

Gemeinde Friedeburg

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 von Friedeburg "Wildnisviertel"

Abwägung nach Beteiligung vom 27.12.2013 bis 29.01.2014

Inhalt

Bürgerinnen und Bürger

- 1 Einwender 1 (Schreiben vom 07.01.2014)**
- 2 Einwender 2 (Schreiben vom 03.01.2014)**
- 3 Einwender 3 (Schreiben vom 08.01.2014)**
- 4 Einwender 4 (Fax vom 10.01.2014)**
- 5 Einwender 5 (Schreiben vom 23.01.2014)**
- 6 Einwender 6 (Schreiben vom 22.01.2014)**
- 7 Einwender 7 (Schreiben vom 23.01.2014)**
- 8 Einwender 8 (Schreiben vom 10.01.2014)**
- 9 Einwender 9 (Schreiben vom 24.01.2014)**
- 10 Einwender 10 (Schreiben vom 26.01.2014)**
- 11 Einwender 11 (Schreiben vom 10.01.2014)**

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

- 12 Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG (Schreiben vom 10.01.2014)**
- 13 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Mail vom 21.01.2014)**
- 14 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (Schreiben vom 14.01.2014)**
- 15 Deutsche Flugsicherung (Mail vom 02.01.2014)**
- 16 Industrie und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (Schreiben vom 24.01.2014)**

- 17 **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Mail vom 23.01.2014)**
- 18 **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 15.01.2014)**
- 19 **Landkreis Wittmund (Schreiben vom 20.01.2014)**
- 20 **LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst) (Schreiben mit dem Eingang vom 23.12.2013)**
- 21 **E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 20.01.2014)**
- 22 **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich (Mail vom 03.01.2014)**
- 23 **Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasser-und Naturschutz (NLWKN) (Schreiben vom 08.01.2014)**
- 24 **Ostfriesische Landschaft (Schreiben vom 16.01.2014)**
- 25 **PLEdoc GmbH (Schreiben vom 19.12.2013)**
- 26 **Telekom Deutschland GmbH (Mail vom 21.01.2014)**
- 27 **TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 07.01.2014)**
- 28 **Exxon Mobil (Fax vom 19.12.2013)**
- 29 **Gasunie Deutschland Services GmbH für Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (ehemals BEB Transport GmbH) und der Cupa Transport Services GmbH (ehemals ExxonMobil Fernleitungsnetz GmbH) (Mail vom 18.12.2013)**
- 30 **Landkreis Aurich (Schreiben vom 29.01.2014)**
- 31 **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg (Mail vom 20.01.2014)**
- 32 **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg (Schreiben vom 17.01.2014)**
- 33 **OOWV (Schreiben vom 03.01.2014)**
- 34 **Stadt Schortens (Mail vom 18.12.2013 und vom 06.01.2014)**
- 35 **Statoil Deutschland GmbH (Mail vom 18.12.2013)**

Bürgerinnen und Bürger

1 Einwender 1 (Schreiben vom 07.01.2014)

- 1.1 Die Einwender 1 erläutern, unter welchen (Rahmen-) Bedingungen es wann zum Erwerb des Grundstückes und dessen Teilflächen gekommen ist und wie die nachbarschaftlichen Verhältnisse sind. Weitere Erläuterungen verdeutlichen Ausschnitte der zulässigen Nutzung und Lage der Grundstücke sowie die Zusammenarbeit der Gemeinde und Grundstücksfirma GPL (früher GVH) in Bezug auf Vermarktung der Grundstücke

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 1.2 Die Reservierung der Parzellen 46, 47, 48, 51, 52 und 53 sei den Einwendern bekannt geworden und ihnen nicht erklärlich gewesen. Die vereinfachte Änderung des B-Planes wurde im öffentlichen Fachausschuss am 28.08.2013 diskutiert. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass „auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [...] verzichtet werden [soll]“. Daraufhin wurde das Verfahren begonnen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die Grundkonzeption der Planung durch die Ausnahmeregelung nicht berührt wird, kann gemäß § 13 Baugesetzbuch eine vereinfachte Änderung durchgeführt werden. Dabei kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

- 1.3 Im Bauabschnitt 1 des Wildnisviertels stehen außer der Zusammenfassung von Parzellen 46, 47, 48, 51, 52, 53 noch weitere Möglichkeiten für größere Bauplätze mit mehr als 2.000 qm zur Verfügung (z. B. Nr. 2 plus Nr. 22). Die Einwender fragen, ob auch hier Anträge für Baukörper größer als im B-Plan Nr. 32 vorgesehen sind. Wenn nicht, dann wird es als merkwürdig empfunden, dass der Plan nur für einen Bauträger geändert wird.

Abwägungsvorschlag:

Die vorliegende vereinfachte Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 von Friedeburg. Unter dem Punkt 3 der Begründung werden die Planungsziele und Darstellung des Vorhabens wie folgt formuliert: „Durch die vorliegende Änderung soll entsprechend der Nachfrage den Käufern von großen Grundstücken (über 2000 m²) ermöglicht werden, größere Einfamilienhäuser auf den dazu in der Größe angemessenen Grundstücken zu realisieren.“ Die Änderung betrifft folglich alle Grundstücke mit über 2000 m² innerhalb des Geltungsbereiches.

- 1.4 Die Entscheidungen der heutigen Bauherren, ihre Immobilien im Abschnitt 1 zu errichten, basierten auf der Grundlage des B-Planes Nr. 32 vom 28. April 2006 (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser mit den angegebenen Maßen). Nun soll es am Ende der Bautätigkeiten im Abschnitt 1 neue Regeln geben. Es wird angeregt, die beabsichtigten Änderungen im B-Plan Nr. 32 nur für den 2. Bauabschnitt umzusetzen, da hier noch keine Bebauung vorhanden ist.

Abwägungsvorschlag:

Hinsichtlich der vorliegenden Änderung wird das Baugebiet als eine Einheit verstanden. Es ist kein Grund erkennbar, die Änderung nur auf den 2. Bauabschnitt zu beschränken.

