

Gemeinde Friedeburg

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 von Friedeburg „Friedeburg-Ost“

Inhalt

- [1 Deutsche Telekom \(Email vom 29.07.2013\)](#)
- [2 IVG Caverns \(Email vom 10.07.2013\)](#)
- [3 Landkreis Leer \(Stellungnahme vom 10.07.2013\)](#)
- [4 Landkreis Wittmund \(Stellungnahme vom 28.07.2013\)](#)
- [5 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover,
Kampfmittelbeseitigungsdienst \(Stellungnahme vom 24.07.2013\)](#)
- [6 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr \(NLStbV\)
\(Email vom 15.07.2013\)](#)
- [7 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und
Naturschutz \(NLWKN\) \(Stellungnahme vom 05.07.2013\)](#)
- [8 IHK Oldenburgische Industrie- und Handelskammer \(Schreiben vom
29.07.2013\)](#)
- [9 OOWV \(Schreiben vom 29.07.2013\)](#)
- [10 Ostfriesische Landschaft \(Schreiben vom 26.07.2013\)](#)
- [11 PLEDOC GmbH \(Schreiben vom 27.06.2013\)](#)
- [12 Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co KG \(Schreiben vom
04.07.2013\)](#)
- [13 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung \(Schreiben vom 17.07.2013\)](#)
- [14 DFS Deutsche Flugsicherung \(Schreiben vom 02.07.2013\)](#)
- [15 Einzelhandelsverbandes Ostfriesland \(Schreiben vom 17.07.2013\)](#)
- [16 E.On Netz GmbH \(Schreiben vom 02.07.2013\)](#)
- [17 EWE NETZ GmbH/ Netzregion Ostfriesland \(Schreiben vom 12.07.2013\)](#)
- [18 Exxon Mobil / EMPG \(Schreiben vom 27.06.2013\)](#)
- [19 IHK Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg
\(Schreiben vom 25.07.2013\)](#)

20 Kabel Deutschland (Email vom 16.07.2013)

21 Landkreis Ammerland (Email vom 24.07.2013)

22 Landkreis Aurich (Schreiben vom 10.07.2013)

**23 LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme
vom 23.07.2013)**

**24 Polizeidirektion Osnabrück, Polizeiinspektion Aurich/Wittmund
(Schreiben vom 25.07.2013)**

25 Tennet (Schreiben vom 03.07.2013)

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

1 Deutsche Telekom (Email vom 29.07.2013)

- 1.1 Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Anlagen der Deutschen Telekom evtl. nicht aus, um zusätzliche Wohneinheiten an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

2 IVG Caverns (Email vom 10.07.2013)

- 2.1 Die beabsichtigte Planung überschneidet sich mit dem Geltungsbereich (Zone 2 Engerer Untersuchungsraum) des IVG-Vorhabens "Endausbau Energiespeicher Etzel" (vgl. zuletzt die Unterlage zur Durchführung der Antragskonferenz für das Raumordnungsverfahren). Belange der IVG sind nach dem jetzigen Planungsstand jedoch nicht berührt.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3 Landkreis Leer (Stellungnahme vom 10.07.2013)

- 3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch hat die Gemeinde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Aus raumordnerischer und regionalplanerischer Sicht nimmt der Landkreis Leer wie folgt Stellung:

Nach den Planunterlagen soll ein Sondergebiet "Einzelhandel" zur Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung, hier: Lebensmittelmarkt mit Ergänzungsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm geschaffen werden. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Friedeburg handelt es sich tatsächlich um die Umsiedlung eines Lebensmittel-discounters. Letztere haben regelmäßig höhere Umsatzerwartungen pro qm Verkaufsfläche als Vollsortimenter und sind somit differenziert zu betrachten. Dieser Tatsache sollte ebenso in den Planunterlagen Rechnung getragen werden wie dem Fakt, dass es sich um eine Umsiedlung handelt. Daran schließt sich die Frage an, inwieweit der frei werdende Standort durch (großflächigen?) Einzelhandel nachgenutzt wird und sich hieraus ggf. weitere raumbedeutsame Umverteilungen ergeben. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind gem. § 3 Abs. 1 ROG i. V. m. § 3 und 8 NROG im Landes-Raumordnungsprogramm 2012 festgelegt.

