

Gemeinde Friedeburg



Bebauungsplan Nr. 3 von Marx

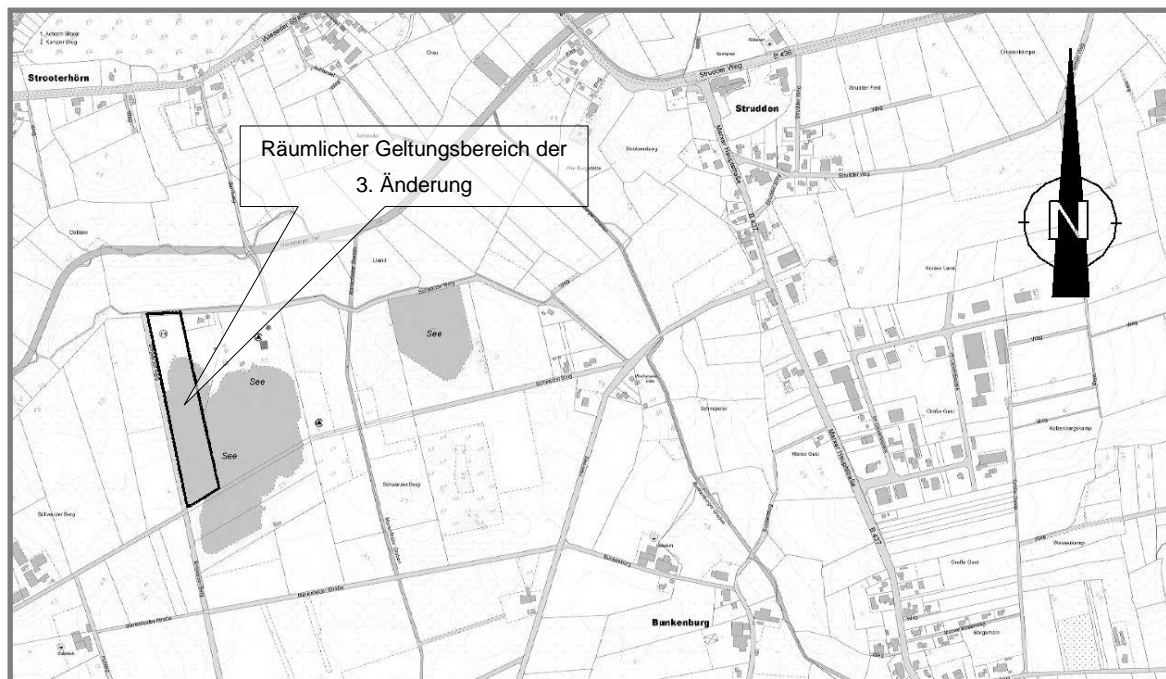
„Sondergebiet Campingplatz“

3. Änderung

Abwägungsvorschläge

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsstand: 23.08.2016

Übersichtskarte

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2016 bis zum 25.05.2016

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass sie weder Hinweise und Anregungen oder Bedenken bezüglich der Planung haben:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Gasunie Deutschland Services GmbH – mit Schreiben vom 19.04.20162. EWE Netz - mit Schreiben vom 13.05.20163. DFS Deutsche Flugsicherung – mit Schreiben vom 09.05.20164. Tennet – mit Schreiben vom 25.04.20165. NLWKN Betriebsstelle Aurich – mit Schreiben vom 25.04.20166. Pledoc – mit Schreiben vom 20.04.20167. Statoil Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 19.04.20168. ExxonMobil Production – mit Schreiben vom 18.04.20169. Bunde-Etzel-Pipelinegesell. mbH &Co.KG - mit Schreiben vom 20.04.201610. Landwirtschaftskammer Niedersachsen / Forstamt Weser-Ems - mit Schreiben vom 27.04.201611. Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr - mit Schreiben vom 21.04.201612. IVG Caverns GmbH - mit Schreiben vom 20.05.201613. Vodafone Kabel Deutschland GmbH - mit Schreiben vom 18.05.201614. IHK f. Ostfriesland und Papenburg - mit Schreiben vom 20.05.201615. OOWV - mit Schreiben vom 25.04.201616. Avacon - mit Schreiben vom 27.04.201617. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung - mit Schreiben vom 30.05.201618. Landwirtschaftskammer Niedersachsen - mit Schreiben vom 28.04.2016	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:

