

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

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.05.2022



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Str. 15
26919 Brake
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Dezernat 42 - Standort Oldenburg
Luftfahrtbehörde
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. Avacon Netz GmbH
5. Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
Ziegelleite 2-4
95448 Bayreuth
7. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Südwestpark 35
90449 Nürnberg
8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
9. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
10. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Robert-Bosch-Straße 28
63225 Langen
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigung
Dorfstraße 19
30519 Hannover
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Wehnen
Hermann-Ehlers-Straße 15
26160 Bad Zwischenahn
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
6. Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch
Sachgebiet Einsatz und Verkehr
Marktstraße 6-7
27749 Delmenhorst
7. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
8. EWE Netz GmbH
Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung Robert-Bosch-Straße 28 63225 Langen</p>	
<p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand keine Einwände.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (November 2021).</p> <p><u>Hinweise</u> Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als „Anlagenschutzbereiche“ bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.</p> <p>Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den</p> <p>Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung oder betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von dieser Empfehlung abweichen.</p> <p>Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite eine zweidimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche und eine 3D-Vorprüfungsanwendung bereit. Mit diesen kann jeder Interessierte prüfen, ob ein Bauwerk oder Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung liegt. Sie erreichen die Anwendungen über unsere Webseite unter www.baf.bund.de.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Zulässigkeit von Bauvorhaben über einer Höhe von 40 m im Teilbereich SO 2c auf 50 m für einen Aussichtsturm zu begrenzen. Auch sollen Gebäude mit Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur bis zu einer Höhe von 12,00 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie GEOZENTRUM HANNOVER Stilleweg 2 30655 Hannover</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir folgende Hinweise: Die Stellungnahme des LBEG vom L 3.7-L68505-03_02-2020-0927-Möh (Az. 01.10.2020) zum Vorhaben gilt inhaltlich unverändert auch für den aktuellen Planungsstand.</p> <p><u>Hinweise</u> Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Bzgl. der durch uns vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau und Geologie wurde beachtet. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich die 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 Hinweise aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird beachtet im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Zulässigkeit von Bauvorhaben über einer Höhe von 40 m im Teilbereich SO 2c auf 50 m für einen Aussichtsturm zu begrenzen. Auch sollen Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur bis zu einer Höhe von 12,00 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geeigneten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigung Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Der Gemeinde ist für den Bereich des Bebauungsplanes nichts über Abwurfmunition bekannt.</p> <p>Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Gebiet Bombardierungen stattgefunden haben und dort Kampfmittel zu finden sind. Die Gemeinde hat zur vorsorgenden Gefahrenabwehr für die vorliegende Bauleitplanung eine Luftbildauswertung beauftragt.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Zulässigkeit von Bauvorhaben über einer Höhe von 40 m im Teilbereich SO 2c auf 50 m für einen Aussichtsturm zu begrenzen. Auch sollen Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur bis zu einer Höhe von 12,00 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbilddauswertung</u> Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: 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> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord - Wehnen Hermann-Ehlers-Straße 15 26160 Bad Zwischenahn</p>	