Die hier zu prüfenden Ziele sind im Landes-Raumordnungsprogramm in Kapitel 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen" festgelegt. Im LROP ist beispielsweise als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Beeinträchtungsverbot). Auch soweit das Kongruenzgebot (Satz 1) nicht mehr wirksam ist, sind dabei die faktischen zentralen Versorgungsbereiche zu ermitteln. Für die Gemeinde Friedeburg ist dies durch die Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Ortschaft Friedeburg erfolgt und passt zur hier vorliegenden Planung, wie aus den Unterlagen ersichtlich ist. Zu prüfen wäre, inwieweit benachbarte zentrale Orte im Landkreis Leer wie beispielsweise die Grundzentren Hesel und Remels beeinträchtigt werden. Die Umsatzerwartungen und Einzugsbereiche des hier geplanten Projektes sind nicht angegeben. Der Nachweis der Verträglichkeit ist nicht erkennbar. Auch die Anpassung an weitere in Kap. 2.3 LROP dargestellte Ziele ist nicht nachgewiesen. Im RdErl. des MI vom 21.03.1986 zur Raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandels-Großprojekten wird festgelegt, wie das Verfahren in Bezug auf die Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten erfolgen soll. Dort wird dargestellt, dass durch eine raumordnerische Beurteilung (nach einer gem. § 21 Abs. 2 NROG erfolgten Mitteilung über eine raumbeeinflussende Planung zum möglichst frühen Zeitpunkt) dem Planungsträger Entscheidungshilfe gegeben werden soll. Oftmals ist auch das Einholen eines fachlichen Gutachtens erforderlich. Zuständig ist in diesem Fall die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund. Eine positive raumordnerische Beurteilung ist den Unterlagen nicht beigefügt. Nach den o. g. Zielen des RROP 2006 sind die Vereinbarungen der regionalen Kooperation zur Einzelhandelsentwicklung bei der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Dieses in der Kooperation vereinbarte Verfahren, welches das Abstimmungsgebot aus Kap. 2.3 LROP ausgestaltet, ist ebenfalls durchzuführen. Nach den Planunterlagen soll das im Rah-

men dieser Beteiligung erfolgen. Im Gegensatz zu den Ausführungen in der Begründung auf S. 2 sind die erforderlichen Angaben jedoch nicht gemacht. Es fehlen Angaben zur geplanten Umsatzerwartung, zum seitens des Betreibers angegebenen Einzugsbereich des Vorhabens (s.o.). Auch wenn Angaben erfolgen, dass das Vorhaben lediglich der Nahversorgung dienen soll, wäre dies abzugleichen und in Bezug zur bereits in Friedeburg vorhandenen Versorgungsstruktur mit Einzelhandel und zur Einwohnerzahl des Ortes zu setzen. Es fehlen Angaben dazu, ob und wenn ja, welche Kaufkraftabflüsse in den benachbarten zentralen Orten prognostiziert werden. Es bestehen nur dann keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Belange des Landkreises Leer in Bezug auf die grundzentrale Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, d.h. dass das Vorliegen einer positiven Raumordnerischen Beurteilung seitens des Landkreises Wittmund besteht. Hierzu sind die entsprechenden Schritte durchzuführen und die notwendigen Unterlagen beizubringen. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.

Abwägungsvorschlag

Der Landkreis Wittmund hat am 02.08.2013 eine positive raumordnerische Stellungnahme abgegeben (vgl. nachfolgenden Pkt. 2.1), die auch dem Landkreis Leer übersandt wurde. Damit dürften die Bedenken des Landkreises ausgeräumt sein.

