

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

1

(Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 25.04.2014

<p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Planung / Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht – mit Schreiben vom 07.05.20142. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brandschutz – mit Schreiben vom 07.05.20143. Landkreis Friesland, Fachbereich Umwelt – mit Schreiben vom 07.05.20144. Landkreis Friesland, Fachbereich Straßenverkehr – mit Schreiben vom 07.05.20145. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung – mit Schreiben vom 07.05.20146. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht – mit Schreiben vom 07.05.20147. Sielacht Rüstingen – mit Schreiben vom 26.03.2014	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:</p>	
<p>8. Landkreis Friesland, Fachbereich zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal als Kommunalaufsicht – mit Schreiben vom 07.05.2014</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>Zu 8: 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>9. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Denkmalschutz – mit Schreiben vom 07.05.2014</p> <p>Gegen o. g. Planungen können seitens der Denkmalpflege nur Anregungen bezüglich der Gestaltung vorgetragen werden, da i. S. des §3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz weder die Gebäude noch die Siedlungsstruktur dem Denkmalschutz unterliegen. Ziel sollte sein, die das Gebiet auszeichnende Einheitlichkeit weiter zu erhalten.</p> <p>Bestehende bauliche Anlagen sollten im Sanierungsfall folgende gestalterische Merkmale aufweisen:</p> <p>1. die Dacheindeckung sollte mit Hohlfalzziegeln in naturrot erfolgen.</p>	<p>Zu 9: Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Gestaltungsmerkmale wurden bereits in den Örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 25 berücksichtigt. Diese Örtlichen Bauvorschriften wurden als gesonderte Satzung erlassen und sind daher nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Neben den verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 25 und den örtlichen Bauvorschriften wird von der Gemeinde Sande eine Gestaltungsfibel herausgegeben. In diesem Rahmen werden zahlreiche Gestaltungsempfehlungen beispielhaft dargestellt und an die Bewohner des Ortsteils weitergegeben. Hierdurch soll die Sensibilität für den historischen Ort</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>2. bestehende Fenster- und Türöffnungen sollten nicht verändert werden.</p> <p>3. Nebenanlagen sollten in klassischer Bauweise erstellt werden.</p> <p>4. Die bei Nebenanlagen verwendeten Materialien wären so zu wählen, dass sie sich an bestehende Anlagen anpassen.</p>	<p>und dessen Gestaltungsgrundsätze erhöht werden, sowie eine Anstoßwirkung auf freiwilliger Basis erzielt werden.</p> <p>Insgesamt ist mit den vorgenannten Instrumenten von einer ausreichenden Absicherung der Gestaltungsanforderungen zur Sicherung der historischen Bausubstanz auszugehen.</p>
<p>10. Landkreis Friesland, untere Deichbehörde – mit Schreiben vom 07.05.2014</p> <p>Gegen die Neufassung des o.g. Bebauungsplans bestehen seitens des Landkreises Friesland als untere Deichbehörde erhebliche Bedenken.</p> <p>Begründung:</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 1 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches u.a. nicht errichtet werden. In dem hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind mehrere Grundstücke innerhalb dieser 50 m Schutzzone als Bauflächen ausgewiesen.</p> <p>Ausnahmen von dieser gesetzlichen Regelung nach § 16 Abs. 2 NDG sind nur im Einzelfall zulässig und nur dann, wenn Gründe der Deicherhaltung dieses zulassen. Örtliche Normensetzungsverfahren zur Einräumung von mehreren Baurechten scheitern jedoch bereits daran, dass sie wegen ihrer nur allgemeinen Festsetzung nicht den Einzelfall abbilden können. Eine Einzelfallbetrachtung in der ausnahmsweise von dem Verbot des § 16 Abs. 1 NDG abgewichen werden kann, ist grundsätzlich nur im individuellen Genehmigungsverfahren möglich und nicht schon per se im Rahmen eines materiellen Normenverfahrens.</p>	<p>Zu 10: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planunterlage redaktionell korrigiert.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird die Planunterlage hinsichtlich der Bereitstellung neuer Baurechte überarbeitet. Innerhalb der 50m - Deichschutzzone werden die überbaubaren Grundstücksflächen reduziert und auf das Maß der ursprünglichen Planfassung beschränkt. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit einer Nachverdichtung aufgegeben und die Baurechte beschränken sich auf den Status quod.</p> <p>Somit beschränken sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Bestandssituation.</p> <p>Die deichrechtlichen Belange sind als Nachrichtliche Übernahme auf der Planunterlage vermerkt.</p>

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

4

(Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Neben den bereits formalen Gründen wiegen die materiellen Ablehnungsgründe des Ostenschutzes ebenfalls schwer. Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur, die ihre Anfänge vor Inkrafttreten des formalen Deichrechts hatte, ist bereits jetzt die Deichverteidigung im Bereich Cäciliengroden erheblich eingeschränkt. Teilweise reicht dort die vorhandene Wohnbebauung bis an die Grenzen des gewidmeten Seedeichs heran. Lediglich ein paar wenige Parzellen und nur eine direkte Zufahrtstraße bieten Möglichkeiten für die Deichverteidigung. Sollte die geplante Wohnbebauung genau dort einsetzen, würde die Deichverteidigung weiter eingeschränkt werden.</p> <p>Neben dem Aspekt Deichverteidigung ist zu bedenken, dass im Falle einer Erhöhung des bestehenden Hauptdeiches auch eine Erweiterung des Deichquerschnitts erforderlich wäre. Diese Erweiterung könnte nach aktuellem Stand nur landseitig erfolgen.</p> <p>Insgesamt wäre aus hiesiger Sicht eine Ausweitung der Bauplanung innerhalb des deichgeschützten Bereichs rechtswidrig.</p>	
<p>11. OOWV- mit Schreiben vom 26.03.2014</p> <p>Mit Schreiben vom 24.01.2014 - Tlb-31/14/Die/kü - haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p>Schreiben vom 27.01.2014:</p>	<p>Zu 11: 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>

(Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Sofern sicher gestellt 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>12. III. Oldenburgischer Deichband - mit Schreiben vom 26.03.2014</p> <p>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 hinreichende 50,00 m breite Deichschutzzone und die sich aus dem NDG ergebenden Bestimmungen und Einschränkungen hinsichtlich der weiteren Bauleitplanung in diesem Bereich.</p>	<p>Zu 12: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planunterlage redaktionell korrigiert.</p> <p>Siehe hierzu Punkt 10, Abwägungsempfehlung zur Stellungnahme des Landkreises Friesland – untere Deichbehörde</p>

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

(Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 25.04.2014

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

Keine	Fehlanzeige
--------------	-------------