

# **Gemeinde Sande**

## **Bebauungsplan Nr. 50 „Dollstraße/Hauptstraße“**

### **Verfahrensstand:**

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

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

|  |            |
|--|------------|
| 1. EWE Netz GmbH   | 22.05.2023 |
| 2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg | 26.05.2023 |
| 3. LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover                         | 30.05.2023 |
| 4. Wirtschaftsförderungsverein Sande                                   | 01.06.2023 |
| 5. Niedersächsisches Landesbehörde für Straßen und Verkehr Aurich      | 06.06.2023 |
| 6. Deutsche Telekom Technik GmbH                                       | 07.06.2023 |
| 7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Archäologie           | 08.06.2023 |
| 8. OOWV  | 12.06.2023 |
| 9. Vodafone GmbH   | 15.06.2023 |
| 10. Landkreis Friesland  | 16.06.2023 |

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| 11. Tennet                   | 12.05.2023 |
| 12. Nordwest Oelleitung GmbH | 17.05.2023 |
| 13. Bundeswehr               | 22.05.2023 |
| 14. Sielacht Rüstringen      | 23.05.2023 |

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

| <b>1 EWE Netz GmbH</b>  |  | <b>22.05.2023</b> |
|---|--|-------------------|
| <b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |                   |
| <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>  | <p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> |                   |
| <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> | <p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> |                   |
| <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>  | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>                            |                   |
| <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>   | <p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> |                   |

|   |   |
|---|---|
| <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:<br/> <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a><br/>         Bitte schicken Sie uns zukünftig Ihre Anfragen und Mitteilungen zu jedem Bauleitplanverfahren einzeln zu.<br/>         Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> |
|---|---|

| <b>2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg</b>  |  | <b>26.05.2023</b> |
|---|--|-------------------|
| <b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |                   |
| Gegen die vorgenannte Bauleitplanung bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken.   |  |                   |
| In unmittelbarer Nähe der Planungen (in einer Entfernung von ca. 300m bzw. ca. 2 km Luftlinie) liegen der Hubschrauberlandeplatz Sande sowie der Verkehrslandeplatz JadeWeserAirport.<br>Ich weise daher darauf hin, dass es zu Überflügen einhergehend mit Lärmimmissionen kommen kann. Ich rege an, einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungspläne aufzunehmen. | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Aspekt Hubschrauber- und Fluglärm ergänzt. |                   |
| Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.   |  |                   |

| <b>3 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover</b>   |                           | <b>30.05.2023</b> |
|--|---------------------------|-------------------|
| <b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b> |                   |
| Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. |                           |                   |

|   |  |
|---|--|
| <p>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.</p>  |  |
| <p>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 gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p><b>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</b></p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:<br/> <a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p>   | <p>Da es sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet handelt, wird keine Notwendigkeit für eine Luftbildauswertung gesehen.</p> |

| <p><b>4 Wirtschaftsförderungsverein Sande</b> <span style="float: right;"><b>01.06.2023</b></span></p>   |  |
|--|--|
| <p><b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b></p>  | <p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>   |
| <p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 10.05.2023 zum Thema Bauleitplanung.</p> <p>Dadurch, dass, wie Ihrem Brief zu entnehmen ist, der Verwaltungsausschuss bereits im Juni 2022 die beiden Bauleitpläne Nr. 50 und Nr. 51 beschlossen hat, sehen wir nur geringe Möglichkeiten, einer Einfluss- bzw. Stellungnahme.</p> |  |
| <p>Allerdings möchten wir betonen, dass wir in den beiden Plänen den Umgang mit der Infrastruktur entlang der Hauptstraße vermissen. Hier müsste aus unserer Sicht nochmal deutlich nachgearbeitet werden.</p>   | <p>Ziel der Planänderung ist es, die städtebauliche Entwicklung hinsichtlich Höhenentwicklung, Anzahl der Wohneinheiten, Geschossigkeit einerseits und dem Nachbarschaftsschutz zu vorhandener Bebauung andererseits zu steuern. Insofern ergeben sich aus der Planung keine Änderungen an den Verkehrsflächen der Hauptverkehrsstraßen.</p> |

