Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Nr. 36 von Friedeburg „Busbetriebshof“

Verfahren nach § 13 a BauGB mit Verzicht auf frühzeitige Beteiligung

Öffentliche Auslegung vom 22.07.2011 bis zum 22.08.2011 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 2 bzw. § 4 BauGB.

Inhalt

1 Entwässerungsverband Aurich (Stellungnahme vom 22.07.2011)

2 E.On Netz GmbH (Stellungnahme vom 25.07.2011)

3 Gasunie Deutschland Services GmbH, Human Resources, Legal & Right of Way (Stellungnahme vom 22.07.2011)

4 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 18.08.2011)

5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) (Stellungnahme vom 25.07.2011)

6 OOWV (Stellungnahme vom 18.08.2011)

7 Ostfriesische Landschaft (Stellungnahme vom 26.07.2011)

8 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden (Stellungnahme vom 02.08.2011)

9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Stellungnahme vom 03.08.2011)

10 EWE Netz GmbH (Schreiben vom 04.08.2011)

11 Exxon Mobil (Fax vom 21.07.2011)

12 Industrie- und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg (Schreiben vom 17.08.2011)

13 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Email vom 11.08.2011)

14 Meliorationsverband Wittmund (Schreiben vom 03.08.2011)

15 Pledoc Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung (Schreiben vom 22.07.2011 und 28.07.2011)

16 Statoil Deutschland (Email vom 16.08.2011)

17 TenneT TSO GmbH, (Schreiben vom 12.08.2011)

18 Zentrale Polizeidirektion, Abteilung 5, Besondere Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 19.08.2011)

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

1 Entwässerungsverband Aurich (Stellungnahme vom 22.07.2011)

1.1 Es wird darum gebeten, die Sielacht Bockhorn-Friedeburg um eine Stellungnahme zu ersuchen, da der Entwässerungsverband Aurich nicht zuständig ist.

Abwägungsvorschlag
Die Sielacht Bockhorn-Friedeburg wurde um Stellungnahem gebeten.?

2 E.On Netz GmbH (Stellungnahme vom 25.07.2011)

2.1 Es wird mitgeteilt, dass Belange der E.On nicht berührt sind. Es wird darum gebeten, die E.On am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die E.On wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

3 Gasunie Deutschland Services GmbH, Human Resources, Legal & Right of Way (Stellungnahme vom 22.07.2011)

3.1 Es wird mitgeteilt, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland Services GmbH vertretenen Unternehmen vom Planungsvorhaben des BP 36 nicht betroffen sind. Es wird mitgeteilt, dass die Gasunie Deutschland Services GmbH mit Wirkung 01.07.2008 Plananfragen für die im Eigentum der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (ehemals BEB Transport GmbH) und der Cupa Transport Services GmbH (ehemals ExxonMobil Fernleitungsnetz GmbH) befindlichen Anlagen prüft und beantwortet.

Abwägungsvorschlag
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 18.08.2011)

4.1 Planung – Untere Wasserbehörde / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Für den dort ansässigen Betrieb besteht seit dem 09.06.1999 eine Genehmigung zum Einleiten wassergefährdender Stoffe in öffentliche Abwasseranlagen. Die dort vorhandenen Wasch- und Betankungsflächen wurden im Rahmen einer wasserrechtlichen Eignungsfeststellung aus wasserrechtlicher Sicht genehmigt. Es wird somit darauf hingewiesen, dass im Falle baulicher Veränderungen, welche Auswirkungen auf die Art und Beschaffenheit der betrieblichen Abwässer haben, neue Anträge zu stellen sind.

Abwägungsvorschlag
Es wird folgender Hinweis in die Begründung zum B-Plan aufgenommen: " Die im Plangebiet derzeit (2011) vorhandenen Wasch- und Betankungsflächen wurden im Rahmen einer wasserrechtlichen Eignungsfeststellung aus wasserrechtlicher Sicht genehmigt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle baulicher Veränderungen, welche Auswirkungen auf die Art und Beschaffenheit der betrieblichen Abwässer haben, neue Anträge zu stellen sind."

