

Anlage 2 zu Drs.-Nr.  
2012-007

**Gemeinde Friedeburg**

**53. Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungsplan Nr. 35 von Friedeburg  
„Hopelser Weg“**

Frühzeitige Beteiligung vom 06.10.2009 bis 05.11.2009 i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB;  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB

**Bürger**

- 1 Herr Grünjes (Stellungnahme vom 28.10.2009)
- 2 E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord (Stellungnahme vom 19.10.2009)
- 3 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 28.10.2009)
- 4 Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Ostfriesland (Stellungnahme vom 22.10.2009)
- 5 Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) - Außenstelle Aurich (Stellungnahme vom 13.10.2009)
- 6 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband - OOWV (Stellungnahme vom 23.10.2009)
- 7 Ostfriesische Landschaft (Stellungnahme vom 28.10.2009)
- 8 Sielacht Bockhorn-Friedeburg (Stellungnahme vom 14.10.2009)
- 9 Transpower Stromübertragungs- GmbH (Stellungnahme vom 19.10.2009)
- 10 DFS Deutsche Flugsicherungs GmbH, Unternehmenszentrale (Schreiben vom 14.10.2009)
- 11 Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung (Schreiben vom 19.10.2009)
- 12 Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. (Schreiben vom 22.10.2009)
- 13 EWE - Betriebsabteilung Norden (Schreiben vom 22.10.2009)
- 14 Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (Schreiben vom 08.10.2009)
- 15 Handwerkskammer für Ostfriesland (Schreiben vom 22.10.2009)
- 16 Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 27.10.2009)

- 17 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG:  
Niedersachsen Bremen - Projektmanagement Neugeschäft (Schreiben  
vom 15.10.2009)**
- 18 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom  
05.11.2009)**
- 19 LV Nds. Gebirgs- u. Wandervereine e.V. (Schreiben vom 21.10.2009)**
- 20 Meliorationsverband Wittmund (Schreiben vom 12.11.2009)**
- 21 PLEdoc Netzverwaltung (Schreiben vom 15.10.2009)**
- 22 Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland/Wittmund (Schreiben vom  
16.10.2009)**
- 23 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden (Schreiben vom 27.10.2009)**
- 24 Wehrbereichsverwaltung II (Schreiben vom 22.10.2009)**
- 25 Zentrale Polizeidirektion (ZPD) –Kampfmittelbeseitigungsdienst  
(Schreiben vom 20.10.2009)**

