

Gemeinde Friedeburg

37. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 4 von Bentstreek "Haus am Moor" Abwägung nach 2. öffentl. Auslegung

Inhalt

1 Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co KG (Stellungnahme vom 28.06.2013)	3
2 Deutsche Telekom (Email vom 22.07.2013)	3
3 Landkreis Wittmund (Stellungnahmen vom 19.07.2013 zur 37. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 4)	4
4 LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 01.07.2013)	5
5 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Stellungnahme vom 01.07.2013)	5
6 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) (Stellungnahme vom 18.07.2013)	6
7 OOWV (Schreiben vom 08.07.2013)	8
8 Ostfriesische Landschaft (Schreiben vom 26.06.2013)	8
9 PLEDOC GmbH (Schreiben vom 24.06.2013)	8
10 Landkreis Aurich (Schreiben vom 10.07.2013)	9
11 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (Schreiben vom 03.07.2013)	12
12 Bundeswehr, BAIUDBw KompZ BauMgmt Hannover (Schreiben vom 25.06.2013)	12
13 DFS Deutsche Flugsicherung (Schreiben vom 02.07.2013)	12
14 E.On Netz GmbH (Schreiben vom 01.07.2013)	12
15 EWE NETZ GmbH/ Netzregion Ostfriesland (Schreiben vom	

27.06.2013)	12
16 Exxon Mobil / EMPG (Schreiben vom 25.06.2013)	12
17 Gasunie (Schreiben vom 25.06.2013)	12
18 IHK Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papen- burg (Schreiben vom 22.07.2013)	12
19 Kabel Deutschland (Email vom 16.07.2013)	12
20 Landkreis Leer (Stellungnahme vom 16.07.2013)	12
21 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems (Schreiben vom 28.06.2013)	12
22 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (Stellungnahme vom 05.07.2013)	12
23 Polizeidirektion Osnabrück, Polizeiinspektion Aurich / Wittmund (Schreiben vom 25.07.2013)	12
24 Statoil (Schreiben vom 25.06.2013)	12
25 Tennet (Schreiben vom 12.07.2013)	12

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

1 Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co KG (Stellungnahme vom 28.06.2013)

- 1.1 Die Bunde-Etzel-Pipeline verläuft in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens (ein Übersichtsplan und Bestandsplan ist beigelegt). Sie liegt mittig in einem grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen von 10 m Breite jeweils 5 m links und rechts der Mittellinie der Rohrleitung). Falls es erforderlich wird, die Ferngasleitung zu kreuzen oder Tätigkeiten innerhalb des Schutzstreifenbereiches durchzuführen, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag zu stellen. Das beigelegte Kartenmaterial stellt keine Kreuzungsgenehmigung dar. Eine Richtlinie zum Schutz von Ferngasleitungen ist beigelegt.

Abwägungsvorschlag

Die Leitung wird mit entsprechender Signatur und der grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B-Plan festgesetzt und mit folgender textlicher Festsetzung verknüpft:

„Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im Grundbuch zugunsten der Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co KG eingetragen; die tatsächliche Lage kann von dem festgesetzten Bereich abweichen.“

Die Leitung wird mit folgender textlichen Festsetzung verknüpft:

„Die genaue Lage der Leitung ist nicht bekannt, so dass bei Bau- und Erdarbeiten in der Nähe der Leitung die Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co KG hinsichtlich der genauen Lage zu befragen ist. Falls es erforderlich wird, die Ferngasleitung zu kreuzen oder Tätigkeiten innerhalb des Schutzstreifenbereiches durchzuführen, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag zu stellen. Die Richtlinie zum Schutz von Ferngasleitungen, die der Begründung als Anlage beigelegt ist, ist zu beachten.“

2 Deutsche Telekom (Email vom 22.07.2013)

- 2.1 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen evtl. nicht aus, um die zusätzliche Wohneinheiten an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abwägungsvorschlag

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

3 Landkreis Wittmund (Stellungnahmen vom 19.07.2013 zur 37. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 4)

3.1 Abt. 61 Raumordnung, Bauleitplanung

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 37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB der Genehmigung durch den Landkreis Wittmund.

Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formell-rechtlicher noch in materiell rechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Abt. 68 Umwelt

Bei den vorgelegten Unterlagen ist in der Begründung zum B-Plan die Bilanzierung des Eingriffs nicht logisch aufgebaut. Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro Thalen wurde mir daher eine überarbeitete Fassung der Begründung zugesandt (siehe Anlage). Gegen die nun vorgelegte Planung einschließlich Begründung bestehen keine Bedenken. Der vorgelegte Umweltbericht und die Umweltprüfung werden anerkannt. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

Abwägungsvorschlag

Auch nach Überarbeitung der Bilanzierung ergibt sich ein

Kompensationsüberschuss. Die Begründung kann somit in geänderter Form beschlossen werden.

4 LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 01.07.2013)

- 4.1 In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet B-Plan Nr. 4 von Bentstreek "Haus am Moor" verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Bunde-Etzel Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG, Eichendorffstr. 36a, 26655 Westerstede. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Abwägungsvorschlag

Die Leitung wird in den B-Plan übernommen (vgl. hier Pkt. 1).

5 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Stellungnahme vom 01.07.2013)

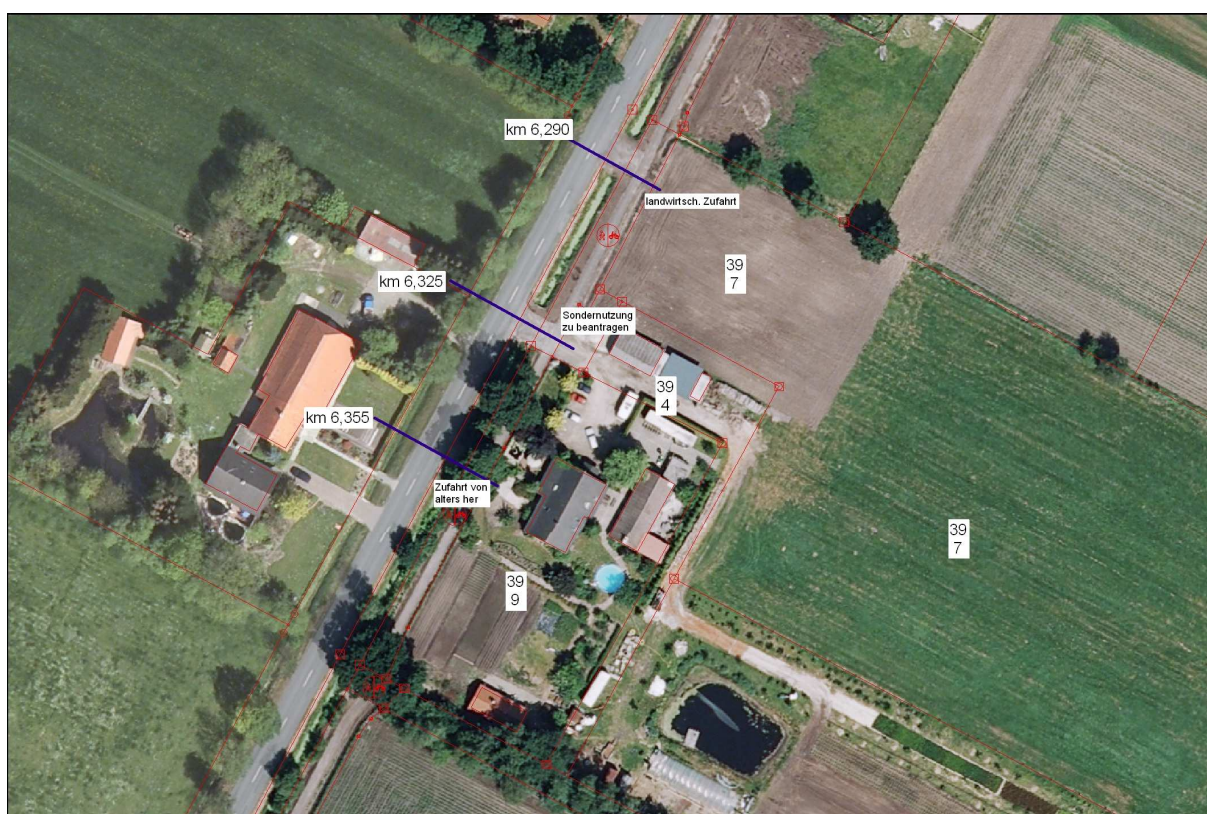
- 5.1 Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wurde als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Es wird mitgeteilt, dass (...) nicht unterstellt werden (kann), 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 Kriegsluftbilder 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 Erwarten 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) (Stellungnahme vom 18.07.2013)

