

Gemeinde Sande

Bebauungsplan Nr. 28 „Ortsmitte Sande“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m.
§ 13a BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Kirchengemeinde Sande | 28.03.2014 |
| 2. Kabel Deutschland | 10.04.2014 |
| 3. Landkreis Friesland | 29.04.2014 |
| 4. OOWV | 30.04.2014 |
| 5. IHK | 08.05.2014 |

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 6. Sielacht Rüstringen | 27.03.2014 |
| 7. EWE NETZ | 22.04.2014 |
| 8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg | 23.04.2014 |

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- 1.

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Kirchengemeinde Sande				28.03.2014
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Sande legt großen Wert auf die Erhaltung des Gehweges zwischen dem jetzigen Feuerwehrgebäude und dem Haus „Am Markt 28“. Es handelt sich um einen Zugang zum Kirchhagel mit historischem Hintergrund.			Im Bebauungsplan wird der Anregung bereits entsprochen, der Gehweg ist entsprechend gekennzeichnet und planungsrechtlich gesichert.	
Bei einer neuen Verwendung des Feuerwehrgebäudes bitten wir um Rücksichtnahme auf die Nähe zum Kirchhagel als Begräbnisstätte.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zum gegebenen Zeitpunkt beachtet.	

2 Kabel Deutschland				10.04.2014
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.03.2014. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) (Teilbereiche) dargestellt ist.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Zuge von Erschließungs- und Bauplanungen beachtet.	

3 Landkreis Friesland				29.04.2014
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Bauleitplanung der Gemeinde Sande hier: Aufstellung des BPlanes Nr. 28 -Ortsmitte Sande- Zu der o. a. Bauleitplanung der Gemeinde Sande nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:				

<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft Finanzen und Personal:</u></p> <p>Dieses 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, durch die Planung werden die Belange der Luftfahrt und des Verkehrslandeplatzes nicht berührt.</p>
<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Regionalplanung</u></p> <p>Grundsätzlich begrüßt die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland, dass die Gemeinde Sande zu ihrer beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung ein entsprechendes Konzept erarbeitet, wenn auch noch nicht als städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. BauGB verabschiedet hat. Das Einzelhandelsgutachten, erstellt von der GMA im Jahre 2013, kann somit nur eingeschränkt als Grundlage bzw. als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für Planungen herangezogen werden. Der nun im Verfahren befindliche BPlan Nr. 28 folgt diesem Konzept, weshalb das Einzelhandelskonzept noch vor Satzungsbeschluss zum BPlan erfolgen sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgt nach der Beschlussfassung des Rates über das Einzelhandelskonzept.</p>
<p>Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde sind bei grundsätzlicher Zustimmung zu den Planungen folgende Punkte für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28. "Ortsmitte Sande", in der Fassung der Offenlage gemäß § 4 Abs.2 BauGB anzumerken. Der bisherige Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) erfolgte am Standort "Am Markt", dieser Teil des ZVBs wurde sowohl städtebaulich als auch funktional gestärkt, sodass eine nahversorgungsrelevante Konzentration an diesem Standort festzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die bereits begonnene Leerstandsentwicklung im südwestlichen Teil des ZVBs ("Netto-Standort") sich fortschreiben konnte. Zu den Ansprüchen zum Verhältnis wurde bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzepts Stellung genommen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Des Weiteren sind die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 28 Ortsmitte Sande unpräzise bzw. unzureichend formuliert. Bei der textlichen Festsetzung fehlen beispielweise Angaben zur Größe der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen.</p> <p>Insbesondere das SO-Gebiet Verbrauchermarkt (§11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wurde zwar zulässig, aber nicht detailliert genug der neuesten Rechtsprechung gemäß festgesetzt: Im Entwurf heißt es "ein Verbrauchermarkt mit dem Sortiment Lebensmittel" und "ein Discounter mit dem Sortiment Lebensmittel". Da für baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen aufgrund ihrer abstrakt-generellen Eignung zur Herbeiführung eines Windhundrennens keine Ermächtigungsgrundlage existiert, dürfen direkt auf den Nutzungstyp bezogene Verkaufsflächenbeschränkungen nicht in einen BPlan aufgenommen werden, wenn aus den besonderen Umständen eines Einzelfalls folgt, dass die Gefahr eines Windhundrennens nicht besteht (Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 6.5.2009-1 C 10970/08). Unzulässig ist zum einen eine vorhabenuabhängige, auf ein gesamtes Baugebiet bezogene Verkaufsflächenobergrenze, als auch eine für spezielle Sortimentssegmente bezogene Verkaufsflächenbeschränkung. Ist nur ein einzelnes im Baugebiet zulässiges Vorhaben gegeben, ist eine Verkaufsflächenbeschränkung zulässig, da es sich um eine konkrete Nutzungsart im Sondergebiet handelt. Vielmehr kann die Steuerung der Einzelhandelsnutzung, die sogenannte Feinsteuerung, bei SO-Festsetzungen für einzelne Betriebe über die Gesamtverkaufsfläche, den Betriebstyp, die Branche (Sortimente) und deren sortimentsbezogenen Verkaufsflächengröße sowie den zulässigen Randsortimenten sowie deren Verkaufsflächen definiert und gesteuert werden (Vgl. BVerwG 4 CN 6.11/4 CN 7.11 und 4 C 13.11). Eine Differenzierung nach Teilflächen TF1 SO Verbrauchermarkt und TF2 SO Discounter wäre hier denkbar, da so eine konkretere Nutzungsbestimmung vorgenommen werden kann.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
--	--

