus der</p>
---	--

	Abschließend bitte ich um eine Empfangsbestätigung meines Widerspruchs per mail an astede@t-online.de	<i>textlichen Festsetzung Nr. 6. Hierzu gehören auch die angesprochenen Lautsprecherdurchsagen. Der Nachweis erfolgt i. d. R. im Baugenehmigungsverfahren.</i>
--	---	--

<p>Bürger 4</p>	
<p>Hiermit lege wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan "37.2 Tier- und Freizeitpark Jaderberg" ein.</p> <p>Begründung: Durch die Änderungen des Bebauungsplans Nr.37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" und der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung, beabsichtigt die Gemeinde Jade den Tier und Freizeit Park größere Freiheiten zu geben innerhalb Lärmbelastungen und baulichen Höhenentwicklung damit folgt eine deutlichen zusätzlichen mehr Belastung für uns als Nachbar zu dem Tier- und Freizeitpark. Ferner haben wir auch Angst sollte der Tier- und Freizeitpark die Erlaubnis bekommen höher zu bauen wird der Lärm von den Aktivitäten sich noch weiterverbreiten als was heute der Fall ist.</p> <p>Entsprechend wird bezüglich der folgenden Punkte Einspruch erhoben: 1. Die Lärmemissionswerte im Schallgutachten von 1999 sollen beibehalten werden. Es darf nicht sein, dass der Tier- und Freizeitpark Spitzenschallwerte von bis zu 113 dB verursachen darf. Dieser Wert entspricht sogar mehr als der Lautstärke eines Rockkonzerts und ist auf Dauer eine untragbare Lautstärke für die Nachbarschaft. In dem neuen Gutachten sind die Schallemissionen für den Tier- und Freizeitpark in vielen Fällen um 10 dB angehoben worden. Eine Erhöhung der Lärmbelastung von 10 dB entspricht mehr als eine Verdopplung der für uns wahrgenommenen Lautstärke. Das ist untragbar und würde für große Teile von Jaderberg zu hören sein abhängig von der Windrichtung.</p> <p>Des Weiteren ist es unerklärlich, auf welcher Grundlage zwei Gutachten derart verschiedene Schallemissionen aufweisen können. Die Unsicherheit bei einer solchen Bewertung muss entsprechend zu Gunsten der Bürger ausgelegt werden und das Lärmschutzmaßnahmen auf die Südwestliche und Westliche Seite vorgesehen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>Das gewählten Verfahren zur Festsetzung der Emissionskontingente nach DIN 45691 begrenzt die Schallimmissionen (an den Wohnhäusern) unabhängig von der Höhe der Schallquellen. Damit wird sichergestellt, dass sich die Schallimmissionen durch die bauliche Höhenentwicklung unzulässig erhöhen.</i></p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>In dem Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die aus den festgesetzten Schallemissionskontingenten resultierenden Schallimmissionen an den nächsten Wohnhäusern, beurteilt nach der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden (siehe Aufgabenstellung in Kap. 2 des Schallgutachtens) und damit trotz Erhöhung der Emissionskontingente auf einzelnen Teilflächen keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind und gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt sind.</i></p> <p><i>Im Detail können die Schallemissionswerte gem. der geplanten 2. Änderung nicht direkt mit den Emissionswerten gem. den ursprünglichen Bebauungsplan verglichen werden, insbesondere, weil sich das Beurteilungsverfahren nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 gegenüber der Fassung vom 14.09.1996 signifikant geändert hat und an das etablierte Beurteilungsverfahren der TA Lärm angepasst wurde. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 14.09.1996 wurde der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen um 5 dB reduzierten Immissionsrichtwert berücksichtigt. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 dagegen wird der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen Zuschlag von 6 dB auf die ermittelten Schallimmissionen in den Ruhezeiten berücksichtigt.</i></p>