- 1.5 Selbst bei Einhaltung der Grenzabstände von 6 m sei eine Bebauung in einer Länge von 50 m ein massiver Klotz, der einer "homogenen Bebauung" absolut nicht entspricht. Es wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Regelung sich auch auf bebaute Grundstücke bezieht. Hier könnten bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen durch Änderungen der Gebäude größere Kubaturen erzielt werden.

Abwägungsvorschlag:

Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. In der Gemeinde Friedeburg sind in allen anderen Bebauungsplangebieten für Wohnen keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt worden. Hier sind keine störend großen Gebäude entstanden. Auch ein größeres Wohnhaus kann weiterhin als Wohnhaus genutzt und vermarktet werden, da es immer auch Interessenten für großzügigere Bauweisen geben wird. Eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht vorgesehen.

- 1.6 Es wird angenommen, dass die Stellungnahme anderen Entscheidungsträgern vorgelegt werden. Es geht den Einwendern nicht um Personen. Es geht um die Sache.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme fließt in den Abwägungsprozess ein. Über den Umgang mit der Stellungnahme entscheidet letztendlich der Rat der Gemeinde Friedeburg.

2 Einwender 2 (Schreiben vom 03.01.2014)

- 2.1 Der Einwender erläutert, unter welchen (Rahmen-) Bedingungen es wann zum Erwerb des Grundstückes und dessen Teilflächen gekommen ist und wie die nachbarschaftlichen Verhältnisse sind. Weitere Erläuterungen verdeutlichen Ausschnitte der zulässigen Nutzung und Lage der Grundstücke.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 2.2 Bei der Einsichtnahme am 02.01.2013 hat die Gemeinde versichert, dass der Bauteppich und somit die jetzt lt. Bebauungsplan gültigen Abstände in dem Bereich der ehemaligen Ausgleichsfläche nicht durch die jetzige Änderung (Grundstücksgröße mindestens 2000 m² - 6 Meter Abstand des Hauptgebäudes zu allen Grundstücksgrenzen) betroffen sind. Der Einwender bittet bis zum 22. Januar 2014 schriftlich zu bestätigen, dass der Bebauungsplan (Bauteppich) hinsichtlich der mit dem Einwender und den Nachbarn getroffenen Vereinbarung, wie sie auch in dem zur Zeit gültigem Bebauungsplan festgelegt sind, nicht geändert wird.

Abwägungsvorschlag:

Mit der aktuell durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 von Friedeburg „Wildnisviertel“ gehen keine Änderungen der Baugrenzen einher; dies gilt nicht nur für den vom Einwender angesprochenen Bereich südlich seines Grundstückes am Peepenhörn, sondern für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, durch die die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m planerisch ermöglicht werden soll, gilt dagegen für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Voraussetzung ist, dass die Grundstücksgröße mehr als 2.000 m² und der Abstand des Hauptgebäudes mehr als 6 m zu allen Grundstücksgrenzen betragen muss. Ferner sind dabei die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen einzuhalten. Dieser Sachverhalt wurde mit Schreiben der Gemeinde an die Einwender vom 16.01.2014 erläutert. Darüber hinaus bleibt die Kennzeichnung der in Rede stehenden Fläche (zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen am Peepenhörn inklusive des zusätzlich erworbenen, 1,50 m breiten Streifens und den nördlichen Baugrenzen der sich im "Wildnisviertel" befindlichen Bauplätze) trotz Bebauungsplanänderung auch weiterhin als "Fläche für Bindungen mit Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" erhalten.

3 Einwender 3 (Schreiben vom 08.01.2014)

- 3.1 Der Einwender erläutert, unter welchen (Rahmen-) Bedingungen es wann zum Erwerb des Grundstückes und dessen Teilflächen gekommen ist und wie die nachbarschaftlichen Verhältnisse sind. Weitere Erläuterungen verdeutlichen Ausschnitte der zulässigen Nutzung und Lage der Grundstücke.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 3.2 Bei der Einsichtnahme am 02.01.2014 durch die Nachbarin (Einwender 2), hat die Gemeinde versichert, dass der Bauteppich und somit die jetzt lt. Bebauungsplan gültigen Abstände in dem Bereich der ehemaligen Ausgleichsfläche nicht durch die jetzige Änderung (Grundstücksgröße mindestens 2000 m² - 6 Meter Abstand des Hauptgebäudes zu allen Grundstücksgrenzen) betroffen sind.

Es wird darum gebeten, bis zum 22.01.2014 schriftlich zu bestätigen, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der zwischen der Gemeinde und dem Einwender 3 und seinen Nachbarn getroffenen Vereinbarung, wie sie auch in dem zur Zeit gültigen Bebauungsplan festgelegt ist, nicht geändert wird.

Abwägungsvorschlag:

Siehe Pkt. 2.2. Hier wurde ebenfalls am 16.01.2014 ein entsprechendes Schreiben von der Gemeinde versandt.

4 Einwender 4 (Fax vom 10.01.2014)

- 4.1 Der Einwender befürchtet, dass die charakteristische Struktur des Wildnisviertels durch die beabsichtigte Satzungsänderung zulässig werdenden Gebäudegrößen zerstört wird.

Abwägungsvorschlag:

Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. In der Gemeinde Friedeburg sind bislang in allen anderen Bebauungsplangebieten für eine Wohnnutzung keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt worden. In diesen Baugebieten, in denen grundsätzlich die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m gilt, sind keine störend großen Gebäude entstanden. Eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht vorgesehen.

- 4.2 Der Einwender macht deutlich, dass er die Entstehung von Gebäuden bis zu einer Länge und Breite vom 50 m im Kontext der Einzelfallbetrachtung ablehnt.

Abwägungsvorschlag:

Die Änderungssatzung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich.

