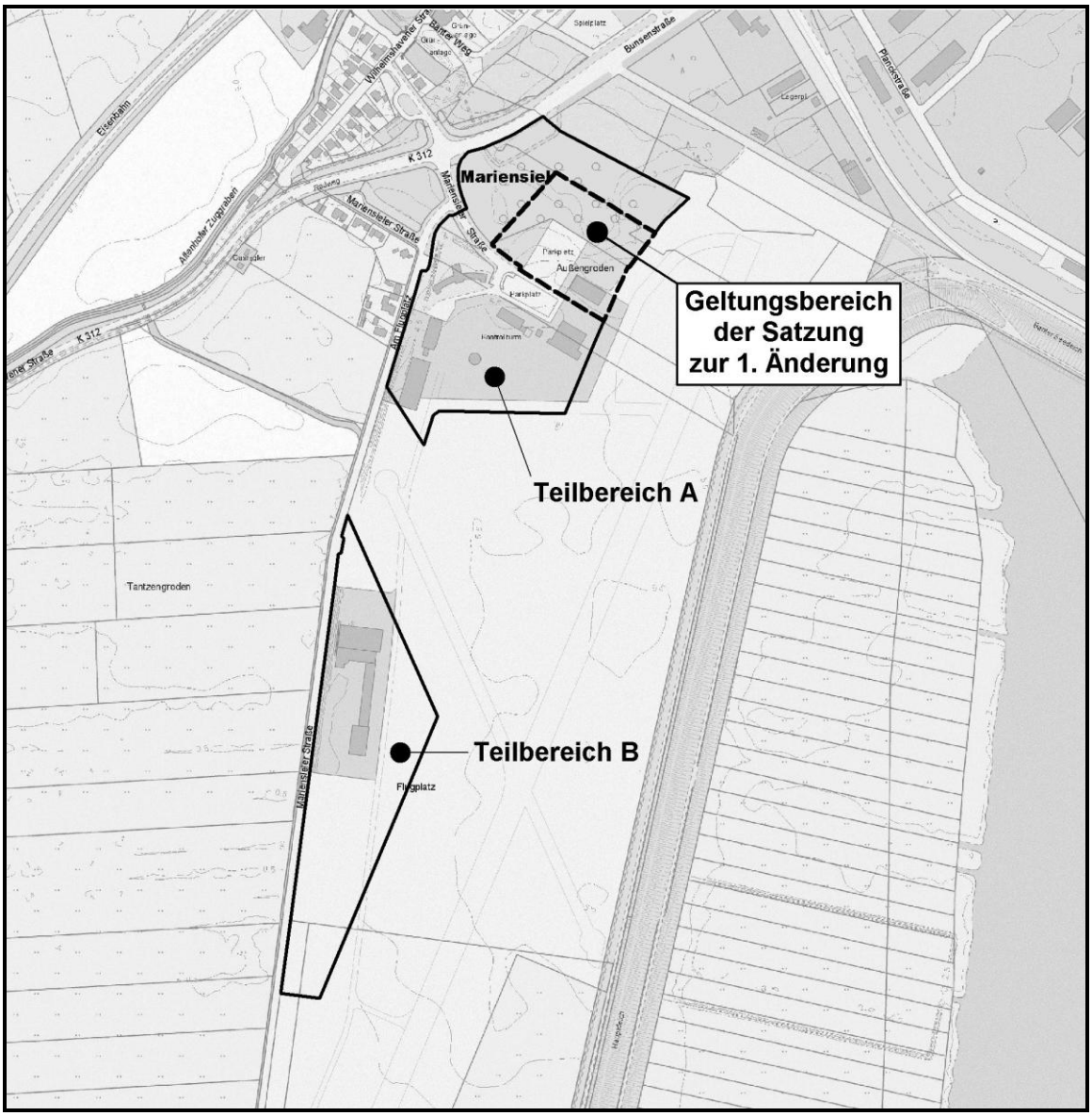
Gemeinde Sande

Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46
„JadeWeserAirport“

Satzung zur 1. Änderung im Teilbereich A

(Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB)



Entwurf

21.08.2013

Umfang der Änderung

Die Änderung beschränkt sich auf den nördlichen Teilbereich des Sondergebietes 1 (SO 1) im Teilbereich A des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „JadeWeserAirport“. Es werden lediglich die dort bislang festgesetzten Baugrenzen geringfügig geändert.

Im Norden und im Westen wird der überbaubare Bereich im SO 1 durch Verschiebung bzw. Begradigung der Baugrenzen um ca. 780 m ² reduziert.

