

Gemeinde Friedeburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 von Friedeburg „Strooter Weg / Mickenbarger Weg“

Verfahren nach § 13 a BauGB mit Verzicht auf frühzeitige Beteiligung

Öffentliche Auslegung vom 11.10.2011 bis zum 10.11.2011 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 2 bzw. § 4 BauGB

Inhalt

- 1 Familie Stefanie und Christian Raddatz (Stellungnahme vom 22.10.2011)**
- 2 Ewald und Edith Heykes, Am Wall 4 und Ewald Schlange und Thesi Schlange-Seidel, Am Wall 6 (Stellungnahme vom 03.11.2011 und Schreiben vom 08.11.2011 mit Unterschriftenliste)**
- 3 E.On Netz GmbH (Stellungnahme vom 12.10.2011)**
- 4 Gasunie Deutschland Services GmbH, Human Resources, Legal & Right of Way (Stellungnahmen vom 13.10.2011 und 14.10.2011)**
- 5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Email vom 07.11.2011)**
- 6 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 07.11.2011)**
- 7 NABU Naturschutzbund Deutschland (Stellungnahme vom 20.10.2011)**
- 8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) (Stellungnahme vom 21.10.2011)**
- 9 OOWV (Stellungnahme vom 03.11.2011)**
- 10 Ostfriesische Landschaft (Stellungnahme vom 18.10.2011)**
- 11 Pledoc Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung (Schreiben vom 15.10.2011)**
- 12 TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 13.10.2011)**
- 13 Sonstige Änderungen**
- 14 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Stellungnahme vom 31.10.2011)**
- 15 EWE Netz GmbH (Schreiben vom 27.10.2011)**
- 16 IVG Kavernenbetriebsführungsgesellschaft, Kavernenanlage Etzel (Email vom 10.10.2011)**
- 17 Polizeiinspektion Aurich Wittmund (Schreiben vom 31.10.2011)**

- 18 Statoil Deutschland (Email vom 17.10.2011)**
- 19 Zentrale Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung
(Schreiben vom 07.11.2011)**

Bürger

1 Familie Stefanie und Christian Raddatz (Stellungnahme vom 22.10.2011)

- 1.1 Durch das geplante Bauvorhaben wird vordergründig eine massive Wertminderung der Immobilie der Einwender gesehen. Das Grundstück wurde von uns seinerzeit weit über dem Bodenrichtwert erworben, da uns eine "unverbaubare Lage" im rückwärtigen Bereich zugesagt bzw. damit geworben wurde. Sollte das Bauvorhaben umgesetzt werden, würden wir uns gezwungen sehen, unser selbst gebautes Einfamilienhaus - mit zu erwartendem großem Verlust - zu veräußern.

Abwägungsvorschlag:

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf die Unveränderlichkeit der Festsetzungen eines B-Plans. Insoweit das eigene Grundstück betroffen ist, kann ein Vertrauensschaden geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen der §§ 39 ff. BauGB vorliegen. Da sich aber die Festsetzungen für das Nachbargrundstück ändern, kann ein Vertrauensschaden nicht geltend gemacht werden. Unzulässige Beeinträchtigungen sind insbesondere durch die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen des Bundes- und Landesbaurechts ausgeschlossen.

- 1.2 Weiter sehen wir im Bereich der Bushaltestelle ein erhebliches Gefahrenpotenzial, da das im vorhandenen Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck bei den Neu-Planungen nicht mehr zum Tragen kommt und die straßenseitig nichtüberbaubare Grundstücksfläche auf 3 m herabgesetzt wird (alle anderen umliegenden Grundstücke in weitem Umkreis haben straßenseitig eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche von 6 m Breite !). Da der momentan 4jährige Sohn der Einwender in zwei Jahren ebenfalls die Bushaltestelle als Ein- bzw. Ausstieg nutzen wird, ist es den Einwendern schon jetzt ein wichtiges Anliegen, darauf hinzuweisen, dass auf diesen Bereich ein besonderes Augenmerk gerichtet und für ausreichenden Sichtschutz gesorgt werden muss.

Abwägungsvorschlag:

Sichtdreiecke im Sinne der "Annäherungs- bzw. Haltesichtweite", wie im B-Plan Nr. 2 "festgesetzt", entsprechen nicht mehr den aktuellen Erkenntnissen der Verkehrssicherheit. Insbesondere in bebauten Gebieten wird von der "Anfahrsichtweite" ausgegangen. Hierbei ist besonders darauf zu achten, dass Fuß- und Radwege vor der Weiterfahrt eingesehen werden können. Die Sichtdreiecke für eine "Annäherungs- bzw. Haltesichtweite" liegen wie auch in vorliegendem Fall auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

- 1.3 Die Einwender sprechen sich für den Erhalt der im Plangebiet befindlichen "über 100 Jahre alten, absolut gesunden" Buchen aus, die in dieser Form in Friedeburg nur selten zu finden und zudem ortsbildprägend seien.