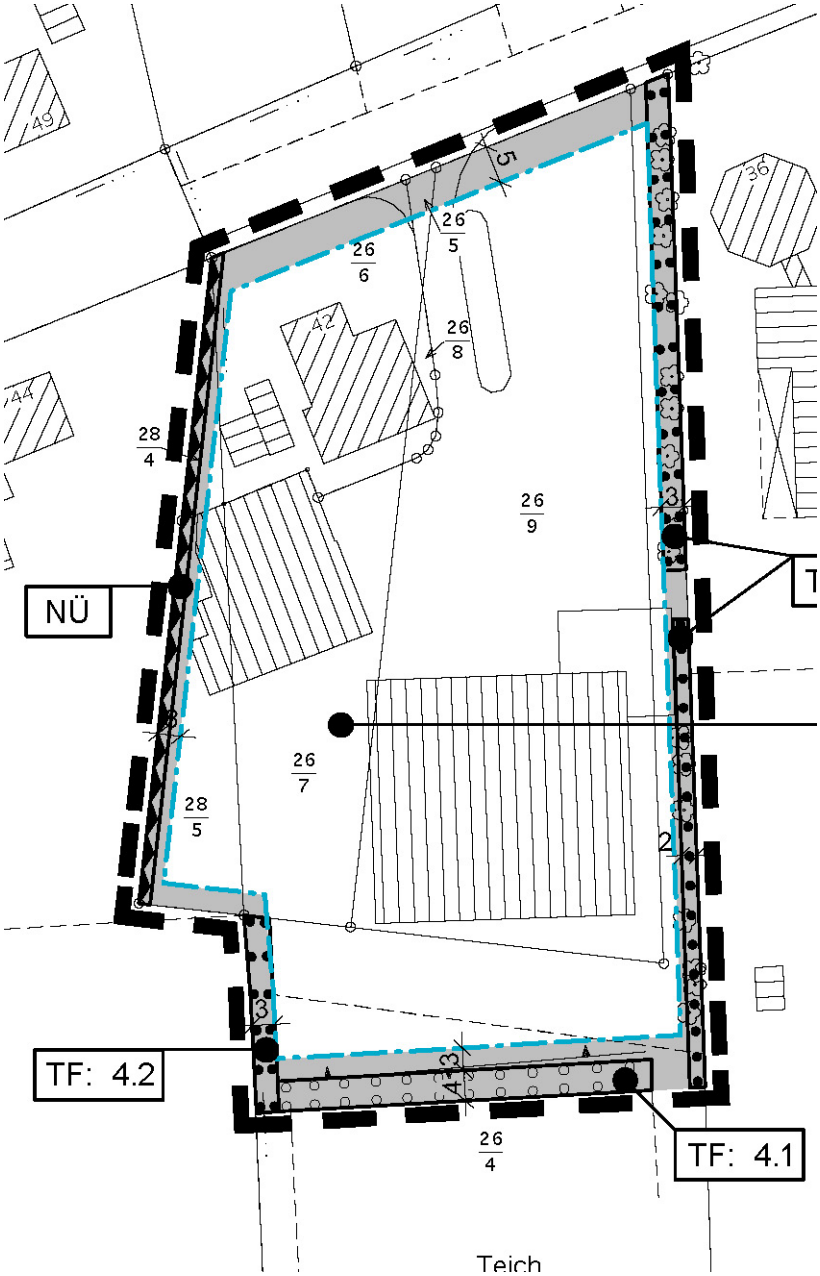
4.1 Planung – Oberflächenentwässerung
Wie im Erläuterungsbericht dargelegt wird, wird das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser derzeit versickert. In welcher Form dies geschieht, wird nicht näher erläutert. Die derzeitige Entwässerung kann allerdings als bestandsgeschützt angesehen werden. Durch die Aufstellung dieses hier zu betrachtenden Bebauungsplans wird allerdings ermöglicht, dass ein wesentlicher Anteil an befestigter Fläche hinzukommen kann. Aus diesem Grunde ist zu verlangen, dass die schadlose Ableitung des auf dem Gelände anfallenden Oberflächenwassers in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter aufzustellen ist, nachgewiesen wird. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass gemäß den neuesten Bestimmungen der DWA- Regelwerke, hier insbesondere des Arbeitsblattes A 138, Versickerungen von derartigen Gewerbeflächen nur noch über belebte Bodenzonen und auch nur mit einer entsprechenden Vorbehandlung (die nach ATV- DVWK-M 153 zu bestimmen ist) möglich sind (Flächenversickerung, Mulden, Becken). Rigolenversickerungen sind für solche Betriebe beispielsweise nicht zulässig! Es wird empfohlen, dass das einzuschaltende Fachplanungsbüro rechtzeitig Kontakt mit der unteren Wasserbehörde aufnimmt, um das weitere Vorgehen zur Entwässerungsplanung zu erörtern. Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass keine Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes erteilt werden können, bevor die wasserrechtlichen Belange abschließend geklärt und die entsprechenden Genehmigungen/ Erlaubnisse erteilt wurden. Die Erschließung gilt so lange als nicht gesichert!

Abwägungsvorschlag
In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen:
Für sämtliche über den baulichen Bestand hinausgehende Baumaßnahmen ist die schadlose Ableitung des auf dem Gelände anfallenden Oberflächenwassers in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter aufzustellen ist, nachzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den neuesten Bestimmungen der DWA- Regelwerke, hier insbesondere des Arbeitsblattes A 138, Versickerungen von Gewerbeflächen in der vorliegenden Art nur noch über belebte Bodenzonen und auch nur mit einer entsprechenden Vorbehandlung (die nach ATV- DVWK-M 153 zu bestimmen ist) möglich sind (Flächenversickerung, Mulden, Becken). Rigolenversickerungen sind für Betriebsarten, wie sie sich derzeit im Planbereich befinden, nicht zulässig. Es wird empfohlen, dass der Antragsteller bzw. das einzuschaltende Fachplanungsbüro rechtzeitig Kontakt mit der unteren Wasserbehörde aufnimmt, um das weitere Vorgehen zur Entwässerungsplanung zu erörtern. Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass keine Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes erteilt werden können, bevor die wasserrechtlichen Belange abschließend geklärt und die entsprechenden Genehmigungen/ Erlaubnisse erteilt wurden. Die Erschließung gilt so lange als nicht gesichert.

