

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.01.2014 bis zum 03.02.2014**

<p><b>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Planung / Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht – mit Schreiben vom 10.02.2014</li><li>2. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht – mit Schreiben vom 10.02.2014</li><li>3. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung – mit Schreiben vom 10.02.2014</li><li>4. Landkreis Friesland, Fachbereich Straßenverkehr– mit Schreiben vom 10.02.2014</li><li>5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - mit Schreiben vom 15.01.2014</li><li>6. Sielacht Rüstingen – mit Schreiben vom 15.01.2014</li><li>7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen - mit Schreiben vom 28.01.2014</li><li>8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg – mit Schreiben vom 20.01.2014</li></ol>	<p><b>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	--

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:</b></p>	
<p><b>9. Landkreis Friesland, Fachbereich zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal als Kommunalaufsicht – mit Schreiben vom 10.02.2014</b></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 ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf der Planunterlage wurde bereits eine nachrichtliche Übernahme des Überwachungsbereiches gem. §§ 12 und 17 LuftVG sowie die Anzeigepflicht bei der Errichtung von Gebäuden aufgenommen.</p> <p>Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Absicherung der Bestandssituation handelt sind keine weiteren entgegenstehenden Belange erkennbar.</p>
<p><b>10. Landkreis Friesland, Fachbereich Umwelt – mit Schreiben vom 10.02.2014</b></p> <p>Hinweis:</p> <p>Sofern die Gemeinde das Kreislaufwirtschaftsgesetz berücksichtigen und beordnen möchte, wäre eine Ergänzung der textlichen Fassung mit folgendem Inhalt sinnvoll:</p> <p>„Vorhandene offene Gewässer, insbesondere solche die der Entwässerung dienen, sind zu erhalten. Veränderungen der Gewässer durch Verbau oder Versiegelung (z. B. Folie oder Platten) sind unzulässig.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme ist bereits durch die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes geregelt (u.a. §§6 und 67 WHG), wonach auf eine textliche Festsetzung verzichtet wurde. Der Inhalt der Stellungnahme wird jedoch als Hinweis aufgenommen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>11. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht – mit Schreiben vom 10.02.2014</b>                      Zulassung von PV-Anlagen nur auf straßenabgewandten Seiten, da das Erscheinungsbild der Dächer sehr beeinträchtigt würde. Bei größeren PV-Anlagen würden die vorgegebenen Dachziegel verdeckt werden und das rote ruhige Erscheinungsbild der Dachflächen würde verloren gehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme berührt nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, da die örtlichen Bauvorschriften als gesonderte Satzung aufgestellt werden. Daher erfolgt eine Abwägung der Stellungnahme innerhalb des Verfahrens zu den örtlichen Bauvorschriften.</p>
<p><b>12. III. Oldenburgischer Deichband – mit Schreiben vom 20.01.2014</b>                      Das vorbezeichnete Bauleitplangebiet grenzt unmittelbar auf der östlichen Seite an den dort verlaufenden Hauptdeich.</p> <p>Bei der Bauleitplanung und der weiteren Umsetzung sind die Belange des Küstenschutzes, insbesondere die sich aus dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) ergebenden Bestimmungen, zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die in das Plangebiet hineinreichende 50 m breite Deichschutzzone und die sich aus dem NDG ergebenden Bestimmungen und Einschränkungen hinsichtlich der weiteren Bauleitplanung in diesem Bereich.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet berührt teilweise die Schutzzone des Hauptdeiches, die gem. § 16 Abs. 1 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) in einer Breite von 50 m landseitig von Anlagen jeder Art nicht bebaut oder verändert werden darf. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen gem. § 16 NDG nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat. Diese Belange des Küstenschutzes wurden bereits als nachrichtliche Übernahme auf der Planunterlage berücksichtigt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass mit der vorliegenden Planung eine Bestandsabsicherung erfolgt, die eine Nutzungsänderung oder Ausweitung der Bebauung über das bestehende Maß unterbindet.</p>

