

Gemeinde Friedeburg

52. Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungsplan Nr. 11 von Marx „3. Erweiterung Gewerbepark Marx“

Frühzeitige Beteiligung vom 06.10. bis 29.10.2009 i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden

- 1 EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 22.10.2009)**
- 2 GLL Katasteramt Wittmund (Stellungnahme vom 20.10.2009)**
- 3 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 28.10.2009)**
- 4 Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Ostfriesland (Stellungnahme vom 22.10.2009)**
- 5 Ostfriesische Landschaft (Stellungnahme vom 27.10.2009)**
- 6 Zentrale Polizeidirektion (Stellungnahme vom 20.10.2009)**

1 EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 22.10.2009)

- 1.1 Im Straßenkörper der Erschließungsstraßen soll der EWE NETZ GmbH ein ausreichender Platz außerhalb der Fahrbahn für die Verlegung von Leitungen für die Strom- und Erdgasversorgung zur Verfügung gestellt werden. Es wird empfohlen, den Platz für Versorgungsleitungen nach DIN 1998 vorzusehen.
Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden. Es wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Der Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau Köln hat dieses Merkblatt erarbeitet.
Alle Schaltschränke des Stromversorgungsnetzes und alle Absperrarmaturen des Erdgasversorgungsnetzes müssen jederzeit zugänglich sein.
Die vorhandenen Strom- und Erdgasversorgungsnetze in den angrenzenden Bereichen können erweitert werden. Die EWE NETZ GmbH kann beide Energiearten in ausreichender Menge zur Verfügung stellen.
Im Rahmen des liberalisierten Telekommunikationsmarktes wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet der Aufbau eines Telekommunikationsnetzes durch die EWE NETZ GmbH möglich ist. Die EWE NETZ GmbH trägt die Kosten für den Ausbau des Strom- und Erdgasversorgungsnetzes im Plangebiet. Darüber hinaus würden auch die Kosten für den Ausbau eines Telekommunikationsnetzes getragen.

Falls vom Erschließungsträger ein Bodenaustausch im Bereich der Leitungstrassen gefordert wird, trägt die EWE NETZ GmbH diese zusätzlichen Aufwendungen nicht. Alle Aufwendungen für den Abtransport des Bodenaushubs und die Einbringung des Füllsandes sind vom Erschließungsträger zu zahlen.

Es wird gebeten, die Baugenehmigungen im Baugebiet erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen verlegt und in Betrieb genommen sind. Die EWE NETZ GmbH verlegt die Leitungen für die Strom- und Erdgasversorgung sowie für die Telekommunikation erst nach der Verlegung der Abwasserleitungen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

2 GLL Katasteramt Wittmund (Stellungnahme vom 20.10.2009)

- 2.1 Die vorgelegte Unterlage entspricht nicht der vom Ing. Büro Thalen beantragten und von mir am 01.12.2008 zugestellten geom. einwandfreien Planunterlage. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung kann nur auf Grundlage der neuen Planunterlage zugesagt werden.

Abwägungsvorschlag

Hinsichtlich der Planunterlage ist mit dem Katasteramt noch eine Klärung herbeizuführen.

3 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 28.10.2009)

- 3.1 Planung – Raumordnung / Städtebau
F-Plan: keine Anmerkungen
B-Plan: Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB **nicht** aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg entwickelt. Deshalb wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.
Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB der Genehmigung durch den Landkreis Wittmund.
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 formell-rechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 3.2 Oberflächenentwässerung (Sachbearbeitung Herr Coordes, Tel.: 04462/ 86-1288)
Wie in der Begründung zum Vorentwurf bereits an verschiedenen Stellen dargelegt wird, stellt die Oberflächenentwässerung für eine Erweiterung des Gewerbeparks ein größeres Problem dar. Die letzte von der Unteren Wasserbehörde verfasste Zustimmung zur Oberflächenentwässerung des B-Plans Nr. 10 B „Erweiterung Gewerbepark Marx“ (Teilfläche B) vom 30.06.2009 enthält unter Pkt. V folgenden wichtigen Hinweis:

„Wie die Erarbeitung der beiden letzten Entwürfe zur Oberflächenentwässerung der B-Pläne Nr. 10 A und 10 B ergeben hat, sind keine nennenswerten Reserven zur Ableitung von Abflüssen mehr vorhanden, die über die jeweiligen Versickerungsraten hinausgehen. Diese überschüssigen Abflüsse (Notüberläufe) gelangen über das Gewässernetz sowie letztendlich über das nachgeschaltete Regenrückhaltebecken in der Nähe der B 437 mittels Ablaufleitung DN 400 mm zum Gewässer II. Ordnung „Bunkenburger Graben“ (näheres siehe ursprüngliche Einleitungserlaubnis Nr. 89/94- 86/11 vom 12.08.1994).

Weitere Zustimmungen oder die nochmalige Erweiterung der bestehenden Einleitungserlaubnis können derzeit nicht mehr in Aussicht gestellt werden! Bei weiteren Entwicklungen/ Vergrößerungen des Gewerbegebietes muss eine nachhaltige und zukunftsweisende Planung zur gesicherten Oberflächenentwässerung mit einer möglicherweise alternativen Ableitung, vorzugsweise in nördliche Richtung, erarbeitet werden.“

Dieser Hinweis hat keinesfalls an Bedeutung verloren. Es werden von hier erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Lösung einer Versickerung der Abflüsse aus diesem Erweiterungsgebiet angemeldet. Zum einen sind exakte Untersuchungsergebnisse des Untergrundes zur Ermittlung der Bodenverhältnisse, der Grundwasserstände und damit der Versickerungsfähigkeit, scheinbar noch nicht bekannt. Diese Datenerhebung ist Grundlage jeglicher weiterer Diskussion zur Versickerung allgemein.

Zum anderen ergeben sich zwangsläufig die v.g. erheblichen Bedenken wegen des Fehlens eines Notüberlaufs. Ein weiterer Anschluss an das bestehende, im o.g. Hinweis genannte System, kann nicht mehr zugelassen werden! Aus diesem Grunde müsste man sich, zumindest als Notüberlauf, eine andere Vorflut suchen. Ohne Notüberlauf werden aus Sicht der Unteren Wasserbehörde erhebliche Zweifel an der Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage gehegt. Die vollständige Versickerung der anfallenden Abflüsse wird nicht zu jeder Zeit zu gewährleisten sein (extreme Starkregenereignisse mit einer statisch zufriedenstellenden Häufigkeit, lang anhaltende Dauerniederschläge, Frostperioden, Schneeschmelzen usw.).

Daher muss nochmals darauf gedrungen werden, hinsichtlich der Entwässerung für die Erweiterungen des Gewerbeparks insgesamt ein zukunftsorientiertes Entwässerungskonzept aufzustellen. Es wird dringend empfohlen, ein Planungsgespräch zwischen der Gemeinde, einem Fachplaner und der Unteren Wasserbehörde anzusetzen, in dem die Grundzüge der weiteren Entwässerungsplanung zu erörtern sind.

Abwägungsvorschlag

Auf Grundlage einer zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung zwischen der Gemeinde, dem Fachplaner und der Unteren Wasserbehörde ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erarbeiten. Die Ergebnisse werden in den B-Plan übernommen bzw. dargelegt.

3.3 Abt.63 Bauordnungsamt

Vorbeugender Brandschutz:

Die Sicherstellung des Grundschatzes an Löschwasser obliegt den Gemeinden. Hierzu ist eine Löschwassermenge von bis zu 192 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge kann durch abhängige (Hydranten) und zusätzlich durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Brunnen, Teiche) erbracht werden.

Abwägungsvorschlag

Der OOWV wird um entsprechende Information gebeten. Evtl. Maßnahmebedarf wird dargelegt.

3.4 Denkmalschutz

Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde Wittmund (nicht Aurich) bzw. die Ostfriesische Landschaft in Aurich.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis in der Planzeichnung wird korrigiert.

3.5 Abt.68 Umwelt

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch folgendes anzumerken:

Die vorgelegte Bilanzierung des Eingriffs ist zu überarbeiten. In dem Bereich der Überschneidung mit dem B Plan Nr. 7 ist ein Pflanzstreifen in einer Breite von 9 m und ein weiterer Streifen in ebenfalls 9 m Breite für das Aufsetzen einer Wallhecke sowie das Anlegen von Gräben zur Versickerung und Entwässerung vorgesehen. In der vorgelegten Bilanzierung ist als Bestand nur ein Pflanzstreifen zur Größe von 1900 m² eingeflossen. Auch wenn die festgelegten Maßnahmen des B Planes Nr. 7 nicht umgesetzt wurden, sind diese jedoch in die Berechnung zu berücksichtigen, da sie in der damaligen Bauleitplanung auch in die Bilanzierung als zu erbringende Kompensation ermittelt wurden.

Die Neuanlage von 410 m Wallhecke kann nicht zum Ausgleich für andere Wallheckeneingriffe innerhalb des Gemeindegebietes heran gezogen werden, da m.E. im Gewerbegebiet noch Kompensationsdefizite vorhanden sind.

Der derzeitige ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 21250 WE soll auf gemeindeeigenen Poolflächen ausgeglichen werden. Die benötigten Flächen sind konkret zu benennen, bevor eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.