Abwägungsvorschlag:

Über die Erhaltungsmöglichkeit der genannten Buchen wurde intensiv auch im Rahmen der durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung diskutiert. Schließlich wurde in kompromissartiger Form eine der Buchen zur Erhaltung festgesetzt. Die Gründe sind dem Pkt. 5.6 der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

2 Ewald und Edith Heykes, Am Wall 4 und Ewald Schlange und Thesi Schlange-Seidel, Am Wall 6 (Stellungnahme vom 03.11.2011 und Schreiben vom 08.11.2011 mit Unterschriftenliste)

- 2.1 In dem am 20. September 2011 stattgefundenem Fachausschuss für Bauleitplanung und Umweltschutz wurde die Behandlung der Thematik (...) mit der Begründung von der Tagesordnung genommen, "es würde noch vermehrter Klärungsbedarf bestehen". Hier waren die Nachbarn im Zuschauerraum anwesend, um die Entwicklung des Bebauungsplanes zu verfolgen. Am darauf folgenden Tag fand der nicht öffentliche Verwaltungsausschuss statt. Hier wurde dann unter Ausschluss der Öffentlichkeit - und in Kenntnis der Brisanz der Thematik - von den (...) Ratsmitgliedern doch der Auslegungsbeschluss gefasst. Es ist anzunehmen, dass die Ratsmitglieder die Befürchtung hatten, dass die neu gewählten Ratsmitglieder in der nächsten Sitzung und in anderer Zusammensetzung die vorgenannte Aufstellung verhindern könnten. Die Einwender sind mit dieser Vorgehensweise nicht einverstanden (...) und gehen davon aus, dass ein Verfahrensfehler vorliegt und der Beschluss nicht unter Irreführung der Anlieger/Nachbarn "heimlich" gefasst werden durfte. Das gewählte sogen. "beschleunigte Verfahren" erweckt zudem (...) den Eindruck, dass hier möglichst schnell die Angelegenheit "abgehandelt" werden soll, damit sich die Einwender nicht entsprechend zur Wehr setzen können. Eine vernünftige und vor allem für beide Seiten (Anlieger nicht nur Investor) gerechte Behandlung der Thematik war von Anfang an scheinbar gar nicht gewollt.

Abwägungsvorschlag:

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen wurde nicht öffentlich im Verwaltungsausschuss gefasst. Diese Vorgehensweise ist durch die Niedersächsische Gemeindeordnung gedeckt, die nicht zwingend vorschreibt, die Fachausschüsse bei der Vorbereitung der Beschlüsse des Verwaltungsausschusses zu beteiligen. Zudem tagt der Verwaltungsausschuss als zuständiges Beschlussorgan immer nicht öffentlich. Hiervon bleibt jedoch die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Bürger unberührt. Die vorliegende Stellungnahme zeigt, dass die Beteiligung zu eingehender Beschäftigung mit der Planung durch betroffene Bürger geführt hat. Die vorgetragenen Einwände sind nicht berechtigt.

- 2.2 Durch die Bebauung der rückwärtigen, momentan noch nicht bebaubaren Grundstücksfläche sehen die Einwender einen starken Wertverlust ihrer Immobilien. Von den Einwendern seien die jeweiligen Grundstücke so ausgewählt, dass zu

dieser Seite keine Einsichtnahme erfolgen kann. Eben dieser Grund habe zur Kaufentscheidung geführt.

Abwägungsvorschlag:

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf die Unveränderlichkeit der Festsetzungen eines B-Plans. Insoweit das eigene Grundstück betroffen ist, kann ein Vertrauensschaden geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen der §§ 39 ff. BauGB vorliegen. Da sich aber die Festsetzungen für das Nachbargrundstück ändern, kann ein Vertrauensschaden nicht geltend gemacht werden. Unzulässige Beeinträchtigungen sind insbesondere durch die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen des Bundes- und Landesbaurechts ausgeschlossen.

- 2.3 Die auf dem Grundstück befindliche gesunde Blutbuche hat einen Stammumfang von ca. 3,60 m und ist über 100 Jahre alt (!). Im Bebauungsplan Nr. 2 von Friedeburg "Am Stroot" ist dieser Baum als "zur Erhaltung" festgesetzt und entsprechend zu schützen und zu pflegen. Blutbuchen wachsen sehr langsam. In der Ortschaft Friedeburg gibt es zudem nur noch vereinzelte Rotbuchen. In dieser Größe ist nur noch im Mickenbarger Weg eine derartige Buche bekannt. In den vor der Nachbarschaft dargestellten Planungen waren beide Bäume als erhaltenswert festgesetzt vorgesehen. In der nun vor der Öffentlichkeit verheimlichten Beschlussfassung wurde die Festsetzung für die Blutbuche gestrichen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Vorgehen vorsätzlich gewählt wurde, um die Nachbarn irre zu leiten. Diese sollten anscheinend davon ausgehen, dass der Baum noch in dem Bebauungsplanentwurf vorhanden ist und daher bei der öffentlichen Auslegung nicht bemerken, dass dieser "heimlich" gestrichen wurde.