Im Süden, Richtung Gemeinschaftsstellplätze, hingegen wird der überbaubare Bereich um ca. 800 m² erweitert.

Durch diese Änderung soll die Errichtung eines Hangars, angrenzend an einen bereits vorhandenen Hangar, ermöglicht werden.

Die Änderung bezieht sich lediglich auf die im Lageplan dargestellte Anpassung der Baugrenzen im SO 1; siehe Ausschnitt aus dem B`Plan Nr. 46, Teilbereich A im Anhang dieser Satzung.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes innerhalb des Änderungsbereichs behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Auswirkungen der Änderung

Durch die geringfügige Änderung der Baugrenzen werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch eine über das bereits heute zulässige Maß hinausgehende Versiegelung im Gebiet ermöglicht.

Der veränderte überbaubare Bereich trägt dem Aspekt Rechnung, dass in den nördlichen überbaubaren Bereichen (Richtung ehemaligem Sieltief) problematische Baugrundverhältnisse aufwendige Gründungsarbeiten verlangen.

Präambel

Aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Z. gültigen Fassung und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der z. Z. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Sande die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 “JadeWeserAirport” als Satzung beschlossen.

Sande, den ……2013

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am …….09.2013 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am……ortsüblich bekanntgemacht.

Sande, den …….. 2013

(Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am ……09.2013 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zur Planänderung gefertigt wurde, am ……..09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 und die Begründung haben vom …..09.2013 bis …..2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sande, den …….. 2013

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sande hat die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.46 “JadeWeserAirport” nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ……..2013 (§ 10 BauGB) beschlossen.

Sande, den ……2013

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „JadeWeserAirport“ ist gem. § 10 BauGB am…..……. im Amtsblatt Nr……für den Landkreis Friesland bekanntgemacht worden. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „JadeWeserAirport“ ist damit am……rechtsverbindlich geworden.

Sande, den……

(Bürgermeister)

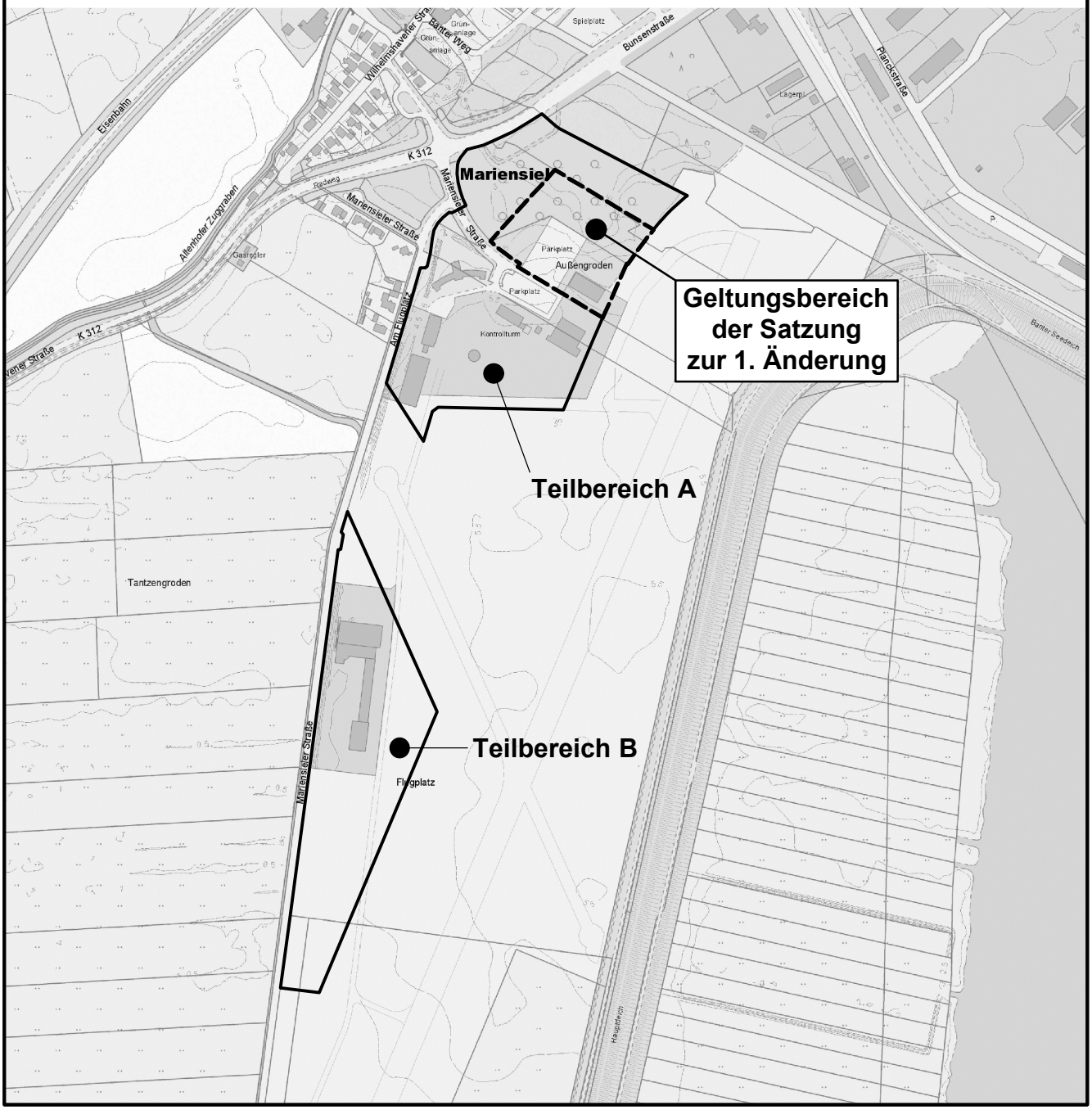
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Sande, den……..