<p>2. In dem Abschnitt "Maß der baulichen Nutzung" wird darauf hingewiesen, dass in dem Tier- und Freizeitpark Jaderberg Bauhöhen von 22 Meter bis 40 Meter und sogar auf 5.000m² noch höher zugelassen werden sollen. Auch diesem Punkt widersprechen wir entschieden und fordern, dass die jetzigen Bauhöhen beibehalten werden.</p> <p>Besonders unter dem Aspekt, dass die Zielgruppe der des Tier- und Freizeitparks Kinder im Alter von 3 bis 12 Jahren sind. Ferner würde ich gern darum bitten das ein neuer Messpunkt "Kälberstraße 1" in die Schalltechnische Untersuchung aufgenommen wird. In dem Gutachten ist nur Messpunkte im Südöstlichen, Östlichen und Nordöstlichen Bereich. Mit dem neuen Bebauungsplan wird es dem Tier- und Freizeitpark ermöglicht auch Lärmintensive Aktivitäten im dem Westlichen Teil von dem Tiergarten zu machen, deshalb muss jetzt auch ein Messpunkt zu die Westliche Seite gemacht werden.</p> <p>Wir haben über den letzten Jahren sehr viel in unser Haus investiert und haben große Angst das unser Haus deutlich an Wert verlieren wird sollte</p>	<p><i>Bei dem Schallwert von 113 dB handelt es sich um einen Schalleistungsbeurteilungspegel (einschließlich der o. g. Ruhezeitzuschlag) und nicht um einen Schalldruckpegel in bestimmten Abständen. Insofern kann er nicht mit einem Lautstärkewert von 113 dB(A) bei einem Rockkonzert verglichen werden.</i></p> <p><i>Ein sachgerechter Vergleich ergibt sich aus Tabelle 4 i. V. m. Anhang 3.1 des Schallgutachtens:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalleistungspegel der Teilfläche SO2b: $L_{WA} = 113 \text{ dB(A)}$ - Schallimmissionspegel (Beurteilungspegel) an den Immissionsorten IO 01 – IO 06: 48,5 – 54,7 dB(A); also erheblich unter den vom Bürger 1 genannten Spitzwert von 113 dB(A) <p><i>Die vom Bürger 4 genannte Erhöhung um 10 dB(A) ergibt sich z. B. aus dem Vergleich von Emissionswerten auf unterschiedlichen Teilflächen des Ursprungsplans und der geplanten 2. Änderung und ist nicht mit der Erhöhung der Schallimmissionen des gesamten Plangebietes gleichzusetzen.</i></p> <p>Den Bedenken wird dahingehend gefolgt, dass die Höhen überwiegend reduziert werden. Auf 5000 m² wird eine max. Höhe von bis zu 80,00 m zugelassen. Ansonsten wird die dort in dem Bereich zulässige max. Höhe auf 35,00 m reduziert. Auch werden die im Vorentwurf zulässigen Höhen von 22,00 m überwiegend auf 20,00 m reduziert.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>Die Anregung des LK wurde aufgenommen und das Wohnhaus Kälberstraße 1 als neuen Immissionsort berücksichtigt (Immissionsort IO 06 in der Rev. des Schallgutachtens vom 08.07.2021). Am Wohnhaus Kälberstraße 1 werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete deutlich unterschritten. Das Wohnhaus Kälberstraße 1 ist damit kein maßgeblicher Immissionsort. Das Wohnhaus Kälberstraße 1 ist als neuer Immissionsort in der Rev. des Schallgutachtens vom 08.07.2021 aufgenommen.</i></p>
--	---

	<p>der neue Bebauungsplan die Wünsche von Tier- und Freizeitpark 1 zu 1 übernommen werden.</p> <p>Deshalb hoffen wir, dass die Gemeinde Jade unsere Bedenken ernst nimmt und sie in dem Entwurf für den neuen Bebauungsplan 37.2 berücksichtigen.</p>		
--	---	--	--