<p>19.</p>	<p>Landkreis Wittmund – mit Schreiben vom 18.05.2016</p> <p>Bauaufsicht Keine Bedenken</p> <p>Bau- und Bodendenkmalpflege Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen Bedenken. Ich bitte folgende Auflage in die Genehmigung aufzunehmen.</p> <p>Auflage: Im direkten Umfeld der Baumaßnahme sind archäologische Funde bekannt.</p> <p>Da dies ebenfalls im Baufeld nicht auszuschließen ist, ist die frühzeitige Prospektion erforderlich. Für die Prospektion besteht die Notwendigkeit der maschinellen Unterstützung durch einen Bagger. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben und die Kosten zu tragen.</p> <p>Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen.</p> <p>Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme wird auf den Planunterlagen aufgenommen.</p>
------------	--	---

<p>Brandschutz Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn folgendes mit beachtet wird :</p> <p>Zur Gewährleistung des für den Brandschutz erforderlichen Einsatzes von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen sind Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich.</p> <p>Diese Flächen sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu bemessen. Gebäude / Stellflächen dürfen nicht weiter als 50 m von den Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge entfernt sein.</p> <p><u>2. Abt. 60.2</u></p> <p><u>Umwelt /Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Untere Deichbehörde Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
---	---

<p>Untere Wasserbehörde <u>Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz:</u> Die Ferienhäuser und das Verwaltungsgebäude sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>Die Baumaßnahmen und die späteren Nutzungen der Häuser dürfen zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung der Grundwassers bzw. des Sees führen.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein:</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen bzw. werden folgende Anregungen gegeben:</p> <p>Die Aussagen unter Pkt. 5.6 der Begründung sind zu unterstreichen. Es wird ausdrücklich darum gebeten, die notwendigen Antragsunterlagen für die wasserrechtlichen Genehmigungen (Ausbau des Stichgewässers, der geplanten Bootsstege usw.) und für das Entwässerungskonzept rechtzeitig bei der UWB vorzulegen.</p> <p>Es wird auch an dieser Stelle nochmals angeregt, im Bereich des Westufers einige Regelquerschnitte mit tatsächlichen Höhen und Längen aufzustellen, um die Einbindung der Erdhäuser im dortigen räumlich doch recht eng begrenzten Randbereich zwischen Weg und See darzustellen, falls dieses noch nicht geschehen sein sollte.</p> <p>Unter Pkt. 9 „Ver- und Entsorgung“ scheint sich unter dem Begriff „Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung“ ein Fehler eingeschlichen zu haben. Der Unteren Wasserbehörde ist nicht bekannt, dass</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wird vom Vorhabenträger ein wasserrechtlicher Antrag einschließlich eines Oberflächenentwässerungskonzeptes bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung eingereicht. Die in der Stellungnahme genannten Anregungen werden hierbei beachtet.</p> <p>Der Punkt 9 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung wird im Sinne der Stellungnahme redaktionell geändert.</p>
---	--

