

Gemeinde Friedeburg

Die Bürgermeisterin

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen FB 3 - Planung und Bauen 3.1/61-305.35 Ab/M-St	Datum 04.06.2013	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk) 2013-051
---	---------------------	---

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Planung und Umwelt	11.06.2013			
Verwaltungsausschuss	19.06.2013			

Betreff:

53. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 35 von Friedeburg "Hopelser Weg / Forstweg" - Weiteres Verfahren

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Bisheriges Verfahren

Für ein ehemaliges Betriebsgrundstück am Hopelser Weg in Friedeburg wurde Ende der 1970er Jahre der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 11 von Friedeburg mit der Festsetzung eines Sondergebietes aufgestellt. Zulässig sind hier Beherbergungsbetriebe und Gaststätten, wobei ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden können. Im Frühjahr 2009 haben die damaligen Grundstückseigentümer aufgrund der Aufgabe der Gaststättennutzung eine Änderung des B-Planes Nr. 11 von Friedeburg beantragt, um auf dem Grundstück eine allgemeine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Am 29.04.2009 wurde vom Verwaltungsausschuss die Aufstellung des B-Planes Nr. 35 von Friedeburg „Hopelser Weg/Forstweg“ beschlossen, womit über den Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 11 von Friedeburg hinausgegangen wurde. Der B-Plan sollte die bestehenden B-Pläne Nr. 11 und 23 am Hopelser Weg sowie die städtebaulichen Satzungen am Friedeburger Forstweg zu einem Gesamtplan zusammenfassen mit der Konsequenz, dass für diese bereits beplanten und überwiegend bebauten Bereiche ein erneutes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden muss. Am 17.06.2009 hat der Verwaltungsausschuss nochmals die Aufstellung des B-Planes Nr. 35 von Friedeburg „Hopelser Weg/Forstweg“ mit einem erweiterten Geltungsbereich

beschlossen (siehe Übersichtsplan, Anlage 1), bei dem insbesondere noch unbebaute Flächen im südlichen Bereich des Hopelser Weges (ab Einmündung Forstweg) einbezogen wurden. Parallel wurde das Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Vorentwurf des B-Planes ist der Vorlage als Anlage 2 beigelegt. Mit dem Vorentwurf wurde im Oktober 2009 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betreffenden Behörden durchgeführt. Zu den eingegangenen Stellungnahmen hat der Verwaltungsausschuss am 25.11.2009 entsprechende Abwägungsbeschlüsse gefasst (siehe auch Drs.-Nrn. 2009-158 und 2009-159). Gleichzeitig wurde beschlossen, den unter Berücksichtigung der Abwägungsbeschlüsse zu erarbeitenden Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen und die betreffenden Behörden nochmals zu beteiligen. Dieser Verfahrensschritt wurde bislang nicht durchgeführt, da zunächst die Anlieger über die Auswirkungen der Planung näher informiert werden sollten. Mit Schreiben vom 27.04.2012 hatten sich die Anlieger des Forstweges und des Hopelser Weges (ab Einmündung Forstweg) gegen die Planung ausgesprochen. Am 05.03.2013 sind die Eigentümer der im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke im Rahmen einer Anliegerversammlung über den Planungsstand und über mögliche finanzielle Auswirkungen informiert worden. Im Rahmen der Anliegerversammlung wurde auf folgende Punkte näher eingegangen:

Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Landkreis Wittmund als Untere Wasserbehörde (UWB) mitgeteilt, dass aufgrund der beabsichtigten Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten der Anschluss des gesamten B-Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation für erforderlich gehalten wird. Hierzu wurde vom Verwaltungsausschuss am 25.11.2009 der Abwägungsbeschluss gefasst, dass eine entsprechende Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation vorgenommen werden soll.

Im Hopelser Weg ist bereits bis zur Einmündung in den Forstweg ein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden. Bis auf ein Grundstück sind dort sämtliche bebauten Grundstücke an die Kanalisation angeschlossen; zwei unbebaute Grundstücke könnten im Zuge einer Bebauung ohne weiteres angeschlossen werden. Im südlichen Bereich des Hopelser Weges (ab Einmündung Forstweg, Länge: 160 m) und im Forstweg (Länge: 340 m) ist bislang keine Schmutzwasserkanalisation verlegt worden. Die dortigen Anlieger betreiben Hauskläranlagen für die Abwasserentsorgung. Sollte hier ein Schmutzwasserkanal verlegt werden, so müssten sich die Anlieger daran anschließen, was mit einer Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen verbunden wäre.