- 4.3 Der Einwender hat sich beim Kauf seines Grundstücks im Wildnisviertel auf die Werbemaßnahmen der Grundstücksgesellschaft sowie die Aussagen im Notarvertrag verlassen. Hierbei ist dem Einwender wichtig, dass die Struktur des Viertels und die Beschränkungen der Gebäudelängen nachhaltig gesichert sind.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind auch einzuhalten, wenn dieses nicht im Notarvertrag geregelt ist. Regelungen in einem Notarvertrag hindern die Gemeinde nicht, einen Bebauungsplan zu ändern. Aus Sicht der Gemeinde kann jedoch angemerkt werden, dass die durch die vorliegende Änderungssatzung der Gemeinde bekannt gewordenen Aussagen zur Qualität des Baugebietes nicht in Frage gestellt werden. Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. In der Gemeinde Friedeburg sind bislang in allen

anderen Bebauungsplangebietes für eine Wohnnutzung keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt worden. In diesen Baugebietes, in denen grundsätzlich die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m gilt, sind keine störend großen Gebäude entstanden. Eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht vorgesehen.

- 4.4 Der Einwender möchte in seiner Nachbarschaft keine längeren als die bisher zulässigen Gebäude haben, die ggf. auch noch im stärkeren Maße als bisher Vermietungszwecken von Investoren dienen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 4.5 Es wird darum gebeten die eingebrachten Stellungnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und den Eingang zu bestätigen.

Abwägungsvorschlag:

Über den weiteren Verlauf des Verfahrens und die Bedeutung der Stellungnahmen wurden die Einwender durch die Gemeinde Friedeburg mit Schreiben vom 03.02.2014 informiert. Hierbei wurde auch der Eingang seiner Stellungnahme bestätigt.

5 Einwender 5 (Schreiben vom 23.01.2014)

- 5.1 Der Einwender äußert Bedenken in Bezug auf die Zerstörung des Charakters des Baugebietes „Wildnisviertel“ durch die Entstehung großer Gebäude. Die Aussagen der seinerzeitigen Verkaufsprospekte wie „naturnahes Wohnen“ oder „Wohnen, wo andere Urlaub machen“ sind seines Erachtens dann leider nicht mehr für das Baugebiet zu treffen.

Abwägungsvorschlag:

Aussagen in einem Verkaufsprospekt hindern die Gemeinde nicht, einen Bebauungsplan zu ändern. Aus Sicht der Gemeinde kann jedoch angemerkt werden, dass die durch die vorliegende Änderungssatzung der Gemeinde bekannt gewordenen Aussagen zur Qualität des Baugebietes nicht in Frage gestellt werden. Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. In der Gemeinde Friedeburg sind bislang in allen anderen Bebauungsplangebietes für eine Wohnnutzung keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt worden. In diesen Baugebietes, in denen grundsätzlich die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m gilt, sind keine störend großen Gebäude entstanden. Eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht vorgesehen.

- 5.2 Der Einwender fragt sich in dem Kontext, was mit den größeren Gebäuden passiert, wenn diese aus finanziellen oder familiären Gründen nicht mehr getragen werden können.

Abwägungsvorschlag:

Das Problem wird nicht in dem Maße gesehen, als dass es im Abwägungsprozess eine Rolle spielt. Auch ein größeres Wohnhaus kann weiterhin als Wohnhaus genutzt und vermarktet werden, da es immer auch Interessenten für großzügigere Bauweisen geben wird. Eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht vorgesehen.

- 5.3 Die Einwender, welche Bewohner des Wildnisviertels sind, wohnen dort sehr gerne, möchten aber zukünftig nicht auf Gebäude schauen müssen, welche erheblich länger sind, als es bisher zulässig war.

Abwägungsvorschlag:

Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. In der Gemeinde Friedeburg sind bislang in allen anderen Bebauungsplangebieten für eine Wohnnutzung keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt worden. In diesen Baugebieten, in denen grundsätzlich die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m gilt, sind keine störend großen Gebäude entstanden. Eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht vorgesehen.

(Dem Einwender wurde durch die Gemeinde Friedeburg mit dem Schreiben vom 30.01.2014 der Eingang seiner Stellungnahme bestätigt.)

6 Einwender 6 (Schreiben vom 22.01.2014)

- 6.1 Stellungnahmen gleichlautend wie Einwender 4 (Punkt 4)

Abwägungsvorschläge gleichlautend wie Einwender 4 (Punkt 4)

(Dem Einwender wurde durch die Gemeinde Friedeburg mit dem Schreiben vom 30.01.2014 der Eingang seiner Stellungnahme bestätigt.)

7 Einwender 7 (Schreiben vom 23.01.2014)

- 7.1 Der Einwender erläutert, welche Faktoren zur Standortsuche für sein Wohnhaus beigetragen haben und warum er sich endgültig für das Wildnisviertel entschieden hat. Ihm war dabei vor allem wichtig, in einem „reinen“ Wohngebiet mit „normalen“ Einfamilienhäusern zu bauen und zu wohnen.

Hätte der Einwender gewusst, dass eine Änderung des Bebauungsplanes wie die Vorliegende vorgenommen werden würde, hätte er sein Bauvorhaben nicht realisiert. Es wird befürchtet, dass die Veränderungen der 1. Änderung

des BP 32 von Friedeburg gegen die Bedürfnisse der Anwohner des Viertels umgesetzt werden. Folglich wird die Gefahr gesehen, dass sich der Charakter des Wildnisviertels wesentlich verändert. Der Einwender geht davon aus, dass es erlaubt ist, mehrgeschossige Gebäude zu errichten und Gebäude deren Ausmaße deutlich über denen eines Einfamilienhauses liegen (zum Beispiel in Verbindung mit einer Vereinigungsbaulast).

Abwägungsvorschlag:

Laut Bebauungsplan Nr. 32 von Friedeburg ist die Art der Nutzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet, nicht als Reines Wohngebiet, festgelegt.

Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. In der Gemeinde Friedeburg sind bislang in allen anderen Bebauungsplangebieten für eine Wohnnutzung keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt worden. In diesen Baugebieten, in denen grundsätzlich die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m gilt, sind keine störend großen Gebäude entstanden. Eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht vorgesehen. Vereinigungsbaulasten werden von der Baugenehmigungsbehörde nicht geduldet, wenn erkennbar wird, dass hierdurch Festsetzungen des Bebauungsplanes unterlaufen werden sollen.

- 7.2 Des Weiteren wird befürchtet, dass die 1. Änderung es möglich macht, dass sich Industrie und Gewerbe im Viertel ansiedeln. Damit verbunden wären eine starke Frequentierung mit Durchgangsverkehr, Lärmbelästigungen und Laufkundschaft. Durch die Industrie und das Gewerbe würde nicht nur ebenfalls der Charakter des Gebietes leiden, sondern auch ein Wertverlust in Form von finanziellen Nachteilen der schon bebauten Grundstücke einhergehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Art der baulichen Nutzung für das im Bebauungsplan Nr. 32 von Friedeburg festgelegte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird durch die 1. Änderung nicht geändert. Da die Ausnahmen nach § 4 nicht zulässig sind, ist selbst die Errichtung von nicht-störendem Gewerbe nicht zulässig.

- 7.3 Dem Einwender ist bewusst, dass die Gemeinde nach § 1 BauGB das Recht besitzt, den Bebauungsplan jederzeit zu ändern. Er bittet aber darum, ihn als Bürger der Gemeinde mit seiner Stellungnahme im Verfahren zu berücksichtigen und den Bebauungsplan Nr. 32 in der derzeitigen Form unverändert bestehen zu lassen. Der Einwender möchte über die Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt informiert werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Über den weiteren Verlauf des Verfahrens und die Bedeutung der Stellungnahmen wurden die Einwender durch die Gemeinde Friedeburg in Form einer mündlichen Aussage am 23.01.2014 informiert. Hierbei wurde auch der Eingang der Stellungnahme bestätigt; auf eine schriftliche Bestätigung verzichtete der Einwender.

8 Einwender 8 (Schreiben vom 10.01.2014)

8.1 Stellungnahmen gleichlautend wie Einwender 4 (Punkt 4)

Abwägungsvorschläge gleichlautend wie Einwender 4 (Punkt 4)

(Dem Einwender wurde durch die Gemeinde Friedeburg mit dem Schreiben vom 30.01.2014 der Eingang seiner Stellungnahme bestätigt.)

9 Einwender 9 (Schreiben vom 24.01.2014)

9.1 Stellungnahmen gleichlautend wie Einwender 4 (Punkt 4)

Abwägungsvorschläge gleichlautend wie Einwender 4 (Punkt 4)

9.2 Der Einwender sieht nicht ein, dass der Bebauungsplan auf Antrag einer Person geändert wird, während dem Einwender eine solche Möglichkeit auf Anfrage bei dem Landkreis Wittmund verwehrt wurde. Dabei ging es um das Grundstück, auf welchem laut Bebauungsplan Nr. 32 ein Baum festgesetzt wurde, der nicht existiert. Es musste eine Befreiung beantragt werden, um die Auffahrt herrichten zu können. Dadurch sind den Einwendern Mehrkosten entstanden, welche durch eine Bebauungsplanänderung ausgeblieben wären. Dieses hält der Einwender für nicht familienfreundlich.

Abwägungsvorschlag:

Am 01.07.2013 wurde von der Gemeinde Friedeburg das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Befreiung erteilt. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre für diesen Sachverhalt nicht notwendig und daher sogar unverhältnismäßig gewesen.

9.3 Der Einwender hat sich an die bestehenden Auflagen gehalten. Auch bei Zeichnung eines neuen Hauses im 2. Bauabschnitt sind diese mit eingeflossen, obwohl die Einwender gerne anders gebaut hätten. Unter den bevorstehenden Umständen werden die Einwender ggf. ein bereits gekauftes Grundstück wieder zurück geben.

Abwägungsvorschlag:

Da durch die vorliegende Änderung zusätzliche Möglichkeiten der Über-

bauung eingeräumt werden, kann der Einwender mglw. seine abweichenden Baupläne umsetzen und profitiert von der Änderung.

- 9.4 Die Ratsmitglieder und die Gemeinde werden aufgefordert, im Sinne des Allgemeinwohls zu handeln und nicht für eine Einzelperson. Gleichzeitig wird um Mitteilung gebeten, wann sich der Rat mit der Änderung beschäftigt. Es wird angeregt, Transparenz zu zeigen und die Öffentlichkeit zu der Sitzung zuzulassen. Den Ratsfraktionen werden die Einwender ihre Stellungnahme in Kopie zusenden.

Abwägungsvorschlag:

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten B-Plan und begünstigt somit auch andere Interessenten.

(Der Eingang der Stellungnahme des Einwenders wurde durch die Gemeinde Friedeburg mit Schreiben vom 30.01.2014 bestätigt.)

10 Einwender 10 (Schreiben vom 26.01.2014)

- 10.1 Der Einwender erhebt erhebliche Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung. Er erläutert, dass sich die Siedlungsstruktur im Wildnisviertel in einer Zeit, als die Gebäudelänge auf allen Grundstücken beschränkt war, entwickelt haben. Der Einwender ist der Meinung, dass durch eine Veränderung zur offenen Bauweise (mit oder ohne Beschränkungen auf Grundstücken ab 2.000 m²) die charakteristische Struktur des Gebietes vollständig auf den Kopf stellen würde.

Abwägungsvorschlag:

Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. So sind in vergleichbaren Bebauungsplangebieten der Gemeinde Friedeburg, in denen maximale Gebäudelängen nicht festgesetzt wurden, keine störend großen Gebäude entstanden.

- 10.2 Der Einwender merkt weiterhin an, dass aufgrund eines Einzelfalls die geplante Änderung für weitere/andere Bauherren ungeahnte Möglichkeiten eröffnet. Es gäbe keinen Grund im Sinne der Allgemeinheit oder des Allgemeinwohls für die geplante Änderung, welche zudem sachlich nicht gerechtfertigt ist.

