

# Gemeinde Sande

Landkreis Friesland

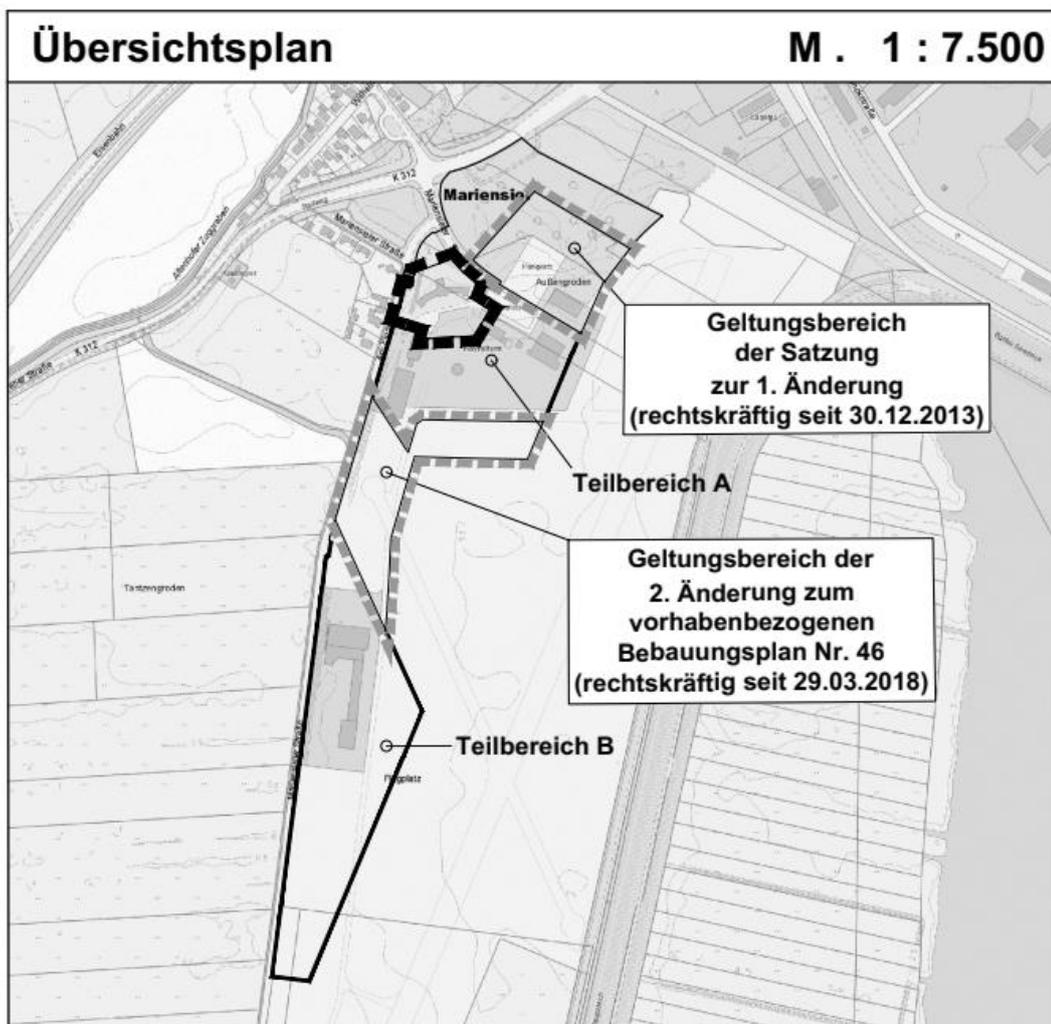
## 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46

### „JadeWeserAirport“

(Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB)

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



*HWPLan Stadtplanung*

Bockhorn

Entwurf

10.02.2023

## **Inhalt**

<b>1. Grundlagen der Planänderung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2 Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf .....	4
1.3 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „JadeWeserAirport“ .....	4
1.4 Kartengrundlage.....	4
<b>2. Planerische Vorgaben und Bestandssituation .....</b>	<b>4</b>
2.1 Flächennutzungsplanung .....	4
2.2 Aktuelle Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 46 im Änderungsbereich .....	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	6
<b>3. Inhalte der Änderung.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Änderung ....</b>	<b>7</b>
<b>5. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung.....</b>	<b>8</b>

