

## **Gemeinde Sande**

### **Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“**

I:

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 05.09.2013 bis zum 04.10.2013.

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

- 1 EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/ Varel (I Stellungnahme vom 16.10.2013)**
- 2 Landkreis Friesland (I Stellungnahme vom 25.09.2013)**
- 3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg Nord (I Stellungnahme vom 20.09.2013)**
- 4 NABU Wilhelmshaven e.V. (I Stellungnahme 23.09.2013)**
- 5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStbV, Geschäftsbereich Aurich (I Stellungnahme vom 23.09.2013)**
- 6 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (I Stellungnahme vom 16.09.2013)**
- 7 Sielacht Rüstringen (I Stellungnahme vom 09.09.2013)**
- 8 Ericsson Services GmbH (I Schreiben vom 11.09.2013)**
- 9 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStbV, Geschäftsbereich Oldenburg (I Stellungnahme vom 26.09.2013)**
- 10 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (I Schreiben vom 04.09.2013)**
- 11 Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland (I Schreiben vom 27.09.2013)**
- 12 Stadt Schortens (I Schreiben vom 09.09.2013)**

**1 EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/ Varel (I Stellungnahme vom 16.10.2013)**

- 1.1 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. Ebenso ist zum späteren Zeitpunkt von tiefwurzelnder Bepflanzung im trassennahen Bereich abzusehen, um die Leitungen nicht zu beschädigen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.

**Abwägungsvorschlag**

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

**2 Landkreis Friesland (I Stellungnahme vom 25.09.2013)**

Der Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde sowie der Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement als zuständige Behörde für das Städtebaurecht merken zu den textlichen Festsetzungen folgendes an:

- 2.1.1 TF 1: Die vorgeschlagenen Formulierungen seien nicht tragfähig, da sie nicht ausreichend bestimmend und begründet sind. Die genannte Begründung kann wenn überhaupt nur aus dem sich derzeit in der Aufstellung befindende Einzelhandelskonzept der Gemeinde hergeleitet werden, wenn dieses als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen wird.

**Abwägungsvorschlag**

**Es verbleibt bei der gewählten Festsetzung, da ein Einzelhandelskonzept vorauss. zeitnah nicht vorliegen wird. Nachdem das Einzelhandelskonzept beschlossen sein wird, wird der B-Plan Nr. 44 hinsichtlich weiteren Handlungsbedarfes hin überprüft und ggfs. ergänzt (geändert).**

- 2.1.2 TF 6: Die textlichen Festsetzungen seien uneindeutig formuliert. Als Verbesserung wird „Garagen und Nebenanlagen sind auf den nicht-überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren Flächen unzulässig.“ als Formulierung vorgeschlagen.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Formulierung der textlichen Festsetzung erfolgte versehentlich uneindeutig. Sie sollte so gemeint sein, wie der Landkreis vorschlägt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert. Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Verbesserung und nicht um eine Änderung des Plans.**

- 2.1.3 Der Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal als Kommunalaufsicht merkt an, dass das Plangebiet sich auf den Einwirkungsbe-  
reich der zivilen Luftfahrt und des Radarverkehrs erstreckt. Der Einflugsektor des  
Verkehrslandeplatzes WHV-Mariensiel ist von der Planung betroffen, weshalb  
Luftfahrtrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.  
Zudem soll die textliche Festsetzung um den Hinweis ergänzt werden, dass in-  
nerhalb des Geltungsbereiches Gebäudehöhen über 30 m nicht zulässig sind.

**Abwägungsvorschlag**

**Auf der Planzeichnung befindet sich bereits eine nachrichtliche Übernahme, die lautet:“ Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Siedlungs-  
beschränkungszone des Verkehrslandeplatzes Mariensiel. Gebäude und  
Anlagen, deren Höhe mehr als 30 m über Oberkante Gelände beträgt, sind  
unzulässig.“**

**Weitergehender Änderungsbedarf besteht nicht.**

- 2.1.4 Der Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde merkt an, dass die Lage  
der erforderlichen Kompensation detailliert zu beschreiben ist.

**Abwägungsvorschlag**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Sande plant, das  
Kompensationsdefizit im Kompensationspool Zeteler Marsch auszuglei-  
chen. Nähere Informationen werden in der Begründung zum Bebauungs-  
plan im Kapitel Umweltbericht ergänzt.**

**3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg Nord (I  
Stellungnahme vom 20.09.2013)**

- 3.1 Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zum Planungsvorhaben. Jedoch wird in  
Bezug auf diese Äußerung davon ausgegangen, dass die noch nicht definierten  
und festgelegten Kompensationsmaßnahmen nicht zu einem Verbrauch oder  
einer Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen führen werden.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Gemeinde Sande plant, das Kompensationsdefizit durch Anrechnung  
aus dem Kompensationspool Zeteler Marsch auszugleichen. Neue land-  
wirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.**

**4 NABU Wilhelmshaven e.V. (I Stellungnahme 23.09.2013)**

- 4.1.1 Die Reduzierung der der Pflanzgebote von bisher 300 m auf 50 m können nicht  
nachvollzogen werden. Zusätzlich lässt der Text der Begründung mit dem Wort-  
laut „bestehende Pflanzgebote nicht eingehalten“ daran zweifeln, dass die neu  
festgelten Pflanzgebote ebenfalls nicht eingehalten werden und bei Nichtbefol-  
gung keinerlei Konsequenzen drohen. Es wird gefordert, dass für die offenen 250  
m ebenfalls verbindliche Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden sollen.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Pflanzgebote der alten Bebauungspläne, die umgesetzt wurden, werden**

**heute als Pflanzenerhaltung (TF: “Bäume und Gehölze in den gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit standortheimischen Arten zu ersetzen.“) ausgewiesen.**

**Die Gemeinde Sande hält es nicht für sinnvoll, in dem gewachsenen Gewerbegebiet heute Pflanzgebote durchzusetzen. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind zum ökologischen Ausgleich vorzuziehen.**

- 4.1.2 Der Verzicht auf die die Festlegung von Geschosshöhen wird in dem weitgehend flachen Landschaftsteil als sehr risikoreich angesehen. Es wird angeregt eine maximale Höhe für Gebäude vorzusehen, um die Regelung in der Genehmigung von Einzelbauanträgen zur optischen Beeinträchtigung der Landschaft zu erleichtern und einheitlich zu handhaben.

**Abwägungsvorschlag**

**Da das Plangebiet bereits durch gewerbliche Nutzungen mit zugehörigen Gebäuden vorgeprägt ist, wird die Gefahr einer übermäßigen Landschaftsbildbeeinträchtigung auch durch hinzutretende, evt. höhere Gebäude als sehr gering eingeschätzt. Da die Gemeinde ein sehr großes Interesse an der Ansiedelung weiterer Gewerbebetriebe hat, um die Einkommensquellen der Bevölkerung in der strukturschwachen Region zu sichern, sollen die hier eher geringer einzustufenden Belange des Landschaftsbildes hinter der Arbeitsplatzschaffung zurücktreten.**

- 4.1.3 Es wird angemerkt, dass für eine abschließende Stellungnahme die konkreten Angaben der Kompensationsmaßnahmen fehlen, auf die sich die wesentlich Beurteilung des NABUS stützen würde.

**Abwägungsvorschlag**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Beteiligung i.S.d. §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist eine weitere Möglichkeit der Mitwirkung gegeben.**

**5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStbV, Geschäftsbereich Aurich (I Stellungnahme vom 23.09.2013)**

- 5.1.1 Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 815, für welche die NLStbV-GB Aurich zuständig ist. Entlang der L 815 wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Mit Bezug auf § 24 (1) NStrG wurde ein Mindestabstand von 20 m zwischen der Baugrenze und den Fahrbahnrändern der Landes- / Kreisstraße eingehalten. Es wird darum gebeten das Abstandmaß von 20 m in Form von Maßketten im Plan festzuhalten.

**Abwägungsvorschlag**

**Das Abstandsmaß wird in der Planzeichnung ergänzt.**

- 5.1.2 In Bezug auf das dargestellte Sichtfeld der südlichen Einmündung L 815/ Bahnhofstraße ist keine Prüfung möglich, da der Kontenpunkt unvollständig dargestellt wurde. Es wird auf die RAL 2012 zur Sicherstellung des erforderlichen Sichtfeldes verwiesen. Hinzugefügt wird, dass die Bezugshöhe für die Sicht nicht wie beschrieben die Bordoberkante sondern die Oberkante des Fahrbelags ist. Bei

Abstimmungsbedarf von Einzelheiten steht die Behörde in Form von Herrn Borchers (Eschener Allee 31, 26603 Aurich, Tel.: 04941951219) zur Verfügung.

**Abwägungsvorschlag**

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

- 5.1.3 Da bisher noch keine Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen stattgefunden haben, geht die Behörde davon aus, dass sie beteiligt wird wenn diese im Nahbereich der Bundes-, Landes- (vor allem der L 815), Kreisstraßen oder Grundstücken im Eigentum des jew. Straßenbaulastträgers durchgeführt werden.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Sande plant, das Kompensationsdefizit im Kompensationspool Zeteler Marsch auszugleichen.**

- 5.1.4 Nach Abschluss des Verfahrens wird unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung gebeten.

**Abwägungsvorschlag**

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

**6 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (I Stellungnahme vom 16.09.2013)**

- 6.1 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.**

**7 Sielacht Rüstringen (I Stellungnahme vom 09.09.2013)**

- 7.1 Im Hinblick auf die weitere Versiegelung oder Verdichtung der Bebauung des Bebauungsplangebietes wird auf die Notwendigkeit sich mit einer geeigneten

Regenrückhaltung zur Entlastung der abzuleitenden Vorflutgewässer erforderlich werden, auseinanderzusetzen.

**Abwägungsvorschlag**

**Es wird zurzeit geprüft, ob ergänzende Untersuchungen erforderlich sind.**

***Keine Anregungen und Hinweise***

**Behörden und TÖB**

- 8 **Ericsson Services GmbH (I Schreiben vom 11.09.2013)**
- 9 **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStbV, Geschäftsbereich Oldenburg (I Stellungnahme vom 26.09.2013)**
- 10 **Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (I Schreiben vom 04.09.2013)**
- 11 **Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland (I Schreiben vom 27.09.2013)**
- 12 **Stadt Schortens (I Schreiben vom 09.09.2013)**

(Stand 16.10.2013)