Abwägungsvorschlag:

Über die Erhaltungsmöglichkeit der genannten Buchen wurde intensiv auch im Rahmen der durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung diskutiert. Schließlich wurde in kompromissartiger Form nur eine der Buchen zur Erhaltung festgesetzt. Die Gründe sind dem Pkt. 5.6 der Begründung zum B-Plan zu entnehmen. Die durch die Einwender vorgetragenen Behauptungen sind nicht gerechtfertigt. Hierzu wird auf den Abwägungsvorschlag zu Pkt. 2.1 verwiesen.

- 2.4 Auf dem westlich gelegenen Wall sind anzupflanzende Bäume festgesetzt. Hier wurden keine Vorgaben gemacht, welche Bäume anzupflanzen sind. Es sollte eine Auswahl an standortgerechten, heimischen Bäumen vorgegeben werden. Zudem lässt die eher unübliche Formulierung in den textlichen Festsetzungen "der gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen" darauf schließen, dass bereits mit einem solchen Abgang über kurz oder lang gerechnet wird. Wir bestehen darauf, die textliche Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 2 von Friedeburg diesbezüglich zu übernehmen, die wie folgt lautet: "die zu erhaltenden Bäume sind zu schützen und zu pflegen, die neu an-

zupflanzenden Bäume sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen". Weiter soll während der Bauphase ein Schutzgitter errichtet werden, um die Rotbuche und die Blutbuche entsprechend vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung zu den Neuanpflanzungen ist ausreichend und angemessen. Dem Schutz des zur Erhaltung verbleibenden Grenzbaumes wird im Rahmen bauordnungsrechtlicher Vorgaben Rechnung getragen.

- 2.5 In allen anderen direkt angrenzenden Bebauungsplänen ist die straßenseitige nichtüberbaubare Grundstücksfläche in einer Breite von 6,0 m bzw. 5,0 m festgesetzt. In dem geplanten Baugebiet ist unverständlicherweise lediglich eine Breite von 3,0 m vorgesehen. Dies fügt sich nach der Fläche, die überbaut werden soll, in keinsten Weise in die Eigenart der näheren Umgebung ein! Der geplante Bauteppich hat einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m. Im direkten Kreuzungsbereich kommt es oft aufgrund der vorhandenen Bushaltestelle zu Verkehrsengpässen. Die Einsicht aus dem Mickenbarger Weg in den Strooter Weg ist durch die Bushaltestelle, wie auch durch die östlich der Bushaltestelle abschüssige Kurve im Strooter Weg, bereits sehr eingeschränkt. Besagte Bushaltestelle ist eine der Hauptbushaltestellen der Ortschaft Friedeburg. Laut Auskunft der Janssen Reisen GmbH Friedeburg besteigen morgens über 30 Kinder diese Haltestelle, um in Richtung Wittmund (BBS und Alexander-von-Humboldt-Schule) zu fahren. Mittags nutzen über 50 (!) Grundschulkinder selbige Haltestelle als Ausstieg. Wenn die geplanten Wohnhäuser mit der Außenwand nur 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsstraße entfernt sind und eine Firsthöhe von 10,0 m haben, dann stellt dies eine zusätzliche Verkehrsbehinderung dar. Der Kreuzungsbereich kann kaum mehr eingesehen werden und für die Schulkinder wird ein Gefahrenpotential geschaffen, welches durch einen - wie in der Umgebung bereits vorgeschriebenen - Abstand von 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche verhindert werden könnte! Damit wären die Bauteppiche noch so groß, dass durchaus eine ausreichende Bebauung möglich ist. Hinzu kommt, dass die Zufahrten in der unmittelbaren Umgebung der Bushaltestelle das gleiche Gefahrenpotential bieten. Es wird nicht ausgeschlossen, dass auf den straßenseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen PKW-Einstellplätze entstehen könnten. Hierdurch wird die Einsicht der Verkehrsteilnehmer im Bereich der Bushaltestelle zusätzlich stark eingeschränkt. Das im geltenden Bebauungsplan Nr. 2 von Friedeburg verzeichnete, wichtige Sichtdreieck findet sich im B-Plan Nr. 37 nicht mehr wieder. Die Einwender fordern gerade im Sinne der Kinder die Übernahme/Beibehaltung desselben! In der ausliegenden Begründung steht unter Punkt 5.8, dass das Sichtdreieck ersatzlos entfällt, da in Wohngebieten nur die "Anfahrsichtweite" relevant wäre. Hier wollen die Einwender die entsprechende Rechtsgrundlage benannt haben, da ihnen eine solche Regelung nicht bekannt ist. Da vor allen anderen die CDU sich das Thema "Familienfreundlichkeit" auf die Fahne schreibt, sollte darauf von dieser Partei im Sinne der Kinder ein besonderes Augenmerk gerichtet werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Intention, einen 3-m-Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Strooter Weg festzusetzen, besteht in der Gewährleistung einer besser nutzbaren Grundstücks-Südfläche. Die Argumente der Einwender verfangen aber in der Form, dass die überwiegende Bauflucht am Strooter Weg sich zwischen 5 bis 6 von der Straßengrenze befindet. Aus diesem Grunde wird der Abstand auf 5 m erweitert.

