

Gemeinde Sande

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Verfahrensstand:

Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen
nach der öffentlichen Auslegung vom 29.03.2010 bis 28.04.2010
und der erneuten Beteiligung der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 07.05.2010

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.04.2010 bis 26.04.2010 wurden die in der Übersicht aufgeführten Stellungnahmen abgegeben. Enthaltene Anregungen und Hinweise, die für die Planung von Bedeutung sind, werden im Folgenden näher behandelt.

Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen				
Nr.	Absender	Datum	Anregungen	Hinweise

Bürger

1.	Drechsel	26.04.2010	x	
2.	Hamann, Andreas; Wattweg	23.04.2010	x	
3.	Hamann, Britta; Wiesenweg	23.04.2010	x	
4.	Huischen, Stephan	28.04.2010	x	
5.	Rosskamp, Jans	27.04.2010	x	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

6.	Grundwassermessstellen			x
7.	IHK Industrie- und Handelskammer			x
8.	Kabel Deutschland			x
9.	Landkreis Friesland	07.01.2010 / 26.01.2010	x	x
10.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord	23.01.2009		x
11.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Aurich	05.01.2010	x	x

Keine Anregungen und Hinweise: Deutsche Telekom, NWO Nord-West Oelleitung GmbH

Bürger

1 Drechsel, Magrit und Wolfgang				26.04.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Da die Einwender als Eigentümer des Grundstücks Bulsterdeich 76 direkt betroffen seien, wird angeregt, die Bahnumfahrung nicht so darzustellen, wie die Variante 1 und 2 es vorsehen. Außerdem solle die neue Führung der K 312 so nicht dargestellt werden.</p>			<p>Die Varianten der Bahnumfahrung wurden seitens der Deutschen Bahn, im Rahmen der Untersuchung zum Landschaftsplan und im Rahmen der Überlegungen zur Siedlungserweiterung geprüft. Diese Überprüfung hat ergeben, dass grundsätzlich an der vorläufigen Entscheidung der Deutschen Bahn aus Sicht der Gemeinde Sande nichts auszusetzen ist. Es ist wichtig, dass sich die Gemeinde positioniert, damit die Realisierung der Bahnumfahrung auch seitens der Gemeinde hinreichend unterstützt wird. Eine Weiternutzung der bestehenden Trasse durch eine Vielzahl zu erwartender, nächtlicher Güterzugbewegungen würde für die Wohngebiete unmittelbar an der bestehenden Gleistrasse ansonsten verheerende Folgen haben, die durch keinerlei geeignete Maßnahmen abgewendet werden könnte. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan keine Rechtsgrundlage für die Herstellung der Bahnumfahrung darstellt. Hierzu bedarf es einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung. Für dieses Verfahren werden nochmals in verfeinerter Form u. a. die Belange der im Bereich der Umfahrungstrassen Wohnenden als auch die Belange von Natur und Landschaft erneut geprüft. Der Planfeststellungsbeschluss kann von Betroffenen angefochten werden, wenn berechnete Interessen vorgetragen werden.</p>		

2 Hamann, Andreas; Wattweg 12				23.04.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Der Einwender macht geltend, dass die Entscheidung zugunsten der Variante 2 durch die vorangegangenen Prüfungen beeinflusst sei.</p>			<p>Siehe Abwägungsvorschlag zu Pkt. 1</p>		
<p>Durch die Entscheidung zugunsten der Variante 1 bzw. 2 und die streckenweise Verlegung der K 312 träte eine deutliche Beeinträchtigung der Wohnqualität für die Anwohner von „Flüchtere“, „Bulsterdeich“, „Buschhausen“ und des westlichen Bereiches „Altenhof“ ein. Die Varianten bilden durch die fast doppelt so große Länge und die erforderliche Verlegung der K 312 eine weit-</p>			<p>Siehe Abwägungsvorschlag zu Pkt. 1</p>		