## Gemeinde Sande, Bebauungsplan Nr. 25 – „Ortschaft Cäciliengroden“- Neufassung

4

Stadium I (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>13. OOWV- mit Schreiben vom 27.01.2014</b></p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsleitungen des OOWV maßstäblich nicht eingezeichnet.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461 9810211, in der Örtlichkeit angeben lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Es werden mit der vorliegenden Planung jedoch keine Erschließungsmaßnahmen vorbereitet.</p>

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2014 bis zum 03.02.2014

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

<p><b>13. Anwohner, Karl-Legien-Str. 57 - mit Schreiben vom 02.02.2014</b></p> <p>Da ich sehr gerne in Cäciliengroden wohne, habe ich mich gefreut, dass Rat und Verwaltung für den historisch geprägten Teil Cäciliengrodens eine bestandssichernde Neufassung des Bebauungsplans 25 - Ortschaft Cäciliengroden und die Aufstellung einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden (Gestaltungssatzung) in Angriff genommen haben. Die Dorferneuerung Cäciliengroden</p>	
---	--

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>(Planung vom Architekten Johann H. Boner) und die daraus 1985 erwachsene Gestaltungsfibel kannte ich schon.</p> <p>Mit diesem Wissen im Hinterkopf bin ich in den letzten Tagen sehr bewusst durch diesen Gemeindeteil gegangen und möchte aus meinen Beobachtungen heraus eine Stellungnahme zu mehreren Punkten des Bebauungsplanes und der Satzung abgeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Den Gartenstadtstil von Cäciliengroden kann man nur erhalten, wenn 75% der Siedlung Vegetationsfläche bleiben, so wie es der BBPl. 25 aussagt. Im Großen und Ganzen wird das eingehalten. Allerdings gibt es an einzelnen Stellen zu wenig Grünflächen auf den Grundstücken, so z.B. auf allen hinteren Grundstücken in den drei Höfen der Walther-Rathenau-Straße, auf allen Grundstücken Fritz-Frerichs-Straße/Ecke Fritz-Erler-Straße (gar keine freien Gartenbereiche) und auf dem Hintergrundstück Karl-Marx-Platz, Ecke Friedrich-Ebert-Straße (keine freien hinteren Gartenbereiche). Ich habe meine Markierungen zur Verdeutlichung in den beigelegten Plan gezeichnet.</li> </ol> <p>Durch die fragwürdige Hinter-Bebauung auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 2 muss der Bauteppich für alle Grundstücke mit geraden Nummern leider nach hinten erweitert werden, schade!</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechen der ursprünglich angestrebten Planfassung festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 entspricht der Zielsetzung eines Vegetationsanteils von 75 %.</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksflächen, wurden in Teilbereichen Abrundungen oder Lückenschlüsse ermöglicht. Diese Festsetzung ermöglicht jedoch keine höhere Bodenversiegelung, da die GRZ nicht erhöht wurde.</p> <p>Mit der Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche wird das Grundprinzip der Ortschaft Cäciliengrodens beibehalten. Es zeichnet sich durch eine strikte Straßenrandbebauung und durch einen rückwärtigen gärtnerischen Innenbereich aus. Diese Gestaltungselemente durchziehen den Ort achsenartig und werden mit der Planung abgesichert wobei auch eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird.</p> <p>Die Bebauungstiefen werden entsprechend des Bestandes sowie der ursprünglichen Planfassung mit 25 m festgesetzt. Es handelt sich hierbei nicht um eine besondere Berücksichtigung des Grundstücks Friedrich-Ebert-Str. 2, sondern</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>2. Weshalb erfolgt eine Gehölzfestsetzung (3.3 des BBPl) nur in den Bereichen Sportplatz, Kurt-Schumacher-Straße und Friedrich-Ebert-Straße. Ich wünsche mir eine Festsetzung der Gehölze auch für die anderen Straßenzüge, vor allen Dingen für die Walther-Rathenau-Straße, in der ja immer noch die Bäume auf der rechten Seite fehlen.</p> <p>3. Gilt die Einschränkung für die Anzahl der Wohnungen pro Haus nur für eine Neuerrichtung und dann auch für zusätzlich angebaute Ferienwohnungen und stehen die anderen unter Bestandschutz?