

## **Gemeinde Sande**

### **Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Nord“**

Abwägung nach frühzeitiger Beteiligung der Bürger und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.03.2013 bis 17.04.2013

#### ***Behörden und Träger öffentlicher Belange***

- 1 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 17.04.2013)**
- 2 EWE Varel (Schreiben vom 27.03.2013)**
- 3 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG  
(Stellungnahme vom 02.04.2013)**
- 4 Landkreis Friesland (Schreiben vom 11.04.2013)**
- 5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
NLStbV (Stellungnahme vom 10.04.2013)**
- 6 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (Stellungnahme vom  
18.03.2013)**
- 7 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme  
vom 09.04.2013)**
- 8 Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland (Schreiben vom  
11.04.2013)**
- 9 Sielacht Rüstringen (Stellungnahme vom 25.03.2013)**
- 10 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom  
15.04.2013)**
- 11 Schalltechnisches Gutachten**
- 12 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg Nord  
(Schreiben vom 21.03.2013)**
- 13 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
NLStbV, Luftfahrtbehörde (Stellungnahme vom 17.04.2013)**

**1 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 17.04.2013)**

- 1.1 Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Es wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen die o.a. Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Da der Anlass eine Änderung des Verkehrsweges ist, wurde zum Planfeststellungsverfahren eine Kostenerstattung angemeldet. Die Kosten für alle im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bahnüberganges erforderlichen Änderungen der Anlagen der Telekom sind vom Veranlasser zu tragen.

**Abwägungsvorschlag**  
**Der Hinweis wird zur Kenntnis aufgenommen.**

**2 EWE Varel (Schreiben vom 27.03.2013)**

- 2.1 Im Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei der EWE einzuholen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.

**Abwägungsvorschlag**  
**Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.**

**3 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG (Stellungnahme vom 02.04.2013)**

- 3.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland, deren Lage aus den mitgeschickten Bestandsplänen ersichtlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

**Abwägungsvorschlag**  
**Bei den Leitungen handelt es um Anlagen, die entweder in öffentlichem Straßenland liegen oder Hausanschlussleitungen sind. Insoweit werden die**

**Leitungen nicht in die Planzeichnung übernommen. Die sonstigen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.**

**4 Landkreis Friesland (Schreiben vom 11.04.2013)**

4.1 Der Landkreis weist auf folgendes hin:

1. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsstraße zwischen Bahnhofstraße und Deichstraße mit einer Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h konzeptioniert wurde;
2. Die konkrete Ausgestaltung des neuen Kreisverkehrs an der Kreuzung Bahnhofstraße/Weserstraße sollte rechtzeitig vor Baubeginn mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Friesland sowie der Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland gemeinsam abgestimmt werden.
3. Die Fußgänger-/ Radfahrerunterführung sollte verkehrsrechtlich als Gehweg mit dem Zusatz "Radfahrer frei" ausgewiesen werden.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Anregungen betreffen die Bauleitplanung nicht direkt. Sie werden an die, die Erschließung planende Stelle weitergegeben.**

**5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStbV (Stellungnahme vom 10.04.2013)**

5.1 Es wird mitgeteilt, dass das Plangebiet unmittelbar an die Landesstraße Nr. 815 und an die Kreisstraße Nr. 312 grenzt, deren Belange die NLStbV-GB Aurich vertritt. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt im Zuge der L 815 und der K 312. Außerhalb anbaurechtlicher Ortsdurchfahrten sind Zufahrten zu den vorgenannten klassifizierten Straßen sondernutzungspflichtig. Sondernutzungserlaubnisse gem. §§ 18 ff NStrG können nicht in Aussicht gestellt werden. Deshalb ist ein durchgehendes Zu- / Abfahrtsverbot gemäß Planzeichenverordnung entlang der L 815 und K 312 festzusetzen. Diese Festsetzung ist bislang auch im Bebauungsplan Nr. 14 (und Änderungen) enthalten.