## **1. Grundlagen der Planänderung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 „JadeWeserAirport“ wurde auf Veranlassung der „JadeWeserAirport GmbH“ (Flugplatzbetriebsgesellschaft) im Jahre 2012 durch die Gemeinde Sande aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes war es, für dort ansässige gewerbliche und flughafenbezogene Betriebe in den Teilbereichen A und B bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Hierfür wurden in den Teilbereichen A und B Sondergebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen und großzügig bemessene überbaubare Bereiche festgesetzt.

Im Teilbereich A wurden zur baulichen Entwicklung Bereiche nördlich des bisher genutzten Flughafenareals Flächen vorgesehen. Diese überbaubaren Flächen erstrecken sich auf das ehemalige Sieltief, welches verfüllt wurde. Nach den damaligen Vorstellungen sollten dort großzügige Hangars realisiert werden.

Im Zuge der Vorbereitung einer ersten baulichen Maßnahme im Jahre 2013 (ein Hangar mit Bürotrakt für die Fa. Tank) wurde durch ein Baugrundgutachten für den nördlichen Teilbereich äußerst problematischer Baugrund, welcher umfangreiche und kostenintensive Gründungsarbeiten erfordern würde, attestiert.

Diese unerwarteten Kosten für die Tiefengründung hätten dazu geführt, dass die Firma aus wirtschaftlichen Überlegungen Abstand von der beabsichtigten baulichen Erweiterung genommen hätte. Eine Einschränkung der gewerblichen fliegerischen Aktivitäten an diesem Standort wäre die Folge gewesen.

Insofern ist die Gemeinde dem Wunsch der Betreibergesellschaft gefolgt und hatte die 1. vereinfachte Änderung mit geringfügiger Anpassung von Baugrenzen durchgeführt. Diese wurde mit Veröffentlichung am 30.12.2013 rechtskräftig.

Diese 1. Änderung beschränkte sich auf eine geringfügige Verschiebung des überbaubaren Bereiches im Sondergebiet 1 im Teilabschnitt A.

Nachdem sich eine bauliche Entwicklung im SO 1 in Anbetracht des wenig tragfähigen Baugrundes als nicht realisierbar darstellte, beabsichtigte die JadeWeserAirport GmbH einen sog. „Rund – Hangar“ südlich des Rollfeldes zu errichten. Da dieser Bereich nicht vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 erfasst wurde, wurde eine Erweiterung des Bereiches mit Einführung eines SO 2 a erforderlich. Dementsprechend wurde die 2. vereinfachte Änderung erforderlich. Diese wurde mit Veröffentlichung am 29.03.2018 rechtskräftig.

Nunmehr, nachdem Ende 2022 ein Investor mit dem Wunsch eines weiteren Ausbaus bzw. Qualifizierung der vorhandenen flugplatzaffinen Angebote herangetreten ist, wurden die Planungsabsichten entsprechend konkretisiert. Neben der Ertüchtigung und dem Ausbau des Towers mit Umfeld sollen zusätzliche Dienstleistungsangebote und eine neue Gastronomie mit direktem Bezug zum Rollfeld umgesetzt werden.

Hierfür wird die Einfügung eines weiteren überbaubaren Bereiches im SO 3, zwischen den beiden bestehenden Sondergebieten SO 1 und SO 2 erforderlich.

Das bisherige SO 3 wird entsprechend den beabsichtigten Nutzungen in SO 3 a und SO 3 b unterteilt.

Da weder die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 noch Belange der planfestgestellten Verkehrslandeplatzflächen beeinträchtigt werden, wird diese 3. Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## **1.2 Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf**

Im Dezember 2022 hatte die JadeWeserAirport GmbH einen Antrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes bei der Gemeinde eingereicht.

Hierüber wurde im Fachausschuss am 02.02.2023 beraten und empfohlen, das Änderungsverfahren durchzuführen. Der Verwaltungsausschuss folgte dieser Empfehlung in seiner Sitzung am 9.02.2023. und hat die Durchführung der 3. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „JadeWeserAirport“ auf Grundlage des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) beschlossen.

In der Sitzung am 21.02.2023 wird der Entwurf zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „JadeWeserAirport“ im Fachausschuss vorgestellt und beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am.....die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden im Zeitraum vom ..... bis.....durchgeführt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Flugplatzareals, des relativ kleinen Änderungsbereichs und den nur gering zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a Abs. 2 BauGB verzichtet.

## **1.3 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „JadeWeserAirport“**

Die Bebauungsplanänderung umfasst Teile der Flurstücke 68/70 und 105/28 der Flur 12 , Gemarkung Sande und weist eine Größe von ca. 7.515 m<sup>2</sup> auf.

Ein erster Aufteilungsvorschlag, Stand 16.11.2022, wurde vom Vermessungsbüro Nooitrust aus Jever (öffentlich bestellter Verm.-Ing.) geliefert und liegt diesem Änderungsplan zugrunde.

## **1.4 Kartengrundlage**

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der Allgemeinen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000, herausgegeben am 16.11.2022 vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Nooitrust, Jever erstellt. Diese Kartengrundlage ist geometrisch einwandfrei und stellt alle für die Planung relevanten Wege, Plätze, Grenzen etc. dar.

## **2. Planerische Vorgaben und Bestandssituation**

### **2.1 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sand stellt mit seiner generalisierenden Darstellungssystematik für den Änderungsbereich selbst und die unmittelbar südlich bzw. westlich hieran anschließenden Bereiche Flächen für den Luftverkehr dar.

Der Bereich nordöstlich des Änderungsbereichs, das ehemalige und zwischenzeitlich verfüllte Sieltief stellt der FNP als Biotop gem. § 30 BNatSchG dar.

### **2.2 Aktuelle Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 46 im Änderungsbereich**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46“JadeWeserAirport“ erlangte erstmals im Jahr 2012 Rechtskraft. Nachfolgend wurden Planungsziele in Teilbereichen konkretisiert und dementsprechend die Festsetzungen im Zuge der 1. und 2. Änderung modifiziert.