10.3 Abwägungsvorschlag:

Der genannte Einzelfall war zwar der Planungsanlass, hat aber gerade zu Überlegungen geführt, wie eine Neuregelung auf das gesamte Baugebiet übertragen werden kann. Hierbei wurde davon ausgegangen,

dass möglicherweise noch ein bis zwei weitere Interessenten von der Neuregelung Gebrauch machen würden. Dieses wird auch für verträglich gehalten. Es besteht derzeit keine Veranlassung, die Neuregelung auf einen bestimmten Bereich des Plangebietes zu beschränken. Dann könnte in der Tat der Vorwurf einer Einzelfallplanung erhoben werden, die auch planungsrechtlich problematisch zu betrachten ist. Auf der anderen Seite muss zugestanden werden, dass auch Interessen nach größeren Baulichkeiten bestehen, denen man Rechnung tragen sollte. Da größere Baukörper häufig von ihrer Umgebung abweichen, kann hieraus nicht abgeleitet werden, dass sie damit unverträglich wären. Es ist aber zu prüfen, ob sie eine gewisse Maßstäblichkeit sprengen und damit zu unzulässigen städtebaulichen Spannungen in Bezug auf das Ortsbild führen. Dieses erscheint vorliegend nicht der Fall zu sein. Traditionell leben in jeder Gemeinde oder Ortschaft Mitbürger, die über größere finanzielle Möglichkeiten verfügen und diese auch für die Steigerung ihrer Lebensqualität einsetzen wollen. Würde man nicht zulassen, dass diese Interessen umgesetzt werden, würde dieses zur Folge haben, dass die Mitbürger sich gegen ihren Willen in Lebensumstände fügen müssten, die sie nicht wollen, oder sie würden aus dem Ort abwandern. Dass man alternativ bestimmte Baugebiete für exklusive Bauvorhaben von wohlhabenderen Personen vorsehen sollte, wird für nicht sinnvoll gehalten. Städtebauliches Ziel ist immer die Integration des Abweichenden, sofern es sich nicht durch unverträgliche oder unzulässige Störungen auszeichnet, weil es die Lebensverhältnisse interessanter und vielfältiger macht. Dieses betrifft im Übrigen auch ganz besonders die einkommensschwächere Bevölkerung, die in ihrem Wohnumfeld genauso wenig diskriminiert werden darf wie einkommensstärkere Mitbürger.

- 10.4 Eine Interessenabwägung öffentlicher Belange, und dazu zählen auch die der Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke, gegen private Interessen widerspricht der beabsichtigten Änderung. Die Änderung folge ausschließlich den Interessen eines einzelnen Privatbürgers (Einzelfallgesetzgebung). In diesem Zusammenhang soll ausdrücklich betont werden, dass es nicht darum geht, eine mögliche zusammenhängende Bebauung der Grundstücke Nr. 46 bis 48 sowie 51 bis 53 durch den Interessenten zu verhindern. Allerdings sollte berücksichtigt werden, dass die beabsichtigte Änderung sowohl diesem als auch allen weiteren zukünftigen Bauherren so weitreichende Möglichkeiten eröffnet, dass die Anwohner des Viertels den Charakter des Gebietes gefährdet sehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich.

Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. In der Gemeinde Friedeburg sind bislang in allen anderen Bebauungsplangebieten für eine Wohnnutzung keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt worden. In diesen Baugebieten, in denen grundsätzlich die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m gilt, sind keine störend großen Gebäude entstanden. Eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht vorgesehen.

- 10.5 Der Einwender weist ausdrücklich darauf hin, dass die vorgesehene 1. Änderung damit auch für alle anderen Bauherren gilt und zwar für vorhandene wie auch für neue Gebäude. Es werden sechs Parzellen genannt, die eine Größe von gut 5.000 m² haben. Unter Berücksichtigung der Grund- und Geschossflächenzahl könnten auf einer Grundfläche von 1.500 m² ca. 2.500 m² Wohnfläche geschaffen werden. Aufgrund der als Anlage zur Sitzungsvorlage vom 12.08.2013 (Ausschuss für Planung und Umwelt, Verwaltungsausschuss) veröffentlichten Skizze wird davon ausgegangen, dass nach derzeitiger Planung gut 600 m² Grundfläche bebaut werden sollen. Die angeblich zu bebauende Fläche könnte somit noch auf das 2,5-fache vergrößert werden. Das Haus könnte mindestens in gleicher entsprechender Größe auf der nicht bebauten Fläche des Grundstücks oder auch im Anschluss an die geplante Bebauung nochmals errichtet werden. Dieses könnte zum Beispiel passieren, wenn die familiären oder finanziellen Verhältnisse des Eigentümers sich ändern oder sonstige unvorhersehbare Ereignisse eintreten. Die Möglichkeiten werden dadurch noch vergrößert, dass sowohl die Länge als auch die Breite des Gebäudes bis auf 50 m ausgedehnt werden kann. Die Dimensionen werden des Ausmaßes wegen in einer beiliegenden Skizze zu Anschauungszwecken verdeutlicht, wobei mögliche Beschränkungen, wie z. B. mögliche brandschutzrechtliche Auflagen, der Einfachheit halber nicht weiter berücksichtigt wurden. Der Einwender ist der Meinung, dass aus der Skizze ersichtlich wird, dass weder das derzeit geplante noch das dargestellte Gebäude in die derzeitige Siedlungsstruktur passen würden und zudem die zukünftige Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt nicht absehbar sei.

Abwägungsvorschlag:

Die geäußerten Befürchtungen sind praxisfremd, weil derartige Baukörper nicht umgesetzt werden, weil sie nicht vernünftig nutzbar sind. Es sind keinerlei Fälle bekannt, dass in den Bebauungsplanbereichen, in denen lediglich die offene Bauweise festgesetzt wurde, derartige Baukörper entstanden sind. Auch bauordnungsrechtliche und brandschutztechnische Belange stehen den genannten Beispielen entgegen.