(Bürgermeister)

Übersichtsplan 1:7.500

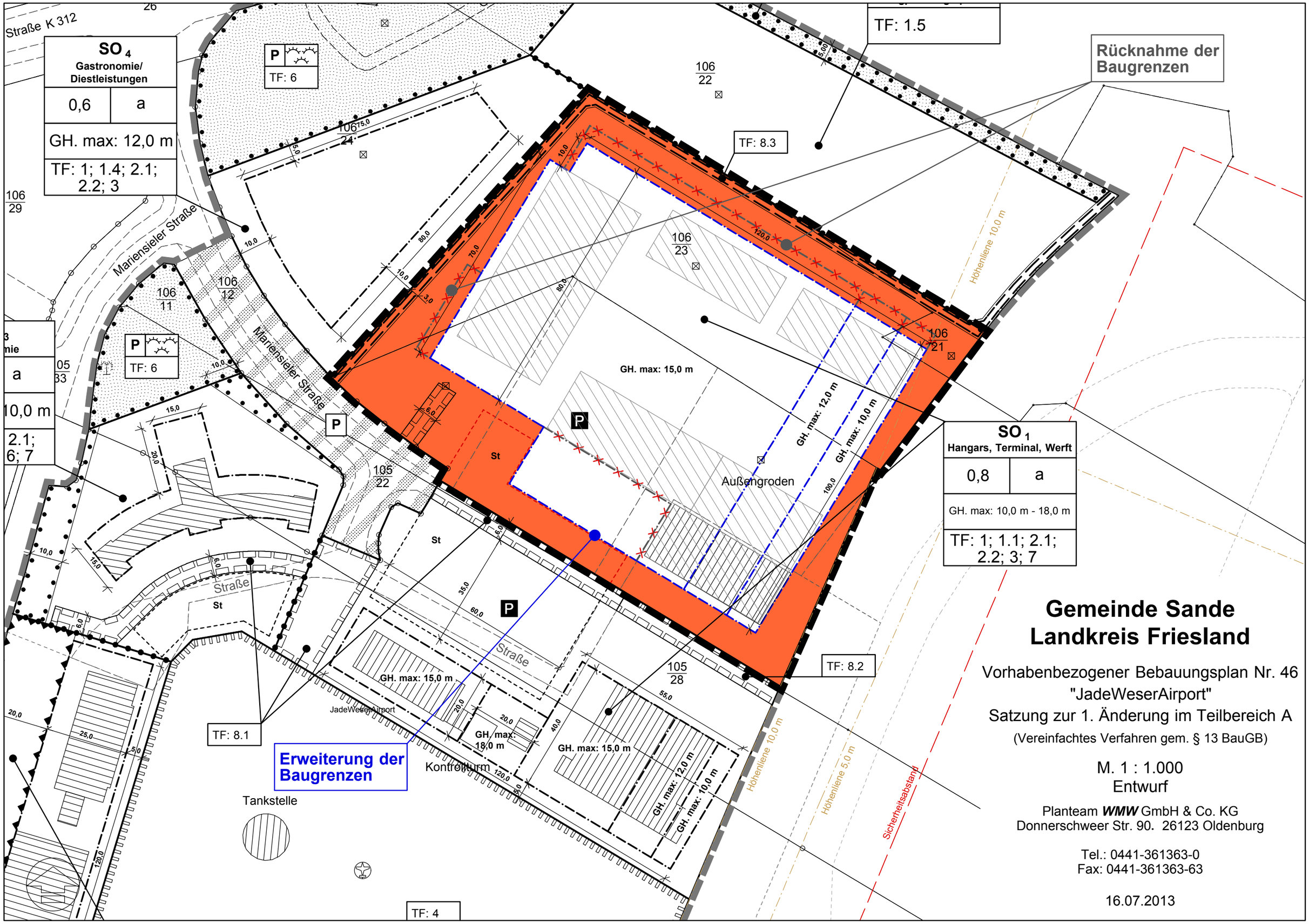


Gemeinde Sande
Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46
"JadeWeserAirport"
Satzung zur 1. Änderung im Teilbereich A

