

Gemeinde Sande



Bebauungsplan Nr. 47
„Parkplatz am Bahnhof“

Abwägungsvorschläge

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Planungsstand: 28.08.2015

Übersichtskarte

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



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

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2015 bis zum 26.05.2015

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

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen: 1. Sielacht Rüstringen – mit Schreiben vom 27.04.2015 2. Ericsson GmbH - mit Schreiben vom 05.05.2015 3. EWE Netz GmbH - mit Schreiben vom 20.05.2015 4. Polizeidirektion Wilhelmshaven – Friesland – mit Schreiben vom 04.05.2015 5. OOWV – mit Schreiben vom 06.05.2015	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
--	--

Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:

6.	Landkreis Friesland – mit Schreiben vom 19.05.2015 Zu der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Sande nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung: Fachbereich Straßenverkehr: Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Sande bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken, die bauliche und verkehrstechnische Beordnung der Parksituation am Bahnhof Sande wird im Gegenteil ausdrücklich begrüßt. Die mögliche Gestaltung der geplanten Parkfläche kann derzeit nur einer Vorplanung, die in den Unterlagen der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung enthalten ist, entnommen werden (Abbildung 2/ Seite 5); die konkrete Ausgestaltung sowie verkehrsrechtliche Beordnung sollte unter Zugrundelegung der Straßenverkehrs-Ordnung und der betr. Regelwerke rechtzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt werden. Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal: 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.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Belange der Luftfahrt berühren.
------------------	---	---

	Fachbereich Umwelt: Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die unter Punkt 8 der Begründung angesprochene Artenschutzproblematik sowie des Waldgesetzes sind ordnungsgemäß abzuarbeiten. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung: Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird berücksichtigt und ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden beachtet und auch im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt. Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung werden zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. März bis zum 30. September vorgenommen. Bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr wird eine artenschutzrechtliche Überprüfung auf das Vorhandensein dauerhaft genutzter bzw. nutzbarer Höhlen (für Vögel, Fledermäuse) erfolgen. Diese Prüfung wird unabhängig der Jahreszeiten durchgeführt. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde eine Kompensationsfläche ermittelt. Als Kompensationsmaßnahme wird eine Fläche von 0,8 ha bei Mariensiel (Flurstück 2/1 Flur 16 der Gemarkung Sande) aufgeforstet, die bereits vor einiger Zeit z.T. teilweise aufgepflanzt wurde. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die derzeit als Grünland (Weide) genutzt wird.
--	---	--

7.	NABU - Wilhelmshafen – mit Schreiben vom 16.05.2015 Wie bereits in dem Entwurf des Bebauungsplans festgehalten, führt die geplante Bebauung zur Vernichtung einer bestehenden Saatkrähenkolonie mit rund 70 Brutpaaren. Es ist zu erwarten, dass die Verdrängung der Kolonie dazu führt, dass Wachstumsdruck auf andere bestehenden Kolonien z.B. am Krankenhaus Sanderbusch erzeugt wird. Eine Bewertung dieser Problematik ist nicht erkennbar. Die bisherigen Bemühungen der Krankenhausleitung, mögliche negative Auswirkungen durch die angesiedelten Saatkrähen zu mindern, werden dadurch unter Umständen in Frage gestellt. Der allgemeine Ausgleich mit der Aufforstung reicht hier nicht aus und bietet frühestens in 20 - 30 Jahren ein mögliches Ersatzbiotop für die Saatkrähen.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Es ist zutreffend, dass durch die Wegnahme der Bäume auch die Saatkrähenkolonie beseitigt wird. Die geschützte Saatkrähe hat sich in ihrem Bestand seit 1980 von etwa 2.000 Brutpaaren auf inzwischen über 18.000 Brutpaare (2005) deutlich erholt und breitet sich in einigen Regionen immer noch aus. Gerade im nordwestlichen Niedersachsen sind viele neue Kolonien entstanden, wobei die Saatkrähe sehr flexibel in ihrer Brutplatzwahl ist und bei ungünstigen Bedingungen bzw. Störungen schnell auch neue Standorte annimmt. Dazu gehören neben den Gehölzbeständen in den Städten auch zunehmend ältere Gehölzbestände an Landstraßen und Autobahnen, wo sie niemanden durch ihre Rufe und ihren Kot beeinträchtigen. Es ist daher nicht voraussagbar, wo sich die Krähen bei einem Wegfall der Brutplätze ansiedeln werden. Eine direkte Kompensation für die Saatkrähen-Bäume ist nicht möglich, aber auch hier nicht erforderlich. Gleichwohl ist eine Ausnahmegenehmigung für die Entfernung der Saatkrähen-Brutplätze erforderlich, die auch bereits im Vorfeld beim Landkreis Friesland beantragt wurde. Von dort im Wege einer Genehmigung erteilte Auflagen, etc. werden berücksichtigt.
-----------	--	---