<p>Zu obengenannter Bauleitplanung hatten wir im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2020 zuletzt Stellung genommen. Zu dem nun vorliegenden Entwurf vom 21.07.21 inkl. Umweltbericht nehmen wir als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – wie folgt Stellung:</p> <p>Im Zuge der geplanten Anpassung des Tier- u. Freizeitparkes an die „Erfordernisse des Marktes“ werden aufgrund der damit verbundenen zusätzlichen, innergebietlichen Flächenversiegelungen laut Umweltbericht neue Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen zur Größe von 4,1 ha außerhalb des Gebietes erforderlich. Hierzu sollen 3 landwirtschaftliche Grünland-Flächen in der Gemarkung Jade (Flurstücke 241/92 u. 254/87, Flur 4) und der Gemarkung Großenmeer (Flurstück 193/1, Flur 8) herangezogen werden. Auf den Flächen sind verschiedene Maßnahmen geplant wie Aufforstung (~0,9 ha), Gewässerräumstreifen (~0,8 ha), naturnahe Grabenbiotope, Heckenanpflanzung, Grünlandextensivierung (~1,65 ha) und weitergehende Vernässung einer Grünlandfläche im Flächenpool Moorseite.</p> <p>Die geplante Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen für externe Kompensationszwecke sollte grundsätzlich in Abstimmung mit dem ggf. landwirtschaftlichen Nutzer/ Pächter der Fläche (falls Bewirtschafter nicht selbst Eigentümer ist) erfolgen und es dürfen keine erheblichen betrieblichen Nachteile durch den Flächenentzug oder die Bewirtschaftungsauflagen hervorgerufen werden. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen dürfen zudem nicht durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden. In der Umgebung der geplanten Aufforstungsfläche am Heideweg sind uns keine landwirtschaftlichen Betriebsstandorte bekannt, deren Entwicklung durch die Aufforstung aufgrund immissionsschutzfachlich erforderlicher Mindestabstände landwirtschaftlicher Bauvorhaben zu Wald beeinträchtigt werden könnte.</p> <p>Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden beachtet. Die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen sind mit dem Flächeneigentümer und auch der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die rechtliche Sicherung der umzusetzenden Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag und einen Eintrag ins Grundbuch. Hierauf hat der Umweltbericht bereits hingewiesen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Zulässigkeit von Bauvorhaben über einer Höhe von 40 m im Teilbereich SO 2c auf 50 m für einen Aussichtsturm zu begrenzen. Auch sollen Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur bis zu einer Höhe von 12,00 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geeigneten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg</p>	
<p>Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wird auf Seite 2 dieses Schreibens aufgeführte Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Auch wenn das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg für die Betriebsstätte des Tier- und Freizeitparkas Jaderberg keine immissionschutzrechtliche Zuständigkeit besitzt, möchte ich dennoch auf 2 Gesichtspunkte hinweisen, die bei der weiteren Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplans berücksichtigt werden sollte.</p> <p>In dem Entwurf der 2. Änderung ist bei den textlichen Festsetzungen unter 9. ausgeführt: Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 2c (SO 2c) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO darf die festgesetzte Höhe auf einer Fläche von bis zu 5.000 m² für einzelne Bauvorhaben bis zu einer Höhe von 80,00 m überschritten werden.</p> <p>Aufgrund der hohen Quellhöhe und der bei Fahrgeschäften dieser Höhe zu erwartenden, ggf. tonhaltigen Geräusche beim Fahrbetrieb sollte der Sachverständige zu Lärm eine Bewertung vornehmen, ob diese Geräusche zu zusätzlichen, zu berücksichtigenden Einwirkungen in der Umgebung führen können.</p> <p>Weiterhin weise ich darauf hin, dass der Betrieb der Fahrgeschäfte zu Lichtimmissionen in der Nachbarschaft führen kann. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Relevanz der zu erwartenden Lichtimmissionen sollte ebenfalls vorab fachlich beurteilt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Der Gutachter teilt hierzu mit: <i>„Die Festsetzung der maximal zulässigen Emissionskontingente im Bebauungsplan erfolgte nach dem Normativen Verfahren der DIN 45691, bei dem die Bodendämpfung A_{gr} vernachlässigt wurde und unabhängig von der Schallquellenhöhe ist. Die Festsetzung gilt daher gleichermaßen für bodennahe und hochliegende Schallquellen. Die konkreten Schallausbreitungsbedingungen auch hochliegender Schallquellen können bei der konkreten Realisierung und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Bei der Realisierung und im Baugenehmigungsverfahren können auch – soweit erforderlich – Maßnahmen zur Vermeidung belästigender einzeltonhaltiger Geräusche getroffen werden.