</p> <p>4. Der alte Bebauungsplan und die Gestaltungsfibel legen großen Wert darauf, dass besonders auch der Raum vor den Siedlungshäusern gartenstadtmäßig ausfällt: Entsiegelung der Vorbereiche, Begrünung zwischen den Grundstücken,</p>	<p>um die vorherrschende und überwiegend erforderliche Bebauungstiefe, die aus der Bestandssituation abgeleitet wird.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planänderung sind keine Gehölzanpflanzungen auf öffentlichen Flächen geplant. Daher erfolgt nur eine Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände. Art und Umfang der Festsetzung orientieren sich an der ursprünglichen Planfassung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen redaktionell ergänzt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wird die Festsetzung über die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden ersatzlos gestrichen. Durch den Verzicht dieser Festsetzung soll eine touristische Nutzung des Ortes ermöglicht werden. Durch die parallele Aufstellung einer Erhaltungssatzung ist eine Absicherung der historischen Bausubstanz sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme berührt nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, da die örtlichen Bauvorschriften als gesonderte Satzung aufgestellt werden. Daher erfolgt</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>gegliederte Garagenauffahrten, ggf. Rasengittersteine. Das sollte in der Gestaltungssatzung weiterhin zu lesen sein.</p> <p>Bei mehreren Häusern, z.B. auch Hermann-Schulz-Str. 23 und 25 (Neubürger) sind die Flächen so sehr versiegelt, dass der Umweltgedanke Schaden nimmt. Die Flächen vor den Häusern sind durchgehend gepflastert, das linke Kiesbeet ist mit einer Folie unterlegt, die keinen Regen durchlässt, einfach unvernünftig, es gibt keine mittlere Hecke. Wo soll das Wasser denn bleiben? Müllcontainer gehören auch nicht vor die Hauser....</p> <p>Auf einigen Grundstücken stehen monatelang Wohnwagen auf der Auffahrt, das eigene KFZ parkt dann monatelang auf der Fahrbahn und verengt den Weg für die anderen Verkehrsteilnehmer (in der Karl-Legien-Str. zweimal).</p> <p>5. Prima, dass die rote Dacheindeckung weiterhin drin steht. Bei der roten Dacheindeckung sollte es keine Einschränkungen für Dächer mit Sonnenkollektoren geben. Die Photovoltaikplatten verderben straßenseitig sowieso den Siedlungscharakter massiv. Negativbeispiel in der Fritz-Frerichs-Straße.</p> <p>6. Sehr gut, dass es keine Rollladenkästen geben soll. Es gibt heute gute Luken Lösungen, die auch bei Sturm so wie in diesem Jahr funktionieren.</p>	<p>eine Abwägung der Stellungnahme innerhalb des Verfahrens zu den örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme berührt nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, da die örtlichen Bauvorschriften als gesonderte Satzung aufgestellt werden. Daher erfolgt eine Abwägung der Stellungnahme innerhalb des Verfahrens zu den örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme berührt nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, da die örtlichen Bauvorschriften als gesonderte Satzung aufgestellt werden. Daher erfolgt eine Abwägung der Stellungnahme innerhalb des Verfahrens zu den örtlichen Bauvorschriften.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>7. Probleme gibt es heute auch bei Dacheindeckungen von Doppelhäusern. Die Isolierungen erhöhen das linke Dach neben dem rechten. Viele Neubürger decken auf Rat von Dachdeckern die Giebelseite auch bis zur Traufenhöhe der Längsseite. Sieht nicht gut aus. Dachüberstände werden oft bis zum unteren Rand ausgefüllt.</p> <p>Eine Frage zum Schluss: Weshalb ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes 25 nicht wirksam geworden?</p> <p>Da ich keine Verwaltungsfachfrau bin, bitte ich nicht korrekte Formulierungen zu entschuldigen.</p> <p>Ich hoffe, dass meine Gedanken in irgendeiner Form eingearbeitet werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme berührt nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, da die örtlichen Bauvorschriften als gesonderte Satzung aufgestellt werden. Daher erfolgt eine Abwägung der Stellungnahme innerhalb des Verfahrens zu den örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Diese Fragen unterliegen nicht der Abwägung und können daher an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden.</p>