<p>Bürger 5</p>	
<p>Hiermit widersprechen wir fristgerecht der Änderung des obigen Bebauungsplanes, Vorentwurf vom 20.08.2020, welcher am 29.08.2020 in der NWZ öffentlich bekannt gemacht wurde.</p> <p>Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung: Unsere Resthofstelle mit ca. 6 ha Weideland entlang der kompletten östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3 7 an der Kälberstraße besteht länger als der Tier- und Freizeitpark und sogar länger als der ursprüngliche Zoo an der Tiergartenstraße in Jaderberg.</p> <p>Wir sind innerhalb unserer Familie die vierte Generation und unsere Kinder Jan Piet und Jos Jonas somit die fünfte Generation auf diesem Anwesen in Jaderkreuzmoor. Wir haben daher u. E. Bestandsschutz.</p> <p>Unser Wohnhaus in unmittelbarer Nähe des o. g. Geländes ist in dem Ausschnitt des veröffentlichten Bebauungsplanes nicht verzeichnet. Weiterhin wurden unser Haus und unser Gartengelände auch in den Schallgutachten nicht verzeichnet und nicht berücksichtigt. Wir fordern mindestens einen Immissionsmesspunkt an unserem Haus.</p> <p>Wir widersprechen jeglichen weiteren Versiegelungen auf dem gesamten Gelände und den angezeigten Bauhöhen oberhalb von 10 m. Wir widersprechen den angezeigten Bauhöhen von 22m im Bereich S02b bzw. 40 m im Bereich der Sonderfläche S02c entschieden.</p> <p>Bauhöhen auf einer Sonderfläche bis zu 5000 m2 von sogar mehr als 40 m bis zu 100 m sind für uns völlig unakzeptabel.</p> <p>Seite 2- Schreiben an die Gemeinde Jade Widerspruch 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" So denn auf diesen Flächen Fahrgeschäfte aufgestellt werden, erwarten wir sehr hohe Lärmimmissionen, welche zu einem erheblichen Verlust unserer Lebensqualität führen würden.</p> <p>Die WHO sieht ab 45 DB eine Gesundheitsgefährdung. Weiterhin sind die o. g. angestrebten Versiegelungen und Bauhöhen u. E. nicht mit dem Landschaftsbild des Überganges von der Geest zur Marsch im östlichen und südöstlichen Teil Wir verweisen auf die Gutachten des INGW A Planungsbüros aus dem Jahr 2000. Wir haben Eulenkolonien, Fledermäuse, Libellen, Bussarde, Schwalben und andere geschützte Arten auf unserem Grundstück und möchten diese auch weiterhin schützen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>Die Geräuscheinwirkung auf die weitere Nachbarschaft ist in der Rasterlärnkarte in Anhang 3.2 des Schallgutachtens dargestellt.</i></p> <p>Den Bedenken wird dahingehend gefolgt, dass die Höhen überwiegend reduziert werden. Auf 5000 m² wird eine max. Höhe von bis zu 80,00 m zugelassen. Ansonsten wird die dort in dem Bereich zulässige max. Höhe auf 35,00 m reduziert. Auch werden die im Vorentwurf zulässigen Höhen von 22,00 m überwiegend auf 20,00 m reduziert.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>Der angesprochen Wert für die Gesundheitsgefährdung oberhalb von 45 dB(A) bezieht sich auf die Nachtzeit. Am Tage sind die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung deutlich höher. Die relevanten Schallemissionen und Schallimmissionen entstehen im während der Öffnungszeiten des Parks am Tage. Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente sind Gesundheitsgefährdungen durch die Anlagengeräusche ausgeschlossen.</i></p>

<p>Auch hierzu verweisen wir auf die Gutachten aus dem Jahre 2000: "Durch die Überbauung/ Versiegelung werden zudem (potentielle) Lebensräume einer angepassten Tierwelt beeinträchtigt. Beeinträchtigungen können sich durch Vernichtung von ortsfesten Arten, Verdrängung von Tierarten sowie Einschränkung des Habitatwertes der angrenzenden Flächen durch anthropogene Störungen ergeben."</p> <p>"Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Lebensräume durch Lärmimmissionen der Freizeitparkaktivitäten zu erwarten ist." Die örtliche Landwirtschaft hat sich gerade auf den angrenzenden Flächen zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung vor allem durch Biobauern gewandelt. Es gibt vermehrt Blühacker. In Zeiten des Klimawandels sind zudem torfhaltige Gebiete mittlerweile besonders schützenswert. Wir fordern Sie weiterhin auf, die Änderung am aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 37.1 nicht vorzunehmen.</p> <p>Wir behalten uns weitere rechtliche Schritte vor.</p>		
---	--	--