4 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 28.07.2013)

4.1 Abt. 53 Gesundheitsamt

Unter Einhaltung der festzusetzenden Maßnahmen zum Lärmschutz, sowohl im Sondergebiet als auch in den Baugebieten, bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Abwägungsvorschlag

Die Einhaltung der Festsetzungen des B-Plans obliegt dem Bauordnungsrecht.

4.2 Abt. 61 Raumordnung, Bauleitplanung (Mitteilung vom 28.07.2013, Raumordnerische Beurteilung vom 02.08.2013)

Raumordnung

Zur Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren in Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland bittet der Landkreis um Vorlage der Stellungnahmen, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Thema Einzelhandel eingegangen sind und den mit dem Vorhabenträger abgestimmten und ausgefüllten „Mitteilungsbogen

für geplante Einzelhandelsgroßprojekte“. Das Ergebnis einer Raumordnerischen Beurteilung einschließlich Moderation ist in die Abwägung zu dem BPL einzustellen. Deshalb kann die Gemeinde den BPL vorerst nicht in Kraft setzen, da sonst Mängel in der Abwägung zu konstatieren wären.

Die Gemeinde hat dem Landkreis Wittmund die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und den Mitteilungsbogen am 30.07.2013 übersandt.

Der Landkreis übersendet am 02.08.2013 die Raumordnerische Beurteilung; diese lautet wie folgt:

Raumordnerische Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland
Vorhaben: Neubau, Umsiedlung und Erweiterung des Lebensmittel-Discounters Netto in Friedeburg

Alter Standort: Bauernstücke 1, 26446 Friedeburg

Neuer Standort: Friedeburger Hauptstraße 81, 26446 Friedeburg

Vorhabenträger: Grundstücksgesellschaft Friedeburg GbR, Jürnweg 24, 26125 Wiefelstede

Verfahrensführer: Landkreis Wittmund, Am Markt 9, 26409 Wittmund, Amt 60-Bauamt, Abteilung 61-Raumordnung, Bauleitplanung, Wasserwirtschaft

Raumordnerische Beurteilung

Das Vorhaben ist aus raumordnerischer Sicht zulässig.

Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2012 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Das gilt sowohl für den innergemeindlichen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Friedeburg als auch für die betroffenen Umlandgemeinden mit grundzentralen Aufgaben innerhalb eines Radiuses von 15 km.

Aus dem Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und weiterer Abstimmungen lässt sich ableiten, dass ein regionaler Konsens für das geplante Vorhaben erreicht werden konnte. Das Vorhaben ist nach den Kriterien des Moderationsverfahrens Ost-Friesland geprüft worden, die regionale Verträglichkeit ist nachgewiesen. Die Einleitung eines zusätzlichen Moderationsschrittes im Sinne der Einzelhandelskooperation ist nicht erforderlich.

Sachdarstellung und Begründung

Lagebeschreibung, zentralörtliche Funktion, Verflechtungsbereich

Das Vorhaben soll nach der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung, hier: Grundzentrum Friedeburg vom 02.08.2012 im zentralen Versorgungsbereich der Ortschaft Friedeburg errichtet werden. Der Standort ist gleichzeitig als „möglicher Entwicklungsbereich für Einzelhandelsgroßbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten“ bestimmt. Die Gemeinde Friedeburg ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Wittmund als Grundzentrum festgelegt. Das Landesraumordnungsprogramm 2012 legt dazu unter Pkt. 2.203 „Entwicklung der Zentralen Orte“ folgendes fest:

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln:

- *in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Bedarf.*

Die Gemeinden haben für ihr Gemeindegebiet die Grundversorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Insofern ist für diese Aufgabe das gesamte Gemeindegebiet mit aktuell 10.333 Einwohnern als Verflechtungsbereich anzusetzen.

Das Vorhaben soll im zentralen Siedlungsgebiet und innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich) der Gemeinde Friedeburg errichtet werden. Damit sind das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot nach dem LROP 2012 eingehalten.

Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben ist beabsichtigt, den vorhandenen Standort an der Gemeindestraße Bauernstücke 1 in 26446 Friedeburg aufzugeben und den Betrieb an der Friedeburger Hauptstraße 81 in 26446 Friedeburg mit einer gleichzeitigen Erweiterung neu zu errichten. An dem vorhandenen Standort, der seit 1998 besteht, verfügt der Discounter über eine Verkaufsfläche (VKF) von 746 qm. Dazu kommt ein Backshop mit 43 qm (siehe BA 00368-98-02). Neu geplant ist nach dem Bebauungsplan Nr. 19 „Friedeburg Ost“ 7. Änderung eine VKF von zusammen 1.200 qm. Darin enthalten sind Konzessionärs- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Backshop, Schlüsseldienst). Für den Discounter ist eine VKF von 1.090 qm beabsichtigt. Für den vorhandenen Standort ist noch keine Nachnutzung bekannt. Er wird zukünftig im Bestandsverzeichnis über Einzelhandelsbetriebe ab einer Größe von 400 qm als „Leerstand“ geführt. Bei dem neuen Betriebsstandort handelt es sich um einen ehemaligen Einzelhandelsstandort, an dem ein Harms-Supermarkt geführt wurde. Mit dem Untergang der Harms-Supermarktkette wurde der Standort nicht mehr als Einzelhandelsstandort genutzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Abriss des ehemaligen Harms-Marktes und die Neuerrichtung

eines Betriebsgebäudes für den Lebensmittel-Discounter Netto. Ein Bauantrag für das Vorhaben liegt zurzeit weder der Gemeinde Friedeburg noch dem Landkreis Wittmund vor.

Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf

Die Verkaufsflächen ab 400 qm für den täglichen Bedarf in qm je Einwohner stellen sich in der Gemeinde Friedeburg wie folgt dar:

Betrieb	Standort	Bestand (qm)	Erweiterung (qm)	zukünftig (qm)
Aldi	Friedeburg	752		752
Combi	Friedeburg	1.565		1.565
Netto	Friedeburg	746	+344	1.090
zusammen		3.063	+344	3.407
(Einwohner (29.07.13))		10.333		10.333
qm VKF / Ew.		0,30		0,33

Daraus wird deutlich, dass das Vorhaben im Wesentlichen dem Füllen von Versorgungslücken dient, weil durch seine Umsetzung die durchschnittliche VKF von 0,39 qm VKF / EW für ein Grundzentrum nicht überschritten wird (siehe S. 12, Projektbericht Einzelhandel). Dazu muss erwähnt werden, dass die Datenbasis für die durchschnittliche VKF in qm je Einwohner nach Sortiment und Zentren typ bestenfalls aus dem Jahre 2003 stammt. Im Übrigen werden bei den genannten Betrieben auch Non-Food-Artikel angeboten, die nicht zur Deckung des täglichen Bedarfs gerechnet werden können. Dadurch ergibt sich noch eine signifikante Reduzierung der Verkaufsflächen für diese Warengruppe.

Im Ergebnis ist zu erkennen, dass die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters die Aufgabe der Gemeinde Friedeburg unterstützt, Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf im Sinne des LROP 2012, 2.203 „Entwicklung der Zentralen Orte“ für das gesamte Gemeindegebiet zu sichern und zu entwickeln.

Es ist auf Grund des unterdurchschnittlichen Besatzes im Segment „täglicher Bedarf“ weiter davon auszugehen, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Damit ist auch das Beeinträchtungsverbot nach dem LROP 2012 beachtet.