“</i></p> <p>Es werden Einschränkungen für Vorhaben in einer Höhe über 40 m vorgesehen (s. textl. Festsetzung Nr. 10). Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung von Lichtemissionen oder gar einer Gefährdung ist nicht auszugehen. Die Einschränkungen gem. der textl. Festsetzung Nr. 10 sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Zulässigkeit von Bauvorhaben über einer Höhe von 40 m im Teilbereich SO 2c auf 50 m für einen Aussichtsturm zu begrenzen. Auch sollen Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur bis zu einer Höhe von 12,00 m mit max. zwei Vollgeschossen aus-</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			nahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch Sachgebiet Einsatz und Verkehr Marktstraße 6-7 27749 Delmenhorst</p>	
<p>Gegen die Parkerweiterung in der hier vorgelegten Form bestehen aus polizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Jedoch kommt es bereits jetzt im ablaufenden Verkehr an der Kreuzung Tiergartenstraße / Jader Straße zu erheblichen Verkehrsbehinderungen aus Richtung Freizeitpark.</p> <p>Zusätzlich kommt es regelmäßig vor, dass die Besucher auf der Tiergartenstraße parken, sobald der Parkplatz gefüllt ist. Dies führt zu weiteren Verkehrsbehinderungen des fließenden Verkehrs.</p> <p>Sollte es zu einer Erweiterung des Parks kommen, sollten diese Punkte entsprechend bedacht und die daraus resultierenden Probleme bereits im Vorfeld gelöst werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die genannte Kreuzung soll umgestaltet werden, wobei auch der Verkehr aus Richtung Freizeitpark berücksichtigt wurde. Es ist vorgesehen die Ampelanlage in den Sommerferien dieses Jahres zu erneuern. die</p> <p>Es wird eine Vergrößerung des Parkplatzes durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht. Um ein schnelleres ZU- und Abfließen des Verkehrs zu ermöglichen wurden die Fahrbahnen des Parkplatzes mit einer Asphaltdecke versehen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Zulässigkeit von Bauvorhaben über einer Höhe von 40 m im Teilbereich SO 2c auf 50 m für einen Aussichtsturm zu begrenzen. Auch sollen Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur bis zu einer Höhe von 12,00 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Mit Schreiben vom 05. Oktober 2020 – AP-LW-AWN – 10/R5/20/Hö - haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Zulässigkeit von Bauvorhaben über einer Höhe von 40 m im Teilbereich SO 2c auf 50 m für einen Aussichtsturm zu begrenzen. Auch sollen Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur bis zu einer Höhe von 12,00 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. 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>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Zulässigkeit von Bauvorhaben über einer Höhe von 40 m im Teilbereich SO 2c auf 50 m für einen Aussichtsturm zu begrenzen. Auch sollen Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur bis zu einer Höhe von 12,00 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/1eitungsplaene-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 Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.</p>	

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen vorgebracht:

Bürger 1

Anke und Peter van den Sande
Kälberstraße 1
26349 Jade

Bürger 2

Torsten und Friederike von Waaden, Kälberstraße 2, 26349 Jade
Edith Segger, Feldstraße 15, 26349 Jade
Marianne Willms, Feldstraße 15, 26349 Jade
Caroline und Patrick Christof, Feldstraße 11, 26349 Jade
Zwaantje und Jochen Meyer, Feldstraße 9, 26349 Jade
Marion Heerßen-Schmidt und Christine Schmidt, Feldstraße 5, 26349 Jade
Cynthia Jones und Rainer Rogge-Kathmann, Feldstraße 2, 26349 Jade

Bürger 3

Wolfgang und Angelika Fricke,
Hankenweg 6
26349 Jaderberg

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1</p>	