- 6.1 Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 von Bentstreek grenzt unmittelbar an die Landesstraße 18 und soll dort außerhalb einer geschlossenen Ortslage über Zufahrten erschlossen werden. Dabei handelt es sich um eine Wohnhauszufahrt von alters her (km 6,325) und eine Grundstückszufahrt auf dem Grundstück 39/5 (Landwirt). Für letztere Zufahrt besteht gem. Pkt. 3.4 der Begründung eine privatrechtliche Regelung der Überfahung und die Zufahrt soll nach Möglichkeit bestehen bleiben. Dem Landwirt wurde bereits im Rahmen der Radwegbaumaßnahme eine Sondernutzungserlaubnis erteilt. Es wurde in km 6,290 eine landwirtschaftliche Zufahrt angelegt, über die das Flurstück 39/7 und auch das Flurstück 39/5 erreicht werden können. Es besteht daher kein Nutzungsanspruch mehr für die ehemalige Zufahrt (km 6,325) und die geschilderte Verlegung einer landwirtschaftlichen Zufahrt um 200 m in nordöstliche Richtung ist nicht nachvollziehbar. Abstimmungen hierzu wurden bisher nicht durchgeführt.



Die in km 6,325 vorhandene Zufahrt kann für die Folgenutzung (Wohnheim / Heimgärtnerei) nur bestehen bleiben, wenn der Betreiber der Einrichtung eine Sondernutzungserlaubnis (§18 ff NStrG) bei unserer Dienststelle (Frau Zimmermann, 04941/951128) beantragt. Die Sondernutzung ist gebührenpflichtig. Ich bitte einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen und den Betreiber der Einrichtung zu informieren. Im Bereich ohne Zufahrten ist ein

Zu- und Abfahrtsverbot entlang der L 18 gem. Planzeichenverordnung festzusetzen.

Abwägungsvorschlag

Die letzten 2 Sätze des Pktes. 3.4 der Begründung, die lauten: „Es wird angestrebt, die direkt in das Sondergebiet führende Zufahrt aufzugeben und dem Landwirt eine neue Zufahrtmöglichkeit ca. 200 m nordöstlich einzuräumen. Hierbei würde sich an der Anzahl der Zu- und Abfahrten im und im Umfeld des Plangebietes nichts ändern.“ werden geändert in: „Bislang ist noch keine andere Zufahrtmöglichkeit mit dem Straßenbauamt abgestimmt worden.“

Nach Auskunft des betroffenen Grundstückseigentümers soll die Zufahrt von alters her (km 6,325) beibehalten werden. Der Grundstückseigentümer wurde darüber informiert, dass eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt bei km 6,325 beantragt werden muss. Ein entsprechendes Zu- und Abfahrtsverbot wird festgesetzt. Die Begründung kann somit in geänderter Form beschlossen werden.

- 6.2 Das Plangebiet kann durch den Verkehrslärm der L 18 beeinträchtigt werden. Dieser Belang wurde im Bebauungsplan nicht behandelt. Es ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass bei einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte die erforderlichen Schallschutzklassen bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten eingehalten werden und auch die Außenwohnbereiche geschützt sind. Der Baulastträger der L 18 ist von Forderungen auf Lärmschutzmaßnahmen freizustellen.

Abwägungsvorschlag

In den B-Plan wird eine neue Festsetzung aufgenommen: „Passiver Schallschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB): Die parallel bzw. senkrecht zur L 18 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109, Lärmpegelbereich III, entsprechen.“

Der betroffene Grundstückseigentümer wurde informiert. Die Begründung kann somit in geänderter Form beschlossen werden.

- 6.3 Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

Abwägungsvorschlag

Eine rechtswirksame Fassung des B-Plans wird zu gegebener Zeit übersandt.

7 OOWV (Schreiben vom 08.07.2013)

- 7.1 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.

8 Ostfriesische Landschaft (Schreiben vom 26.06.2013)

- 8.1 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.

9 PLEDOC GmbH (Schreiben vom 24.06.2013)

- 9.1 Nach den Unterlagen der Pledoc verläuft eine Ferngasleitung der BEP GmbH (EGS Beteiligungsgesellschaft) durch das Plangebiet, die von der VNG – VerbundnetzGas Aktiengesellschaft – Braunstraße 7 in 04347 Leipzig - verwaltet wird.

Abwägungsvorschlag

Die Leitung wird in den B-Plan übernommen (vgl. hier Pkt. 1).

10 Landkreis Aurich (Schreiben vom 10.07.2013)

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen meinerseits erhebliche Bedenken, da diese Darstellungen bzw. Festsetzungen einer nachhaltigen bzw. geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Gemäß dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBL. I, S1548) hier insbesondere dem geänderten § 1 a bedarf es einer gesonderten Begründung für die Ausweisung dieser Flächen.

Zitat § 1a BauGB „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

In diesem Zusammenhang weise ich auf die Zielformulierung im LROP 2012, Nr. 3.1.1 Absatz 02 Satz 1 hin:

Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen ist zu minimieren.

Abwägungsvorschlag

Die Bedenken werden zurückgewiesen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist und es auf Grund der bereits bisher und zulässigerweise vorhandenen Nutzung nicht zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kommt.

Wie im Kap. 4 der Begründung zur FNP-Änderung ausgeführt, ist die vorgesehene Nutzung als Wohnheim mit therapeutischem Angebot eines bestimmten Klientels am vorhandenen Standort sinnvoll und erprobt.

Die Standortauswahl für das Heim beruht unter anderem darauf, diesem Personenkreis zum einen eine Umgebung anzubieten, die sich nicht in völliger Isolation befindet, zum anderen aber auch während der Therapiezeit die Verbindungen zum „Milieu“ hinreichend kappt und keine größere Anzahl in der Nähe liegenden Kauf- und Verzehrsmöglichkeiten vorhält (Kioske, Kneipen, Läden). Wohnheime an derartigen Standorten haben sich in der Regel bewährt, wenn gleichzeitig ein ausreichendes therapeutisches Angebot und sinnvolle Tätigkeiten angeboten werden können, die zusätzlich noch Ausbildungs- und Weiterbildungsqualitäten haben.

Der Bereich soll insbesondere aufgrund der Standortüberlegungen als Sondergebiet dargestellt werden, obwohl die ihm zugrundeliegende Nutzung der „Anlage für soziale Zwecke“ beispielsweise auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Derzeit muss es bei einem Sondergebiet ver-

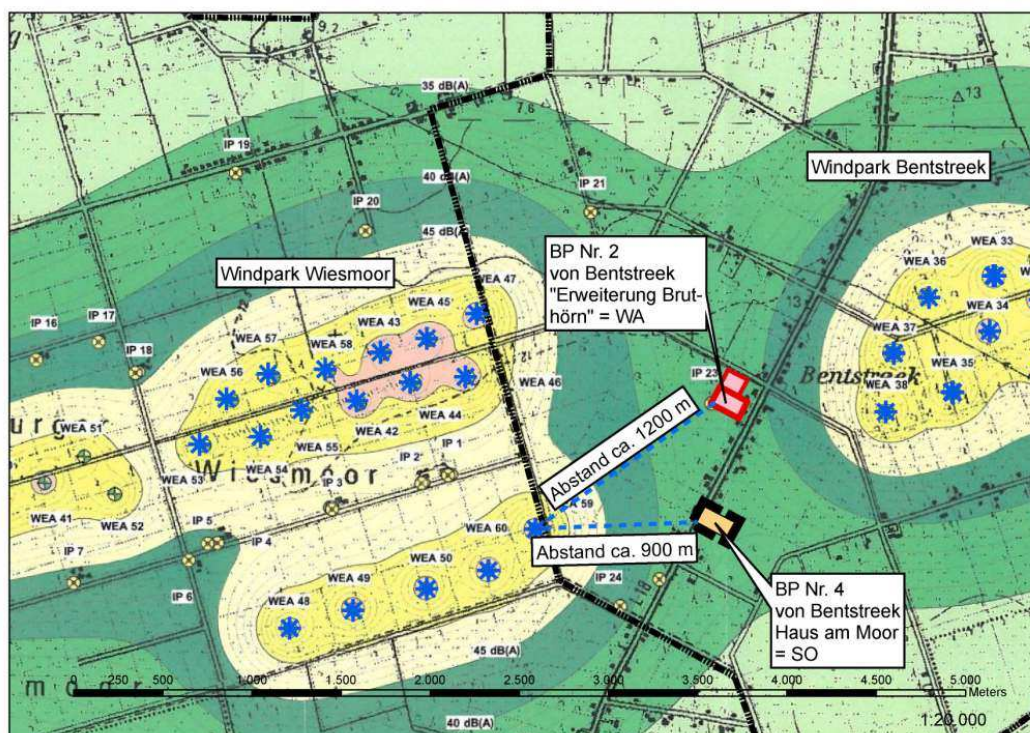
bleiben, um eine städtebauliche Fehlentwicklung dahingehend zu verhindern, dass sich zukünftig am Standort Nutzungen festsetzen könnten, für die weiterhin ausschließlich der Innenbereich vorbehalten ist.