## Bürger

### 1 Herr Grünjes (Stellungnahme vom 28.10.2009)

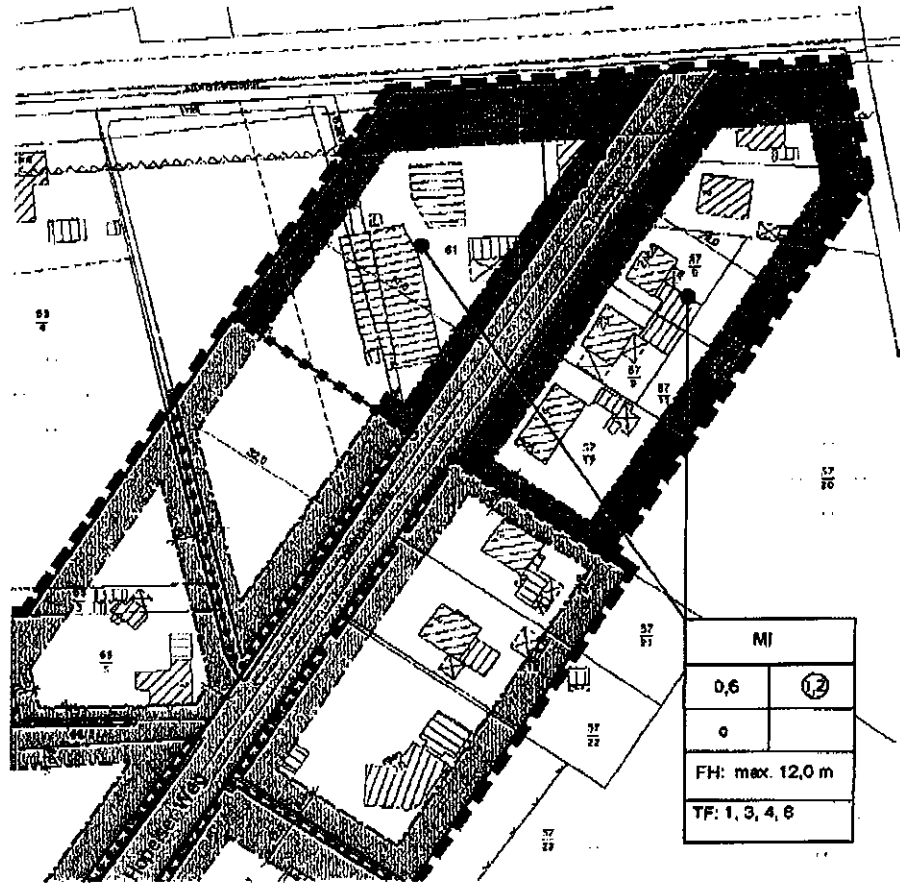
- 1.1 Gegen die vorliegende Bauleitplanung wird "Einspruch" eingelegt. Es wird um Ausweitung der für die Bebauung vorgesehenen Fläche für das Flurstück Nr. 62 gebeten. Begründung: Durch die vorgesehene Planung wird das Flurstück Nr. 62 schräg mitten durchgeschnitten. Durch den schrägen Zuschnitt mit spitzen Winkeln quer durch das Flurstück wird es auf der einen Seite als landwirtschaftliche Fläche nutzlos. Auf der anderen Seite bietet der als bebauungsfähig ausgewiesene Teil am Hopelser Weg lt. Bebauungsplanentwurf durch den spitzwinkligen Zuschnitt eine ebenso ungünstige Nutzungsmöglichkeit für eine eventuelle Bebauung. Die schrägen Seiten mit spitzen Winkeln machen eine sinnvolle Bebauung für den größten Teil der Fläche unmöglich. Ich bitte daher um Hinzunahme der Restfläche des Flurstückes Nr. 62 in die Änderung, um die Nachteile, die mir durch die jetzige Planung entstehen, zu beheben.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Im Rahmen der Beteiligung der Bürger ist das Rechtsinstitut des Einspruchs nicht vorgesehen. Daher wird die Aussage des Herrn Grünjes als Anregung gewertet. Der Anregung wird aus nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:**

**Mit "spitzwinkligen" Zuschnitt ist augenscheinlich die überbaubare Grundstücksfläche gemeint. Auf Grenzen hat der B-Plan keinen unmittelbaren Einfluss; diese sind derzeit im Übrigen "spitzwinkelig" zugeschnitten. Die "spitzwinkelige" überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich nicht aus den Grundstücksgrenzen, sondern aus der südlich des Grundstücks / Flurstücks befindlichen Wallhecke, die erhalten werden soll. Um hier dennoch eine maximale Bebauung zu ermöglichen, wurde die Baugrenze parallel an die Wallhecke herangeführt. Die überbaubare Grundstücksfläche kann bei abgestaffelter Bauweise recht gut genutzt werden. Bei konventioneller Bauweise würde sich ein entsprechend großer Abstand zur Wallhecke ergeben. Aus der Fortführung des "Bauteppichs" nach Norden geht hervor, dass auch hier die Grundstücksgrenzen für die Abgrenzung von Baugebieten und überbaubaren Grundstücksgrenzen keine Rolle spielen.**

**Weder die Baugebietsausweisungen noch die überbaubaren Grundstücksflächen sollen ausgeweitet werden, da eine straßenparallele Bebauung zur B 436 weder aus städtebaulichen noch aus immissionsschutztechnischen Gründen erwünscht ist. Außerdem sollen straßenbauliche Vorhaben an der B 436 nicht behindert werden.**



**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen**

**2 E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord (Stellungnahme vom 19.10.2009)**

- 2.1 Die Planung berührt keine von der E.ON wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von der E.ON eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird gebeten, die E.ON am Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die E.ON wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.**

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 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Paralleilverfahren durchgeführt.

Die 53. 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 formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.

**Abwägungsvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

3.2 Planung – Untere Wasserbehörde / Untere Deichbehörde (Sachbearbeitung Herr Veith, Tel.: 04462/ 86-1289)

Abwasserbeseitigung

Der B-Plan ermöglicht den Bau mehrerer zusätzlicher Wohnhäuser. Ermöglicht wird eine durchgehende beidseitige Bebauung am Friedeburger Hopelser Weg und am Friedeburger Forstweg. Es sind ca. 12 bis 14 zusätzliche Wohneinheiten zu erwarten, so dass sich der Abwasseranfall erheblich erhöht. Bezüglich der geplanten Abwasserbeseitigung werden in den Unterlagen keine Aussagen getroffen.

**Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ist der Anschluss des gesamten B.-Plan- Gebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation zu fordern.**

**Dem Betrieb von Kleinkläranlagen kann nicht zugestimmt werden.**

Da der Friedeburger Hopelser Weg bereits bis zur Einmündung Friedeburger Forstweg kanalisiert ist, besteht eine relativ kostengünstige Anschlussmöglichkeit.

**Abwägungsvorschlag:**

**Eine Schmutzwasserleitung wird im Forstweg geschaffen.**

3.3 Oberflächenentwässerung (Sachbearbeitung Herr Coordes, Tel.: 04462/ 86-1288)

Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in einem prüf-fähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter (ehemals ATV-

DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen. Aufgrund von bereits bekannten Entwässerungsproblemen in diesem Bereich ist die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung im Zuge der Entwurfsaufstellung zu prüfen. Empfohlen wird die rechtzeitige Einschaltung eines Fachplaners und die frühzeitige Durchführung eines Planungsgesprächs unter Beteiligung des v.g. Planers, der Gemeinde, der Sielacht Bockhorn- Friedeburg und der Unteren Wasserbehörde.

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:**

**Zur Erstellung eines Oberflächenwasserkonzepts sind ergänzende Vermessungsarbeiten erforderlich, die abhängig von der Witterung kurzfristig durchgeführt werden. Das zu erarbeitende Oberflächenentwässerungskonzept wird die Art der Entwässerung in ausreichender Form darlegen. Dieses wird in der Begründung zum B-Plan beschrieben.**

3.4 Abt.63 Bauordnungsamt

Vorbeugender Brandschutz:

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt den Gemeinden. Hierzu ist eine Löschwassermenge von bis zu 96 m<sup>3</sup>/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. Maßnahmenbedarf wird dargelegt.**

3.5 Abt.68 Umwelt

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die in der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht) gemachten Aussagen hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind jedoch zu überarbeiten.

Im B Plan Nr. 23 sind im Bereich der vorhandenen Wallhecken 8 m breite Schutzstreifen als extensive genutzte Wiesenstreifen anzulegen, die max. zweimal im Jahr gemäht werden dürfen. Bei der Satzung gem. § 34 BauGB Friedeburg/Forstweg ist auf der Südseite ein Pflanzstreifen und eine Wallhecke anzulegen.

Diese Forderungen sind als Kompensationsmaßnahmen in die Bilanzierung für diese Baugebiete eingeflossen. Eine Umsetzung der Festsetzungen ist bisher jedoch nicht erfolgt und in der vorgelegten Planung sind diese Vorgaben auch nicht berücksichtigt. Bei der Berechnung des Eingriffs sind diese Festsetzungen,

auch wenn sie bisher noch nicht umgesetzt wurden, zu berücksichtigen.

In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ist die nachrichtliche Übernahme der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken nicht mehr erfolgt. Dennoch bleibt der rechtliche Schutz bestehen. Nur wenn nach der Abarbeitung der Eingriffsregelung ein entsprechender Ersatz für die Wallhecken geschaffen wird, kann die Herausnahme aus dem Schutzstatus erfolgen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es sinnvoll, alle im Baugebiet befindlichen Wallhecken außerhalb zu ersetzen. In jedem Fall ist dies für die bisher unbebauten Bereiche erforderlich.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Übernahme von Wallhecken und deren Kompensation erfolgt in differenzierter Weise. Die Einzelheiten sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.**

**4 Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Ostfriesland (Stellungnahme vom 22.10.2009)**

- 4.1 Soweit innerhalb des Plangebietes oder im Nahbereich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden sind, sind die von diesen ausgehenden Immissionswirkungen zu berücksichtigen und mit weiterer Bebauung sind entsprechend große Abstände einzuhalten. Deren Existenz und Entwicklungsmöglichkeiten dürfen durch die Planungen keine Einschränkungen erfahren. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz.