<p>Hiermit widersprechen wir fristgerecht der Änderung des obigen Bebauungsplanes, Vorentwurf vom 21.07.2021, welcher am 04.10.2021 in der NWZ öffentlich bekannt gemacht wurde. Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>1.) Formelle Bedenken Wir bezweifeln, dass das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Jade rechtmäßig abgelaufen ist, weil wir in der Zurverfügungstellung der Kompensationsflächen Flurstücke 241/92 und 254/87 der Flur 4 der Gemarkung Jade am Neuen Weg (siehe Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37, 5.3.2, Seite 28) einen Verstoß gegen kommunale Befangenheitsregeln und Mitwirkungsverbote sehen (vgl. § 41 Nds. KomVG). Nach ständiger Rechtsprechung ist es Ziel der Mitwirkungsverbote, eine unparteiische und uneigennützig Verwaltung zu gewährleisten. Jede haupt- und ehrenamtliche Tätigkeit für die Gemeinde soll von individuellen Sonderinteressen freigehalten werden, damit das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in die kommunalpolitisch Verantwortlichen nicht erschüttert wird. Wer also ein Eigeninteresse am Ausgang eines Verfahrens haben kann, soll von der Entscheidungsfindung gänzlich ausgeschlossen sein, damit bereits der „böse Schein“ einer sachwidrigen Verfolgung von Sonderinteressen in der Kommunalverwaltung vermieden wird.</p> <p>Dementsprechend verbieten auch die §§ 20 und 21 Verwaltungsverfahrensgesetz die Mitwirkung in einem Verwaltungsverfahren, wenn ein Grund vorliegt, der geeignet ist, Misstrauen gegen eine unparteiische Amtsausübung zu rechtfertigen. Im Übrigen verweisen wir auch auf die Vorschriften des Beamtenstatusgesetzes.</p> <p>10. Durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 zulässigen Eingriffe verbleibt ein Kompensationsflächendefizit von 29.792 m² (Schutzgut Pflanzen) sowie 11.280 m² (Schutzgut Boden). Folgende Flurstücke werden hierfür als Kompensationsflächen in Anspruch genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 254/87, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 27.316 m²; anteilig auf 9.030 m²), • Flurstück 241/92, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 53.563 m²; anteilig auf 29.685 m²) 	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Kommunale Mitwirkungsverbote wurden berücksichtigt. Ein Verstoß wegen Befangenheit oder gegen Mitwirkungsverbote wird nicht gesehen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 193/1, Flur 8, Gemarkung Großenmeer (Flächengr.: 16.643 m²; anteilig auf 2.357 m²). <p>Die für die Ursprungsplanung eingestellten Kompensationsflächen sind weiterhin Bestandteil auch dieser 2. Änderung. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 144 und 146 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,06 ha und das Flurstück 282/213, der Flur 10, Gemarkung Jade mit einer Gesamtgröße von ca. 3.2 ha. wobei insgesamt 4,62 ha als Kompensationsflächen weiterhin zu sichern sind.</p> <p>2.) Inhaltliche Bedenken Unsere Resthofstelle mit ca. 6 ha Weideland entlang der kompletten östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 37 an der Kälberstraße besteht länger als der Tier- und Freizeitpark und sogar länger als der ursprüngliche Zoo an der Tiergartenstraße in Jaderberg. Wir sind innerhalb unserer Familie die vierte Generation und unsere Kinder Jan Piet und Jas Jonas somit die fünfte Generation auf diesem Anwesen in Jaderkreuzmoor. Wir haben daher u. E. Bestandsschutz.</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 22 m im Bereich SO 2b bzw. 40 m im Bereich der Sonderfläche S02c entschieden. Bauhöhen auf einer Sonderfläche bis zu 5.000 m² von sogar mehr als 40 m sind für uns völlig unakzeptabel. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 teilweise um das 5-fache auf 0,5 ist für uns völlig unakzeptabel, gerade auch im Bereich SO 2b (Afrikaanlage mit Giraffengehege, Rundbootfahrt und Gehölzwäldchen). So denn auf diesen Flächen lärmintensive Fahrgeschäfte aufgestellt werden, würde dieses zu einem erheblichen Verlust unserer Lebensqualität führen.</p> <p>Die WHO sieht ab 45 dB eine Gesundheitsgefährdung.</p> <p>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 vereinbar. Wir verweisen auf die Gutachten des INGWA Planungsbüros aus dem Jahr 2000.</p>	<p>Die Hinweise sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Bestandsschutz wird seitens der vorliegenden Planung nicht in Frage gestellt.</p> <p>Eine Beschränkung der zulässigen Bauhöhen auf 10 m wird nicht gefolgt. Auch bereits in dem Ursprungsplan und dessen 1. Änderung waren größere Höhen zulässig. Die zulässige Höhe im Bereich SO 2c wird auf 50 m begrenzt. Und ist nur für einen Aussichtsturm zulässig. Der Entwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Einer Nichterhöhung der zulässigen Grundflächenzahl wird nicht gefolgt. Die zusätzlich zulässigen Versiegelungen werden entsprechend dem Umweltbericht ausgeglichen. Die festgesetzten Lärmemissionskontingente wurde so festgesetzt, dass es bei den benachbarten Wohnnutzungen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Die hier zu beachtenden Werte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden eingehalten. Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde ein Umweltbericht erstellt. Der mit dieser Planung planunsrechtlich zulässige Eingriff in das Landschaftsbild wurde hierin beschrieben und bewertet. Von Seiten der zuständigen Fachbehörde wurden hierzu keine ergänzenden Hinweise oder Anmerkungen vorgetragen. Von daher geht die Gemeinde davon aus, dass diesem Sachverhalt ausreichend Rechnung getragen</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>In den textlichen Festlegungen Punkt 2 und 3 (siehe nachstehend) der Antragsunterlagen beiliegenden „Planzeichnung“ widersprechen wir jeglichen Bebauungen u. a. von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebiet SO 2a. Jegliche Wohnungen sollten mit der Zuwegung von der Tiergartenstraße aus angesiedelt werden. Die Kälberstraße ist eine tonnenbeschränkte Anliegerstraße und wurde bereits in der Vergangenheit zu stark belastet.</p> <p>2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 1 und 2 (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2a, SO 2b, SO 2c und SO 2d) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind alle Vorhaben zulässig, die einem Tier- und Freizeitpark dienen, wie z. B. Gehege und Ställe für Tiere, Restaurants, Kioske, Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen, Erholungsflächen, Schaustellungen, Läden, Eisen- und Einschienenbahnen, schwimmende Wasserfahrzeuge sowie die für den Betrieb notwendigen Lager, Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser, Kantinen, Büro, Verwaltungsgebäuden sowie Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannten Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.</p> <p>3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 1 (SO 1a, SO1b und SO 1c) sowie mit dem Index 2a (SO 2a) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Wir bitten zum Bereich SO 2b um Aufrechterhaltung der Bezeichnung „Freigehege“.</p> <p>Wir haben Eulenkolonien, Fledermäuse, Libellen, Bussarde, Schwalben und andere geschützte Arten auf unserem Grundstück und möchten diese auch weiterhin schützen. Auch hierzu verweisen wir auf die Gutachten aus dem Jahre 2000.</p> <p>„Durch die Überbauung/ Versiegelung werden zudem (potentielle) Lebensräume einer angepassten Tierwelt beeinträchtigt. Beeinträchtigungen können sich durch Vernichtung von ortsfesten Arten, Verdrängung von Tierarten sowie Einschränkung des Habitatwertes der angrenzenden Flächen durch anthropogene Störungen ergeben.“</p>	<p>wurde. Im Übrigen führen die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen auch zu einer Aufwertung des heutigen Landschaftsbildes.</p> <p>Der Anregung der Nichtzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebiet SO 2a wird nicht gefolgt, wie auch der Nichterschließung dieser Betriebsleiterwohnungen von der Kälberstraße. Die Kälberstraße dient auch der Erschließung des Tier- und Freizeitparkes.</p> <p>Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen nur bis zu einer Höhe von 12 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den Wünschen des Tier- und Freizeitparkes anzupassen soweit es hierdurch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung führt.</p> <p>Der Hinweis auf die Fauna wird beachtet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die in der weiteren Umgebung vorkommenden nebenstehend aufgeführten Artengruppen sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht ableitbar und zu befürchten. Das Gleiche gilt für den Schutz dieser Arten.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><i>„Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Lebensräume durch Lärmimmissionen der Freizeitparkaktivitäten zu erwarten ist.“</i></p> <p>Die örtliche Landwirtschaft hat sich gerade auf den angrenzenden Flächen zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung vor allem durch Biobauern gewandelt. Es gibt vermehrt Blühacker. In Zeiten des Klimawandels sind zudem torfhaltige Gebiete mittlerweile besonders schützenswert.</p> <p>Aus dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschriebenen „Aussichtsturm mit Freigehege“ wurde die Fahrattraktion „Okavango River“ tiefgründig und großflächig realisiert und mit permanenter Musikbeschallung ausgerüstet bereits im August 2021 in Betrieb genommen. Wir sind überzeugt, dass diese in Beton gegossene Fahrattraktion nicht mehr unter die Rubrik „Wasserflächen in Form von Teichen, Gräben und Seen“ fällt. Ebenso verhält es sich mit der in Beton gegossenen Rundbootbahn, welche ebenfalls mit Musikbeschallung ausgestattet ist. Aktuell finden bereits weitere sehr großflächige Baggerarbeiten und massive Versiegelungen im südöstlichen Teil statt, die u. E. einen starken Eingriff in das natürliche Biotop und den Wasserhaushalt darstellen.</p> <p>Sollte das Gehölz entlang der Kälberstraße tatsächlich gerodet werden, fordern wir eine Wiederaufforstung an etwa gleicher Stelle, damit zumindest dieser natürliche Puffer erhalten bleibt.</p> <p>Wir fordern Sie erneut auf, die Änderung am aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 37.1 nicht vorzunehmen. Wir hoffen sehr, dass der „neue“ Gemeinderat und der „neue“ Bauausschuss sich intensiv mit der Historie und auch den Gutachten aus dem Jahre 2000 auseinandersetzen wird.</p> <p>Wir behalten uns weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis auf die Landwirtschaft wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Kälberstraße wird über die enthaltenen Flächenfestsetzungen großflächig erhalten und mit standortgerechten Gehölzen ergänzt. Auch im Bereich des angrenzend festgesetzten Sondergebietes SO 2b werden diverse vorkommende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den Ursprungsplan und dessen 1. Änderung an die geänderten Bedürfnisse des Tier- und Freizeitparks anzupassen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 2	
<p>Hiermit widersprechen wir fristgerecht der Änderung des obigen Bebauungsplanes, Vorentwurf vom 21.07.2021, welcher am 04.10.2021 in der NWZ öffentlich bekannt gemacht wurde. Als Anwohner der Kälberstraße und Feldstraße sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>Unsere Rest-/Hofstellen bestehen länger als der Tier- und Freizeitpark und sogar länger als der ursprüngliche Zoo an der Tiergartenstraße in Jaderberg. Wir haben alle unsere Hofstellen über viele Jahre mit viel Herzblut aufwändig in Stand gehalten und teilweise sogar saniert und unsere Kinder wollen diese auch weiterführen. Wir haben daher u. E. Bestandsschutz.</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 22 m im Bereich SO 2b bzw. 40 m im Bereich der Sonderfläche SO 2c entschieden. Bauhöhen auf einer Sonderfläche bis zu 5.000 m² von sogar mehr als 40 m sind für uns völlig unakzeptabel. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 teilweise um das 5-fache auf 0,5 ist für uns völlig unakzeptabel. So denn auf diesen Flächen lärmintensive Fahrgeschäfte aufgestellt werden, würde dieses zu einem erheblichen Verlust unserer Lebensqualität führen.</p> <p>Die WHO sieht ab 45 DB eine Gesundheitsgefährdung.</p> <p>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 vereinbar. Wir verweisen auf die Gutachten des INGWA Planungsbüros aus dem Jahr 2000.</p> <p>In den textlichen Festlegungen Punkt 2 und 3 (siehe nachstehend) der Antragsunterlagen beiliegenden „Planzeichnung“ widersprechen wir jeglichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Der Bestandsschutz wird seitens der vorliegenden Planung nicht in Frage gestellt.</p> <p>Eine Beschränkung der zulässigen Bauhöhen auf 10 m wird nicht gefolgt. Auch bereits in dem Ursprungsplan und dessen 1. Änderung waren größere Höhen zulässig. Die zulässige Höhe im Bereich SO 2c wird auf 50 m begrenzt. Und ist nur für einen Aussichtsturm zulässig. Der Entwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Einer Nichterhöhung der zulässigen Grundflächenzahl wird nicht gefolgt. Die zusätzlich zulässigen Versiegelungen werden entsprechend dem Umweltbericht ausgeglichen.</p> <p>Die festgesetzten Lärmemissionskontingente wurde so festgesetzt, dass es bei den benachbarten Wohnnutzungen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Die hier zu beachtenden Werte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden eingehalten. Für die vorliegende Planung wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wurde hierin bewertet.</p> <p>Der Anregung der Nichtzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebietes SO 2a wird nicht gefolgt, wie auch der Nichterschließung dieser</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bebauungen u. a. von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebiet SO 2a. Jegliche Wohnungen sollten mit der Zuwegung von der Tiergartenstraße aus angesiedelt werden. Die Kälberstraße ist eine tonnenbeschränkte Anliegerstraße und wurde bereits in der Vergangenheit zu stark belastet.</p> <p>Wir bitten zum Bereich SO 2b um Aufrechterhaltung der Bezeichnung „Freigehege“.