Auf die sicherheitsrelevanten Sichtverhältnisse im Straßenraum hatten weder der ursprüngliche noch der jetzige Abstand einen Einfluss, da Beeinträchtigungen der freien Sicht in der Regel durch undurchsichtige Grenzeinfriedungen hervorgerufen werden. Sichtdreiecke im Sinne der "Annäherungs- bzw. Haltesichtweite" wie im B-Plan Nr. 2 "festgesetzt", entsprechen nicht mehr den aktuellen Erkenntnissen der Verkehrssicherheit, da durch die umfangreichere Einsicht in abzweigende Straßen höhere Geschwindigkeiten gefahren werden, die primär für das Unfallgeschehen verantwortlich zu machen sind. Auch die Vorfahrtregelung im Kreuzungsbereich Strooter Weg/Mickenbarger Weg wird insoweit nicht als Sicherheitsfaktor für Fußgänger betrachtet, da Autofahrer auf der vorfahrtberechtigten Straße zum Fahren höherer Geschwindigkeiten neigen. Insbesondere in bebauten Gebieten wird von der "Anhalte- bzw. Anfahrsichtweite" ausgegangen. Hierbei ist besonders darauf zu achten, dass Radwege vor der Weiterfahrt eingesehen werden können. Die Sichtdreiecke für eine "Anfahrsichtweite" liegen wie auch in vorliegendem Fall auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Um aber die Sichtverhältnisse im Fußwegbereich zu verbessern, wird in den B-Plan eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die die Höhe von Einfriedungen und Bewuchs (Hecken) an den Fußwegen auf eine Maximalhöhe von 0,80 m über Fußwegeniveau begrenzt. Da häufig auch die schlechte Einsehbarkeit von Grundstückszufahrten insbesondere zu Unfällen mit Kindern, die auch als Radfahrer zur Benutzung von Gehwegen gezwungen sind, führt, dürfte dieses zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit führen. Grundlagen für Festsetzungen zu Sichtfeldern sind den einschlägigen Richtlinienwerken zu entnehmen, auf die sich auch die vorliegende Bauleitplanung stützt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen R1 – RAS 06 Ausgabe 2006, S. 125). Eindeutige und "vollziehbare" Rechtsgrundlagen zu Sichtfeldern, insbesondere für Festsetzungen in Bebauungsplänen, gibt es nicht.

- 2.6 Für die Einwender ist es unverständlich, warum der öffentliche Verkehrsraum (s. gelber Bereich) mit in den Bebauungsplanbereich einbezogen wird. Hier erwarten die Einwender eine Erklärung.

Abwägungsvorschlag:

Die Verkehrsfläche wurde in den B-Plan aufgenommen, um die hier vorhandene Bushaltestelle zu sichern.

- 2.7 Bei den ausgelegten Planunterlagen wird von einem "möglichen" Erschließungskonzept ausgegangen. Nach Meinung der Einwender muss hier ein verbindlicher Plan ausliegen. Die Einwender erwarten die Vorstellung eines konkreten Erschließungskonzepts! (s. auch Punkt 5.5 der Begründung: "... zumal die Umfahrung des erhaltenswerten Baumes noch nicht abschließend geklärt ist").

Abwägungsvorschlag:

Die Gemeinde behält sich vor, hierzu klare Regelungen im Durchführungsvertrag, der mit dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen ist, zu treffen. Die vorgelegte Anregung wird hierbei in die Überlegungen mit einbezogen.

- 2.8 An der westlichen Grenze des geplanten Baugebietes und im Bereich der Bushaltestelle ist ein Wall vorhanden. Es sollte von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises geprüft werden, inwieweit bei der Planung - auf den Schutz des Walles verzichtet werden darf.

Abwägungsvorschlag:

Über den gehölzlosen Wall wurde mit der Naturschutzbehörde intensiv gesprochen, da dem Vorhabenträger nicht einleuchtete, dass hier ein Wallheckenschutz gemäß gem. § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorliegt. Die Naturschutzbehörde geht wie auch bei allen anderen überplanten Baugebieten davon aus, dass Wallhecken inmitten einer Bebauung über kurz oder lang "vergärtnert" werden und damit ihre ursprüngliche Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften verlieren. In vorliegendem Fall handelt es sich nur "auf dem Papier", aber nicht im Bestand um eine Wallhecke, einmal abgesehen von dem "Wallrest". Trotzdem ist der Vorhabenträger verpflichtet worden, die Überplanung dieses "Wallrestes" zu kompensieren (vgl. hierzu Begründung zum B-Plan Pkt. 5.6). Die Naturschutzbehörde verlangt mit Stellungnahmen vom 07.11.2011 den Nachweis, wo diese Maßnahme umgesetzt werden soll. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