**Abwägungsvorschlag:**

**Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.**

**In der Nachbarschaft des Plangebietes sind emittierende landwirtschaftliche Betriebe nicht bekannt.**

**Da die Wohnbebauung im Plangebiet bereits überwiegend besteht, sind Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende landwirtschaftliche Betriebe nicht gegeben.**

**5 Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) - Außenstelle Aurich (Stellungnahme vom 13.10.2009)**

- 5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Umbaumaßnahmen (Radwegplanung und Linksabbiegespur) die anliegenden Grundstücke sicherlich geringfügig in Anspruch genommen werden.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die NLStBV wurde nochmals gebeten, sich zum Verkehrsflächenbedarf zu äußern. Eine Antwort steht noch aus.**

**6 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband - OOWV (Stellungnahme vom 23.10.2009)**

- 6.1 Wir haben das o.g. Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht erhoben. [Hinweis auf Versorgungsleitungen mit Lageplänen – Anmerkung der Verwaltung: keine behindernden Versorgungsleitungen innerhalb der neu geplanten Bauflächen]

**Abwägungsvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**7 Ostfriesische Landschaft (Stellungnahme vom 28.10.2009)**

- 7.1 Hinweise auf Umgang mit möglichen Bodenfunden

**Abwägungsvorschlag:**

**Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits auf der Planzeichnung.**

**8 Sielacht Bockhorn-Friedeburg (Stellungnahme vom 14.10.2009)**

- 8.1 Zukünftig bitte vollständige Unterlagen zur Verfügung stellen.

**Abwägungsvorschlag:**

**Der Hinweis wird beachtet; in Zukunft erhält die Sielacht vollständige Unterlagen.**

**9 Transpower Stromübertragungs- GmbH (Stellungnahme vom 19.10.2009)**

- 9.1 Keine Bedenken, keine weitere Beteiligung am Verf. gewünscht

**Abwägungsvorschlag:**

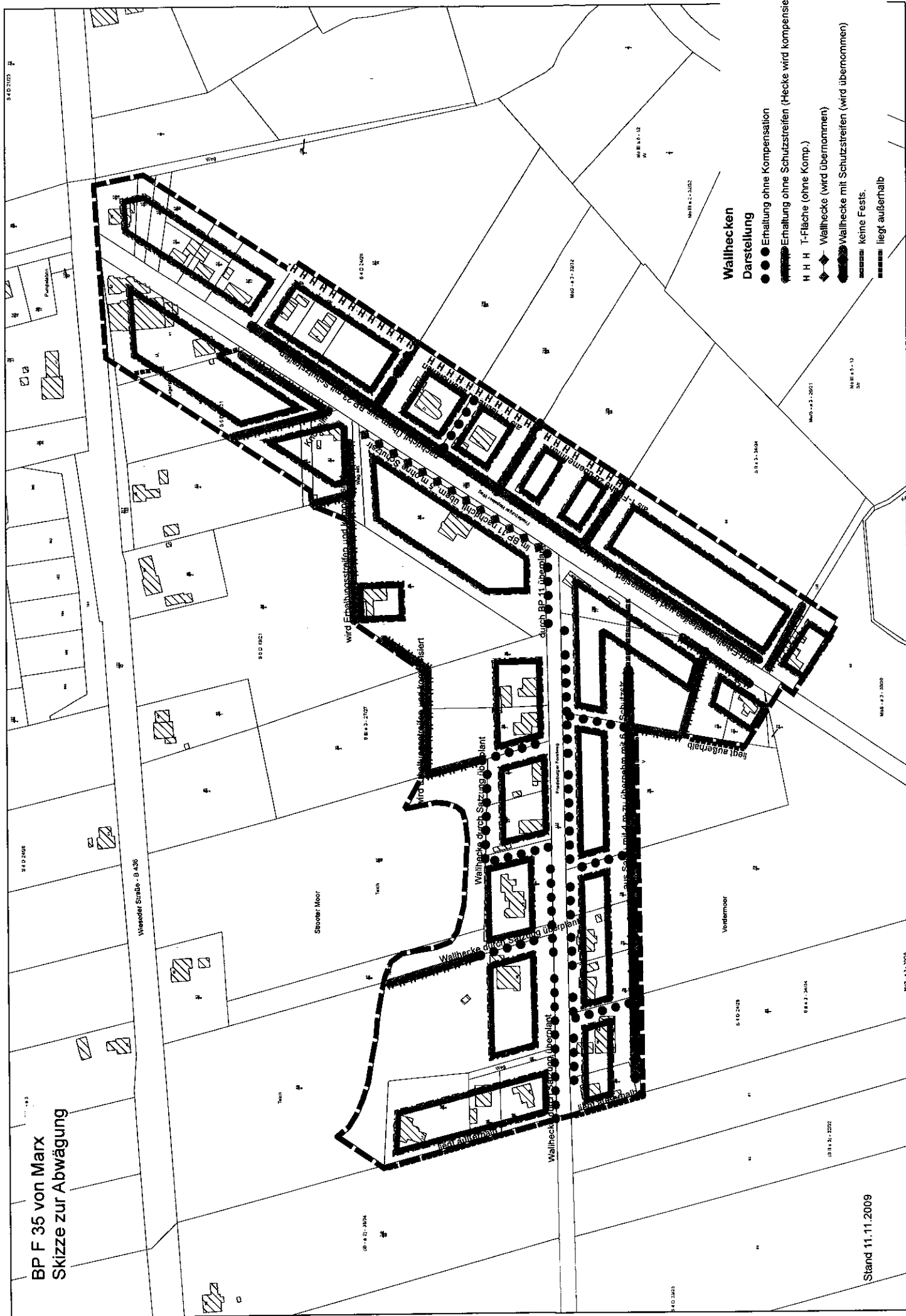
**Die Transpower Stromübertragungs- GmbH wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.**