Mit Schreiben vom 27.03.2013 wurden die Eigentümer der noch nicht an den Kanal angeschlossenen bebauten und unbebauten Grundstücke darüber informiert, in welcher Höhe sie Kanalanschlussbeiträge zu zahlen hätten. Gleichzeitig wurde per Fragebogen um Mitteilung gebeten, ob die Eigentümer mit einem Kanalanschluss einverstanden wären. Die Auswertung der Fragebögen hatte folgendes Ergebnis:

	Mit Kanalanschluss einverstanden:		Mit Kanalanschluss <u>nicht</u> einverstanden:	
Forstweg	5 (davon 1 unbebaut)	29 %	12 (davon 1 unbebaut)	71 %
Hopelser Weg	4 (davon 3 unbebaut)	50 %	4 (davon 1 unbebaut)	50 %
Gesamt	9 (davon 4 unbebaut)	36 %	16 (davon 2 unbebaut)	64 %

Zudem haben sich 3 Anlieger von bereits angeschlossenen Grundstücken im nördlichen Bereich des Hopelser Weges gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgesprochen, da hiermit eine Nachveranlagung von Kanalanschlussbeiträgen verbunden wäre.

Erschließung

Ein Ausbau des Hopelser Weges und des Forstweges ist derzeit nicht vorgesehen. Sollte durch spätere Maßnahmen ein bestimmter Ausbauzustand (u.a. geregelte Straßenentwässerung,

durchgehende Straßenbeleuchtung) erreicht werden, wären von den Anliegern im Plangebiet Erschließungsbeiträge (= 90 % der Ausbaurkosten) zu erheben.

Weiteres Verfahren

Für die Fortführung des Verfahrens kommen folgende Alternativen in Betracht:

1. Beibehaltung des vorgesehenen Geltungsbereiches am Hopelser Weg und Forstweg

Das Bauleitplanverfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Hopelser Weg/Forstweg“ wird fortgesetzt.

Neben der vorgesehenen Umnutzung des ehemaligen Gaststättengrundstücks würden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Bereich des Hopelser Weges geschaffen werden. Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum; eine Bebauung der Grundstücke ist somit ungewiss. Als Nachteile der Planung sind die finanzielle Belastung von Altanliegern mit Beiträgen sowie der hohe Investitions- und Kompensationsaufwand zu berücksichtigen.

Nach Berechnungen des Ing.-Büros Thalen würden sich die Kosten für die erforderliche Verlegung des Schmutzwasserkanals auf ca. 277.000 € belaufen. Diese Kosten könnten über Kanalanschlussbeiträge teilweise nur zeitlich verzögert refinanziert werden. Von 19 Grundstücken mit Kläranlagen könnten 4 Grundstücke (= 21 %) mit neueren Anlagen aufgrund wasserrechtlicher Vorgaben erst im Jahr 2023 an die Kanalisation angeschlossen werden.

Außerdem müsste ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt werden, um die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen. Nach einem Angebot des Ing.-Büros Thalen würden sich die Kosten hierfür auf 7.367,84 € belaufen. Sollte sich dabei herausstellen, dass ein Regenwasserkanal und evtl. eine Regenrückhaltung erforderlich ist, würden zusätzliche Investitionskosten entstehen.

Des Weiteren müssen zur Kompensation für Eingriffe in die Natur ca. 1,3 ha Ausgleichsfläche nachgewiesen und 832 m Wallhecke neu aufgesetzt werden.

2. Reduzierung des Geltungsbereiches auf den Bereich des Hopelser Weges

Das Bauleitplanverfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Hopelser Weg/Forstweg“ wird für den Bereich des Hopelser Weges fortgesetzt. Der Bereich des Forstweges wird aus dem Verfahren herausgenommen.

Neben der vorgesehenen Umnutzung des ehemaligen Betriebsgrundstücks würden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Bereich des Hopelser Weges geschaffen werden. Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum; somit ist eine Bebauung der Grundstücke ungewiss. Als Nachteile der Planung sind die finanzielle Belastung von Altanliegern am Hopelser Weg mit Beiträgen sowie der hohe Investitions- und Kompensationsaufwand zu berücksichtigen. Die unter Alternative 1 genannten Kosten würden anteilig anfallen.

3. Reduzierung auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 von Friedeburg (ehemaliges Gaststättengrundstück)

Das Bauleitplanverfahren wird auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 von Friedeburg reduziert. Die übrigen Bereiche am Hopelser Weg und Forstweg werden aus der Planung herausgenommen.

Durch die Planung könnte das ehemalige Betriebsgrundstück am Hopelser Weg einer Wohnnutzung zugeführt werden und damit städtebaulich sinnvoll in die dort vorhandene Wohnbebauung integriert werden. Eine finanzielle Belastung von Altanliegern mit Beiträgen

würde nicht erfolgen. Zusätzliche (private) Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Hopelser Weges würden nicht ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Dem Verwaltungsausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Das Bauleitplanverfahren für den Bereich „Hopelser Weg/Forstweg“ in Friedeburg ist gem. Alternative ____ fortzuführen.

Emmelmann

Anlagenverzeichnis: