

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorschläge

zum Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd-

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.2014 bis 24.02.2014

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I Anregungen der Öffentlichkeit

Es sind keine Anregungen und Hinweise eingegangen.

Teil II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH (Mail vom 13.02.2014)
2. Landkreis Friesland (Schreiben vom 19.02.2014)
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord (Schreiben vom 07.02.2014) - ohne Bedenken -
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (Schreiben vom 28.01.2014)
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Schreiben vom 30.01.2014)
6. Oldenburgischer-Ostfriesischer Wasserverband (Schreiben vom 27.01.2014)
7. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/ Friesland (Schreiben vom 03.02.2014) - ohne Bedenken -
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Schreiben vom 10.02.2014) - ohne Bedenken -
9. Wasser- und Bodenverbände, Sielacht Rüstringen (Schreiben vom 24.01.2014)

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH (Mail vom 13.02.2014)	
Hinweise, Anregung, Bedenken	Abwägungsvorschläge
<p>1.1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. Es wird darauf verwiesen, dass die Anlagen von Kabel Deutschland bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 11 Hinweise folgender Absatz ergänzt: „Im Plangebiet befinden sich Leitungen von Kabel Deutschland, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH bei Arbeiten Dritter (Kabelschutzanweisung)“ ist mit seinen Anlagen zu beachten und einzuhalten. Die Erteilung von Auskünften über die Lage der Kabel (Planauskunft) ist in Form der Webauskunft unter https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft möglich oder in Form des regionaler Kontaktes per E-Mail unter</p>

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Planauskunft1@kabeldeutschland.de oder per Fax: +49 (0) 89/92 3342-11 80. Bei Freilegung von Kabelanlagen / Beschädigungen von Kabeln ist umgehend das technische Servicecenter unter 0800 52 666 25 (kostenfrei erreichbar aus Deutschland) zu informieren.“</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**2. Landkreis Friesland
(Schreiben vom 19.02.2014)**

Hinweise, Anregung, Bedenken	Abwägungsvorschläge
<p>2.1. Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal</p> <p>Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes WHV-Mariensiel. Luftfahrtrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf der Planzeichnung befindet sich bereits eine nachrichtliche Übernahme, die lautet:“ Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone des <i>Verkehrslandeplatzes</i> Mariensiel. Gebäude und Anlagen, deren Höhe mehr als 30 m über Oberkante Gelände beträgt, sind unzulässig.“ Weitergehender Änderungsbedarf besteht nicht.</p>

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<p>2.2. Fachbereich Umwelt: untere Naturschutzbehörde Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung wenn die Punkte „Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich“, „Eingriffs - Ausgleichs – Bilanzierung“ und „Artenschutz“ der Begründung eingehalten werden. Zudem sind externe Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss festzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in Punkt 8.12.5 der Begründung genannt, erfolgen die Kompensationsmaßnahmen in dem kommunalen Flächenpool der Gemeinde Sande in der Zeteler Marsch. Die Begründung wird unter Punkt 8.12.5 hinsichtlich der übrigbleibenden Differenz des Kompensationspools wie folgt ergänzt: „Nach Abzug des Kompensationsbedarfs für den BP 44 verbleibt weiterhin ein Kompensationsüberschuss von 127.416 Werteinheiten.“</p>
<p>2.3. Fachbereich Umwelt: untere Wasserbehörde Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass Gewässerausbaumaßnahmen einer wasserbehördlichen Genehmigung bedürfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.4. Keine Bedenken bestehen bei</p> <ul style="list-style-type: none">- Fachbereich Umwelt: untere Immissionsschutzbehörde,- Fachbereich Umwelt: untere Bodenschutzbehörde,- Fachbereich Straßenverkehr,- Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- und Denkmalschutzbehörde,- Fachbereich Planung Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht,	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<ul style="list-style-type: none">- Fachbereich Planung Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebau,- Fachbereich Planung Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord (Schreiben vom 07.02.2014) - ohne Bedenken -

Hinweise, Anregung, Bedenken	Abwägungsvorschläge
3.1. Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (Schreiben vom 28.01.2014)	
Hinweise, Anregung, Bedenken	Abwägungsvorschläge
<p>4.1. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ostseite der Landesstraße Nr. 815. deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der gem. <i>RAL 2012</i> frei zuhaltenden Sichtfelder im Knotenpunkt <i>L 815 / Bahnhofstraße</i> wird auf die Stellungnahme vom 23.09.2013. Az.: 2111/21101 -44 verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.2. Stellungnahme vom 23.09.2013. Az.: 2111/21101 -44: In Bezug auf das dargestellte Sichtfeld der südlichen Einmündung L 815/ Bahnhofstraße ist keine Prüfung möglich, da der Knotenpunkt 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 Börchers (Eschener Allee 31, 26603 Aurich, Tel.: 04941951219) zur Verfügung.</p>	<p>Da auf der L 815 keine Geschwindigkeitsbeschränkung angeordnet ist, müssen hier Geschwindigkeiten von max. 100 km/h berücksichtigt werden. An der Bahnhofstraße ist ein „Vorfahrt achten“ Schild angeordnet. Bei einer entsprechenden Annäherungssichtweite ergibt sich normalem LKW-Anteil ein Abstand es Bezugspunktes von 15 m. Die Schenkellänge beträgt 200 m. Mit diesen Daten wurde das im B-Plan abgebildete Sichtdreieck konstruiert. Insoweit die Sichtfläche den B-Plan Geltungsbereich berührt, werden hier die sich ergeben Maße aufgenommen. Die genannten Bezugspunkte befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.</p>

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

	Für die Bezugshöhe der die Sicht versperrende Hindernisse wird die Fahrbahnoberkante statt des Bordsteins aufgenommen.
Nach Abschluss des Verfahrens wird unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung gebeten.	Nach Abschluss des Verfahrens übersendet die Gemeinde der NLStBV eine Kopie der gültigen Bauleitplanungsdokumente.