**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und ohne Hinweise**

- 10 **DFS Deutsche Flugsicherungs GmbH, Unternehmenszentrale (Schreiben vom 14.10.2009)**
- 11 **Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung (Schreiben vom 19.10.2009)**
- 12 **Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. (Schreiben vom 22.10.2009)**
- 13 **EWE - Betriebsabteilung Norden (Schreiben vom 22.10.2009)**
- 14 **Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (Schreiben vom 08.10.2009)**
- 15 **Handwerkskammer für Ostfriesland (Schreiben vom 22.10.2009)**
- 16 **Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 27.10.2009)**
- 17 **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG: Niedersachsen Bremen - Projektmanagement Neugeschäft (Schreiben vom 15.10.2009)**
- 18 **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 05.11.2009)**
- 19 **LV Nds. Gebirgs- u. Wandervereine e.V. (Schreiben vom 21.10.2009)**
- 20 **Meliorationsverband Wittmund (Schreiben vom 12.11.2009)**
- 21 **PLEdoc Netzverwaltung (Schreiben vom 15.10.2009)**
- 22 **Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland/Wittmund (Schreiben vom 16.10.2009)**
- 23 **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden (Schreiben vom 27.10.2009)**
- 24 **Wehrbereichsverwaltung II (Schreiben vom 22.10.2009)**
- 25 **Zentrale Polizeidirektion (ZPD) –Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 20.10.2009)**

**BP F 35 von Marx  
Skizze zur Abwägung**



- Wahlhecken**  
**Darstellung**  
 ● ● ● Erhaltung ohne Kompensation  
 ■ ■ ■ Erhaltung ohne Schutzstreifen (Hecke wird kompensiert)  
 H H H T-Fläche (ohne Komp.)  
 ◆ ◆ ◆ Wahlhecke (wird übernommen)  
 ■ ■ ■ Wahlhecke mit Schutzstreifen (wird übernommen)  
 ■ ■ ■ keine Fests.  
 ■ ■ ■ liegt außerhalb

| Darstellung im B-Plan Nr. 35 | Grund   | Kompensationserfordernis | Wird übernommen und nicht kompensiert |
|------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|
|                              |   | in m                     | in m                                  |
| Wallhecke mit Schutzstreifen | aus § 34 Satzung mit 4 m und 6 m Schutzstreifen zu übernehmen |                          | 254,3                                 |
| Wallhecke mit Schutzstreifen | aus BP 23 mit Schutzstreifen nachrichtl. zu übernehmen        |                          | 391,7                                 |
| Wallhecke                    | aus BP 11 ohne Schutzstreifen nachrichtl. zu übernehmen       |                          | 133,8                                 |
| T-Fläche                     | Wallhecke wird Erhaltungsstreifen und kompensiert             | 756,9                    |                                       |
| T-Fläche (ohne Komp.)        | T-Fläche (ohne Wallhecke) als T-Fläche zu übernehmen          |                          | 221,6                                 |
| keine                        | durch BP 11 überplant   |                          | 53,5                                  |
| Erhaltung ohne Kompensation  | Wallhecke durch Satzung überplant                             |                          | 719,9                                 |
| keine                        | wird nicht zur Erhaltung festgesetzt und daher kompensiert    | 75,6                     | 190,0                                 |
| keine                        | liegt außerhalb   |                          | 1.964,8                               |
|                              | <b>Neu aufzusetzende Wallhecken</b>                           | <b>832,5</b>             |                                       |