- 10.6 Der Umstand, dass der Interessent die enorme Fläche von 5.000 m² für die Erstellung des geplanten Gebäudes im baurechtlichen Sinne nicht benötigt,

trägt außerdem dazu bei, dass auch auf benachbarten Grundstücken unter Schaffung von Vereinigungsbaulasten weitere Gebäude entstehen könnten, die über die bisher existierende Größe der Gebäude im Wildnisviertel erheblich hinausgehe. Dieses betrifft insbesondere die Grundstücke Nr. 43 und 45, die südlich an das genannte Areal angrenzen. Auch wenn die Größe der beiden Grundstücke jeweils unter 1.000 m² liegen, so könne über eine Vereinigungsbaulast im baurechtlichen Sinne Grundstücke entstehen, die größer als 2.000 m² sind und für die die Längenbeschränkungen oder auch Grenzabstände in diesen Bereichen dann auch nicht mehr gelten.

Im gesamten Wildnisviertel gebe es außerdem zahlreiche weitere Möglichkeiten, welche anhand von Beispielen erläutert werden, an denen zukünftige Käufer entweder durch Erwerb mehrerer benachbarter Grundstücke oder über Vereinigungsbaulasten im baurechtlichen Sinne über Grundstücke von mehr als 2.000 m² verfügen könnten. Der Einwander weist darauf hin, dass es aufgrund der dargestellten Beispiele an vielen Stellen im Wildnisviertel eine Erweiterung des Gebäudebestandes in hohem Maße möglich ist. Diese hätten dann mit einem Einzelfall nichts mehr zu tun, womit auch die charakteristische Struktur des Wildnisviertels vollständig verändert werden würde.

Abwägungsvorschlag:

Grenzabstände und Längenbeschränkungen gelten auch für den Fall von Baulasteintragungen. Im Übrigen verwehrt der Landkreis Baulasteintragungen, wenn erkennbar wird, dass hierdurch bauplanungsrechtliche Festsetzungen unterlaufen werden sollen.

Es wird davon ausgegangen, dass es mit großer Wahrscheinlichkeit nur 1 bis 2 Fälle geben wird, bei denen die vorliegende Satzungsänderung eine Rolle spielen wird. Falls wider Erwarten eine übermäßig große Zahl von Interessenten erkennbar wird, ist dieser Sachverhalt zu prüfen und kann die Gemeinde veranlassen, durch erneue Änderung des B-Plans steuernd einzugreifen.

- 10.7 Eine derartige Entwicklung war für den Einwander zum Zeitpunkt des Kaufes des Grundstücks nicht absehbar. Diesbezüglich möchte er auf § 4 des Notarvertrages verweisen. Sowohl der Einwander als auch die Nachbarn mussten den Bebauungsplan Nr. 32 für sich selber und auch für unsere evtl. Rechtsnachfolger als verbindlich anerkennen. Durch die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung des Ist-Zustandes über die Generationen hinaus wurde der Grundstein für eine nachhaltige Gestaltung des Wildnisviertels gelegt. In der Vergangenheit musste jeder Käufer dies unterschreiben. Der Bebauungsplan Nr. 32 war unbedingt einzuhalten. Hierauf wurde sich verlassen (Vertrauenstatbestand). Zudem wurden die Grundstücke damals von der GVH bzw. der GPL in einem Flyer mit Aussagen wie "Wohnen, wo andere Urlaub machen" und "naturnahes Wohnen" beworben. Derartige Werbeaussagen ließen nicht vermuten, dass hier zukünftig Gebäude mit bis zu 2.500 m² Wohnfläche entstehen könnten. Aufgrund der Beschränkung der Bebauung,

der Darstellung der Nachhaltigkeit im Notarvertrag sowie der Auslobung der Grundstücke durch die GVH bzw. GPL, hat der Einwender sein Haus im Wildnisviertel gebaut. Wäre die vorliegende 1. Änderung bekannt gewesen, hätten die Einwender einen anderen Bauplatz gewählt. Durch eine mögliche Änderung des Bebauungsplans werden Transparenz und Verlässlichkeit für die bereits ansässigen Anwohner in Frage gestellt. Jeder zukünftige Erwerber von Grundstücken wird insofern gegenüber den bereits ansässigen Anwohnern privilegiert. Es entstehen unkontrollierbare Bebauungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet. Dem Großsiedlungsbau werden Tür und Tor geöffnet. Der Siedlungscharakter des Wohngebietes wird insgesamt geändert, auch im zweiten Bauabschnitt.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind auch einzuhalten, wenn dieses nicht im Notarvertrag geregelt ist. Regelungen in einem Notarvertrag hindern die Gemeinde nicht, einen Bebauungsplan zu ändern. Aus Sicht der Gemeinde kann jedoch angemerkt werden, dass die durch die vorliegende Änderungssatzung der Gemeinde bekannt gewordenen Aussagen zur Qualität des Baugebietes nicht in Frage gestellt werden. Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. So sind in vergleichbaren Bebauungsplangebietes der Gemeinde Friedeburg, in denen maximale Gebäudelängen nicht festgesetzt wurden, keine störend großen Gebäude entstanden.

- 10.8 Für den Einwender als ansässiger Grundstücksbesitzer ist nicht abschätzbar, was kommen wird und wie die neuen Möglichkeiten von zukünftigen Erwerbern von Grundstücken genutzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sind im aktuellen Stand des B-Plans festgeschrieben. Obwohl die Gemeinde auch in Zukunft den B-Plan ändern kann, ist sie an rechtliche Vorgaben und an eine gerechte Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gehalten.

- 10.9 Die unter Punkt 4 der Begründung zum Änderungsentwurf erwähnte Änderung des Grenzabstandes auf 6 m ist seines Erachtens nicht geeignet, den dargestellten Bedenken zu begegnen, zumal diese im Falle einer Vereinigungsbaulast im betreffenden Grenzbereich ohnehin wirkungslos ist.