Beteiligungsverfahren

Das Verfahren zur raumordnerischen Beurteilung mit Moderation wurde von der Gemeinde Friedeburg nach Absprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde

des Landkreises Wittmund in das Bauleitplanverfahren der Gemeinde Friedeburg eingebunden. Die Gemeinde Friedeburg hat mit dem BPL Nr. 19 „Friedeburg-Ost“ 7. Änderung in der Zeit vom 28.06.2013 bis zum 29.07.2013 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Zum Thema Einzelhandel wurden folgende Stellen beteiligt: Städte Aurich, Jever, Wittmund, Schortens, Wiesmoor, Emden, Westerstede und Wilhelmshaven, Gemeinden Sande, Uplengen, Zetel, Landkreise Ammerland, Aurich, Friesland, Leer und Wittmund, die IHK's Oldenburg und Ostfriesland sowie die Einzelhandelsverbände Ostfriesland und Oldenburg. Die Landkreise Ammerland und Aurich, die IHK für Ostfriesland und Papenburg sowie der Einzelhandelsverband Ostfriesland haben zwar schriftlich Stellung genommen, aber keine Anregungen und oder Bedenken vorgetragen.

Der Landkreis Leer hat vorgetragen, dass die Begründung zu dem Bebauungsplan nicht den Anforderungen entspricht, die sich aus dem LROP und der Einzelhandelskooperation ergeben. Der Landkreis Leer macht die vorgetragenen Bedenken aber abhängig von dem Ausgang der Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren. Vor dem Hintergrund der Ausführungen in der Raumordnerischen Beurteilung konnten die Bedenken des Landkreises Leer nach telefonischer Abstimmung am 01.08.2013 ausgeräumt werden. Der Landkreis Wittmund hat darauf hingewiesen, dass zum Abschluss der Raumordnerischen Beurteilung mit Moderation die eingegangenen Stellungnahmen zum Thema Einzelhandel und der Mitteilungsbogen für geplante Einzelhandelsgroßprojekte vorzulegen sind und dass der Bebauungsplan vor Abschluss dieses Verfahrens nicht in Kraft gesetzt werden kann. Die erforderlichen Unterlagen wurden am 30.07.2013 vorgelegt.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat mit ihrer Stellungnahme kritisiert, dass aus der Begründung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich ist, ob Umlandgemeinden im Sinne des LROP 2012, Pkt. 2.303 Satz 19 beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Nach telefonischer Abstimmung am 01.08.2013 konnten auch diese Bedenken unter Verweis auf die Darstellung der VKF / Ew. und dem daraus ableitbaren Unterbesatz bei der Warengruppe „täglicher Bedarf“ in der Gemeinde Friedeburg ausgeräumt werden. Alle anderen Beteiligten haben keine Stellungnahme abgegeben. Mit dem durchgeführten Beteiligungsverfahren wurde auch dem Gebot zur interkommunalen Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des LROP 2012 (Abstimmungsgebot) entsprochen.

Grundlagen für die Raumordnerische Beurteilung

LROP 2012, 2.2 „Entwicklung der zentralen Orte“

LROP 2012, 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“

Projektbericht, Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland, Hannover, August 2003

Mitteilungsbogen für geplante Einzelhandelsgroßprojekte, Juni 2013

Stellungnahme des Landkreises Aurich vom 10.07.2013

Stellungnahme des Landkreises Leer vom 10.07.2013

Stellungnahme des Einzelverband Ostfriesland e.V. vom 17.07.2013

Stellungnahme des Landkreises Ammerland vom 24.07.2013

Stellungnahme der IHK für Ostfriesland und Papenburg vom 25.07.2013

Stellungnahme der Oldenburgischen IHK vom 29.07.2013

Rechtswirkung der Raumordnerischen Beurteilung

Die Raumordnerische Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Friedeburg-Ost“, 7. Änderung, ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Insoweit ist die Gemeinde Friedeburg an das Ergebnis der Raumordnerischen Beurteilung gebunden.

Mitteilung des Ergebnisses der Raumordnerischen Beurteilung.

Das Ergebnis der Raumordnerischen Beurteilung wird allen Beteiligten zur Kenntnis gegeben.

Abwägungsvorschlag

Die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Wittmund wird begrüßt. Der Punkt 3.1 der Begründung „Regional- und Landesplanung“ wird um den Text der o.a. Raumordnerischen Beurteilung ergänzt.