- 2.9 Bisher war eine rückwärtige Bebauung vollständig ausgeschlossen. Nunmehr sollen hier 2 separate Bauteppiche entstehen (Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Bebauungsplan nicht geregelt). Die unmittelbare Umgebung ist seit den 70er Jahren gewachsen und weist eine offene, großzügige Bebauung auf, die geprägt von Gärten und Ruhezeiten ist. Diese Ruhezone wird durch die rückwärtige Bebauung aufs empfindlichste gestört. Erschwerend kommt hinzu, dass nicht festgelegt ist, wie viele Wohneinheiten pro Bauteppich zugelassen werden. Die gartenseitigen Ruhezeiten werden durch die zu erwartende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern aufs empfindlichste gestört. Das Gewohnheitsrecht der Anwohner wird verletzt (auch im Hinblick darauf, sich auf die jahrzehntelang bestehenden B-Plan-Festsetzungen verlassen zu können).

Abwägungsvorschlag:

Zur Plangewährleistung vgl. Pkt. 2.2. Die Gemeinde behält sich vor, weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu treffen. Die vorgetragene Anregung wird hierbei in die Überlegungen mit einbezogen (Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten). Desweiteren werden in den Durchführungsvertrag weitergehende Regelungen zur tatsächlichen Gebäudehöhe, Anzahl der Gebäude und tatsächliche Grundfläche der Gebäude aufgenommen.

Hinsichtlich der Kritik an der beabsichtigten Nachverdichtung und der Inanspruchnahme von "Ruhezonen" sollen ergänzend nachfolgende Überlegungen dargelegt werden: Mancherorts werden für Gemeinden und Städte "Nachverdichtungskonzepte oder -studien" entwickelt, die nach bestimmten Kriterien die Siedlungsgebiete identifizieren sollen, die für ergänzende Bebauungen besonders in Betracht kommen. Eine derartige Studie besteht für die Gemeinde Friedeburg nicht. Die an diese Studien angelegten Kriterien können aber gleichermaßen auch für den Ort Friedeburg angewendet werden. Als Kriterien werden üblicherweise herangezogen: Vorhandene bauliche Dichte, Grundstücksgrößen, verkehrliche Erschließung (insbesondere ÖPNV), Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen u.a. Berücksichtigt werden müssen die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, besondere Qualitäten des Ortsbildes (Denkmalschutz) u.a. Auf den vorliegenden Planungsfall bezogen kann zu den genannten Kriterien folgendes ausgeführt werden:

Die vorhandene bauliche Dichte ist gering.

Die Grundstücke im und um das Plangebiet weisen eine erhebliche Größe auf.

Die verkehrliche Erschließung ist von sehr guter Qualität; es gibt eine Bushaltestelle unmittelbar am Plangebiet.

Die Versorgungseinrichtungen (Ortsmitte und Friedeburg Nord) sind ca. 1 bis 1,5 km entfernt und damit gut erreichbar.

Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die vorliegende Planung gewährleistet.

Die Bebauungsstruktur weist keine überdurchschnittliche Erhaltungswürdigkeit auf (Denkmalschutz).

Es sei abschließend darauf hingewiesen, dass Nachverdichtungen häufig auf Widerstände der betroffenen (Alt)Einwohner stoßen, weil die teilweise sehr hohen "Freiraumqualitäten" zwangsläufiger Weise beeinträchtigt werden. Nur muss dieser Belang gegen die Interessen von Wohnungssuchenden abgewogen werden, wobei letzterer Belang in der Regel die Oberhand behält, was im Übrigen durch eine Reihe von tlw. höchstrichterlichen Rechtsprechungen bestätigt wurde.

- 2.10 Durch die rückwärtige Bebauung werden Flächen versiegelt, die in dem ursprünglichen Bebauungsplan als Grün- bzw. Gartenflächen vorgesehen waren. Es wird gefordert, dass hierfür eine ausreichende Kompensation mit entsprechenden

Vorgaben zu erfüllen ist. Zudem findet nach Meinung der Einwender eine größere Versiegelung statt als die erlaubten festgesetzten 40 %!

Abwägungsvorschlag:

Die textliche Festsetzung Nr. 4 erlaubt die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Garagen und Nebenanlagen um 30%, was bedeutet, dass die Versiegelung max. 52% betragen darf.