<p>aus größere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als die Variante 3. Desweiteren würden durch die gewählten Varianten große Landschaftsgebiete mit hoher und sogar sehr hoher ökologischer Wertigkeit völlig zerstört.</p>	
<p>Auch wenn derzeit noch keine Erweiterung der Wohnbauflächen nach Osten über die L 815 in Erwägung gezogen werden, wird diese durch die Varianten 1 und 2 für alle Zeit ausgeschlossen.</p>	<p>Eine Neudarstellung von Wohnbauflächen östlich der L 815 wurde diskutiert. Die geplante Eisenbahntrasse war nur ein Argument, welches gegen diese Entwicklung gesprochen hat. Der östlich der L 815 gelegene Bereich wird von der in Hochlage verlaufenden L 815 in besonderem Maße verlärm; hier befindet sich die Kläranlage, der Bereich ist von der vorhandenen Siedlung in besonderem Maße durch den Oldenburger Damm abgeschottet, in der Nähe befinden sich gewerblich/industrielle Nutzungen, die erweitert werden sollen und der Standort liegt ungünstig zum Bahnhof.</p>
<p>Hinsichtlich der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen würden die Varianten 1 und 2 der Bahnumfahrung zugrundegelegt, über die noch nicht entschieden worden ist.</p>	<p>Entscheidendes Kriterium für die gewerblichen Erweiterungsflächen war der vorhandene Bestand, an den angeknüpft wird, und die hier vorhandene Infrastruktur. Gleichzeitig war ein ausreichender Abstand zu den großen Siedlungsbereichen einzuhalten auch wenn es zu einer, wenn auch sehr unwahrscheinlichen Entscheidung zugunsten einer anderen Umfahrungsvariante kommen sollte, blieben die gewerblichen Erweiterungsflächen immer in der Nähe der Bahntrasse(n); diese Nähe zu den Trassen war ein wichtiges Kriterium für die Entscheidung zugunsten der Erweiterungsflächen.</p>
<p>Bei der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen wurden die auf die Siedlungen „Flüchtereier“, „Bulsterdeich“ und „Buschhausen“ einwirkenden Immissionen nicht berücksichtigt.</p>	<p>Wie oben bereits erwähnt, musste bei Entscheidung über den Standort der Erweiterung vermieden werden, dass unzulässige Immissionen auf die großen Wohnsiedlungsbereiche einwirken. Vor tatsächlicher Inanspruchnahme dieser Flächen sind Bebauungspläne aufzustellen, die sich konkret auch insofern mit allen Einzelschutzansprüchen auseinandersetzen müssen, als dass hieraus resultierend Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden können. Da der FNP eine Entwicklungsperspektive für die nächsten 10 bis 15 Jahre vorgibt, kann derzeit noch auf keine konkrete Planung zurückgegriffen werden. Im Laufe der nächsten Jahre können sich noch zahlreiche Änderungen ergeben, so dass eine jetzige Detailuntersuchung dann hinfällig wäre.</p>
<p>Die gewerblichen Erweiterungsflächen grenzen an Landschaftsgebiete mit hoher und sogar sehr hoher ökologischer Wertigkeit. Erhebliche Beeinträchtigungen seien zu erwarten.</p>	<p>Die Belange von Natur und Landschaft sind vor Darstellung der fraglichen Flächen auf ihre Wertigkeit hin untersucht worden. Der Landschaftsplan beschreibt die ökologisch wertvollen Bereiche in der Gemeinde Sande. Bei der Ausweisung der Siedlungsflächen wurde als ein wesentliches Kriterium auch der Schutz ökologisch wertvoller Bereiche berücksichtigt. So wurden großflächig zusammenhängende wertvolle Bereiche, wie z.B. die avifaunistisch wertvollen</p>

	<p>Gebiete im Nahbereich zum Nationalpark oder in dem Hammrich nicht durch Siedlungsausweisungen in Anspruch genommen. Es konnte bei der Abwägung aller Nutzungsansprüche jedoch nicht verhindert werden, dass die Siedlungsausweisungen kleinflächige ökologisch wertvolle Bereiche überdecken oder an andere Bereiche angrenzen. Die hieraus erwachsenen Konflikte sind im Landschaftsplan und im Umweltbericht dargelegt. Der Landschaftsplan entwickelt zu jedem Siedlungsbereich mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und zeigt Möglichkeiten für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.</p>
--	---

3 Hamann, Britta; Wiesenweg				23.04.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägung	
Es wird angeregt, die Bahnumfahrung nicht so darzustellen, wie die Variante 1 und 2 es vorsehen. Außerdem solle die neue Führung der K 312 so nicht dargestellt werden.				Siehe Abwägungsvorschlag zu Pkt. 1	

4 Huischen, Stephan; Buchenweg				23.04.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägung	
Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussage in der Begründung, dass einzelne Gewerbe- und Büroflächen ungenutzt sind, unvollständig sei. Vielmehr seien wesentliche Flächen ungenutzt, da es ein erhebliches langjähriges Überangebot gäbe.				<p>Leerstände in gewerblich genutzten Bereichen sind in der Tat vorhanden, haben aber noch nicht die Ausmaße erreicht, dass größere Bereiche z. B. in Wohngebiete „umgenutzt“ werden können. Außerdem müssen Kapazitäten für sich neu ansiedelnde Betriebe vorgehalten werden. Die Neuausweisungen insbesondere nördlich der bestehenden industriell-gewerblichen Bauflächen sollen jedoch nicht der Ansiedelung kleiner Betriebe dienen, sondern Flächenpotentiale für Großansiedelungen sein, die die Standortgunst einer Bahnanbindung nutzen können.</p>	
Die in der Begründung genutzte Datenbasis 2005 sei veraltet und berücksichtige nicht die demografische Entwicklung.				Die aktuellen Daten zur Bevölkerungsentwicklung werden in einem neu eingefügten Kapitel 5.3 in der Begründung erörtert.	
Die Ausführungen zur Bahnumfahrung seien zu knapp; hier müsse die Begründung ergänzt werden.				Vgl. hierzu Abwägungsvorschlag zu Pkt. 2	

<p>Die Bevölkerungsprognose sei zu optimistisch. Die Altersstruktur lasse in dem vor 1990 errichteten Baubestand einen Wechsel der Bewohner erwarten. Der freiwerdende Bestand sei zu berücksichtigen und ein Überangebot von leerstehendem Altbestand zu vermeiden. Hierbei seien auch die Leerstände in den Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Es wird geltend gemacht, dass der zukünftige Bedarf an neuen Baugebieten wesentlich niedriger sei als in der Begründung angenommen. Es wird angeregt, weniger neue Wohnbauflächen darzustellen und dann erneut eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.</p>	<p>Vgl. hierzu Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Friesland.</p>
<p>Da nach Auffassung des Einwenders das neue Baugebiet nördlich der K 99 über die Berliner Straße angebunden werden müsse, wird hier ein erhebliches Verkehrsproblem gesehen.</p>	<p>Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von der K 99.</p>
<p>Es wird angeregt, die Höhenbegrenzung für die Windenergieanlagen beizubehalten, da durch höhere Anlagen „alles in Sande überstrahlt“ würde.</p>	<p>Die Auswirkung höherer Anlagen wird im bestehenden Windpark für nicht sehr gravierend gehalten, zumal sich die Anzahl der Anlagen verringern wird. Außerdem wird der F-Plan für nicht geeignet befunden, Höhenbegrenzungen darzustellen. Da dem Windpark noch ein rechtswirksamer B-Plan zugrundeliegt, ist dieser Plan ohnehin vor Errichtung von neuen Anlagen zu ändern. In diesem Zusammenhang sollten Festsetzungen zur Höhenbegrenzung abschließend geprüft werden.</p>

<p>5 Rosskamp, Jans; Nordstraße</p>		<p>27.04.2010</p>	
<p>Die Stellungnahme beinhaltet</p>	<p>Hinweise</p>	<p>x</p>	<p>Anregungen</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p>		<p>Abwägung</p>	
<p>Es wird angeregt, die Bahnumfahrung nicht so darzustellen, wie die Variante 1 und 2 es vorsehen. Außerdem solle die neue Führung der K 312 so nicht dargestellt werden.</p>		<p>Siehe Abwägungsvorschlag zu Pkt. 1</p>	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

6 Grundwassermessstellen				
Die Stellungnahme beinhaltet				
	Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung	
Es wird ein Lageplan mit Grundwassermessstellen überreicht.			Die Übersicht wird in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.	

7 IHK, Industrie- und Handelskammer					28.04.2010
Die Stellungnahme beinhaltet					
	Hinweise	x	Anregungen		
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
Es wird Bezug genommen auf die Aussage in der Begründung S. 183, dass hinsichtlich einer zukünftigen Lärmkontingentierung auf den gewerblich-industriellen Bauflächen nördlich des Bahnhofes Sande auch in rechtsverbindliche Bebauungspläne eingegriffen werden soll. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass damit in die bestehenden Rechte betroffener Unternehmen eingegriffen wird. Diese Unternehmen sollten rechtzeitig in die Planungen einbezogen werden. Hierauf solle in der Begründung hingewiesen werden.			Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.		

8 Kabel Deutschland					29.03.2010
Die Stellungnahme beinhaltet					
	Hinweise	x	Anregungen		
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen der Kabel Deutschland zu schützen sind. Es wird auf eine Internet-Adresse hingewiesen, unter der Information zur Lage der Kabel abgerufen werden können.			Die Informationen werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.		

9 Landkreis Friesland				28.04.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Zum Flächennutzungsplan wurden Anregungen nur von der <u>Wasserbehörde</u>, und von den <u>Fachdiensten Straßenverkehr und Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde</u> abgegeben.</p> <p>Eine Stellungnahme der unteren <u>Denkmal-schutzbehörde</u> wurde nachgereicht.</p>					
<p>Wasserbehörde</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beseitigung und Änderung von Gewässern Genehmigungen der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden müssen. Die Oberflächenwasserbeseitigung muss sichergestellt sein.</p>			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde</p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die genauen Lage der Bahnumfahrung und hieraus resultierende Planungen zur Umlegung von Kreisstraße Gegenstand einer späteren Feinplanung sind.</p> <p>Außerdem wird ein Ausbauerfordernis beim Altendeichsweg hingewiesen, sofern dieser für Baugebieterschließung herangezogen werden soll.</p>			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p><u>Fachdienst Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde</u></p> <p>Bevölkerung</p> <p>Es wird angeregt, bei der Bevölkerungsentwicklung die aktuellst möglichen Zahlen zugrunde zu legen.</p>			<p>In das neue Kapitel 5.3 (das bereits zusätzliche Kapitel 5.3 wird hierdurch zu 5.4) wird ein Diagramm mit der aktuellsten Zahl vom 03.06.2009 eingefügt.</p>		
<p>Es wird nochmals auf die Prognose der Bertelsmann-Stiftung verwiesen. Deren Annahme von 9.396 Einwohner im Jahre 2010 wurde bereits 2008 mit 9.229 Einwohnern deutlich unterschritten. Für die Jahresmitte 2009 wurde ein weiterer Rückgang auf 9.218 Einwohner festgestellt. Es</p>			<p>In die Begründung wird ein zusätzliches Kapitel 5.3 (das bereits zusätzliche Kapitel 5.3 wird hierdurch zu 5.4) aufgenommen, in dem die genannten Punkte behandelt werden. Der Text ist dieser Abwägung als Anlage beigefügt.</p>		

<p>untermaure die Aussage, dass sich die großräumigen demografischen Trends auch kleinräumig durchsetzen und eine wesentliche Abweichung davon einer entsprechenden Begründung bedarf. Die vor diesem Hintergrund gemachte programmatische Aussage zu einer Zielgröße von 9.300 Einwohnern im Jahr 2021 ist zwar möglich, bedarf jedoch einer stärkeren Begründung als bisher geschehen. Vor allem, da intra-regionale Wanderungsgewinne wie in den 90-igern, die auf dem einmaligen Trend der Suburbanisierung beruhten, nicht wiederholbar sind. Die angesprochenen inter-regionalen Wanderungsgewinne aus der Inbetriebnahme des Jade-Weser-Ports sind allein als Begründung nicht ausreichend, da diese weder sicher prognostizierbar sind, sich auf die gesamte Region verteilen werden und neben der Flächenquantität vor allem qualitative Merkmale zur Wohnstandortwahl beitragen.</p>	
<p>Wohnen</p> <p>Die Prognose sollte gestrafft und die Ergebnisse der unterschiedlichen Szenarien sollten tabellarisch zusammengestellt werden. Der in den unterschiedlichen Szenarien ermittelte Baulandbedarf von ca. 25 ha wird von der unteren Landesplanungsbehörde als eine den Entwicklungsbedürfnissen entsprechende Variante eingeschätzt, wenn der Status von ca. 9.300 Einwohnern überhaupt gehalten werden kann. Dem Ergebnis der Prognose muss zudem eine Aufstellung des weiterhin vorhandenen Wohnbaulandes gegenübergestellt werden und diese vom Bruttobaulandneubedarf abgezogen werden. Zu den Reserven sind Flächen aus den entsprechenden Bauleitplänen sowie anteilig Flächen aus Mischgebieten und aus dem Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB hinzu zu rechnen, soweit diese ermittelbar sind. Ein reduzierter Ansatz aufgrund von Mobilisierungsschwierigkeiten kann dabei berücksichtigt werden.</p>	<p>In die Begründung wird ein zusätzliches Kapitel 5.3 (das bereits zusätzliche Kapitel 5.3 wird hierdurch zu 5.4) aufgenommen, in dem die genannten Punkte behandelt werden. Der Text ist dieser Abwägung als Anlage beigefügt.</p>
<p>5.3 Schlussfolgerungen für die Wohnbaulandausweisung</p> <p>Die hier genannten Priorisierungen sollten an die unterschiedlichen Prognoseszenarien gekoppelt werden.</p> <p>Das Kapitel sollte dennoch Aussagen über die Konsequenzen eines veränderten Wohnungsmarktes sowie der zunehmenden Verkleinerung und Alterung der Haushalte ergänzt werden. Dazu gehören beispielsweise Aussagen zum flächensparenden Bauen (§ 1a BauGB), zur Nachverdichtung, zur Bestandsentwicklung, zum Umgang mit künftigem Leerstand sowie zur Veränderung der Zusammensetzung der Gebäudearten aufgrund veränderter Wohnansprüche. Auch die Leitlinien für die Bestandsentwicklung</p>	<p>In die Begründung wird ein zusätzliches Kapitel 5.3 (das bereits zusätzliche Kapitel 5.3 wird hierdurch zu 5.4) aufgenommen, in dem die genannten Punkte behandelt werden. Der Text ist dieser Abwägung als Anlage beigefügt.</p>

<p>können Inhalt des Flächennutzungsplans sein. Dies gilt umso mehr, als die nicht abwendbaren Konsequenzen des demografischen Wandels im Rahmen des Prognoseteils „Wohnbaulandbedarf“ bislang nur über die Verkleinerung der Haushalte berücksichtigt wurden. Entsprechende programmatische und die verbindliche Bauleitplanung steuernde Aussagen sollten deshalb Eingang in dieses Kapitel finden, um die stadtentwicklerische Funktion des Flächennutzungsplans zu stärken.</p>	
<p>Zusammenfassung</p> <p>Es wird nochmals an die Gemeinde appelliert, die bisherige schrittweise Ausweisung sowie die aktive Baulandpolitik der beizubehalten und die durchaus günstigen raumstrukturellen Voraussetzungen zur Gemeindeentwicklung zu nutzen. Ein Umdenken von einer illusorischen Wachstumsorientierung hin zu einem aktiven Umbau wäre beispielhaft und würde die Chancen der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung nutzen.</p>	<p>In die Begründung wird ein zusätzliches Kapitel 5.3 (das bereits zusätzliche Kapitel 5.3 wird hierdurch zu 5.4) aufgenommen, in dem die genannten Punkte behandelt werden. Der Text ist dieser Abwägung als Anlage beigefügt.</p>
<p>Untere Denkmalschutzbehörde, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) – Stellungnahme vom 05.05.2010</p>	
<p>Ein Großteil der bekannten Bodendenkmale in der Gemeinde Sande wurden bereits in die Planunterlagen aufgenommen und auch im Plan dargestellt. Allerdings werden die Kulturgüter in den entsprechenden Textteilen des Situations- und Umweltberichtes nur unzureichend oder gar nicht erwähnt. Zudem werden im Umweltbericht Sach- und Kulturgüter nicht ausreichend korrekt unterschieden. Im Plangebiet befinden sich aber noch weitere obertägig mehr oder weniger gut erhaltene, denkmalgeschützte Wurtten und Deiche, diese sollten ebenfalls in die Pläne, Tabellen und Texte eingearbeitet und bei den Planungen berücksichtigt werden (vgl. Shapedatei im Anhang). Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Geschützt sind nicht nur die Bodendenkmale selbst, sondern auch deren Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§8 NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Dies gilt auch für eventuelle Bepflanzungen oder Ablagerungen, z. B. von Erdreich.</p> <p>Bei den geplanten Vorhaben im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden leider etliche Bodendenkmale überplant. Die voraussetzungslose Überplanung folgender Kulturdenkmale ist jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht akzeptabel:</p>	<p>Die von Niedersächsischen Landesamt gelieferten Standorte von Bodendenkmalen weichen z.T. von den vom Landkreis übermittelten Standorten ab. Mit den Denkmalbehörden wird derzeit abgestimmt, welche Bodendenkmale in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. Eine entsprechende Übersicht wird nachgereicht.</p>

10		Landwirtschaftskammer		20.04.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Landwirtschaftskammer nicht darüber informiert wurde, wie mit den nach der Beteiligung aus dem Vorverfahren abgegebenen Hinweisen umgegangen werden soll. Daher wird an der Stellungnahme festgehalten. Daraufhin wurde der Kammer der entsprechende Abwägungsvorschlag übermittelt. Danach teilt die Kammer mit, dass trotzdem an der Stellungnahme festgehalten würde. Eine telefonische Nachfrage hat ergeben, dass die Kammer es begrüßen würde, wenn die konkreten Hinweise auf bestehende Betrieb zu Informationszwecken in die Begründung aufgenommen werden.</p>			<p>Die zusätzlichen Informationen zu 3 betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es wird auf die Resthofstelle Lührs (Pächter H.D. Foorden) hingewiesen, bei der zu prüfen wäre, ob dann noch eine Viehhaltung stattfindet, die entsprechend zu berücksichtigen wäre.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Ausdehnung der gewerblichen im Süden an der L 815 ist die Resthofstelle Oldenburger Damm 16 (Memmen) ggf. hinsichtlich Tierhaltung zu beachten.</p> <p>Durch die Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen wird die landwirtschaftliche Hofstelle Buschhausen 3 (Horstmann) mit einer aktiven Landwirtschaft mit Mutterkuhhaltung „überplant“. Neben der Hofstelle sind auch die derzeit landwirtschaftlich genutzten hofnah gelegenen Flächen des Betriebes im Bereich des potenziellen Gewerbegebietes betroffen.</p>		

11		Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		27.04.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		x	Hinweise	x	Anregungen
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Die Landesbehörde macht geltend, dass die Inhalte der Stellungnahme nach dem Vorverfahren in der Abwägung z.T. nicht richtig wiedergegeben worden sind. Die entsprechenden Belange wurden nochmals mitgeteilt.</p>					
<p>Es sei nicht auf alle Gebiete eingegangen worden, wo der Flächennutzungsplan bislang eher als Mischgebiet einzustufende Bereiche zu „Wohngebieten“ aufwerten würde. Die Stellungnahme bezöge sich nicht nur auf Bundes- und Landesstraßen, sondern auf alle klassifizierten Straßen. Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass aus der Darstellung des FNP seitens der Betroffenen</p>			<p>Im Abwägungsvorschlag nach dem Vorverfahren sind nur exemplarische Beispiele genannt worden. Ob tatsächlich aus Darstellungen des Flächennutzungsplans in analoger Anwendung der §§ 7 und 37 BauGB Ansprüche hergeleitet werden können, kann derzeit nicht abschließend geklärt werden, wird aber für unwahrscheinlich gehalten. Ansprüche werden in der Regel erst bei Vorliegen einer verbindlichen Bauleitplanung</p>		

höhere Schutzansprüchen geltend gemacht werden können, diese von der Gemeinde zu tragen wären.	ausgelöst. Um aber die Bedenken des Straßenbauamtes im Sinne des § 7 BauGB zu registrieren, wird die Rechtsauffassung in die Begründung aufgenommen. Eine Rücknahme der angesprochenen Darstellungen wird nicht vorgenommen. Im Übrigen wurde bereits nach dem Vorverfahren die Rechtsauffassung des Straßenbauamtes zur Kenntnis genommen.
Es wird klargestellt, dass seitens der Gemeinde nicht über die Ausweitung von Ortsdurchfahrten entschieden werden kann, sondern nur durch den Landkreis Friesland.	Dieses ist der Gemeinde bekannt.
Die im F-Plan vorgesehene Wegeverbindung wird nach wie vor bedenklich gehalten, da sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt. Es wird angeregt, auf die Darstellung des Weges zu verzichten und diesen an anderer Stelle vorzusehen.	An der Abwägung nach dem Vorverfahren wird festgehalten (Querungen von klassifizierten Straßen in Ortslagen sind notwendig und müssen einen ausreichenden Sicherheitsstandard haben. Der angesprochene Querungsbedarf wird voraussichtlich erst entstehen, wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt auch noch Wohnnutzungen südlich der K 99 ansiedeln. Der Darstellung der Wegeverbindung im FNP erfolgt bereits zum jetzigen Zeitpunkt, weil die Darstellung von gewerblichen Bauflächen hier möglicherweise schon Ansiedelungen in näherer Zukunft ermöglichen. Bei diesen Ansiedelungen soll eine Verbindungsmöglichkeit frei gehalten werden).

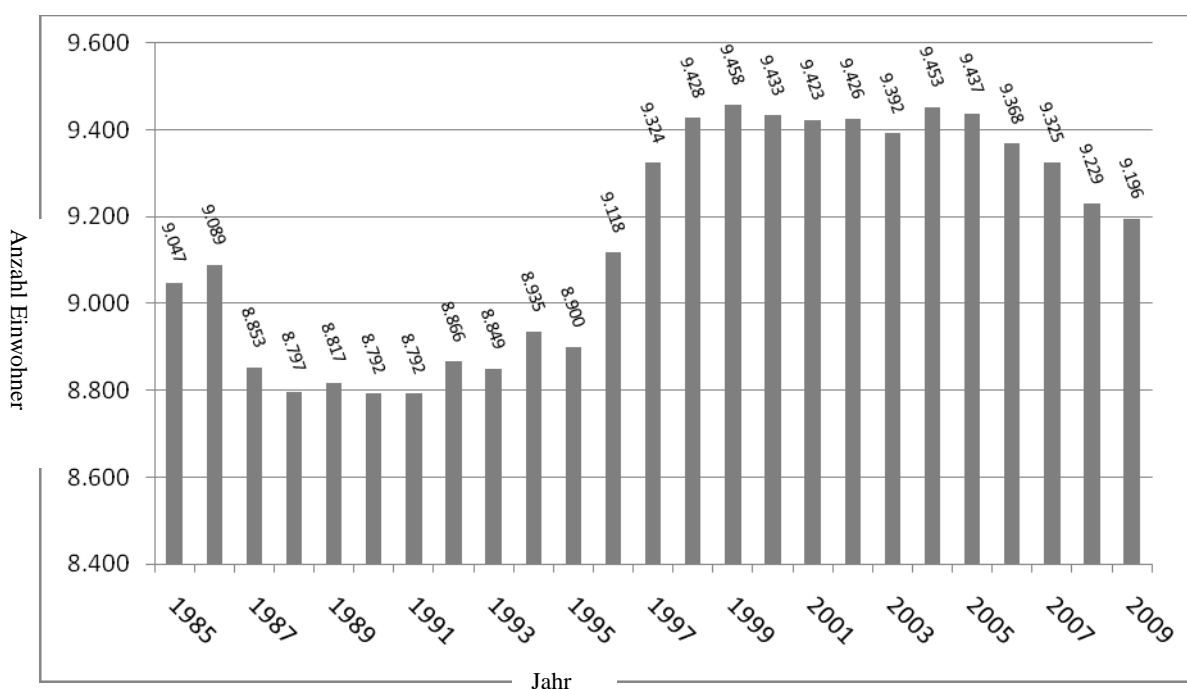
Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise: NWO vom 30.03.2010

Anlage zur Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Friesland

5.3 Schlussfolgerungen aus der Aktualisierung der Bevölkerungsdaten

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargelegten Prognosevarianten für die Bevölkerungs- und Bruttobaulandbedarf basierten auf den seinerzeit zuletzt heranziehbaren Daten im Wesentlichen aus dem Jahr 2005. Inzwischen sind Daten z. T. aus dem Jahr 2009 verfügbar, die selbst die pessimistischen Prognosen noch unterschreiten. Die entsprechenden Daten sind für die Bevölkerungsentwicklung generell in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Abb. 5.1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Sande (Stichtag jeweils 31.12.; der Wert für 2009 wurde vom 30.06. hochgerechnet)



Auf dieser Bevölkerungsentwicklung und deren dahinterliegende Altersstruktur aufbauend wird beispielsweise vom statischen Landesamt eine Bevölkerung von etwas über 8.900 Personen für das Jahr 2018 prognostiziert. Gleichzeitig ist deutlich eine Abschwächung des Rückgangs zu erkennen, die in der Trendfortschreibung die Einwohnerzahl nicht unter 8.800 bis 2021 sinken lässt. Obwohl die Prognose auch Zu- und Abwanderungen berücksichtigt, kann jedoch nach wie vor die tatsächliche Entwicklung der Arbeitskräftenachfrage im nord-westdeutschen Küstenraum nicht erfasst werden. Durch die räumliche Nähe zum in der Entstehung begriffenen Jade-Weser-Port sowie weiteren geplanten gewerblich-industriellen Großvorhaben in oder im Umfeld Wilhelmshavens wird künftig mit der Möglichkeit einer verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken in Sande gerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage sich besonders nach Sande orientiert, weil die Gemeinde verkehrlich besonders gut angebunden ist. Insbesondere die Lage an einer leistungsfähigen SPNV-Anbindung wird in Zukunft verstärkt für die Wohnstandortwahl von Bedeutung sein, so dass die Orientierung der Siedlungsentwicklung in Richtung Bahnhof erfolgen soll. Zudem soll die Bauleitplanung die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), was gerade vor dem Hintergrund der Altersvorsorge in einer älter werdenden Gesellschaft an Bedeutung gewinnt und die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum in an zentralen und verdichteten Standorten mit einer guten ÖPNV-Anbindung verstärken wird.

Während nach wie vor basierend auf den vorgenannten Fakten und die durch eine aktive Bevölkerungsansiedelungspolitik erreichbare Zielzahl von 10.000 Einwohnern in den „Zieljahren“ 2021 bis 2025 angestrebt wird, wird die demografisch und haushaltsgrößenbedingt steigende Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten in verdichteteren Bauweisen bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes in den folgenden ergänzenden Szenarien stärker berücksichtigt. Ziel dieser Szenarien ist es, die möglichen Entwicklungskorridore aufzuzeigen, um die den Prognosen inhärenten Unsicherheiten auszugleichen und eine stabile Strategie für die Siedlungsflächenentwicklung entwickeln zu können.

Abb.: Tabelle Bevölkerungsentwicklung mit unterschiedlichen modal splits für Gebäudearten

Wohnbaulandbedarf	Szenario 1.1	Szenario 1.2	Szenario 1.3	Szenario 1.4	Szenario 2.1	Szenario 2.2	Szenario 2.3	Szenario 2.4
-------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Ausgangsdaten

Wohnungen nach Gebäudearten 2005	
Anteil Einfamilienhäuser (EFH)	55%
Anteil Zweifamilienhäuser (DH)	17%
Anteil Mehrfamilienhäuser (MFH)	29%
Summe	100%

Wohnungen erwartete Geb-art. 2021	
48%	Anteil EFH
20%	Anteil DH
32%	Anteil MFH
100%	Summe

durchschnittl. Anzahl von Whg. in MehrfamHäusern 2005	5
Flächenbedarf EFH	650
Flächenbedarf DH	800
Flächenbedarf MFH	1.000
Erschließungsanteil	20%

5
650
800
1.000
20%

Zielgröße Einwohner 2021	10.000	9.500	9.300	9.000	10.000	9.500	9.300	9.000
Belegungsdichte Wohnung	2,05	1,95	1,95	1,93	2,05	1,95	1,95	1,93
Anzahl Wohnungen gesamt	4.878	4.872	4.769	4.663	4.878	4.872	4.769	4.663
vorhandene Wohnungen	4.242	4.245	4.246	4.247	4.242	4.243	4.244	4.245
zusätzlicher Wohnungsbedarf 2021	636	627	523	416	636	629	525	418
Wohnungen EFH	348	343	286	228	305	302	252	201
Wohnungen DH	106	105	87	70	127	126	105	84
Wohnungen MFH	182	179	150	119	204	201	168	134
Anzahl EFH	348	343	286	228	305	302	252	201
Anzahl DH	53	52	44	35	64	63	53	42
Anzahl MFH	36	36	30	24	41	40	34	27
Nettobauland EFH (ha)	22,6	22,3	18,6	14,8	19,8	19,6	16,4	13,0
Nettobauland DH (ha)	4,2	4,2	3,5	2,8	5,1	5,0	4,2	3,3
Nettobauland MFH (ha)	3,6	3,6	3,0	2,4	4,1	4,0	3,4	2,7
Summe Nettobauland	30,5	30,1	25,1	20,0	29,0	28,7	24,0	19,1
Summe Bruttobauland	36,6	36,1	30,1	24,0	34,8	34,4	28,7	22,9

Zunächst wird nochmal die Zielzahl von 10.000 Einwohnern der Betrachtung vorangestellt. Die Belegungsdichte wurde bislang im Mittel mit 2,03 EW / Whg. auch für den Prognosezeitraum fortgeschrieben, was rechnerisch zu einem erheblichen Bruttobaulandbe-

darf von über 45 ha geführt hatte, der auch in den ursprünglich dargestellten Wohnbaulandflächen südlich des Krankenhauses abgedeckt werden sollte. Da der vorliegende FNP jedoch auf die Beibehaltung dieser ursprünglich gesicherten Flächen verzichten wird, die an anderer Stelle nicht vollständig kompensiert wurden, werden nunmehr tatsächlich nur etwas über 25 ha südlich der zentralen Ortslage und knapp 10 ha in den Ortsteilen dargestellt und damit sowohl den Anforderungen an den Wohnstandort als auch der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen.

Die ursprüngliche Neudarstellung von rd. 36 ha Flächenneudarstellungen beruhte insbesondere auf der Annahme des Zuzugs von Familien bzw. jungen Paaren, die eine Familiengründung anstreben, und die entsprechend eine höhere Belegungsdichte sowie flächenintensive Wohnformen aufweisen. Für die Zielzahl von von 10.000 Einwohnern ist diese Annahme auch weiterhin plausibel und findet entsprechend Eingang in das Szenario.. Die weiterhin aufgeführten Szenarien gehen sinnvollerweise von niedrigeren Belegungsdichten aus, um die Effekte der demographischen Entwicklung abbilden zu können. Für die niedrigst angenommene Variante wird eine hohe Überalterung mit einer noch niedrigeren Belegungsdichte aufgeführt. Hierüber kann insbesondere der Remanenzeffekt, also das Verbleiben im Alter in der Wohnform der Familienphase, abgedeckt werden. Bei den genannten Szenarien wird des Weiteren davon ausgegangen, dass im Wesentlichen nur noch die Siedlungserweiterungen im Hauptort selbst für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden, wie dies auch im RROP des LK Friesland gefordert wird (Ziel D 1.5 03 RROP Friesland).

Neben dem „Szenarienbündel 1“ wurde auch noch ein „Bündel 2“ durchgerechnet, wo sinnvollerweise ein niedrigere Belegungsdichte mit einem höheren Anteil von Doppel- und Mehrfamilienhäusern korreliert wurde. Erwartungsgemäß fällt der Bruttobaulandbedarf hier niedriger aus. Diese vorgenommenen Berechnungen zeigen plausibel, dass die im vorliegenden Flächennutzungsplan gewählte Größe und Lage der Wohnbauerweiterungsflächen sinnvoll und angemessen ist und der Gemeinde auch beim Eintreten von pessimistische Entwicklungen, die bei noch so großen Anstrengungen in der Bevölkerungspolitik nicht ausgeschlossen werden können.

Das Ziel der künftig stärkeren Forcierung verdichteter Bauweisen gilt es dann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufzugreifen, indem hier an geeigneten Standorten ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Hiermit wird ebenfalls dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB Rechnung getragen. Darüber hinaus ist zu überlegen, dass in zentraleren Lagen eine Mindestdichte auch über entsprechende Festsetzungen gesichert wird.

Die Gemeinde Sande hat bereits in den vergangenen Jahren bestehende Baugebiete dahingehend überprüft, ob Potenziale für Nachverdichtungen gegeben sind. Die Überprüfungen haben ergeben, dass in unbeplanten Ortslagen nur in Cäciliengroden nennenswerte Nachverdichtungspotentiale vorhanden sind, während in den Bereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne Sanderbusch und Neustadtgödens entsprechende Potentiale aufweisen. Naturgemäß bestehen diese Potenzialflächen aus sehr langen Grundstücken, die seinerzeit als Obst- du Gemüseanbaufläche hinter den Siedlungshäusern angeordnet wurden und heute i.d.R. für diesen Zweck nicht mehr benötigt bzw. genutzt werden. Um zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen, wurde in Cäciliengroden bereits im Jahre 1978 im Zusammenhang mit der Neuausweisung eines Baugebietes im B-Plan Nr. 16 eine rückwärtige Erschließung an derartige Grundstücke herangeplant und auch umgesetzt. Um eine Nachverdichtung in den dafür geeigneten Baugebieten der B-Pläne 3 und 22 in Sanderbusch zu ermöglichen, wurden in diesen B-Plänen 1998 die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich erweitert. Ebenso wurde mit dem B-Plan Nr. 20 in 2002 in Neustadtgödens verfahren. Die örtlichen Bauvorschriften wurden in allen genannten B-Plänen kürzlich liberalisiert, um die Errichtung kleiner Wohneinheiten mit flach geneigten Dächern z.B. als Altersruhesitze zu ermöglichen. Sofort bebaubare Baugrundstücke in Bereichen rechtswirksamer B-Pläne sind nur noch im geringen Umfang (21 Grundstücke), die sich zudem bis auf ein Grundstück nicht im öffentlichen Eigentum befinden und deshalb schwer mobilisierbar sind. Nach Kenntnis der Gemein-

de können auch in sogen. § 34-Gebieten keine nennenswerte Anzahl von Wohnbaugrundstücken mehr mobilisiert werden. Insgesamt bestehen in der Gemeinde damit derzeit keine ausreichenden Flächenreserven, die für zukünftig für die Nachfrage zur verfügbar sind.