<p>Die im Entwurf erfolgten textlichen Festsetzungen können wie unten beispielhaft angeführt festgesetzt werden:</p> <p><i>Sondergebiet SO Verbrauchermarkt</i> <i>Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes. Art der baulichen Nutzung:</i> <i>Zulässig ist ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit maximal xy qm Verkaufsfläche.</i></p> <p>Nach der gleichen Vorgehensweise sind in diesem Fall die Festsetzungen für den Discounter vorzunehmen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.11.2009, 4 BN 63/09).</p> <p><i>Oder Sondergebiet Einzelhandel</i> <i>Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung bestimmter großflächiger Einzelhandelsbetriebe.</i> <i>Art der baulichen Nutzung:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Zulässig sind Verbrauchermärkte mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche von xy qm.</i> 2. <i>Zulässig sind Discounter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche von xy qm</i> <p>Wie bereits Eingangs erwähnt, begrüßt die untere Landesplanungsbehörde insgesamt die Bestrebungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Sande und mochte mit der Stellungnahme lediglich Hinweise zur weiteren Ausgestaltung geben. Die Festsetzungsvorschläge sind dabei noch auf die konkrete örtliche Situation anzupassen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Das Sondergebiet Verbrauchermarkt/ Discounter wird im Bebauungsplan wie angeregt, differenziert. Es wird daher ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm und ein davon getrenntes Sondergebiet „Discountmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm festgesetzt. Die genannten Verkaufsflächenbegrenzungen ergäben sich aus den vorhandenen bzw. genehmigten Verkaufsflächen.</p>
<p><u>Fachbereich Planung Bauordnung und Gebäudemanagement — Denkmalschutz:</u></p> <p>Als untere Denkmalschutzbehörde bitte ich um Kennzeichnung der laut § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unter Denkmalschutz stehenden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ev. Kirche 2. Kirchwurt mit Grabmalen <p>Baumallnahmen im unmittelbaren Bereich der Denkmale unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 8 NDSchG (Umgebungsschutz).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Kirchwurt mit Grabmalen und Kirche wird als denkmalgeschütztes Ensemble im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Brandschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Städtebaurecht:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	

4 OOWV				30.04.2014
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. 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.			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. beachtet.	
In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsleitungen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
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.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. beachtet.	

5 IHK				08.05.2014	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Die Gemeinde Sande beabsichtigt mit der Aufstellung des a. g. Bebauungsplans den Bereich Ortsmitte in seiner Funktion als Versorgungszentrum zu sichern, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen dazu Kern-, Misch- und Sondergebietsausweitungen festgesetzt werden.</p> <p>Im Einzelnen sind geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Kerngebiet MK sollen Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen werden, Tanzgaststätten sollen davon ausgenommen werden. Zudem sollen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und 7 BauNVO Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sein. • In den Mischgebieten MI sollen die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 6 genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten“ als nicht zulässig festgesetzt werden. Ferner sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). • Das Sondergebiet SO Verbrauchermarkt soll der Unterbringung eines Verbrauchermarktes und eines Discounters dienen. Hierbei sollen <ul style="list-style-type: none"> - ein Verbrauchermarkt mit dem Sortiment Lebensmittel, -ein Discounter mit dem Sortiment Lebensmittel, -sonstige Geschäfts- und Einzelhandelnutzungen sowie -Wohnungen im 1. Obergeschoss ausnahmsweise und -im 2. Obergeschoss allgemein zulässig sein. 			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Zurzeit wird für die Gemeinde Sande durch die GMA mbH ein Einzelhandelskonzept (EEK) erarbeitet. Das Konzept befindet sich aktuell noch in der Entwurfsfassung. Eine Endfassung liegt noch nicht vor, so dass das EEK auch noch nicht vom Rat der Gemeinde Sande beschlossen werden konnte. Die Oldenburgische IHK begrüßt es, dass die Gemeinde ein EEK auf den Weg bringt.</p>			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		