4.2 Abt.68 Umwelt - Kompensation

Grundsätzliche Bedenken werden gegen die vorgelegte Planung nicht erhoben. Gemäß meinen Planunterlagen befindet sich entlang der Westseite jedoch eine ca. 85 m lange nach § 22 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. Diese sollte nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Entlang der Ostseite ist vorhandener Baumbestand vorhanden. Die Bäume dienen der Eingrünung des Betriebsplatzes. Der Bewuchs ist durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern. Weitere Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.

Abwägungsvorschlag
Den Anregungen wird gefolgt. Wie sich dann die hieraus folgenden Nachrichtlichen Übernahmen und Festsetzungen in der Planzeichnung darstellen würden, geht aus nachfolgender Abbildung hervor.



5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) (Stellungnahme vom 25.07.2011)

5.1 Es wird um Übersendung einer rechtsgültigen Version des B-Plans zu gegebener Zeit gebeten.

Abwägungsvorschlag
Ein entsprechender Plan wird zu gegebener Zeit übersandt.

6 OOWV (Stellungnahme vom 18.08.2011)

6.1 Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Es wird gebeten, auf diese Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen und die Bauarbeiten erst nach einer örtlichen Einweisung durch den zuständigen Dienststellenleiter in Wiesedermeer, Tel. 04948 - 9180111 zu beginnen. Es wird um Beachtung der Hinweise gebeten. Da die Anlagen ständigen Veränderungen unterworfen sind, haben die übersandten Pläne eine begrenzte Gültigkeitsdauer. Vor Baubeginn ist daher eine Aktualisierung der Planunterlagen erforderlich. Für Rückfragen steht der OOWV gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag
Die Leitungen verlaufen augenscheinlich auf öffentlichem Straßenland und brauchen im B-Plan nicht nachrichtlich übernommen zu werden. Der abgegebene Hinweis zur Lage der Leitungen wird in die Begründung zum B-Plan übernommen.

7 Ostfriesische Landschaft (Stellungnahme vom 26.07.2011)

7.1 Es wird um Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmalen gebeten.

Abwägungsvorschlag
Der entsprechende Hinweis befindet sich bereits auf der Planzeichnung.

8 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden (Stellungnahme vom 02.08.2011)

8.1 Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken, insbesondere da in der Planungsbegründung der Immissionsschutz nicht betrachtet worden ist. Ein Hinweis auf die Abarbeitung immissionsschutzrechtlicher Belange im Baugenehmigungsverfahren ist nicht ausreichend. Eine Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Betriebes Janssen Reisen Friedeburg GmbH & Co. KG wird auf Grund der weiter heranrückenden Wohnbebauung als problematisch angesehen. So ist auf dem angrenzenden Flurstück 2512 erst kürzlich ein neues Wohnhaus entstanden, das sich lediglich in einem Abstand von ca. 15 m zum Plangebiet befindet. Eine nachteilige Entwicklung der Immissionssituation für die umliegende Wohnbebauung, insbesondere während der Nachtzeit kann nicht hingenommen werden. Ich bitte Sie daher für eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB Sorge zu tragen. Die aktualisierten Planunterlagen bitte ich dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden erneut vorzulegen.

Abwägungsvorschlag
Aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt vorgetragenen Anregungen wurde beim Ing.-Büro itap (nähere Angaben siehe Fußnote) eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der nur sehr eingeschränkt stattfindenden Befahrung des Grundstücks keine unzulässige Beeinträchtigung der derzeit als "MD" und tlw. "GE" festgesetzten Nachbargrundstücke auftritt und auftreten wird. Das erwähnte schalltechnische Gutachten[1] wird der Begründung als Anlage hinzugefügt.

Ohne Anregungen und Hinweise

9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Stellungnahme vom 03.08.2011)

10 EWE Netz GmbH (Schreiben vom 04.08.2011)

11 Exxon Mobil (Fax vom 21.07.2011)

12 Industrie- und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg (Schreiben vom 17.08.2011)

13 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Email vom 11.08.2011)

14 Meliorationsverband Wittmund (Schreiben vom 03.08.2011)

15 Pledoc Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung (Schreiben vom 22.07.2011 und 28.07.2011)

16 Statoil Deutschland (Email vom 16.08.2011)

17 TenneT TSO GmbH, (Schreiben vom 12.08.2011)

18 Zentrale Polizeidirektion, Abteilung 5, Besondere Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 19.08.2011)

(Stand 08.09.2011 - 12:40)

[1] Institut für technische und angewandte Physik, Oldenburg, den 17.08.2011, Proj.-Nr. 1776-11-a-bel; info@itap.de: Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Busbetriebshof" der Gemeinde Friedeburg