5.4 Schlussfolgerungen für Wohnbaulandausweisung in der verbindlichen Bauleitplanung

Wie auch im vorangegangenen Punkt dargelegt, bleibt festzuhalten, dass Zielprojektionen auseinanderklaffen und es bleibt festzuhalten, dass die heutige Ausgangssituation mehrere Entwicklungskorridore erkennen lässt, denen sich die Gemeinde stellen muss. Um den oben genannten Unsicherheiten hinsichtlich des demographischen Wandels Rechnung zu tragen, verfolgt die Gemeinde Sande deshalb eine Doppelstrategie bestehend aus einer aktiven Bestandspolitik, wie dies beispielhaft in Neustadtgödens erfolgt, und der behutsamen Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Ziel der Bestandsentwicklung ist vor allem, die Modernisierung des Wohnungsbestands mit Mitteln der Bauleitplanung zu unterstützen und so den demographisch bedingten veränderten Wohnansprüchen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist die Gemeinde bestrebt, mögliche und ggf. heute nicht zugängliche Potenziale der Innenentwicklung durch die verbindlichen Bauleitplanung zu aktivieren. Damit wird insbesondere dem Grundsatz aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Eine solche aktive Bestandspolitik vermeidet zudem die Entwicklung ungenutzter bzw. unausgelasteter Infrastruktur im Bestand sowie in sich nicht mehr füllenden Neubaugebieten, die wiederum den kommunalen Haushalt in gravierender Weise belasten würde. Die kommunalen Angebote wären hierauf folgend abzubauen, was wiederum die örtliche Lebensqualität beeinträchtigt und die Wohnqualität absinken lässt. Dieser „Teufelskreis“ ließe sich kaum noch zurückdrehen. Außerdem kann ein überproportionales Baulandangebot zu einer Wertminderung bestehender Wohnimmobilien führen, was wiederum z.B. den notwendigen Sanierungsdruck auf energetisch unzureichend ausgestattete Gebäudesubstanz schwinden lässt. Hier kann es zu ungünstigen Entwicklungen im älteren Wohnungsbestand kommen, der Leerstand und Verfall zur Folge haben und damit quasi als „kalte Enteignung“ betrachtet werden kann.

Um mögliche Zuwanderungen sowie insbesondere den Nachfolgern der Bevölkerungsgewinne aus den 90ern ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten sowie der Abwanderung junger Familien entgegen zu wirken zu können, setzt der zweite der Teil der Entwicklungsstrategie auf die behutsame und kleinteilige Ausweisung neuer Flächen. Wie bisher wird hierbei besonders Wert auf die flächsparende Erschließung sowie eine verdichtete Bauweise gelegt.

Dabei sollte die zukünftige Entwicklung genau beobachtet und kontinuierlich mit der Bestandentwicklung abgeglichen werden. Denn die aufgrund einer Überschätzung der Baulandnachfrage und überdimensionierten Baugebietsausweisungen eintretenden Folgen wären möglicherweise als fataler, als ein Baulandmangel. Um die beispielhaft genannten negativen Folgen zu vermeiden, wird die konkrete Entwicklung von Neubaugebieten äußerst behutsam erfolgen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, eine Entwicklung in unmittelbarer Anlehnung an infrastrukturell gut ausgestattete Siedlungskerne vorzunehmen, um die Versorgungslage der immer älter und immobil werdenden Bevölkerung nicht zu gefährden, wie dies auch im RROP gefordert wird.

Aus den oben genannten Gründen werden prioritär die Siedlungsbereiche entwickelt, die dem zentralen Versorgungsbereich am nächsten liegen sowie an einen leistungsfähigen öffentlichen Nahverkehrsträger angeschlossen sind. Dieses betrifft in Sande die Siedlungs-

erweiterung zwischen Hauptort und K 99, die in guter Erreichbarkeit des Bahnhofs Sande liegt. Dagegen sollten die Erweiterungsbereiche nordwestlich und südlich Dollstraße (zusammen ca. 8 ha) erst nachrangig entwickelt werden, wenn die bestehenden Reserven ausgeschöpft sind. Ähnlich sind die Vorratsflächen in Neustadtgödens und Cäciliengroden zu betrachten, die prioritär für die Eigenentwicklung der Ortsteile vorgesehen sind. Für beide Bereiche sind darüber hinaus in der verbindlichen Bauleitplanung auch die Aspekte der Ortsrandbildung und der Bezug zur städtebaulichen Situation zu beachten.

Insgesamt kann die Gemeinde mit der gewählten Doppelstrategie die der Prognose inhärenten Unsicherheiten bewältigen und durch Umbau und Wachstum eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreichen. Sie berücksichtigt dabei sowohl die Herausforderungen des demographischen Wandels und schafft sich gleichermaßen Handlungsmöglichkeiten für eine bedarfsgerechte Siedlungsflächenentwicklung am zentralen Ort und für die Eigenentwicklung der Ortsteile.