<p>es im Plangebiet öffentliche Regenwasserkanalisationen gibt.</p> <p><u>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Seitens der unteren Naturschutzbehörde ist jedoch folgendes anzumerken.</p> <p>Im vorgelegten Biotoptypenplan vom 12.01.2016 stimmt die Legende mit dem Lageplan nicht überein. Die Fläche nördlich des Gewässers ist im Lageplan als Biototyp GRR, die westlich des Gewässers liegende Fläche als RAG gekennzeichnet. Die Legende stellt es genau umgekehrt da.</p> <p>Zudem ist anzunehmen, dass die Kartierung in den Wintermonaten erfolgte. Eine objektive Beurteilung bzw. Kartierung ist in diesem Zeitraum nicht möglich. Drei der beanspruchten Rächen wurden trotzdem mit der Wertstufe V bewertet. Dies ist schon ein Zeichen, dass es sich für den Naturschutz um hochwertige Bereiche handelt. Ich halte es daher für erforderlich, dass eine Nachkartierung erfolgt, um festzustellen, ob es sich um nach § 30 BNatSchG geschützte Bereiche handelt.</p> <p>Sollte sich herausstellen, dass es sich um nach §30 BNatSchG geschützte Biotope handelt, kann gem. §30 Abs.3 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Absatz 4 des § 30 BNatSchG besagt, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Rahmen der weiteren Planungen werden weitere Kartierungen durchgeführt. Hierbei erfolgen neben einer Erfassung der Biotoptypen faunistische Erhebungen der besonderen Repräsentanten (Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse). Der Biotoptypenplan wird im Sinne der Stellungnahme berichtigt und ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:</p>
---	---

<p>eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen wird.</p> <p><u>4. Stabssteile Regionalplanung (60.3)</u></p> <p>Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Zu 4 Planungsvorgaben:</p> <p>Es sollte neben dem Kapitel „4.1 Regionales Raumordnungsprogramm“ auch ein eigenständiges Kapitel mit „Landesraumordnungsprogramm“ geben, in dem etwas genauer auf das LROP eingegangen wird (u.a. Nennung des aktuellen Programmes). Alternativ könnte man die Überschrift des Kapitels abändern (z.B. Landes- und Regionalplanung) und die entsprechenden Ergänzungen vornehmen.</p> <p>Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg entwickelt.</p> <p>Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle.</p>	<p>Auf Grundlage zusätzlicher Kartierungen erfolgt eine ökologische Bewertung der Flächen, die im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht dokumentiert werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im weiteren Verfahren wird die Begründung im Sinne der Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

	<p>Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p>	
<p>20.</p>	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr– mit Schreiben vom 20.04.2016</p> <p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 18.04.2016 zu o.g. Maßnahme teile ich Ihnen mit, das sich das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel befindet, desweiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 26 m über Grund - hier wie von Ihnen angegeben max. 4,5 m Bauhöhe über Grund - nicht überschreiten. Bis zu dieser Höhe kann auf eine weitere Beteiligung verzichtet werden.</p> <p>Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die max. zulässige Gebäudehöhe wird mit 4,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Folglich wird den Vorgaben im Sinne der Stellungnahme entsprochen.</p>

<p>21.</p>	<p>LGLN, Katasteramt Wittmund – mit Schreiben vom 10.05.2016</p> <p>im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i.d.F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die Summe der im Bebauungsplan aufgeführten Maßkette (5m + 3m + 26m + 8m + 25m + 3m) weicht möglicherweise von den tatsächlichen Verhältnissen ab. Es wird empfohlen, auf die Eintragung einer Maßangabe zu verzichten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im weiteren Verfahren wird auf die Vermaßung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet.</p>
<p>22.</p>	<p>LGLN Regionaldirektion Hameln- Hannover – mit Schreiben vom 18.04.2016</p> <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Das LGLN – RD Hameln - Hannover- wurde mit Schreiben vom 26.04.2016 mit einer Luftbildauswertung beauftragt. Im untersuchten Bereich (Geltungsbereich) haben sich Hinweise auf einen Splittergraben ergeben; eine nähere Untersuchung wird empfohlen (Gefahrenerforschungsmaßnahmen).</p>