<p>Im Rahmen der Gespräche zum EEK wurde thematisiert, dass ein Lebensmitteldiscountmarkt seine Verkaufsfläche auf ca. 1.100 qm erweitern möchte. Der Standort befindet sich innerhalb des Bereiches, der im Bebauungsplanentwurf als Sondergebiet festgesetzt werden soll. Laut EEK-Entwurf sei diese geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für Sande noch vertretbar (vgl. EEK Entwurf S. 21).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In Anlehnung an unsere Stellungnahme vom 4. Februar 2014 zum EEK-Entwurf äußert sich die Oldenburgische IHK zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf wie folgt:</p>	
<p>1. Auf Seite 27ff des EEK-Entwurfes empfiehlt die Gutachterin, dass die Gemeinde Sande zwei zentrale Versorgungsbereiche am Standort etablieren sollte. Der Bereich, der im Bebauungsplanentwurf als Sondergebiet festgesetzt werden soll, liegt dabei innerhalb des nördlich gelegenen zentralen Versorgungsbereiches im EEK-Entwurf.</p> <p>Wir weisen erneut darauf hin, dass die Definition von zwei Versorgungsbereichen unter Umständen nicht rechtssicher ist. Darüber hinaus sind nachvollziehbare Aussagen dahingehend zu treffen, ob eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes die Versorgungsstruktur des anderen zentralen Versorgungsbereiches schädigt. Diese liegen bisher nicht vor.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>2. Die Festsetzungen für das Sondergebiet im Bebauungsplanentwurf müssen hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes in Frage gestellt werden. da in dem Bebauungsplanentwurf keine Verkaufsflächenobergrenze fortgesetzt wird.</p> <p>Neben dem angesprochenen Lebensmitteldiscountmarkt befindet sich innerhalb des als Sondergebiet geplanten Bereiches mit einem Verbrauchermarkt zudem ein weiterer Lebensmittelmarkt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich dieser Betrieb seine Verkaufsfläche zukünftig erweitern möchte, jedoch fehlt es auch hier an einer Festsetzung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze.</p> <p>Da in dem Bebauungsplanentwurf keine Verkaufsflächenobergrenzen definiert werden, besteht für beide Lebensmittelbetriebe die Möglichkeit, ihre Verkaufsflächen so weit zu erhöhen, dass Auswirkungen auf die Gemeinde Sande und das Umland nicht auszuschließen wären.</p> <p>Zwar werden EEK-Entwurf Aussagen zur Verträglichkeit des erweiterungswilligen Lebensmitteldiscountmarktes getroffen, hierbei fehlt es jedoch an einer methodisch abgeleiteten Begründung und Verträglichkeitsberechnung für diese Aussage sowie der Prüfung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit.</p> <p>Es stellt sich uns daher grundsätzlich die Frage, ob die Erweiterung des Discountmarktes und eine mögliche Erweiterung des Vollsortimenters (ohne Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze) städtebaulich und raumordnerisch verträglich sind.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Anregung zur Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen wird aufgenommen.</p> <p>Es wird ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm und ein Sondergebiet „Discountmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm festgesetzt. Die Verkaufsflächenbegrenzungen ergäben sich aus den vorhandenen bzw. genehmigten Verkaufsflächen.</p> <p>s.o.</p>
---	---