| <b>5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßen und Verkehr Aurich</b>  |   | <b>06.06.2023</b> |
|---|---|-------------------|
| <b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |                   |
| <p>Das Plangebiet grenzt an die Westseite der Landesstraße 815 (L 815) sowie umfasst Teilbereiche der Kreisstraßen 91 und 294 (K 91 und K 294), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Die Belange der K 91 und K 294 werden hierbei in Auftragsverwaltung vertreten.</p> <p>Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 815, K 91 sowie der K 294 zu berücksichtigen.</p>  | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  |                   |
| <p>Das Plangebiet grenzt an die L 815, außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG). Mit Bezug auf § 24 (1) NStrG ist hier in einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand der L 815 die Bebauung unzulässig. In der nachrichtlichen Übernahme Nr. 1 (Bebauungsplan) wurde fälschlicherweise auf §9(1) FStrG Bezug genommen. Ich bitte um Korrektur.</p>  | Der Hinweis wird beachtet, der Gesetzesbezug wird geändert.                               |                   |
| <p>Im Zuge der K 91 und der K 294 sind im Bereich der Knotenpunkte die erforderlichen Sichtfelder gemäß den <i>Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen — RASt06</i> von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.</p>   | Der Hinweis wird seitens der Gemeinde Sande beachtet.                                     |                   |
| <p>Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 815, K 91 und K 294 auf das Plangebiet ein. Zu diesen Immissionen wurden in den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen (insbesondere hinsichtlich Neu- und Ersatzbauten sowie Umbauten größeren Umfangs) keine Aussagen getroffen. Die Straßenbauasträger (Land Niedersachsen und Landkreis Friesland) der vorgenannten klassifizierten Straßen sind von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o a, Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.</p> | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Aspekt wird in der Begründung ergänzt. |                   |
| <p>Ich weise darauf hin, dass meine Dienststelle in Auftragsverwaltung für den Landkreis Friesland derzeit die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Sande (Hauptstraße) im Zuge der K 294 plant. Die Maßnahme befindet sich derzeit in der Vorplanungsphase. Der Zeitpunkt der baulichen Umsetzung kann von hier noch nicht benannt werden. Bei Rückfragen zur Umgestaltung wenden Sie sich bitte an Herrn Janssen (Tel.: 04941 / 951-328).</p>  | Die Ausführungen zur Umgestaltung der Hauptstraße werden zur Kenntnis genommen.           |                   |
| <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>   | Der Hinweis wird beachtet.  |                   |

| <b>6 Deutsche Telekom Technik GmbH</b>   |   | <b>07.06.2023</b> |
|--|---|-------------------|
| <b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |                   |
| Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:   |   |                   |
| <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> | Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet. |                   |

| <b>7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Archäologie</b>  |  | <b>08.06.2023</b> |
|---|--|-------------------|
| <b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |                   |
| Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:   |  |                   |
| <p>Das zur Innenentwicklung / Nachverdichtung vorgesehene Plangebiet wird im Westen von dem historischen Deichzug (Sande, FStNr. 4) begrenzt, der hier aber im Gelände kaum noch erkennbar und von der Dollstraße überbaut wurde. Ganz im Osten verläuft ein gut 100 m langer Abschnitt der historischen Deichlinie Sande, FStNr. 7 durch das Areal. Der Deich ist hier aber bereits ausgegangen und teilweise bebaut.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte in besonderem Maße beachtet werden.</p> | Die Ausführungen zum historischen Deichzug werden zur Kenntnis genommen. |                   |

| 8 OOWV  | 12.06.2023   |
|---|--|
| Zusammenfassung der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   |
| <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p>  | <p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> |
| <p><b>Versorgungssicherheit</b></p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden.</p>  | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>                            |
| <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlenkarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> | <p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> |
| <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 044619810211, vor Ort an.</p>  | <p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> |
| <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>   | <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>  |

| <b>9 Vodafone GmbH</b>   |  | <b>15.06.2023</b> |
|--|--|-------------------|
| <b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |                   |
| <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul> | <p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> |                   |

| <b>10 Landkreis Friesland</b>  |  | <b>16.06.2023</b> |
|--|--|-------------------|
| <b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |                   |
| <p>Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken vor, wenn der folgende Hinweis in dem Bebauungsplan übernommen wird:</p> <p>Sowohl in der Begründung als auch bei den Hinweisen im Bebauungsplan ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Wittmund als zuständige Behörde für Altlasten benannt. Der Landkreis Wittmund ist für dieses Bebauungsgebiet nicht zuständig, da sich die Gemeinde Sande im Landkreis Friesland befindet. Der Punkt 7.3 in der Begründung als auch der 3. Hinweis im Bebauungsplan ist wie folgt zu ändern:</p> <p>„Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.“</p> | <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis zum Boden wird entsprechend angepasst.</p> |                   |