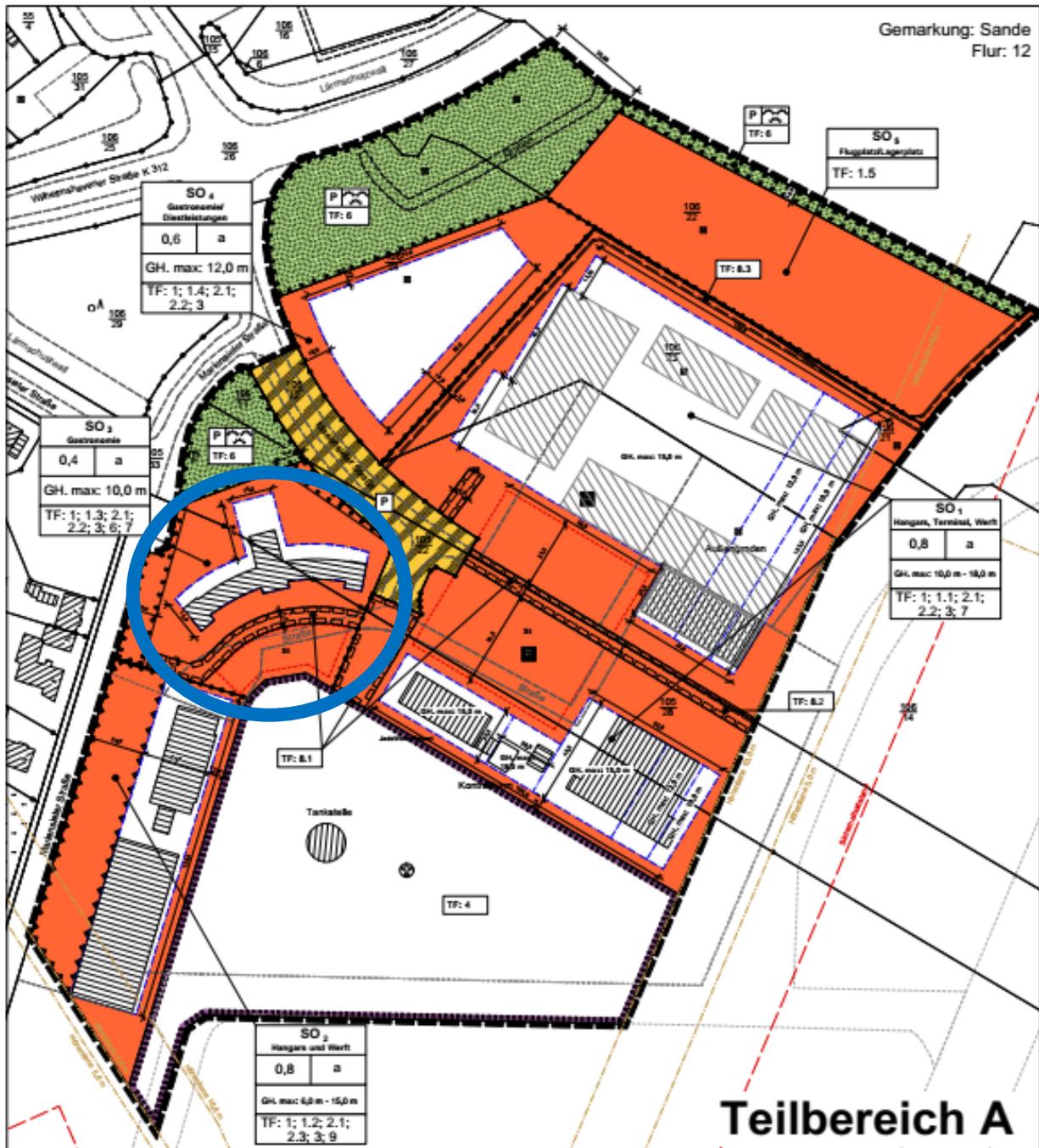
Generelles Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 46, inklusive der beiden durchgeführten Änderungen, war die Schaffung von Baurechten für flugplatzaffine Gewerbe- und Dienstleistungen.

Der Betrieb des Flugplatzes selbst und die fliegerische Nutzung der Anlage ist durch eine luftfahrtrechtliche Planfeststellung gesichert.

Der Bebauungsplan mit seinen beiden Änderungen setzt in den beiden Teilbereichen A und B insgesamt 6 Sondergebiete mit differenzierten Zweckbestimmungen für die Flugplatznutzung fest.

Von der 3. Änderung ist lediglich der Teil A bzw. der nördliche Teil des Flugplatzareals betroffen.

Dieser Teilbereich mit seinen rechtswirksamen Festsetzungen wird nachfolgend abgebildet und der Bereich der 3. Änderung im Plan durch einen blauen Kreis gekennzeichnet.