- 2.11 In dem Bebauungsplan sind einzelne Bauteppiche vorgesehen. Es sind zwar nur Einzelhäuser zugelassen, diese verhindern jedoch lediglich Realteilungen der Grundstücke. Eine Ansiedlung von Mehrfamilienwohnhäusern ist hier jedoch durchaus möglich und auch vorgesehen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienwohnhäusern. Diese Einfamilienwohnhäuser mit großzügigen Gärten sind ein Grundzug der Planung in dem Gebiet des Strootes und machen diesen Ortsteil von Friedeburg zu etwas Besonderem; die Idylle einer norddeutschen Siedlung aus der Nachkriegszeit wird widerspiegelt. Wenn jetzt auf engstem Raum 5 Mehrfamilienwohnhäuser in eine kleine freie Fläche gedrängt werden, die zudem noch eine hohe Anzahl an zusammengepferchten Carports, Garagen und Abstellräumen erwarten lässt, ist das gesamte Ortsbild im Bereich des Strootes empfindlich gestört. Den Anliegern, die ihre bereits vorhandenen Bebauungen den Vorbildern der Nachkriegsbauten in Ihrer Eigentümlichkeit angeglichen und dem Ortsbild damit einen idyllischen Charakter verliehen haben, wird mitten im Herzen dieser Idylle ein Pferch aus Wohnungen vorgesetzt, der den Charakter eines kompletten Gebietes zerstört. Das geplante Maß der baulichen Nutzung fügt sich in keinsten Weise in die Eigenart der näheren Umgebung ein!

Abwägungsvorschlag:

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Ein Charakteristikum - wenn auch rechtlich umstritten - ist bei Doppelhäusern, dass sie an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut sind bzw. bei späteren Realteilungen Grundstücksgrenzen entsprechend gebildet werden können. Nach den Festsetzungen des B-Plans sind nur 1-geschossige Baukörper mit maximalen Firsthöhen von 10 m zulässig (zu weiteren Einschränkungen vgl. Punkt 2.9). Damit wird dem baulichen Erscheinungsbild der Umgebung grundsätzlich Rechnung getragen. Die kritischen Anmerkungen werden für die weitere Ausgestaltung des Durchführungsvertrages aufgegriffen. Da der Vorhabenträger grundsätzlich eine bestimmte Bauform planerisch in Vorbereitung hat, die hinter den Maximalwerten des Bebauungsplans zurückbleibt, wären hier limitierende Regelungen denkbar (Regelungen zur tatsächlichen Gebäudehöhe, Anzahl der Gebäude und tatsächliche Grundfläche der Gebäude werden in den Vertrag aufgenommen). Bei den bauplanungsrechtlichen Grundlagen sollen hingegen keine Einschränkungen vorgenommen werden, da – wie oben erläutert - , die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für angemessen gehalten werden. Hierdurch soll die Möglichkeit zu einer angemessenen Nachverdichtung in

einem Baugebiet in der Nähe des Ortszentrums und damit den Versorgungseinrichtungen gegeben werden. Hierdurch wird im Übrigen eine ökologische Zielsetzung verfolgt, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden anmahnt. Durch die Schaffung neuer Wohnungen in vorhandenen Siedlungen wird ein Eingriff in die unberührte Landschaft vermieden.

- 2.12 Vorhabenbezogene Bebauungspläne werden aufgestellt, damit die Politik verstärkt regulierend in die Bebauung/Gestaltung eingreifen kann. Von Herrn Böhling wurde versprochen: Solaranlage (???), Photovoltaik (???), Gartenpflege, gehobenes Wohnen für Alleinerziehende. Den Einwendern drängt sich die Frage auf, wo hier der regulierende Eingriff der Politik stattgefunden hat, wenn die Angelegenheit zunächst vor der Öffentlichkeit im Fachausschuss zurückgestellt und dann aber entgegen der Aussage, dass noch Klärungsbedarf besteht, am nächsten Tag im Verwaltungsausschuss durchgeschoben wurde. Bleibt abzuwarten, ob diese Versprechungen auch umgesetzt werden oder ob nicht erneut Böhling-Bauten mit Sozialwohnungen entstehen, wie Friedeburg sie schon in der Magaretenstraße hat und die kein Anwohner in diesem ruhigen, alteingesessenen Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft haben möchte.

Abwägungsvorschlag:

Zu den Möglichkeiten, weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag zu finden, wurde in den o.a. Punkten bereits eingegangen. Sicherlich wäre auch eine Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung ökologisch wünschenswert. Inwieweit hierdurch allerdings die ansonsten vorgetragenen Bedenken relativiert werden können, kann nicht erkannt werden.

- 2.13 Um zu verhindern, dass wir Anwohner jahrelangem Baulärm ausgesetzt sind, fordern wir nachdrücklich eine zeitlich eng vorgegebene Frist, in der das komplette Bauvorhaben abgeschlossen sein muss. Als Steuerzahler gehen wir zudem davon aus, dass die Kosten der Bauleitplanung vollständig von Herrn Böhling übernommen werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Setzung einer Frist im Durchführungsvertrag ist obligatorisch gesetzlich vorgeschrieben. Hier könnten die Anregungen zur Beschleunigung der baulichen Umsetzung einfließen. Die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt.