Bürger 6	
<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan "37.2 Tier- und Freizeitpark Jaderberg" ein.</p> <p>Begründung: Durch die Änderungen des Bebauungsplans Nr.37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" und der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung, werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um dem genannten Tier- und Freizeitpark eine signifikante Erhöhung der Schallemissionen und der baulichen Errichtungen zu ermöglichen. Das ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu mehreren Wohngebieten nicht hinnehmbar.</p> <p>Entsprechend wird bezüglich der folgenden Punkte Einspruch erhoben: 1. Die Lärmemissionswerte im Schallgutachten von 1999 sollen beibehalten werden. Es darf nicht sein, dass der Tier- und Freizeitpark Spitzenschallwerte von bis zu 113 dB verursachen darf. Dieser Wert entspricht einem der Lautstärke eines Rockkonzerts und ist auf Dauer eine untragbare Lautstärke für die Nachbarschaft.</p> <p>In dem neuen Gutachten sind die Schallemissionen für den Tier- und Freizeitpark in vielen Fällen um 10 dB angehoben worden. Eine Erhöhung der Lärmbelastung von 10 dB entspricht mehr als eine Verdopplung der für uns wahrgenommenen Lautstärke. Das ist untragbar.</p> <p>Des Weiteren ist es unerklärlich, auf welcher Grundlage zwei Gutachten derart verschiedene Schallemissionen aufweisen können. Die Unsicherheit bei einer solchen Bewertung muss entsprechend zu Gunsten der Bürger ausgelegt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>In dem Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die aus den festgesetzten Schallemissionskontingenten resultierenden Schallimmissionen an den nächsten Wohnhäusern, beurteilt nach der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden (siehe Aufgabenstellung in Kap. 2 des Schallgutachtens) und damit trotz Erhöhung der Emissionskontingente auf einzelnen Teilflächen keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind und gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt sind.</i></p> <p><i>Im Detail können die Schallemissionswerte gem. der geplanten 2. Änderung nicht direkt mit den Emissionswerten gem. den ursprünglichen Bebauungsplan verglichen werden, insbesondere, weil sich das Beurteilungsverfahren nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 gegenüber der Fassung vom 14.09.1996 signifikant geändert hat und an das etablierte Beurteilungsverfahren der TA Lärm angepasst wurde. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 14.09.1996 wurde der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen um 5 dB reduzierten Immissionsrichtwert berücksichtigt. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 dagegen wird der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen Zuschlag von 6 dB auf die ermittelten Schallimmissionen in den Ruhezeiten berücksichtigt.</i></p> <p><i>Bei dem Schallwert von 113 dB handelt es sich um einen Schalleistungsbeurteilungspegel (einschließlich der o. g. Ruhezeitzuschlag) und nicht um einen Schalldruckpegel in bestimmten Abständen. Insofern kann er nicht mit einem Lautstärkewert von 113 dB(A) bei einem Rockkonzert verglichen werden.</i> <i>Ein sachgerechter Vergleich ergibt sich aus Tabelle 4 i. V. m. Anhang 3.1 des Schallgutachtens:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalleistungspegel der Teilfläche SO2b: $L_{WA} = 113 \text{ dB(A)}$

<p>2. In dem Abschnitt "Maß der baulichen Nutzung" wird darauf hingewiesen, dass in dem Tier- und Freizeitpark Jaderberg Bauhöhen von 22 Meter bis 40 Meter und sogar auf 5.000m² bis 100 Meter zugelassen werden sollen. Auch diesem Punkt widersprechen wir entschieden und fordern, dass die jetzigen Bauhöhen beibehalten werden. Besonders unter dem Aspekt, dass die Zielgruppe der des Tier und Freizeitparks Kinder im Alter von 3 bis 12 Jahren sind.</p> <p>Wir hoffen, dass die Gemeinde Jade unsere Bedenken ernst nimmt und sie in dem Entwurf für den neuen Bebauungsplan 37.2 berücksichtigt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Schallimmissionspegel (Beurteilungspegel) an den Immissionsorten IO 01 – IO 06: 48,5 – 54,7 dB(A); also erheblich unter den vom Bürger 1 genannten Spitzwert von 113 dB(A)</i> <p><i>Die vom Bürger 6 genannte Erhöhung um 10 dB(A) ergibt sich z. B. aus dem Vergleich von Emissionswerten auf unterschiedlichen Teilflächen des Ursprungsplans und der geplanten 2. Änderung und ist nicht mit der Erhöhung der Schallimmissionen des gesamten Plangebietes gleichzusetzen.</i></p> <p>Den Bedenken wird dahingehend gefolgt, dass die Höhen überwiegend reduziert werden. Auf 5000 m² wird eine max. Höhe von bis zu 80,00 m zugelassen. Ansonsten wird die dort in dem Bereich zulässige max. Höhe auf 35,00 m reduziert. Auch werden die im Vorentwurf zulässigen Höhen von 22,00 m überwiegend auf 20,00 m reduziert.</p>
---	---

Bürger 7	
<p>Mit Bestürzung haben wir die vorgesehenen massiven Erhöhungen der Lärmemissionen im Schallgutachten des TÜV Nord vom 27.8.20 zum Bebauungsplan 37.2 zur Kenntnis genommen. Im Vergleich zu 1999 handelt es sich in mehreren Bereichen um eine Erhöhung um 10 dB, was mehr als einer Verdoppelung der von uns wahrgenommenen Lautstärke entspricht. Damit sind meine Frau und ich nicht einverstanden und wir legen hiermit Widerspruch ein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>In dem Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die aus den festgesetzten Schallemissionskontingenten resultierenden Schallimmissionen an den nächsten Wohnhäusern, beurteilt nach der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden (siehe Aufgabenstellung in Kap. 2 des Schallgutachtens) und damit trotz Erhöhung der Emissionskontingente auf einzelnen Teilflächen keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind und gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt sind.</i></p> <p><i>Im Detail können die Schallemissionswerte gem. der geplanten 2. Änderung nicht direkt mit den Emissionswerten gem. den ursprünglichen Bebauungsplan verglichen werden, insbesondere, weil sich das Beurteilungsverfahren nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 gegenüber der Fassung vom 14.09.1996 signifikant geändert hat und an das etablierte Beurteilungsverfahren der TA Lärm angepasst wurde. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 14.09.1996 wurde der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen um 5 dB reduzierten Immissionsrichtwert berücksichtigt. In der nds. Freizeitlärmrichtlinie i. d. F. von 20.11.2017 dagegen wird der besondere Schutz in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr durch einen Zuschlag von 6 dB auf die ermittelten Schallimmissionen in den Ruhezeiten berücksichtigt.</i></p> <p><i>Bei dem Schallwert von 113 dB handelt es sich um einen Schalleistungsbeurteilungspegel (einschließlich der o. g. Ruhezeitzuschlag) und nicht um einen Schalldruckpegel in bestimmten Abständen. Insofern kann er nicht mit einem Lautstärkewert von 113 dB(A) bei einem Rockkonzert verglichen werden.</i> <i>Ein sachgerechter Vergleich ergibt sich aus Tabelle 4 i. V. m. Anhang 3.1 des Schallgutachtens:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalleistungspegel der Teilfläche SO2b: $L_{WA} = 113 \text{ dB(A)}$ - Schallimmissionspegel (Beurteilungspegel) an den Immissionsorten IO 01 – IO 06: 48,5 – 54,7 dB(A); also erheblich unter den vom Bürger 1 genannten Spitzwert von 113 dB(A)

<p>Wir können gut verstehen, dass die Betreiber des Tier- und Freizeitparks die Möglichkeit haben sollten, sich der Zeit anzupassen und damit die Zukunft des Tier- und Freizeitparks zu sichern. Aber wir sind der Meinung, dass das in Absprache mit der angrenzenden, schutzbedürftigen Nachbarschaft geschehen muss. Denn bereits jetzt überschreiten die Lärmemissionen zeitweise die Grenze des Zumutbaren. Zudem befürchten die Nachbarn einen Wertverlust ihrer Häuser.</p> <p>Meine Frau und ich beantragen deshalb, dass die Lärmemissionswerte im Schallgutachten vom Bebauungsplan 37.0 für den Bebauungsplan 37.2 beibehalten werden müssen und Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.</p>	<p><i>Die vom Bürger 7 genannte Erhöhung um 10 dB(A) ergibt sich z. B. aus dem Vergleich von Emissionswerten auf unterschiedlichen Teilflächen des Ursprungsplans und der geplanten 2. Änderung und ist nicht mit der Erhöhung der Schallimmissionen des gesamten Plangebietes gleichzusetzen.</i></p> <p>Der Schallgutachter teilt hierzu mit: <i>Der Betreiber muss durch geeignete Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung sicherstellen, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Dies ergibt sich inhaltlich aus der textlichen Festsetzung Nr. 6. Hierzu gehören auch die angesprochenen Lautsprecherdurchsagen. Der Nachweis erfolgt i. d. R. im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>
---	---