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (beschleunigtes Verfahren). Eine Ausfertigung der Berichtigung ist dem Landkreis Wittmund zur Kenntnis zu geben. 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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4.3 Abt. 61 Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Den Ausführungen unter Pkt. 6.2 „Oberflächenentwässerung“ der Begründung wird grundsätzlich zugestimmt. Die UWB geht einschränkend zu den dortigen Darstellungen allerdings davon aus, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers wohl eher nicht in Betracht kommen dürfte. Der einzuschaltende Fachplaner muss anhand bei der Gemeinde vorliegenden Bestandsplänen und Entwässerungsentwürfen nachweisen, dass die Abflüsse aus den bislang unbebauten und somit unbefestigten Flächen auch nach deren Versiegelung einwandfrei abgeleitet werden können.

Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass keine Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes erteilt werden können, bevor die wasserrechtlichen Belange abschließend geklärt wurden. Die Erschließung gilt so lange als nicht gesichert.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen zur Versickerungsmöglichkeit werden geändert. Die schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Stellungnahme vom 24.07.2013)

- 5.1 Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) wurde als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Es wird mitgeteilt, dass (...) nicht unterstellt werden (kann), dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, wird um entsprechende schriftliche Auftragserteilung gebeten.

Abwägungsvorschlag

Eine Luftbildauswertung wird in Auftrag gegeben. Falls sich wider Erwar-

ten ein Verdacht auf die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet ergibt, wird diese Information dem B-Plan zugefügt; der Grundstückseigentümer wird im Bedarfsfall benachrichtigt.

**6 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV)
(EMail vom 15.07.2013)**

- 6.1 Im Änderungsbereich sind bereits eine Parkplatzanlage und eine Zufahrt zur L 11 vorhanden. Aus den Bebauungsplanunterlagen geht nicht hervor, ob an den vorgenannten Anlagen etwas verändert werden soll. Soweit hier keine Änderungen vorgesehen sind, bestehen keine Bedenken gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19. Sollten Änderungen an der Zufahrtssituation vorgesehen sein, bitte ich diese rechtzeitig mit mir abzustimmen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

Abwägungsvorschlag

Der Vorhabenträger wird aufgefordert, etwaige Änderungen an der Zufahrtssituation mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Die entsprechenden Unterlagen werden zu gegebener Zeit übersandt.

7 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (Stellungnahme vom 05.07.2013)

- 7.1 Hinweis Wasserversorgung: Für die Brandbekämpfung sollten die Löschwassermengen gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 bereitgestellt werden.

Abwägungsvorschlag

Gegenüber des Vorhabengrundstücks am Strooter Weg befindet sich ein Hydrant mit einer Wasserbereitstellung von 117 m³/Std. Hierdurch ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

8 IHK Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 29.07.2013)

- 8.1 Wir begrüßen grundsätzlich das Planvorhaben. Es kann dazu beitragen, den Ortskern zu stärken und die Nahversorgungssituation zu verbessern. Wir weisen jedoch auf zwei Sachverhalte hin, um deren Berücksichtigung wir bitten: 1. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.
Bezogen auf die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms 2008 (LROP) zu

beachten. Wir sind - übereinstimmend mit der Gemeinde - der Auffassung, dass das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot eingehalten werden. Keine Aussagen trifft die Begründung zum Bebauungsplan jedoch zum Beeinträchtigungsverbot. Dieses besagt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Abschnitt 2.3 03, Satz 19 LROP). Dies gilt sowohl für die innergemeindlichen zentralen Versorgungsbereiche als auch für die der Umlandgemeinden. Der Begründung ist lediglich zu entnehmen, dass die Ansiedlung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen des Grundzentrums habe (vgl. S. 4). Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte und Gemeinden - zu denen Schortens, Sande und Zetel gehören - werden hingegen nicht betrachtet.

Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, ob das Beeinträchtigungsverbot erfüllt und das Planvorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Wir halten eine Betrachtung des Beeinträchtigungsverbot für erforderlich. 2. Auf S. 2 der Begründung wird zu Recht ausgeführt, dass ein Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erforderlich sei. Dieses solle in das Bauleitplanverfahren integriert werden. Die erforderlichen Angaben würden in der Begründung gemacht. Dies greift aus unserer Sicht zu kurz. Da das Planvorhaben die "Meldeschwelle" von 400 qm Verkaufsfläche überschreitet, muss es an den Landkreis Wittmund gemeldet werden. Dieser prüft daraufhin, ob ein Moderationsverfahren einzuleiten ist. Da das Vorhaben auch die Aufgreifschwelle für Lebensmitteldiscountmärkte überschreitet, ist davon auszugehen.

Wir haben dann keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn das Vorhaben nach den Kriterien des Moderationsverfahrens Ost-Friesland geprüft wurde und die regionale Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen ist.

Abwägungsvorschlag

Der Landkreis Wittmund hat am 02.08.2013 eine positive raumordnerische Stellungnahme abgegeben (vgl. nachfolgenden Pkt. 2.1), die auch der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer übersandt wurde. Damit dürften die Bedenken der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer ausgeräumt sein.

9 OOWV (Schreiben vom 29.07.2013)

- 9.1 Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. In den der Stellungnahme beigefügten Planunterlagen sind die Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet.

Die genaue Lage der Leitungen kann vom Dienststellenleiter des OOWV, Herrn Freese, von der zuständigen Betriebsstelle in Wiesedermeer, Telefon: 04948 9180111 in der Örtlichkeit angegeben werden.

Abwägungsvorschlag

Aus dem übersandten Lageplan geht hervor, dass Leitungen des OOWV in öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. als Hausanschlussleitungen in privaten Grundstücken liegen. Diese Leitungen werden in den B-Plan nicht übernommen.

Der Hinweis zur zuständigen Dienststelle wird in die Begründung übernommen.

10 Ostfriesische Landschaft (Schreiben vom 26.07.2013)

- 10.1 Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 03.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

Abwägungsvorschlag

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Planunterlagen aufgenommen.

11 PLEDOC GmbH (Schreiben vom 27.06.2013)

- 11.1 Es wird mitgeteilt, dass der Planbereich hinsichtlich des Vorhandenseins von Leitungen geprüft wurde. Hier befinden sich keine Leitungen im Verantwortungsbereich der PLEDOC. Es wird aber gebeten, zu prüfen, ob der geprüfte Planbereich mit dem tatsächlichen Planbereich übereinstimmt.

Abwägungsvorschlag

Die PLEDOC hat eine lagegerechte Prüfung vorgenommen. Leitungen der PLEDOC sind im Planbereich nicht vorhanden.

Ohne Anregungen und Hinweise

- 12 Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co KG (Schreiben vom 04.07.2013)**
- 13 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (Schreiben vom 17.07.2013)**
- 14 DFS Deutsche Flugsicherung (Schreiben vom 02.07.2013)**
- 15 Einzelhandelsverbandes Ostfriesland (Schreiben vom 17.07.2013)**
- 16 E.On Netz GmbH (Schreiben vom 02.07.2013)**
- 17 EWE NETZ GmbH/ Netzregion Ostfriesland (Schreiben vom 12.07.2013)**
- 18 Exxon Mobil / EMPG (Schreiben vom 27.06.2013)**
- 19 IHK Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (Schreiben vom 25.07.2013)**
- 20 Kabel Deutschland (Email vom 16.07.2013)**
- 21 Landkreis Ammerland (Email vom 24.07.2013)**
- 22 Landkreis Aurich (Schreiben vom 10.07.2013)**
- 23 LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 23.07.2013)**
- 24 Polizeidirektion Osnabrück, Polizeiinspektion Aurich/Wittmund (Schreiben vom 25.07.2013)**
- 25 Gasunie Deutschland Services GmbH (Email vom 10.07.2012)**
- 26 Tennet (Schreiben vom 03.07.2013)**