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Schreiben vom 30.01.2014)

Hinweise, Anregung, Bedenken	Abwägungsvorschläge
<p>5.1. Der Geschäftsbereich Oldenburg der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV-OL) ist im Gemeindegebiet von Sande für die Bundesautobahn 29 zuständig. Für die Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist der Geschäftsbereich Aurich, Eschener Allee 31, 26603 Aurich zuständig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 -Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- liegt in deutlichem Abstand östlich der Bundesautobahn A 29. Die Belange der NLStBV-OL als Träger öffentlicher Belange sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<p>betroffen. Anregungen und Bedenken sind von hier nicht vorzutragen.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------	--

<p>6. Oldenburgischer-Ostfriesischer Wasserverband (Schreiben vom 27.01.2014)</p>	
<p>Hinweise, Anregung, Bedenken</p>	<p>Abwägungsvorschläge</p>
<p>6.1. Mit dem Schreiben vom 16.09.2013 Tib-480/13/Die/Bü hat der OOWV zur Bauleitplanung Stellung genommen. Die Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6.2. Stellungnahme vom 16.09.2013: 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.</p>	<p>Die auf Privatgrundstücken verlaufenden Leitungen gemäß Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung sind in der Planzeichnung zum Entwurf eingetragen worden. Unter dem Punkt 7 Hinweise wird folgender Absatz eingefügt: „Im Plangebiet befinden sich Leitungen des OOWV. Die tatsächliche Lage der Wasserleitungen kann von der im Plan eingetragenen Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der</p>

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

	Nähe der Leitung der Leitungsträger OOWV, Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461 9810211, zur genauen Lage der Leitung in der Örtlichkeit zu befragen.“
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**7. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/ Friesland
(Schreiben vom 03.02.2014) - ohne Bedenken -**

Hinweise, Anregung, Bedenken	Abwägungsvorschläge
7.1. Gegen den Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd - der Gemeinde Sande werden derzeit keine verkehrspolizeilichen Bedenken geltend gemacht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Schreiben vom 10.02.2014) - ohne Bedenken -	
Hinweise, Anregung, Bedenken	Abwägungsvorschläge
<p>8.1. Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Es wird um die Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform nach Rechtskraft gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde übersendet die rechtskräftige Planung in Papierform an das Gewerbeaufsichtsamt.</p>

9. Wasser- und Bodenverbände, Sielacht Rüstringen (Schreiben vom 24.01 .2014)	
Hinweise, Anregung, Bedenken	Abwägungsvorschläge
<p>9.1. Hinsichtlich der Bauleitplanung wird auf die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Oberflächenentwässerung in Bezug auf die von der Sielacht Rüstringen abgegebenen Stellungnahmen zu den vorangegangenen Bebauungsplänen,</p>	<p>An dem nach der frühzeitigen Beteiligung in die Begründung eingefügten Text (Pkt. 4.4) wird festgehalten: <i>„Da sich grundsätzlich gegenüber dem Bestand und den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen keine Änderungen ergeben, wird davon ausgegangen, dass die Entsorgung überschüssigen Oberflächenwassers durch die bestehende Infrastruktur</i></p>

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<p>verwiesen. Für eine zukünftige bauliche Verdichtung im Bereich des Bebauungsplangebietes ist zukünftig die Notwendigkeit von Regenrückhaltemaßnahmen zu prüfen.</p>	<p><i>gewährleistet ist bzw. notwendige Erweiterungen in den festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen können. Die bekannten Engpässe in der Oberflächenwasserabführung sind fast ausschließlich auf mangelnde Aufreinigung der offenen Gräben im Plangebiet zurückzuführen. Hier wird die Gemeinde die betroffenen Grundstückseigentümer auffordern, ihrer Aufreinigungspflicht nachzukommen.“</i></p>
<p>Zur Information: 9.2. Stellungnahme zum B-Plan 44 vom 09.09.2013 zur frühzeitigen Beteiligung Die Sielacht weist darauf hin, dass hinsichtlich der bereits heute schwierigen Entwässerungssituation in dem vorbezeichneten Bebauungsplangebiet zukünftig bei einer weiteren Versiegelung und Verdichtung der Bebauung Regenrückhaltemaßnahmen zur Entlastung der ableitenden Vorflutergewässer erforderlich werden.</p>	<p>Zur Information: im seinerzeitigen Abwägungsvorschlag hieß es: <i>„Es wird zurzeit geprüft, ob ergänzende Untersuchungen erforderlich sind.“</i></p>
<p>Zur Information: 9.3. Stellungnahme zum B-Plan 45 vom 25.03.2013 zur frühzeitigen Beteiligung 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</p>	<p>Am seinerzeitigen Abwägungsvorschlag wird festgehalten; er hat keine Auswirkungen auf den vorliegenden B-Plan Nr. 44; zur Information: <i>„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 Zuggraben“ (Gewässer</i></p>

Abwägungsvorschläge Bebauungsplan Nr. 44 - Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd- nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<p>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.</p>	<p><i>II. Ordnung Nr. 9) eine ausreichende Regenrückhaltefunktion erfüllt.“</i></p>
<p>9.4. Stellungnahme zum B-Plan 45 vom 09.09.2013 nach öffentlicher Auslegung textgleich wie 9.2, jedoch gesondertes Schreiben</p>	<p>siehe 9.2</p>