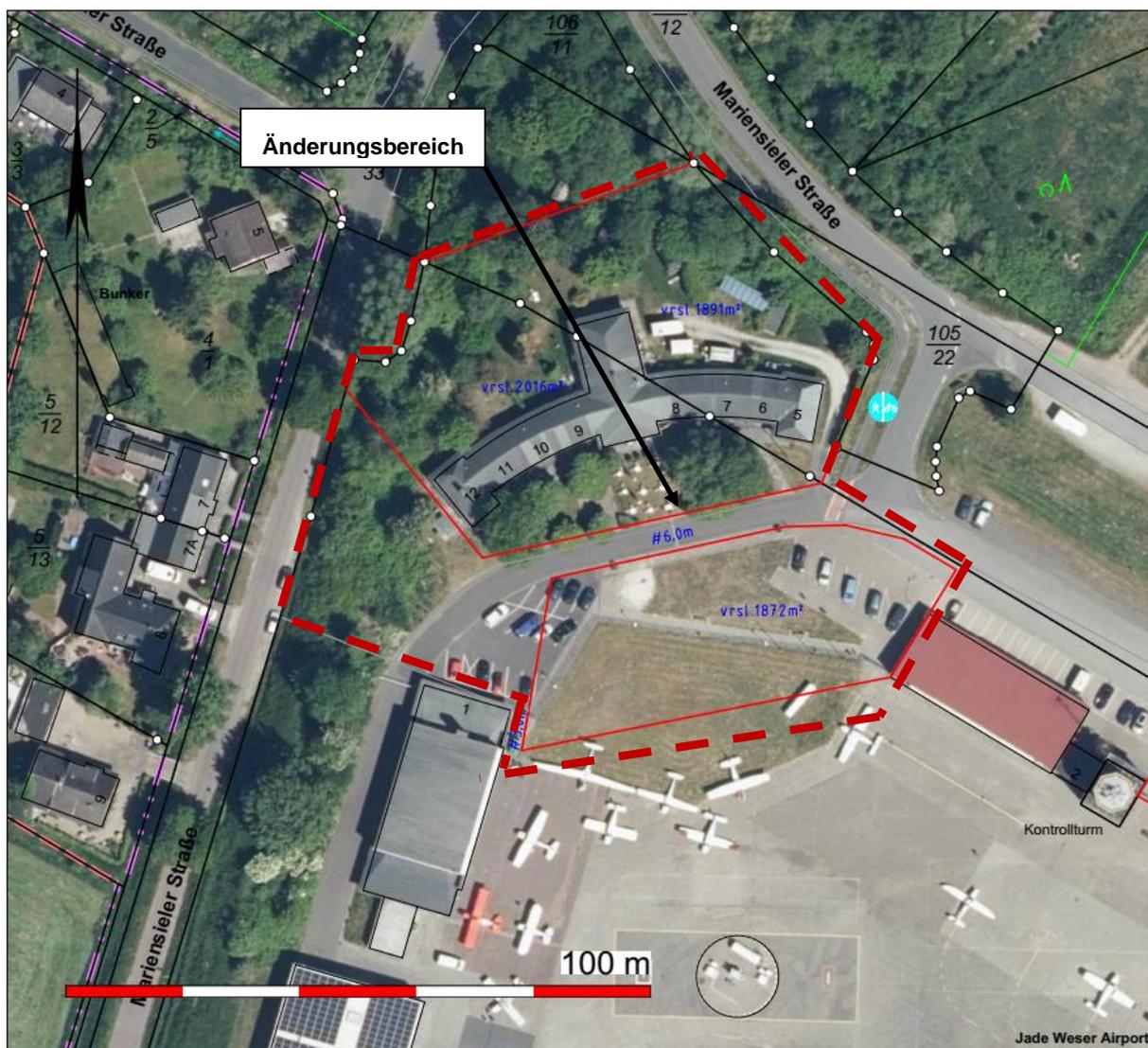


### 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Änderungsbereich umfasst das bisherige SO 3 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ und die Besucherstellplätze nördlich des Rollfeldes zwischen dem SO 2 „Hangars und Werft“ im Westen und dem SO 1 „Hangars, Terminal, Werft“ im Osten.

Die vorhandene Erschließungsfunktion (bisher durch Geh-/Fahr- und Leitungsrechte gesichert) bleibt auch weiterhin in ihrer Grundstruktur erhalten.

Das künftige Sondergebiet „SO 3 b Gastronomie/Dienstleistungen“ wird geringfügig in das bisher als Rollfeld gesicherte Areal hineinreichen, vgl. hierzu auch nachstehendes Luftbild.



Die an der westlichen und nordöstlichen Grenze vorhandenen Gehölzstrukturen werden auch im Änderungsplan als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.