- 10.1 Die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Wohnheim“ und die daraus folgende Bauleitplanung halte ich für eine sogenannte Planung auf Zuruf im Außenbereich, die sich auf die Konzentrationsplanung für Windenergie auf dem Gebiet des Landkreises Aurich auswirken kann. Ein solches Sondergebiet genießt den Schutzstatus eines WA-Gebietes. Die immissionsrechtliche Vorbelastung genehmigter WEAs liegt bereits über den zulässigen Nachtwerten eines WA-Gebietes.

Abwägungsvorschlag

Die Bedenken werden zurückgewiesen, da es sich

- einerseits - wie aus Pkt. 10.1 ersichtlich - nicht um eine Planung auf Zuruf sondern um eine im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung handelt und
- andererseits auf Grund der seit 2010 (auch dem LK AUR als zuständige Genehmigungsbehörde) vorliegenden Erkenntnisse der Prognoserechnung zum Windpark Wiesmoor Süd ablesbar ist, dass die derzeit bereits umgesetzte Konzentrationsplanung für Windenergie auf dem Gebiet des Landkreises Aurich mit dem vorgenannten Windpark nicht zu einer unzulässigen Belastung des Geltungsbereiches führt. (vergl. folgende Abbildung):



Hier werden Werte zwischen 35 und 40 dB (A) prognostiziert, die damit unter dem Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 40 dB (A) liegen. Im Übrigen kann es nicht sein, dass, wie behauptet, „*die immissionsrechtliche Vorbelastung genehmigter WEAs (...) bereits über den zulässigen Nachtwerten eines WA-Gebietes (liegt)*“, da ansonsten auch das ebenso schutzwürdige Wohngebiet Bruthörn in Bentstreek beeinträchtigt sein dürfte.

Ohne Anregungen und Hinweise

- 11 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (Schreiben vom 03.07.2013)**
- 12 Bundeswehr, BAIUDBw KompZ BauMgmt Hannover (Schreiben vom 25.06.2013)**
- 13 DFS Deutsche Flugsicherung (Schreiben vom 02.07.2013)**
- 14 E.On Netz GmbH (Schreiben vom 01.07.2013)**
- 15 EWE NETZ GmbH/ Netzregion Ostfriesland (Schreiben vom 27.06.2013)**
- 16 Exxon Mobil / EMPG (Schreiben vom 25.06.2013)**
- 17 Gasunie (Schreiben vom 25.06.2013)**
- 18 IHK Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (Schreiben vom 22.07.2013)**
- 19 Kabel Deutschland (Email vom 16.07.2013)**
- 20 Landkreis Leer (Stellungnahme vom 16.07.2013)**
- 21 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems (Schreiben vom 28.06.2013)**
- 22 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (Stellungnahme vom 05.07.2013)**
- 23 Polizeidirektion Osnabrück, Polizeiinspektion Aurich/Wittmund (Schreiben vom 25.07.2013)**
- 24 Statoil (Schreiben vom 25.06.2013)**
- 25 Tennet (Schreiben vom 12.07.2013)**