**Abwägungsvorschlag**

**Ein durchgehendes Zu- / Abfahrtsverbot gemäß Planzeichenverordnung wird entlang der L 815 und K 312 festgesetzt.**

- 5.2 Mit Bezug auf § 24 (1) NStrG ist ein Mindestabstand von 20 m zwischen der Baugrenze und den Fahrbahnrändern der Landes- / Kreisstraße einzuhalten. Die Baugrenze bitte ich entsprechend festzusetzen. Es wird empfohlen, die Fahrbahnränder, zumindest abschnittsweise, im Bebauungsplan darzustellen.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich übernommen. Die Festsetzung der Baugrenzen wird im Bedarfsfall entsprechend angepasst.**

- 5.3 Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 815 und der K 312 auf das Plangebiet ein. Mit Bezug auf Punkt 10.3 der Begründung soll eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. Hier ist nicht nur die L 815, sondern ebenfalls die K 312 zu berücksichtigen. Es wird gebeten, die Ergebnisse dieser Untersuchung in geeigneter Weise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Straßenbaulastträger der L 815 und K 312 sind von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Empfehlungen des Lärmgutachters (Lärmpegelbereiche) werden in den B-Plan aufgenommen (vgl. Pkt. 11.2).**

- 5.4 Mit Bezug auf die Textliche Festsetzung Nr. 7.1 soll im Bereich der L 815 und der K 312 ein Grünbestand gesichert werden. Nach- und Neupflanzungen haben außerhalb des Straßengrundstücks zu erfolgen. Ich weise darauf hin, dass die Unterhaltung der vorgenannten klassifizierten Straßen (insbesondere Radwege und Straßenseitengraben bzw. Mulde) nicht eingeschränkt werden darf. Im Knotenpunkt L 815 / K 312 sind die Sichtfelder gem. RAS-K-1 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freizuhalten. Mit Bezug auf den Hinweis Nr. 2 weise ich darauf hin, dass die Sichtfelder 80 cm oberhalb der Fahrbahn (Asphaltdecke) und nicht oberhalb der Bordstein-Oberkante freizuhalten sind. Im Bebauungsplan sind keine Sichtflächen dargestellt, auf die sich der Hinweis Nr. 2 beziehen könnte.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Sichtflächen werden in den B-Plan nachgetragen. Hieraus können sich Einschränkungen für die Sicherung des Grünbestands ergeben. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Asphaltdecke aufgenommen.**

- 5.5 Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

**Abwägungsvorschlag**

**Eine entsprechende Ablichtung wird zu gegebener Zeit übersandt.**

**6 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (Stellungnahme vom 18.03.2013)**

- 6.1 Da das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung noch nicht vorliegt, kann sich die IHK zu den jetzt vorgelegten Planungen nicht abschließend äußern. Die Planungen werden Einfluss haben auf die Entwicklung der vorhandenen Betriebe. Die IHK würde es daher begrüßen, wenn die schalltechnischen Untersuchungen vor dem nächsten Planungsschritt mit dem Landkreis, dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt und der IHK erläutert werden. Darüber hinaus wird gebeten, am weiteren Planverfahren beteiligt zu werden.

**Abwägungsvorschlag**

**Das schalltechnische Gutachten wurde nach aufwendigen Abstimmungen am 03.06.2013 vom Gutachter vorgelegt und daraufhin der IHK zur Verfügung gestellt. Falls weiterhin Interesse an einem Erläuterungstermin besteht, kann dieser kurzfristig anberaumt werden.**

**7 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 09.04.2013)**

- 7.1 Das Gebiet ist voll erschlossen.  
In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen kann vom Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461 9810211, in der Örtlichkeit angegeben werden.

**Abwägungsvorschlag**

**Die auf Privatgrundstücken verlaufenden Leitungen werden in die Planzeichnung übernommen. In öffentlichem Straßenland bzw. auf den Parkplatzflächen verlaufende Leitungen werden in die Planzeichnung des B-Plans nicht übernommen.**

**Der ergänzende Hinweis zur Möglichkeit des Aufzeigens des Leitungsverlaufes durch den Dienststellenleiter wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.**

**8 Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland (Schreiben vom 11.04.2013)**

- 8.1 Nach Prüfung und Auswertung der im Internet bereitgestellten Unterlagen wird aus verkehrspolizeilicher Sicht zum Bebauungsplan 45 – Gewerbegebiet Bahnhofstraße Nord – Folgendes angeregt:  
Im Zuge der Bau- bzw. Umbauarbeiten sowie der Verlegung der Bahnhofstraße soll der z.Z. ebenerdige Bahnübergang abgebaut und dafür ein Fuß- und Radfahrrertunnel erstellt werden. Dieser mit einer Rampe versehene Tunnel ist nach Auswertung der Unterlagen in einer Breite von 4 Metern geplant.  
Im Sinne der jüngsten Rechtsprechung zur Radwegbenutzungspflicht sollte diese

für die Rampe und auch für Tunnel aufgehoben werden. Und die Beschilderung mit „Gehweg / Radfahrer frei!“ angepasst werden. Dadurch wäre die geplante Baubreite von 4 Metern für eine solche beidseitige Nutzung ausreichend und würde eine gefahrlose Nutzung des Bauvorhabens durch Radfahrer und Fußgänger ermöglichen.

Weiter sollte im Zuge der Bauplanung auch auf eine ausreichende Beleuchtung geachtet werden, was aus verkehrspolizeilicher und auch präventiver Sicht sinnvoll und wichtig wäre. Bezüglich des Baus eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich Elektronikring /Bahnhofstraße und der dadurch veränderten Straßenführung sollte zeitig vor dem Bau hinsichtlich der Rad- und Fußgängerführung eine Termin mit Polizei, Straßenverkehrsbehörde und Gemeinde abgestimmt werden. Da aus dem Stadtteil Cäcilienroden und vom Bahnhof mit einer nicht unerheblichen Zahl an Fußgängern und Radfahrern in Richtung Sande gerechnet werden muss, wäre gerade diese Planung und Führung an dem geplanten Kreisverkehrsplatz wichtig. Zudem sollte die dann festzulegenden Regelungen auch mit den bestehenden Regelungen an dem in räumlicher Nähe befindlichen „Sander Ei“ abgestimmt werden.

#### **Abwägungsvorschlag**

**Die Anregungen betreffen die Bauleitplanung nicht direkt. Sie werden an die, die Erschließung planende Stelle weitergegeben.**

### **9 Sielacht Rüstringen (Stellungnahme vom 25.03.2013)**

- 9.1 Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer des Verbandes, so dass Belange diesbezüglich nicht zu berücksichtigen sind.
- Die Oberflächenentwässerung des Gebietes ist im Wesentlichen auf das Gewässer II. Ordnung Nr. 9 ausgerichtet. Das Gewässer II. Ordnung ist aufgrund der bereits bestehenden Einzugsgebietssituation und der insgesamt schwierigen Vorflutverhältnisse jetzt bei größeren Hochwasserereignissen an seiner Leistungsgrenze. Im Hinblick auf die weitere Versiegelung des Einzugsgebietes des Bebauungsplangebietes halten wir Maßnahmen zur Regenrückhaltung für erforderlich, um eine zusätzliche Belastung des Gewässers II. Ordnung Nr. 9, insbesondere bei stärkeren Niederschlagsereignissen, zu vermeiden. Im Hinblick auf diese Situation ist in dem vorbezeichneten Bauleitplangebiet eine entsprechende Regenrückhaltung in die Planung einzubeziehen und spätestens bei der weiteren Bebauung des Plangebietes mit den entsprechenden Versiegelungen der Oberfläche umzusetzen.

#### **Abwägungsvorschlag**

**Da durch die vorliegende Planung auch unter Berücksichtigung der neuen Bahnüberführung grundsätzlich keine Änderungen der Bestandssituation eintreten, wird nach wie vor davon ausgegangen, dass die schadlose Abführung des Oberflächenwassers erfolgt. Eine überschlägliche Prüfung hat dieses bestätigt, aber auch Sanierungsbedarf aufgezeigt. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass das Regenrückhaltebecken „Neufelder Zuggra-**

ben“ (Gewässer II. Ordnung Nr. 9) eine ausreichende Regenrückhaltefunktion erfüllt.

**10 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom 15.04.2013)**

- 10.1 Es wird gebeten, nach Rechtskraft eine Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform zu übersenden.

**Abwägungsvorschlag**

**Eine Ausfertigung wird zu gegebener Zeit übersandt.**

**11 Schalltechnisches Gutachten**

- 11.1 Die Fa. itap wurde beauftragt, im Zusammenhang mit der Aufstellung der B-Pläne 44 und 45 ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Nach intensiver Abstimmung wurde von der ursprünglichen Idee, sowohl für den Bestand als auch für die besiedelbaren Grundstücke flächendeckend Kontingente festzusetzen, schließlich abgerückt, weil eine zu große Gefahr darin gesehen wurde, dass bestehende Betriebe ggf. unnötig insbesondere hinsichtlich evt. bestehender Erweiterungsabsichten eingeschränkt werden könnten. So wurde eine Kontingentierung nur für noch nicht besiedelte Grundstücke vorgenommen.