8.	LGLN - mit Schreiben vom 04.05.2015 Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen gegeben. Ferner liegen auch der Gemeinde keine Verdachtsmomente vor. Weitergehende Recherchen sind daher nicht erforderlich.
-----------	---	---

9.	Deutsche Bahn AG - mit Schreiben vom 28.05.2015 Die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Planung. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um einen Teil des Bahngrundstückes Flur 6 Flurstück 32/7, die DB Immobilien steht derzeit in Kaufvertragsverhandlung mit der Gemeinde über eine ca. 5.386m² große Fläche. Ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde und der DB ist für die KW 24 geplant. Es befinden sich betriebsnotwendige Anlagen auf der angestrebten Verkaufsfläche, die im Geltungsbereich überplante Fläche im Norden wird nicht mitverkauft und ist Bahnbetriebsnotwendig (Siehe Anlagen). Wir äußern ganz erhebliche Bedenken, dem Planungsentwurf kann aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden: Bei den überplanten Flächen im Norden und Osten, außerhalb des Grundveräußerungsplanes (Anlage 1), handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEWG i.V.m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.88, Az. 4 C 48.86). Im Innenbereich des Geltungsbereiches (siehe Grundveräußerungsplan) befinden sich betriebsnotwendige Bahnanlagen. Wie in der Planzeichnung der	Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Planung redaktionell angepasst. Erläuterung: Vor diesem Hintergrund der eingegangenen Stellungnahme wurden in einem Abstimmungsgespräch am 10.06.2015 zwischen dem Landkreis Friesland, der Deutschen Bahn (DB Immobilien, DB Netz, DB Projektbau) und der Gemeinde Sande u.a. folgende Punkte vereinbart: ▪ Sämtliche auf dem Grundstück befindlichen Leitungen sind nicht mehr für Bahnzwecke erforderlich. Die erforderlichen Anschlüsse für eine Oberflächenentwässerung werden im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens berücksichtigt.
----	--	--

Anlage 2 dargestellt, wird ein Mitverkauf dieser Bahnanlagen angestrebt. Für das in der Anlage 3 dargestellte betriebsnotwenige Stromkabel wird im Rahmen des Verkaufes eine Lösung erarbeitet. Bis auf weiteres gilt auch für die angestrebte Veräußerungsfläche, dass diese dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt und eine kommunale Überplanung nicht zulässig ist. Wir empfehlen, bis zu einer Freistellung der Flächen auf einen Satzungsbeschluss zu verzichten und auf einen späteren Zeitpunkt zu vertagen.	▪ Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf das Maß der Kaufflächen verringert, wodurch keine von der Deutschen Bahn AG benötigten Flächen in Anspruch genommen werden. ▪ Der erforderliche Freistellungsantrag wird von der Gemeinde, unter Beteiligung der Deutschen Bahn und den weiteren Fachbehörden, frühzeitig beantragt. ▪ Zur Berücksichtigung des Fachplanungsvorbehaltes i. S. d. § 38 BauGB wird im Bebauungsplan Nr. 47 eine sog. bedingte Festsetzung aufgenommen. Die folgende textliche Festsetzung (Bedingte und befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2) wird aufgenommen: Die Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird am Tag nach der Bestandskraft des Freistellungsbescheides gem. § 23 AEG zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12.2017 erfolgen. Mit der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches und der Aufnahme einer bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich bei den Änderungspunkten um eine Rücknahme /Einschränkung der Festsetzungen, wodurch keine weitere Betroffenheit auf bauleitplanerische Belange ausgelöst wird. Vielmehr wird das geplante Vorhaben durch die Änderungspunkte zeitlich und flächenmäßig konkretisiert. Folglich ist keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.
--	---

	Für weitere Planungen sind noch folgende Hinweise zu beachten: Auf der Eisenbahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven läuft das Planfeststellungsverfahren Ausbau der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven, Planfeststellungsabschnitt 4 (Bahn-km 35,200 -45,800). Die Genehmigungsunterlagen wurden am 21.03.2013 öffentlich ausgelegt. Für die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke gilt seit diesem Datum bis auf weiteres eine Veränderungssperre. Es ist in den folgenden Jahren mit erhöhten Bauarbeiten zu rechnen. Der Bahnübergang nördliche des Planungsgebietes (Deichstraße) wird durch ein Brückenbauwerk ersetzt. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Auf und im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.	Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und mit der Deutschen Bahn AG.
--	---	---

	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren und Zusendung des Abwägungsergebnisses innerhalb der Widerspruchsfrist.	
--	---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2015 bis zum 26.05.2015

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

10.	Fehlanzeige	
------------	-------------	--