Abwägungsvorschlag:

Es werden keine städtebaulichen Spannungen durch längere Gebäudekubaturen erwartet. In der Gemeinde Friedeburg sind bislang in allen anderen Bebauungsplangebietes für eine Wohnnutzung keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt worden. In diesen Baugebietes, in denen

grundsätzlich die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m gilt, sind keine störend großen Gebäude entstanden. Eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht vorgesehen. Vereinigungsbaulasten werden von der Baugenehmigungsbehörde nicht geduldet, wenn erkennbar wird, dass hierdurch Festsetzungen des Bebauungsplanes unterlaufen werden sollen.

- 10.10 Der Einwender bittet darum, die Bedenken im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in dem Zusammenhang folgende Fragen zu beantworten:
- “1) Wie gedenkt die Gemeinde Friedeburg eine vollständige Veränderung des bisherigen Charakters des Wildnisviertels nachhaltig zu verhindern?
2) Wäre im Rahmen einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet der Bau eines Seniorenheims mit einer Nutzfläche von mehreren tausend Quadratmetern Größe auf der oben erwähnten Parzelle von gut 5.000 m² möglich? - ggfs. durch eine nochmalige (angeblich notwendige) Anpassung des Bebauungsplans, wenn ansonsten eine Bauruine oder ein leerstehendes Haus dort droht, wo jetzt die beabsichtigte Bebauung geplant ist.
3) In welcher Gemeinderatssitzung wird die Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 voraussichtlich erörtert?“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Einwenders wird verfahrenskonform aufgenommen und fließt in die Abwägung mit ein.

1) Eine Änderung in der genannten Form steht nicht zu befürchten. Falls wider Erwarten von der Ausnahmeregelung übermäßig Gebrauch gemacht werden sollte, kann die Gemeinde den B-Plan erneut ändern.

2) Die Entstehung einer derartigen Baulichkeit ist auch aus bauordnungsrechtlichen, ordnungsrechtlichen und brandschutztechnischen Gründen nicht möglich. Die Entstehung von Bauruinen und Leerstand ist durch einen Bebauungsplan grundsätzlich nicht zu verhindern. Dies gilt auch für kleinere Gebäude und Häuser.

3) Nach derzeitiger Terminplanung wird die Bebauungsplanänderung in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 11.03.2014 (Vorberatung), in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 19.03.2014 (Vorberatung) und in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.03.2014 (Entscheidung) behandelt.

(Dem Einwender wurde durch die Gemeinde Friedeburg mit dem Schreiben vom 30.01.2014 der Eingang seiner Stellungnahme bestätigt.)

11 Einwender 11 (Schreiben vom 10.01.2014)

11.1 Stellungnahmen gleichlautend wie Einwender 4 (Punkt 4)

Abwägungsvorschläge gleichlautend wie Einwender 4 (Punkt 4)

(Dem Einwender wurde durch die Gemeinde Friedeburg mit dem Schreiben vom 04.02.2014 der Eingang seiner Stellungnahme bestätigt.)

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

12 Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG (Schreiben vom 10.01.2014)

- 12.1 In Bezug auf die von der Gemeinde versendeten Planunterlagen vom 17.12.2013 wird mitgeteilt, dass die Speicheranbindungsleitungen (Bunde-Etzel) von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Mail vom 21.01.2014)

- 13.1 Die Stellungnahme wird vorbehaltlich abgegeben.
Es wird mit dieser Stellungnahme eine Korrektur der ersten Stellungnahme vom 21.01.2014 vorgenommen.
Die Standorte der o. g. Bauvorhaben befinden sich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Wittmund. Bis zu einer max. Bauhöhe von 10 m wird die Vorlagegrenze nicht durchdrungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Das Aufstellen von Baukränen ist beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Bonn gesondert zu beantragen. Ich bitte mir zur gegebenen Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides unter Angabe meines o. g. Zeichens zu übersenden.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gemeinde übersendet den rechtswirksamen Plan nach Abschluss des Verfahrens.

14 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (Schreiben vom 14.01.2014)

14.1 Es bestehen derzeit keine Einwände gegen die vorgelegte Planung. Die Aussage bezieht sich auf die folgenden Koordinaten:

Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Geländehöhe: [m] NHN (DHHN92)	Höhe über Alles: [m] NHN (DHHN)
53 27 25,1	07 50 28,4	2	12
53 27 26,1	07 50 44,1	2	12
53 27 01,2	07 50 50,3	2	12
53 26 59,7	07 50 32	2	12
53 27 25,1	07 50 28,4	2	12
53 26 57,3	07 47 58,4	7	17
53 26 57,5	07 48 01,3	7	17
53 26 55,7	07 48 02,1	7	17
53 26 55,8	07 48 03,5	7	17
53 26 53,9	07 48 04,1	7	17
53 26 53,5	07 47 59,7	7	17
14.2 53 26 57,3	07 47 58,4	7	17

14.3 Die Beurteilung der Aussage von des Bundesamtes für Flugsicherung beruht auf den Anlagestandorten und –schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit dem Stand vom Januar 2014. Im Plangebiet sind keine Änderungen beabsichtigt, sind jedoch aufgrund betrieblicher Anforderungen auch nicht auszuschließen. Die Entscheidung gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme jedoch unberührt. Diese wird getroffen, sobald die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorlegt.

Abwägungsvorschlag:

Der angegebene Koordinatenbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes komplett. Folglich bestehen keine Bedenken des Bundesamtes für Flugsicherung gegenüber den Planungsvorhaben.

15 Deutsche Flugsicherung (Mail vom 02.01.2014)

15.1 Durch die Planung werden die Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18 a LuftVG nicht berührt. Es werden folglich weder Bedenken noch Anregungen hervorgebracht und von einer weiteren Beteiligung in Verfahren ist abzusehen. Die Beurteilung bezüglich der

Betroffenheit durch das Vorhaben wurde auf Basis folgender Koordinaten vorgenommen:

Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Geländehöhe: [m] NHN (DHHN92)	Höhe über Alles: [m] NHN (DHHN)
53 26 57	7 47 58		2000
53 26 57	7 48 3		2000
53 26 53	7 48 5		2000
53 26 53	7 47 59		2000
15.2 53 26 57	7 47 58		2000

- 15.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufgaben der Länder gemäß § 31 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) von der Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung unberührt bleiben. Zudem ist das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von der Stellungnahme der Deutsche Flugsicherung informiert.