<p>3. Die Festsetzung von Kerngebieten innerhalb des Bebauungsplanentwurfes stößt bei uns auf Bedenken, da in Kerngebieten Einzelhandelsbetriebe ohne jegliche Flächen- und Sortimentsbeschränkung (theoretisch) zulässig sind.</p> <p>Das Landesraumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Friesland legt die Gemeinde Sande als Grundzentrum fest. Als Grundzentrum verfügt die Gemeinde Sande jedoch <u>nicht</u> über eine Versorgungsaufgabe, die eine Festsetzung der Flächen als Kerngebiet rechtfertigt. Für Grundzentren scheiden MK-Ausweisungen in aller Regel aus, weil es hier keine Ansiedlung kerngebietspflichtiger (Einzelhandels-) Nutzungen bedarf.</p> <p>Ulrich Kuschnerus führt dazu aus: „Die städtebaulich wie auch unter Aspekten der Raumordnung brisante Folgewirkung der unbegrenzten Zulassung insbesondere von Einkaufszentren und von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO muss bei der Ausweisung eines Kerngebietes stets mitbedacht werden. Der Festsetzung eines Kerngebietes bedarf es häufig dann nicht, wenn der Bereich für solche Betriebe gar nicht genutzt werden soll. Erst recht ist es kritisch, wenn der Betreffende Ort nach den entsprechenden Zielen der Raumordnung gar nicht oder nur begrenzt in Frage kommt.“ (vgl. Kuuschnerus, Ulrich: Der Standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 118).</p> <p>Die für Kerngebiet vorgesehenen Nutzungsarten können durchaus auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden, so dass wir empfehlen, anstatt der hier Kerngebiete hier Mischgebiete festzusetzen.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Kerngebieten werden grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen, allerdings trifft der beschriebene Fall auf das Bebauungsplangebiet Nr. 28 nicht zu.</p> <p>Im Bebauungsplan werden im unmittelbaren Umfeld des Marktplatzes 2 Kerngebiete festgesetzt, da hier die Sicherung von Einzelhandel/Dienstleistungen im Erdgeschoss maßgebendes städtebauliches Ziel ist. Entsprechend sind die bereits vorhandenen Gebäude auch (intern baulich) strukturiert.</p> <p>Das südliche Kerngebiet umfasst nur etwa 200 qm Grundfläche und ist bei dieser Betrachtung irrelevant.</p> <p>Das nördliche Kerngebiet umfasst den heutigen, mit unterschiedlicher Bautiefe strukturierten Gebäudekomplex. Die gesamte Fläche des Bauteppichs beträgt ca. 1.200 qm, allerdings beträgt die Tiefe teilweise nur 10 m. Somit ergäbe sich auch bei einem kompletten Neubau kein realistischer Flächenzuschnitt für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde Sande besteht daher keine Gefahr, dass sich hier die heutige Struktur aus kleinen Geschäften, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie grundlegend verändern kann.</p> <p>Bei Betrachtung der konkreten kleinteiligen Struktur werden von der Gemeinde Sande die Ziele der Raumordnung somit beachtet.</p>
<p>Aufgrund der zuvor genannten Punkte und mangelnder Kenntnisse über die konkreten Erweiterungsvorhaben der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe innerhalb der Gemeinde Sande und deren Auswirkungen haben wir gegen den Bebauungsplanentwurf in seiner jetzigen Form Bedenken.</p>	
<p><u>Wir empfehlen folgende Vorgehensweise:</u></p> <p>1. Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte bis zur Fertigstellung des Einzelhandelskonzeptes zurückgestellt werden. Gleichzeitig sollte die geplante Erweiterung des Discountmarktes - unter Berücksichtigung unserer Anmerkungen vom 14. Februar 2014 – z.B. im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich der regionalen sowie städtebaulichen Verträglichkeit gutachterlich untersucht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgt nicht vor der Beschlussfassung des Rates über das Einzelhandelskonzept.</p>

<p>2. Nachdem das Einzelhandelskonzept vom Rat der Gemeinde Sande verabschiedet wurde, kann die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Voraussetzung ist jedoch die gutachterlich geprüfte Verträglichkeit der geplanten Erweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel in Sande. Dabei sollten folgende Punkte beachtet werden:</p> <p>a.) Für die innerhalb des geplanten Sondergebietes ansässigen Einzelhandelsbetriebe sollten Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden.</p> <p>b) Anstatt der Ausweisung von Kerngebiet-Flächen sollten die entsprechenden Bereiche im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu a) Es werden Verkaufsflächenobergrenzen für den Verbraucher- und den Discountermarkt festgesetzt.</p> <p>Zu b) Es bleibt bei der Festsetzung der beiden kleinteiligen Kerngebiete. Denn es besteht hier keine Gefahr der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.</p>
<p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Erweiterungsplanungen des Lebensmitteldiscountmarktes im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ostfriesland der zuständigen unteren Landesplanungsbehörde gemeldet werden sollten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Von folgenden Bürgern wurden Anregungen/Hinweise gegeben:

Oldenburg, den 16.05.2014

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



M. Lux