Da weder die überbaubaren Bereiche noch die Möglichkeit der Versiegelung gegenüber dem Istzustand erhöht werden, sind weitergehende Eingriffe als diese bereits nach dem bisherigen Plan zulässig wären nicht zu erwarten.

### **3. Inhalte der Änderung**

Im aktuellen Änderungsbereich wird das bestehende SO 3 um ca. 1.000 m<sup>2</sup> Richtung Süden zu Lasten des bisherigen Vorplatzes zum Rollfeld erweitert.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches die Erschließung des SO 2 „Hangars und Werft“ sicherstellt, wird den tatsächlichen, in der Örtlichkeit vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

Dieses Geh-, Fahr und Leitungsrecht trennt auch künftig die beiden Sondergebiete, nämlich das nördliche Sondergebiet SO 3 a „Gastronomie/Ferienwohnungen“ und das südliche SO 3 b „Gastronomie/Dienstleistungen“.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 regeln detailliert die zulässigen Nutzungen in den beiden neu geordneten Sondergebieten (SO 3 a und SO 3 b). Hierbei ist anzumerken, dass im nördlichen Sondergebiet (SO 3 a) auf die bestehende Regelung zur Nutzungsart zurückgegriffen wird und lediglich die Zulässigkeit der Anzahl der Ferienappartements von ehemals 9 auf nunmehr 12 erhöht wird. Diese Erhöhung der Anzahl der Ferienappartements wird allerdings nur umsetzbar sein, sofern die gastronomische Nutzung tatsächlich in das südliche Sondergebiet SO 3 b verlegt wird.

Insofern stellt die Beibehaltung der Zulässigkeit einer gastronomischen Nutzung im SO 3 a (am bisherigen Standort) lediglich eine Absicherung eines Gastronomiebetriebes am Flugplatz dar, sofern das geplante Vorhaben im SO 3 b aus irgendwelchen Gründen nicht zur Umsetzung kommen sollte.

Bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen im SO 3 a wird auf die bislang festgesetzte Fläche zurückgegriffen. Im SO 3 b ermöglicht ein neu geschaffener Bauteppich die Errichtung eines Dienstleistungs- und Servicegebäudes zwischen den beiden bestehenden Gebäuden im SO 1 und SO 2 (Hangars).

Die in den beiden Sondergebieten (SO 3 a und SO 3 b) festgesetzten Nutzungsmaße Grundflächenzahl, und Gebäudehöhe orientieren sich an den Werten des bestehenden Bebauungsplanes.

### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Änderung**

Im Zuge der Grundlagenermittlung zum Änderungsverfahren wurden keine dem Planungsziel entgegenstehende öffentlichen Belange identifiziert. Insofern ist davon auszugehen, dass das Planungsziel in allen Punkten den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB entspricht.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar.

Da es sich auch künftig um flugplatzaffine Nutzungen handelt, die bereits heute zulässig sind können Konfliktsituationen bzgl. des auftretenden Fluglärms ausgeschlossen werden.

Auch werden keine Belange der Flugsicherheit durch die geringfügige Ausweitung des Sondergebietes (SO 3 b) auf das Vorfeld zum Rollfeld erwartet.

Die Ver- und Entsorgung des zusätzlich geschaffenen Sondergebietes (SO 3 b) kann problemlos durch Anschluss an vorhandene Leitungen bzw. Kanäle erfolgen.

## 5. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 die Durchführung der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.46 „JadeWeserAirport“ auf Grundlage des § 13 BauGB beschlossen.

Nach Beratung des Entwurfs in der Sitzung am...02.2023 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung liegt für die Öffentlichkeit in der Zeit vom ....2023 bis .....2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wird im gleichen Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am .....2023 die 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „JadeWeserAirport“ als Satzung beschlossen.

Sande, den .....2023

Bürgermeister

## 6. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der JadeWeserAirport GmbH in Abstimmung mit der Gemeinde Sande

***HWPlan – Stadtplanung***

***Lindenstraße 39***

***26345 Bockhorn***

Bockhorn, den 10.02.2023

Herbert Weydringer