Abwägungsvorschlag:

Der von der DFS angegebene Koordinatenbereich umfasst nicht die Fläche der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 von Friedeburg "Wildnisviertel". Die DFS reagierte auf die Nachfrage zu dem fehlenden Koordinatenbereich in ihrem Schreiben vom 17.01.2014 mit der Antwort, dass bei der parallelen Prüfung der Koordinaten für den Bebauungsplan 40 bzw. 58. FNP-Änderung festgestellt wurde, dass sich im weitem Umkreis keinerlei Flugsicherungseinrichtungen befinden. Daraufhin wurde auf die Ermittlung der Koordinaten für die Satzung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 von Friedeburg "Wildnisviertel" verzichtet.

16 Industrie und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (Schreiben vom 24.01.2014)

- 16.1 Die Planentwürfe wurden geprüft. Es sind keine Änderungswünsche vorhanden, so dass aus Sicht der IHK keine Bedenken oder Ergänzungen bestehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

17 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Mail vom 23.01.2014)

- 17.1 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH teilt mit, dass sie gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur

Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

18 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 15.01.2014)

18.1 Die Stellungnahme wurde vom Fachbereich des Bergaufsichtsamtes Meppen vorgenommen. Im Planungsgebiet für die Bauleitplanung der Gemeinde Friedeburg verlaufen Leitungen der nachstehenden Leitungsbetreiber:

- IVG Caverns GmbH, Kavernenanlage Etzel, Beim Postweg 2, 26446 Friedeburg und
- Open Grid Europe GmbH, Kallenbergerstraße 5, 45141 Essen

Bei diesen Leitungen sei jeweils ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Es sollen die Leitungsträger direkt kontaktiert werden, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. IVG Caverns GmbH, Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG (Schreiben vom 10.01.2014) und Open Grid Europe GmbH (PLEdoc GmbH, Schreiben vom 19.12.2013) wurden am Verfahren durch Anschreiben beteiligt und meldeten keine Betroffenheit von Leitungen und hatten keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

18.2 Weitere Anregungen und Bedenken bestehen auch Sicht des LBEG unter Bezugnahme auf deren belange nicht.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19 Landkreis Wittmund (Schreiben vom 20.01.2014)

19.1 Abt. 61 Raumordnung. Bauleitplanung

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg entwickelt wird. 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.

20 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst) (Schreiben mit dem Eingang vom 23.12.2013)

20.1 Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover Dezernat Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Gefahrenerforschung, da im Plangebiet eine Kampfmittelverdacht besteht. In diesem Kontext wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden als Behörden für die Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Maßnahmen diesbezüglich kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden.

Abwägungsvorschlag:

Da schon im Rahmen des 2004 aufgestellten und im April 2006 beschlossenen, ursprünglichen Bebauungsplanes der Kampfmittelverdacht bestand, ist davon auszugehen, dass die geforderte Sondierung (vor allem vor dem Hintergrund, dass der 2. Bauabschnitt des Wildnisviertels derzeit erschlossen wird) nachgekommen worden ist. Um dennoch sicher zu gehen, wird ein Nachweis von der Ordnungsabteilung für Gefahrenabwehr der Gemeinde Friedeburg eingeholt oder bei eventuellem Versäumnis eine Sondierung beantragt.

21 E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 20.01.2014)

Die Planung berührt keine Belange der E.ON Netz GmbH. Es sind zudem keine Planungen eingeleitet oder beabsichtigt. Es wird darum gebeten die E.ON Netz GmbH im weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

22 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich (Mail vom 03.01.2014)

- 22.1 Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich grundsätzlich keine Bedenken. Sofern Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, können ebenfalls die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt werden. Daher wird darum gebeten Maßnahmen frühzeitig mit der zuständigen Dienststelle abzustimmen. Nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde übersendet den rechtswirksamen Pläne nach Abschluss des Verfahrens.

**23 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasser-und Naturschutz (NLWKN)
(Schreiben vom 08.01.2014)**

- 23.1 Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienst (GLD)
Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 23.2 Stellungnahme als TÖB
Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB II (8GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

24 Ostfriesische Landschaft (Schreiben vom 16.01.2014)

- Der in dem Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der folgenden Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen

- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen

- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg

- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen

- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen

- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen

- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund

- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

- Die Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der 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. Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so wird unverzüglich um Benachrichtigung gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit des Planbereiches ist nicht ersichtlich.

26 Telekom Deutschland GmbH (Mail vom 21.01.2014)

- 26.1 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.

Gegen die Planung hat die Telekom Deutschland GmbH keine Einwände vorzubringen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

27 TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 07.01.2014)

27.1 Die Planung berührt keine Belange der TenneT TSO GmbH. Es ist weder eine Planung im Vorhabenbereich eingeleitet noch beabsichtigt. Zur Vermeidung des Verwaltungsaufwandes wird darum gebeten die TenneT TSO GmbH im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ohne Anregungen und Hinweise:

28 Exxon Mobil (Fax vom 19.12.2013)

29 Gasunie Deutschland Services GmbH für Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (ehemals BEB Transport GmbH) und der Cupa Transport Services GmbH (ehemals ExxonMobil Fernleitungsnetz GmbH) (Mail vom 18.12.2013)

30 Landkreis Aurich (Schreiben vom 29.01.2014)

31 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg (Mail vom 20.01.2014)

32 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg (Schreiben vom 17.01.2014)

33 OOWV (Schreiben vom 03.01.2014)

34 Stadt Schortens (Mail vom 18.12.2013 und vom 06.01.2014)

35 Statoil Deutschland GmbH (Mail vom 18.12.2013)