</p> <p>Unsere Hofstellen mit den Ländereien befinden sich quasi im Grenzbereich zum Landschaftsschutzgebiet „Jader Moormarsch“. Wir möchten dieses sensible Biotop, welches auch ein Refugium für Möwen, Zugvögel und heimische Tierarten wie z. B. Bussarde, Schwalben usw. ist, dauerhaft und mit Weitsicht schützen. Auch hierzu verweisen wir auf die Gutachten aus dem Jahre 2000.</p> <p><i>„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.“</i></p> <p><i>„Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Lebensräume durch Lärmimmissionen der Freizeitparkaktivitäten zu erwarten ist.“</i></p> <p>Die örtliche Landwirtschaft hat sich gerade auf den angrenzenden Flächen zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung vor allem durch Biobauern gewandelt. Es gibt vermehrt Blühacker. In Zeiten des Klimawandels sind zudem torfhaltige Gebiete mittlerweile besonders schützenswert.</p> <p>Aus dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschriebenen „Aussichtsturm mit Freigehege“ wurde die Fahrradattraktion „Okavango River“ tiefgründig und großflächig realisiert und mit permanenter Musikbeschallung ausgerüstet bereits im August 2021 in Betrieb genommen. Die Musikbeschallung tönt weit über die Kälberstraße bis in die Feldstraße und ist schon jetzt störend.</p>	<p>Betriebsleiterwohnungen von der Kälberstraße. Die Kälberstraße dient auch der Erschließung des Tier- und Freizeitparkes.</p> <p>Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen nur bis zu einer Höhe von 12 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den Wünschen des Tier- und Freizeitparkes anzupassen soweit es hierdurch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung führt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Das nebenstehend aufgeführte Landschaftsschutzgebiet befindet sich nördlich der Jader Straße (L 862) bzw. östlich der Kreuzmoorstraße (L 864) und damit in einer Entfernung von mindestens 1,3 km bis über 2,0 km. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet sowie die in der weiteren Umgebung vorkommenden nebenstehend aufgeführten Artengruppen sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht ableitbar und zu befürchten. Das Gleiche gilt für den Schutz dieser Arten.</p> <p>Der Hinweis auf die Landwirtschaft wird beachtet. Die vorliegende Planung widerspricht nicht der nebenstehend aufgeführten Nutzung.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet sind aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Bei Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente wird es zu keinen unzumutbaren Störungen kommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Aktuell finden bereits weitere sehr großflächige Baggerarbeiten und massive Versiegelungen im südöstlichen Teil statt, die u. E. einen starken Eingriff in das natürliche Biotop und den Wasserhaushalt darstellen.</p> <p>Wir fordern Sie erneut auf, die Änderung am aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 37.1 nicht vorzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Für die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 planungsrechtlich zulässigen Eingriffe wurden in den vorliegenden Unterlagen Kompensationsmaßnahmen eingestellt und detailliert beschrieben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den Ursprungsplan und dessen 1. Änderung an die geänderten Bedürfnisse des Tier- und Freizeitparks anzupassen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 3</p>	
<p>Wir haben formelle und inhaltliche Bedenken gegen die 2. Änderung von Nr. 37.</p> <p><u>Formelle Bedenken:</u> Wir bezweifeln, dass das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 37 der Gemeinde Jade rechtmäßig abgelaufen ist, weil wir in der Zurverfügungstellung der Kompensationsflächen Flurstücke 241/92 und 254/87 der Flur 4 der Gemarkung Jade (siehe Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37, 5.3.2, S. 28) einen Verstoß gegen kommunale Befangenheitsregeln und Mitwirkungsverbote sehen (vgl. § 41 Nds. KomVG und die §§ 20 und 21 Verwaltungsverfahrensgesetz).</p> <p><u>Inhaltliche Bedenken:</u> Es hat den Anschein, dass bei der 2. Änderung vorwiegend die Interessen der Unternehmerfamilie Ludewigt berücksichtigt wurden, nicht jedoch die berechtigten Anliegen vieler benachbarter Jaderberger Bürger. Auch an das Ortsbild sollte gedacht werden. Ein Turm von 80 m Höhe entspricht einem Gebäude von mehr als 26 Stockwerken. Zunächst hatte der Betreiber sogar 120 m, dann 100 m gefordert. Und das in einem ländlichen Dorf!</p> <p>Schon heute sind die Tiergarten- und die Raiffeisenstraße nach Schließung des Zoos gestopft voll mit Autos. Der Autoverkehr wird nach jeder Ausweitung des Zoos und der Zahl der Fahrgeschäfte weiter zunehmen. Zudem ist abzusehen, dass der Bahnverkehr mit Güterzügen nach der Elektrifizierung der Bahnstrecke und dem weiteren Ausbau des Hafens WHV erheblich zunehmen wird. Die Schranken werden dann noch viel häufiger geschlossen sein. Wir befürchten einen chaotischen Autoverkehr im Ort. Ist das bei der Planung 37.2 bedacht worden?</p> <p>Die höchste Priorität bei unseren Forderungen hat die Reduzierung und Begrenzung der Lärmemissionen. Wir fordern, dass diese die im Bebauungsplan 37.1 genannten Werte nicht überschreiten dürfen. Zudem erwarten wir eine Reduzierung der Musiklautstärke der Fahrgeschäfte.</p> <p>Die im Bebauungsplan 37.2 für bauliche Anlagen erlaubten Höhen betragen je nach Bereich überwiegend 20 m bzw. 35 m und 80 m für eine Fläche von 5.000 qm. Diese für uns nicht akzeptablen Höhen lassen das</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Kommunale Mitwirkungsverbote werden berücksichtigt.</p> <p>Alle Belange wurden in die Planung eingestellt und abgewogen.</p> <p>Die zulässige Höhe im Bereich SO 2c wird auf 50 m begrenzt. Und ist nur für einen Aussichtsturm zulässig. Der Entwurf wird erneut öffentlich ausgestellt.</p> <p>Die Kreuzung im Bereich wird entsprechend den Bedürfnissen, auch für den aus Richtung Tier- und Freizeitpark, angepasst. Die Erneuerung der Ampelanlage ist in den Sommerferien diesen Jahres vorgesehen.</p> <p>Es wurde ein Schallgutachten erstellt dessen Ergebnisse für die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen wird es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen mit der vorliegenden Planung dem Tier- und Freizeitpark die Möglichkeit zu eröffnen sich den geänderten Bedürfnissen anzupassen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Schlimmste befürchten, wenn hier weitere spektakuläre, lärmintensive Fahrgeschäfte aufgestellt würden. Auf der gesamten Anlage darf die maximale Höhe 20 m nicht überschreiten.</p> <p>Okavango-River hat schon mit einer Höhe von 12 m den bisherigen Lärmpegel erheblich gesteigert. Die Lärmspitzen, also die dauernden Schreie und das Juchzen der Besucher sind schon jetzt grenzwertig, wobei die Windrichtung eine entscheidende Rolle spielt. Wir fordern wirksame Lärmschutzmaßnahmen bei allen lärmintensiven Fahrgeschäften. Die Grundflächenzahl (GRZ) muss deutlich reduziert werden: Sie wurde in 37.2 von 0,1 z.T. um das 5-fache auf 0,5 erhöht. SO 2b soll als Tiergehege mit einer wie in 37.1 festgelegten Höhe von max. 10 m erhalten bleiben. Keine weitere Versiegelung in diesem Bereich. Wir fordern, dass die Festlegungen Punkt 2. und 3. nicht für die Gebiete SO 2a und SO 2b gelten. (Das Kleingedruckte ist ein Freifahrtschein!)</p> <p><i>2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 1 und 2 (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2a, SO 2b, SO 2c und SO 2d) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind alle Vorhaben zulässig, die einem Tier- und Freizeitpark dienen, wie z. B. Gehege und Ställe für Tiere, Restaurants, Kioske, Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen, Erholungsflächen, Schaustellungen, Läden, Eisen- und Einschienenbahnen, schwimmende Wasserfahrzeuge sowie die für den Betrieb notwendigen Lager, Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser, Kantinen, Büro, Verwaltungsgebäuden sowie Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannten Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.</i></p> <p><i>3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 1 (SO 1a, SO1b und SO 1c) sowie mit dem Index 2a (SO 2a) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.</i></p> <p>Wir fordern die Beibehaltung der bisherigen Öffnungszeiten.</p>	<p>Die zulässige Höhe im Bereich SO 2c wird auf 50 m begrenzt. Und ist nur für einen Aussichtsturm zulässig. Der Entwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Es wurden Lärmemissionskontingente durch einen Gutachter ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei Einhaltung dieser Werte es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich entschieden den Bebauungsplan an die geänderten Bedürfnisse des Tier- und Freizeitparkes anzupassen.</p> <p>Der Anregung der Nichtzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in dem Gebietes SO 2a wird nicht gefolgt, wie auch der Nichterschließung dieser Betriebsleiterwohnungen von der Kälberstraße. Die Kälberstraße dient auch der Erschließung des Tier- und Freizeitparkes.</p> <p>Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen nur bis zu einer Höhe von 12 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Öffnungszeiten sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>