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

M. 1 : 1.000
Entwurf



Gemeinde Sande
Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46
"JadeWeserAirport"
Satzung zur 1. Änderung im Teilbereich A
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

M. 1 : 1.000
Entwurf

Planteam ***WMW*** GmbH & Co. KG
Donnerschweer Str. 90. 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

16.07.2013

Gemeinde Sande

Landkreis Friesland

Begründung

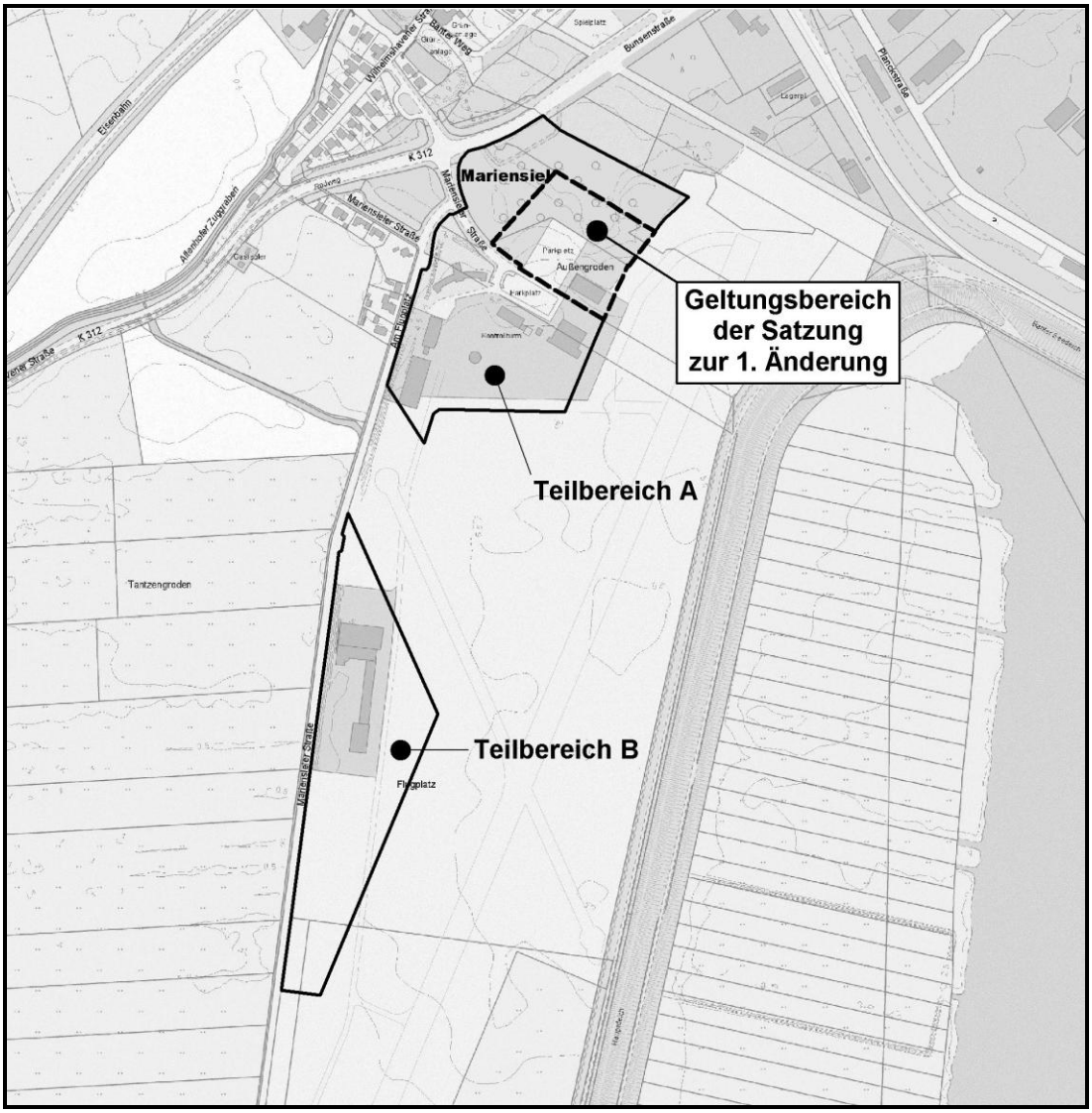
gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

zur 1. Änderung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46

im Teilbereich A „JadeWeserAirport“

(Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB)



Entwurf

21.08.2013

1. Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Br. 46 „JadeWeserAirport“ wurde auf Veranlassung der „JadeWeserAirport GmbH“ (Flugplatzbetriebsgesellschaft) im Jahre 2012 durch die Gemeinde Sande aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes war es, für dort ansässige gewerbliche und flughafenbezogene Betriebe in den Teilbereichen A und B bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Hierfür wurden in den Teilbereichen A und B Sondergebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen und großzügig bemessene überbaubare Bereiche festgesetzt.

Im Teilbereich A wurden zur baulichen Entwicklung Bereiche nördlich des bisher genutzten Flughafenareals Flächen vorgesehen. Diese überbaubaren Flächen erstrecken sich auf das ehemalige Sieltief, welches verfüllt wurde. Nach den damaligen Vorstellungen sollten dort großzügige Hangars realisiert werden.

Im Zuge der Vorbereitung einer ersten baulichen Maßnahme (ein Hangar mit Bürotrakt für die Fa. Tank) wurde durch ein Baugrundgutachten für den nördlichen Teilbereich äußerst problematischer Baugrund, welcher umfangreiche und kostenintensive Gründungsarbeiten erfordern würde, attestiert.

Diese unerwarteten Kosten für die Tiefengründung hätten dazu geführt, dass die Firma aus wirtschaftlichen Überlegungen Abstand von der beabsichtigten baulichen Erweiterung genommen hätte. Eine Einschränkung der gewerblichen fliegerischen Aktivitäten an diesem Standort wäre die Folge gewesen.

Insofern ist die Betreibergesellschaft an die Gemeinde herangetreten und hat um die hier in Rede stehende geringfügige Änderung des Bebauungsplanes gebeten.

Die Änderung beschränkt sich auf eine geringfügige Verschiebung des überbaubaren Bereiches im Sondergebiet 1 im Teilabschnitt A.

Da durch die Änderung weder die Grundzüge der Planung berührt, noch die Nutzungsmaße verändert werden, wird das Änderungsverfahren auf Grundlage des § 13 BauGB (als vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

1.2 Änderungsbeschluss, Verfahrensablauf

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am ……2013 die Durchführung der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „JadeWeserAirport“ auf Grundlage des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der Satzung zur 1. Änderung vom Verwaltungsausschuss beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden im Zeitraum vom ……. bis……durchgeführt.

1.3 Verfahren gem. § 13 BauGB

Da durch die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter europäischer Richtlinien vorliegen, kann das Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann ebenso wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Die Kostenübernahme durch die JadeWeserAirport GmbH für diese erneute Planung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Antragstellerin geregelt.

2. Geltungsbereich Inhalte der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst räumlich lediglich einen Teilbereich des Sondergebietes 1 im Teilbereich A und beschränkt sich inhaltlich auf die geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in diesem Bereich. Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 in seiner Fassung vom 12.06.2012 behalten ihre Gültigkeit.

Im Norden und im Westen werden die Baugrenzen zurückgenommen so dass sich dort die überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 780 m² reduzieren.

Im Süden wird die Baugrenze westlich des bestehenden Hangars auf die Fläche für Stellplätze um ca. 800 m² erweitert.

Mit dieser geringfügigen Änderung kann ein Hangar unmittelbar westlich des bestehenden Hangars errichtet werden und den Bedürfnissen der Fa. Tank entsprochen werden.

3. Auswirkungen der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Bereiche. Weder werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt, noch private oder sonstige öffentliche Belange durch die Planänderung tangiert.

Die Planänderung erfordert keinen Aufwand für zusätzliche Erschließungsanlagen. Auch werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, so dass auf den Naturhaushalt keine Einwirkungen zu erwarten sind.

5. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sand hat in seiner Sitzung am ……2013 den Entwurf zur 1. Änderung beraten und die Durchführung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 II “JadeWeserAirport” auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom …….2013 bis……. 2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ……gegeben.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am ……. die Satzung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „JadWeserAirport“ beschlossen.

Sande, den ……2013

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der JadeWeserAirport GmbH und der Gemeinde Sande

Oldenburg, den21.08.2013

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Dipl.-Ing. H. Weydringer