Abwägungsvorschlag

Die Bilanzierung wird korrigiert; hieraus ergibt sich ein zusätzliches Kompensationsdefizit von $25.342 - 21.254 = \text{ca. } 4.000 \text{ WE}$.

Zur Wallheckenkompensation wird nunmehr Folgendes ausgeführt:

„Gleichzeitig ermöglicht die Planung die Neuanlage von insgesamt 390 lfm Wallhecke. Da diese Wallhecken entlang der Plangebietsgrenze verlaufen, sind sie gemäß Ansicht der zuständigen Naturschutzbehörde lediglich mit 50 % anzurechnen, da sie halbseitig durch das Plangebiet vorbelastet sind. $390 \text{ m} \times 0,5 = 195 \text{ m}$

Mit diesen 390 m lassen sich bei 50 %iger Anrechnung die durch die Planung verlorengelassenen 190 m Wallhecke des Bestandes ausgleichen.“

4 Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Ostfriesland (Stellungnahme vom 22.10.2009)

- 4.1 Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Landwirtschaftskammer grundsätzliche Bedenken. Bei dem Gebiet, das hier überplant werden soll, handelt es sich um wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei einer Realisierung der Planungen würden diese Flächen der Landwirtschaft für immer verloren gehen. Es sind dies überwiegend Eschböden mit einem hohen landwirtschaftlichen Ertragspotential und einer entsprechenden Nutzungseignung als Acker- wie auch als Grünland. Nach dem Landesraumordnungsprogramm sind Gebiete mit einer relativ hohen natürlichen Ertragsqualität des Bodens als Grundlage einer gesunden landwirtschaftlichen Produktion zu sichern. Sie sollen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Sie sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden.

Abwägungsvorschlag

Nach Kenntnis der Gemeinde sind landwirtschaftliche Pächter weder im FNP-Änderungsbereich noch im B-Plan-Geltungsbereich betroffen. Landwirtschaftlichen Eigentümern konnten Tauschflächen angeboten werden. Aufgrund des hohen landwirtschaftlichen Ertragspotentials der Flächen im Planbereich spielt auch die Tatsache eine Rolle, ob anderweitig ortsansässige Landwirte auf die Anpachtung dieser Flächen angewiesen wären. Dieses mag in vorliegendem Fall der Fall sein, muss aber hinsichtlich der Erfordernisse für die gewerbliche Wirtschaft und der damit verbundenen Sicherung dringend benötigter Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zurückstehen. Alternativen für die Neuansiedelung des hier primär in Rede stehenden Betriebes bestehen in Friedeburg nicht, da geeignete Flächen auch in anderen Gewerbegebieten nicht zur Verfügung stehen.

5 Ostfriesische Landschaft (Stellungnahme vom 27.10.2009)

- 5.1 Aufgrund der Siedlungstopografie und von Funden im Umfeld können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden
Die Erdarbeiten sollten deshalb fachlich begleitet werden. Es wird gebeten, einen entsprechenden Hinweis in die Baugenehmigungen aufzunehmen. Sie sind uns rechtzeitig, d.h. 3 Wochen vorher, mitzuteilen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation einzuräumen.
Es wird in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden sowohl in die Planzeichnung als auch in die Begründung aufgenommen (vgl. Pkt. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.). Soweit Bauanträge bei der Gemeinde eingereicht werden, wird die Gemeinde die Baugenehmigungsbehörde auf den Fundverdacht hinweisen. Die Gemeinde unterrichtet unabhängig hiervon die Bauordnungsbehörde über den generellen Fundverdacht.

6 Zentrale Polizeidirektion (Stellungnahme vom 20.10.2009)

- 6.1 Die bei der Zentralen Polizeidirektion vorhandenen Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrags ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen Kriegseinwirkungen / Bodenverfärbungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich. Ein Teilbereich ist durch Sondierungen bereinigt (siehe Vermerk Kartenunterlage).

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenereforchungsmaßnahmen empfohlen.

Für eine solche Gefahrenereforchungsmaßnahme ist gem. RdErl. des MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4 / 96, S. 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Es wird gebeten, mit diesen Arbeiten eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, wird gebeten, den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Von Seiten der Zentralen Polizeidirektion werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.

Abwägungsvorschlag

Der noch zu sondierende Bereich wird im B-Plan gekennzeichnet und mit einer textlichen Kennzeichnung verbunden: „Im gekennzeichneten Bereich ist eine Sondierung nach Kampfmitteln durchzuführen. Weitere Angaben sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.“ Die Stellungnahme der Zentralen Polizeidirektion wird in die Begründung aufgenommen. Für die Sondierung nach Kampfmitteln ist Ende Oktober 2009 eine Firma angeschrieben worden; ein Angebot zu Sondierungsleistungen ist noch nicht eingegangen.

(Stand 08.02.2012)