|   |  |
|---|--|
| <p>Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht liegen Bedenken gegen das Vorhaben vor.</p> <p>- In der Dollstraße sind die Gebiete nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 7 Mischgebiete. Diese sollen nach dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 50 als Allgemeine Wohngebiete definiert werden. Durch die Änderung der Gebietszuordnung nach Baunutzungsverordnung ändern sich auch die Immissionsgrenzwerte. Hier gilt es über ein Gutachten nachzuweisen, dass auch die neuen dann anzuwendenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Durch die Änderung der Gebietsnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet steigt das Schallschutzniveau tags um 5 db (A) und nachts um 5 dB (A).</p> | <p>Es handelt sich bei dem Gebiet um einen vollständig bebauten Bereich. Durch die Plan-Änderungen in wenigen Teilbereichen von Mischgebiet auf allgemeines Wohngebiet ergibt sich vom Grundsatz keine neue Immissionssituation da es sich um Bestandsüberplanung handelt. Daher sind im Plangebiet auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen umsetzbar, sondern nur bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden.</p> <p>Bei Neubauten sind ggf. bauliche Lärmschutzanforderungen für das jeweiligen Gebäude (Fassaden, Fenster, Innenpegel) im Zuge von Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen. Die dort anzuwendende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau unterscheidet nicht in Nutzungskategorien der BauNVO (wie Mischgebiete oder allgemeine Wohngebiete) sondern nur nach Raumarten (z.B. Wohnräume, Büroräume, ...). Von daher ist die Art der Nutzung gem. BauNVO für die Anwendung des baulichen Schallschutzes nicht relevant, sondern die Real-Nutzung der jeweiligen Räume nach Bauantragsunterlagen.</p> <p>Daher kann auf ein Schallgutachten im Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.</p> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><u>Untere Wasserbehörde:</u><br/>Gegen die vorliegende Bauleitplanung - den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 50- bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine gravierenden Bedenken.</p> <p>Eine Einschätzung der konkreten Auswirkungen für die Entwässerungssituation ist allerdings geboten. Mit dieser Bauleitplanung wird insgesamt eine moderate Erhöhung der versiegelten Flächenanteile zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen für Teilgebiete die bisher geltenden Grundflächenzahlen (GRZ) herabgesetzt werden, und damit führen die neuen Festsetzungen dort zu einer Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades. Dies wird im Hinblick auf wasserwirtschaftliche Aspekte begrüßt.</p> <p>Im Sinne der Nachverdichtung werden für andere Teilbereiche die Grundflächenzahlen erhöht (siehe z. B. MI 3, SO) - ausgehend von den Festsetzungen der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Auch bei einer bereichsweisen Heraufsetzung der Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Versiegelung ist grundsätzlich die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen. Bei einer Vergrößerung von abflusswirksamen Flächenanteilen ist mit erhöhten Abflussspitzen bei Niederschlagsereignissen zu rechnen.</p> <p>Schädliche Auswirkungen durch erhöhte Wasserstände in betroffenen Gewässern bzw. Vorflutern sind zu vermeiden. Abhilfe kann hier u. a. durch Anlagen zum Rückhalt von Niederschlagswasser geschaffen werden.</p> <p>Hinweis:<br/>Eine Überprüfung der öffentlichen Regenwasserkanalisation hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit ist Sache der jeweiligen Gemeinde. Hier erfolgt keine Einschätzung seitens der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Allgemein sind im Zuge von umfangreichen Neu-Bebauungen die Fließgewässer vor Abflussspitzen und damit vor übermäßiger hydraulischer Belastung zu bewahren, z. B. durch Regenwasserrückhaltung.</p> | <p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Sondergebiet SO des Discounters wurde die GRZ nicht erhöht, sie wurde aus dem zugehörigen Änderungsverfahren übernommen.</p> <p>Somit wurde nur für das kleine MI 3 eine Erhöhung der GRZ festgesetzt. Die Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im Zuge von Erschließungsbaumaßnahmen hier zu beachten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde Sande beachtet.</p> |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
| <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u></p> <p>zu Punkt 7 des B-Plan Sockelhöhen: Worauf beziehen sich die vorgeg. 60% des Hauptgebäudes</p> <p>GRZ, GFZ ????</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u></p> <p><b>Es bestehen keine Bedenken.</b></p> | <p>Die 60 % beziehen sich auf die Grundfläche des Hauptgebäudes, die textliche Festsetzung wird präzisiert.</p> |
|---|---|

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 19.06.2023

M. Lux