

Gemeinde Sande

Bebauungsplan Nr. 51 „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 - Luftverkehr	26.05.2023
3. LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover	30.05.2023
4. Wirtschaftsförderungsverein Sande	01.06.2023
5. Niedersächsische 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
11. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	16.06.2023

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

12. Tennet	12.05.2023
13. Nordwest Oelleitung GmbH	17.05.2023
14. Bundeswehr	22.05.2023
15. Sielacht Rüstringen	23.05.2023

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 EWE Netz GmbH		22.05.2023
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Bitte schicken Sie uns zukünftig Ihre Anfragen und Mitteilungen zu jedem Bauleitplanverfahren einzeln zu. 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>
---	---

2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg - Luftverkehr 26.05.2023	
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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. 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.	

3 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover 30.05.2023	
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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 gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>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.</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: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</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>4 Wirtschaftsförderungsverein Sande 01.06.2023</p>	
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</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>

5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßen und Verkehr Aurich		06.06.2023
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Kreisstraße 294 (K 294), deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt.</p> <p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der K 294 zu berücksichtigen.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Im Bereich der Knotenpunkte im Zuge der K 294 sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.</p>	Der Hinweis wird seitens der Gemeinde Sande beachtet.	
<p>Nördlich des Hauses Hauptstraße Nr. 102 wird die heutige private Zufahrt als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt. Über diese Zufahrt wird lediglich der anliegende Gebäudekomplex verkehrlich erschlossen. Die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ ist von hier nicht nachvollziehbar.</p>	Der Hinweis wird beachtet, der Privatweg wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.	
<p>Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 294 auf das Plangebiet ein. Zu diesen wurden in den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen (insbesondere hinsichtlich Ersatzbauten sowie Umbauten größeren Umfangs) keine Aussagen getroffen. Der Straßenbaulastträger der vorgenannten klassifizierten Straße 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 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.	

6 Deutsche Telekom Technik GmbH		07.06.2023
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte 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>	<p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	
<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 Abzweigkästen 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>		

7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Archäologie		08.06.2023
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>In dem zur Innenentwicklung / Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet befindet sich im Bereich des heutigen Gemeindehauses eine denkmalgeschützte mittelalterliche ehemalige Gehöftwurt (Sande, FStNr. 25).</p> <p><u>Das archäologische Baudenkmal ist nachrichtlich in die Planunterlagen einzutragen.</u></p> <p>Geschützt ist nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§8 + §10 NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten bedürfen hier einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden, reicht aber im Gebiet der denkmalgeschützten Wurt zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange bei Weitem nicht aus.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Das Baudenkmal wird in den Planunterlagen entsprechend gekennzeichnet.</p>	

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>Versorgungssicherheit</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 Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</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. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagerungsarbeiten 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>

<p>9 Vodafone GmbH 15.06.2023</p>	
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. 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. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>

10 Landkreis Friesland	16.06.2023
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p>Gegen die vorliegende Bauleitplanung - den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 50 - bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine gravierenden Bedenken. 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. MU 1 - MU 3) - 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>Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erhöhung der GRZ ergibt sich nicht nur im Sinne der Nachverdichtung, sondern z.T. handelt es sich um eine Anpassung an die Realnutzung mit vorhandenem hohem Versiegelungsgrad.</p> <p>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>Mittels der Baugrenzen (Planzeichnung) sind die überbaubaren Bereiche insbesondere entlang von Fließgewässern zu beschränken. Ein Streifen mit mindestens 3,0 m Breite ist von Bebauung freizuhalten, um Beeinträchtigungen für die Gewässerunterhaltung und nachteilige Auswirkungen auf das Gewässerprofil auszuschließen.</p> <p>Erdbauliche Veränderungen des Gewässerprofils bedürfen zuvor einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Hinweis: 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde Sande beachtet.</p>
<p><u>untere Bodenschutzbehörde: untere Immissionsschutzbehörde:</u></p> <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>An der Hauptstraße befinden sich nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 8 Mischgebiete, die nach dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 51 als Allgemeine Wohngebiete und als Urbane Gebiete definiert werden sollen. 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 von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet steigt das Schallschutzniveau tags um 5 db (A) und nachts um 5 dB (A).</p> <p>Durch die Änderung der Gebietsnutzung von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet verringert sich das Schallschutzniveau tags um 3 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 allgemeine Wohngebiete bzw. Urbane Gebiete ergibt sich vom Grundsatz keine neue Immissionssituation, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt. Daher können im Plangebiet auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, 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, allgemeine Wohngebiete oder Urbane Gebiete) 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>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u> Die Denkmäler Friedhofskapelle, Pastorei und Stationsgebäude Sanderbusch sollten als Baudenkmäler gekennzeichnet werden.</p> <p><u>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u> zu Punkt 7 des B-Plan Sockelhöhen: Worauf beziehen sich die vorgeg. 60% des Hauptgebäudes GRZ, GFZ ????</p> <p><u>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft. Finanzen. Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Gebäude werden entsprechend als Baudenkmal gekennzeichnet.</p> <p>Die 60 % beziehen sich auf die Grundfläche des Hauptgebäudes, die textliche Festsetzung wird präzisiert.</p>

11 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien		15.06.2023
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Im Norden des Plangebiets sind Grundstücke der DB mit einbezogen. Es handelt sich hierbei um den stillgelegten Abschnitt der Strecke 1540 Sande - Jever. Da die Flächen weiterhin eisenbahnrechtlich gewidmet sind, werden diese im Bebauungsplan Nr. 51 als Bahnanlagen festgesetzt.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zu übersenden.</p> <p>Zukünftige Mitteilungen können Sie gerne an unser Funktionspostfach DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com senden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird ggf. beachtet.</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