**Abwägungsvorschlag**

**Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 wird ersetzt:**

**2.2 In den gekennzeichneten Bereichen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in die Planzeichnung eingetragenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten.<sup>1</sup>**

**Das Kapitel 4.1. wird um folgenden Text ergänzt:**

**Die Einschränkung ergibt sich für einige noch unbesiedelte Bereiche aus der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten. Hinsichtlich der Festsetzung von Kontingenten wurden bei der Gemeinde mit Unterstützung des Lärmgutachters intensive Abstimmungsgespräche geführt. Von der ursprünglichen Idee, sowohl für den Bestand als auch für die besiedelbaren Grundstücke flächendeckend Kontingente festzusetzen, wurde schließlich abgerückt, weil eine zu große Gefahr darin gesehen wurde, dass bestehende Betriebe ggf. unnötig insbesondere hinsichtlich evt. bestehender Erweiterungsabsichten eingeschränkt werden könnten. So verbleibt es für die nicht-kontingentierten Grundstücke bei der Einzelfallbetrachtung nach den**

---

<sup>1</sup> Diese betragen zwischen 57 und 65 dB(A) tags 42 bis 50 dB(A) nachts

**Vorgaben der TA Lärm im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren bzw. der Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Entwurfsverfassers. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass sich die maßgeblichen Einschränkungen aus der im Planbereich weiterhin bestehenden Wohnbebauung – wenn auch nur mit dem Schutzanspruch einer Mischgebietsnutzung – ergeben. Erst wenn sich hier langfristig andere Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, z.B. durch Veräußerung von Grundstücken mit Wohngebäuden an Inhaber von benachbarten oder sich neu ansiedelnden Gewerbebetrieben, kann eine konsequentere Entwicklung des Gewerbegebietes vorangetrieben werden. Derzeit und auch für die absehbare Zukunft ist ein Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45 nicht zu verzeichnen, so dass sich auf absehbare Zeit eine Fortsetzung des bestehenden „Nebeneinanders“ von Wohnen und Gewerbe abzeichnet.**

**Die Ermittlung der Kontingente in der schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Immissionsbeitrag der neu hinzutretenden Nutzungen irrelevant ist, d.h. unter 6 dB(A) liegt. Hieraus lassen sich dann die Kontingente für die noch nicht genutzten Grundstücke ermitteln, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.**

- 11.2 Der Schallgutachter hat für die Lärmeinwirkungen aus der Landesstraße, der Kreisstraße und der Bahntrasse Lärmpegel ermittelt, die in die Planzeichnung übernommen werden. Hieraus ergeben sich für die Bauwilligen die notwendigen Maßnahmen, die einen ausreichenden Schallschutz für die Aufenthaltsräume in den Gebäuden sicherstellen. Außerdem werden Vorschriften hinsichtlich der Anordnung von Schlafräumen und Außenwohnbereichen (z. B. Freisitze und Terrassen) aufgenommen.

#### **Abwägungsvorschlag**

**Die vom Gutachter ermittelten Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung festgesetzt.**

**Hierzu wird eine textliche Festsetzung 4. Lärmpegelbereiche ergänzt:**

**4.1 An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.**

**Gemäß DIN 4109 beträgt das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile im Lärmpegelbereich (LPB) III 35 dB(A) für Wohn- und Schlafräume und 30 dB(A) für Büroräume, im LPB IV entsprechend 40 und 35 dB(A) und im LPB V entsprechend 45 und 40 dB(A).**

**Hinweis: Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.**

**4.2 In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Terrassen, Loggien und Balko-**

---

<sup>2</sup> Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Nord“ und Nr. 44 „Bahnhofstraße Süd“ der Gemeinde Sande (Proj.-Nr. 20139-13-a-mo; Oldenburg, 03.06.2013)



ne nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

4.3 Werden besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume und Kinderzimmer) auf der geräuschquellenzugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III bis IV errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.

In der Begründung wird auf diese Festsetzung hingewiesen.

## ***Keine Anregungen und Hinweise***

### **Behörden und TÖB**

- 12 **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg Nord (Schreiben vom 21.03.2013)**
- 13 **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStbV, Luftfahrtbehörde (Stellungnahme vom 17.04.2013)**

(Stand 10.06.2013)