- 2.14 Bebauungspläne für Wohnungsbauten sollten aus der Notwendigkeit von erforderlichem Wohnraum entstehen und nicht aus Profitdenken. Im gesamten Gemeindegebiet von Friedeburg sind unzählige Bebauungsgebiete vorhanden, in denen zahlreiche freie Baugrundstücke mit erforderlichen Möglichkeiten zur Verfügung stehen. Nur weil ein einzelner Investor ein günstiges Grundstück erwirbt und die-

ses mit vielen Wohnungen bestücken will, um durch vielfache, gleiche Bauweise noch eine größtmögliche Einsparung an Baukosten zu erwirken, sollten keine Bebauungsgebiete aufgestellt werden. Dies liegt nicht im Sinne der Allgemeinheit sondern im Profit von einzelnen. Wenn Beschlüsse zu solchen profitgerichteten Bebauungsplänen auch noch unter Ausschluss der Öffentlichkeit beschlossen werden, obwohl bekannt ist, dass hier in der Bevölkerung ein großer Widerstand vorliegt, dann kann schon von einem rechtswidrigen Verhalten ausgegangen werden. Der Rat sollte die Interessen der Öffentlichkeit vertreten und nicht entgegen der Öffentlichkeit die Interessen eines einzelnen Investors "heimlich" unterstützen. Wenn man bedenkt, dass der Rat anfänglich noch auf der Seite der Bürger argumentiert hat, so ist doch fraglich, wie es zu einer so enormen Umstimmung kommen konnte (hatte die Kommunalwahl damit zu tun?!). Hinzu kommt, dass von dem - der Öffentlichkeit bereits vorgestellten - Plan nun einem Bebauungsplan zugestimmt wurde, der den empfindlichsten Punkt (die Blutbuche) einfach auslässt, da der Kronentraufbereich die vorher geplante Bebauung einschränken würde. Der ortsbildprägende, gesunde Baum scheint für nur eine einzige (!!!) Wohneinheit fallen zu müssen. Eine von den Anwohnern in der Bürgerinformationsveranstaltung angeregte Veränderung der Gebäudestruktur, bei Erhaltung der Bäume, wurde seitens des Investors, Herrn Böhling, empörender Weise nicht weiter in Erwägung gezogen und daher nicht ausgearbeitet. Auch die Äußerung des Investors gegenüber den Anliegern, er könne eine noch massivere Bebauung aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan herausholen, zeigt das einzige Ziel des Bebauungsplanes klar und deutlich - "Profit".

Abwägungsvorschlag:

Die durch die Einwender vorgetragenen Behauptungen sind nicht gerechtfertigt. Zu den Vorwürfen hinsichtlich eines rechtswidrigen Vorgehens wird auf den Abwägungsvorschlag zu Pkt. 2.1 verwiesen.

- 2.15 Am 08.11.2011 wird von denselben Einwendern ein kurzes Schreiben nachgereicht, in dem es heißt, dass sich Mitbürgerinnen und Mitbürger ebenfalls für den Erhalt der beiden Buchen aussprechen. Dem Schreiben ist eine 16-seitige Liste mit 187 Unterschriften beigelegt. Jede Seite ist überschrieben mit: "Unterschriftenaktion, gemeinsam machen wir uns stark für unsere Umwelt, wir wollen, dass die Buchen am Strooter Weg / Mickenbarger Weg erhalten bleiben und nicht den Baumaßnahmen auf Basis des Bebauungsplans Nr. 37 von Friedeburg zum Opfer fallen.

Abwägungsvorschlag:

Hinsichtlich des Verzichtes auf die Erhaltung der im Plangebiet stehenden Buche wird auf den Pkt. 2.3 verwiesen.

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

3 E.On Netz GmbH (Stellungnahme vom 12.10.2011)

- 3.1 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.

4 Gasunie Deutschland Services GmbH, Human Resources, Legal & Right of Way (Stellungnahmen vom 13.10.2011 und 14.10.2011)

- 4.1 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.

5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Email vom 07.11.2011)

- 5.1 Kabel Deutschland weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland befinden, deren Lage aus einem beiliegend mit übersandtem Bestandsplan ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Planzeug über die vorhandenen Anlagen kann bei der Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter: <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/>) kostenlos ausgedruckt werden bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: planauskunft1@kabeldeutschland.de oder der Fax-Nr.: (089) 92 33 42 -11 80, angefordert werden.

Abwägungsvorschlag:

Aus dem Bestandsplan geht hervor, dass sich sowohl in den öffentlichen Verkehrsflächen des Mickenbarger Weges als auch des Strooter Weges Telekommunikationsanlagen befinden. Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden in Bauleitpläne nicht übernommen. Neben diesen Leitungen verlaufen in das Plangebiet nur Hausanschlussleitungen, die ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der o.a. Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

6 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 07.11.2011)

6.1 Planung – Raumordnung/Städtebau

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg entwickelt. Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6.2 Planung – Untere Wasserbehörde/Untere Deichbehörde

- Abwasserbeseitigung

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. In der Begründung werden allerdings keine Angaben zur Abwasserbeseitigung gemacht. Es muss gefordert werden, dass alle Grundstücke an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Friedeburg anzuschließen sind.

- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

- Oberflächenentwässerung

Es bestehen keine Bedenken, wenn in einem Oberflächenentwässerungskonzept der Nachweis erbracht wird, dass für jedes entstehende Baugrundstück die Möglichkeit einer ausreichend dimensionierten Ableitungsmöglichkeit für das anfallende Oberflächenwasser gegeben ist. Dies gilt im Besonderen für die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke [siehe hierzu auch Pkt. 5.5 der Begründung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)]. Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass keine Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes erteilt werden können, bevor die wassertechnischen Belange abschließend geklärt wurden. Die Erschließung gilt so lange als nicht gesichert!

Abwägungsvorschlag:

Die neuen Grundstücke werden an Schmutzwasserkanalisation angeschossen.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert (hier steht sandiger Boden an).

6.3 Umwelt

Grundsätzliche Bedenken werden gegen die vorgelegte Planung nicht erhoben. Der genaue Standort der neu aufzusetzenden Ersatzwallhecke in einer Länge von 58 m, ist jedoch vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

Abwägungsvorschlag:

Der genaue Standort der neu aufzusetzenden Wallhecke wird dem Landkreis Wittmund, untere Naturschutzbehörde, vor dem Satzungsbeschluss benannt.

7 NABU Naturschutzbund Deutschland (Stellungnahme vom 20.10.2011)

- 7.1 Auf dem betr. Grundstück befinden sich zwei große Buchen. Eine befindet sich an der Grenze zum Nachbargrundstück, die andere steht weiter im Grundstück. Beide Buchen sind weit über 100 Jahre alt und augenscheinlich gesund. Über den

ökologischen Wert hinaus, den solche alten Bäume haben, sind sie für diesen Teil des Friedeburger Ortsbild besonders prägend und wurden daher auch im rechtswirksamen B-Plan Nr. 2 zur Erhaltung vorgesehen.

Die Aussage „Es sollte in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt bleiben, dass hinsichtlich der Standfestigkeit des Baumes [gemeint ist der weiter im Grundstück gelegene Baum] gewisse Zweifel bestehen, da dieser eine Neigung zum Bestandsgebäude hat, welches auf keinen Fall erhalten bleiben soll.“ wird für nicht überzeugend und fachlich nicht bestätigt gehalten.

Beide Bäume sollten deshalb auf jeden Fall erhalten bleiben. Eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks ließe sich auch ohne deren Beseitigung herstellen.

Abwägungsvorschlag:

Da die Zweifel hinsichtlich der mangelnden Standfestigkeit des Baumes nicht beweisbar sind, wird die Aussage aus der Begründung gestrichen. Die Gründe, die Festsetzung zur Erhaltung der Rotbuche aufzuheben, sind dem Pkt. 5.6 der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

**8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV)
(Stellungnahme vom 21.10.2011)**

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

Abwägungsvorschlag:

Ein entsprechender Plan wird zu gegebener Zeit übersandt.

9 OOWV (Stellungnahme vom 03.11.2011)

- 9.1 Das ausgewiesene Planungsgebiet kann an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter, Herrn Freese von der zuständigen Betriebsstelle in Wiesedermeer, Telefon: 04948 9180111, in der Örtlichkeit angeben lassen.

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.

10 Ostfriesische Landschaft (Stellungnahme vom 18.10.2011)

10.1 Es wird um Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmalen gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Der entsprechende Hinweis befindet sich bereits auf der Planzeichnung.

11 Pledoc Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung (Schreiben vom 15.10.2011)

11.1 Die Pledoc teilt mit, dass der in der Anlage gekennzeichnete Bereich (in etwa Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37) keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber berührt:

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der oben aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neben der Pledoc wurden noch die Leitungsträger EWE, OÖW, E.ON, Gasunie, IVG, Statoil und Tennet beteiligt.

12 TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 13.10.2011)

12.1 Die Planung berührt keine von der TenneT wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von der TenneT eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird gebeten, die TenneT an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag:

Die TenneT wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

13 Sonstige Änderungen

- 13.1 Bei der Überprüfung der Begründung Pkt. 5.6 ist aufgefallen, dass hier von zwei zur Erhaltung festgesetzten Bäumen am Mickenbarger Weg die Rede ist. Am Mickenbarger Weg wurden keine Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Abwägungsvorschlag:

Der Satz " Die beiden am Mickenbarger Weg zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind nicht mehr vorhanden." wird aus der Begründung gestrichen.

Ohne Anregungen und Hinweise

- 14 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Stellungnahme vom 31.10.2011)
- 15 EWE Netz GmbH (Schreiben vom 27.10.2011)
- 16 IVG Kavernenbetriebsführungsgesellschaft, Kavernenanlage Etzel (Email vom 10.10.2011)
- 17 Polizeiinspektion Aurich Wittmund (Schreiben vom 31.10.2011)
- 18 Statoil Deutschland (Email vom 17.10.2011)
- 19 Zentrale Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung (Schreiben vom 07.11.2011)