	<p>vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	
<p>23.</p>	<p>Ostfriesische Landschaft – mit Schreiben vom 28.04.2016</p> <p>Gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege leichte Bedenken.</p> <p>Im direkten Umfeld befinden sich bekannte Fundstellen.</p> <p>Um die Befundlage zu prüfen und notwendige Maßnahmen zu klären, sind unbedingt frühzeitige Prospektionen notwendig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren. Die in der Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft geforderten Untersuchungen und ggf. erforderlichen Maßnahmen werden vor Baubeginn durchgeführt. Der Beginn der Erdarbeiten wird der Ostfriesischen Landschaft 3 Wochen vorher angezeigt.</p>

	<p>Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) JJ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	
24.	<p>Forstamt Neuenburg – mit Schreiben vom 18.05.2016</p> <p>Im Osten grenzt, nördlich des Sees, Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) an das Plangebiet. Im Biotoptypenplan ist der Wald als Siedlungsgehölz (HSE) dargestellt. Es ist Wald zur Größe von ca. 0,25 ha aus überwiegend Naturverjüngung. Als Baumarten kommen im Wesentlichen Birken, vereinzelt Kiefern und Eichen sowie Ebereschen vor. Es sind Wachstumsstadien vom Jungwuchs bis zum mittleren Baumholz vorhanden.</p> <p>Der Wald ist zwar nicht überplant, aber insofern von der Planung betroffen, als dass die Baugrenze bis auf wenige Meter an den Waldrand heran reicht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie wegen der besonderen ökologischen Bedeutung von Waldrändern, ist ein Abstand vom Waldrand zu einer möglichen Bebauung von mindestens einer Baumlänge erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im weiteren Verfahren wird die Baugrenze im Sinne der Stellungnahme versetzt.</p>
25.	<p>NABU, Kreis Wittmund – mit Schreiben vom 18.05.2016</p> <p>Unser Verband gibt zu dem geplanten Vorhaben folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Stellungnahme zu den Punkten 1 bis 6 in der Begründung</p> <p>Es wird bestritten, dass das Projekt - wie in der Begründung ausgeführt - der "Innenentwicklung" dient. Die entsprechenden Bestimmungen, die dem</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>Landschaftsverbrauch entgegen wirken sollen, würden hier in das Gegenteil verkehrt. Die Planungsfläche ist an drei Seiten von unverbauter Landschaft (Grünland, Gehölz, Bruchwald) und an der 4. Seite von einem naturnahen nährstoffarmen Binnengewässer umgeben. Der alte Bebauungsplan hatte konsequenter Weise eine feste Bebauung untersagt und nur das Aufstellen von Mobilheimen mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² erlaubt. Nun sollen hier Betonbauten und ein Wohnhaus (Verwaltung) entstehen. Es erfolgt keineswegs eine Innenentwicklung, sondern ein umfangreicher Verbrauch von Landschaft. Besonders deutlich wird dies unter dem Gesichtspunkt der Flächen Versiegelung (bis zu 60% !). Sie war im alten Bebauungsplan verboten und wird nun erlaubt, ohne ausgeglichen zu werden. Dieses Vorhaben als "eine kleinräumige Arrondierung des Siedlungsbereichs" zu bezeichnen ist schlichtweg falsch.</p> <p>Die Maßnahme ist - das zeigen die bereits erwähnten Fakten - auch keineswegs eine "Neugestaltung" eines bereits beplanten Erholungsbereiches" (S. 3), sondern ein völlig anderes Bauvorhaben mit erheblichem Landschaftsverbrauch und nicht ausgeglichenen Eingriffen in den Naturhaushalt.</p> <p>Er stellt eine erhebliche Veränderung gegenüber dem alten Bebauungsplan dar, da durch die geplanten Baumaßnahmen geschützte Lebensräume wie Trockenrasen, feuchte Ufer mit Kleinbinsenbeständen, ein oligotrophes Binnengewässer sowie Busch- und Gehölzstreifen beeinträchtigt bzw. ohne Ausgleich vernichtet werden.</p> <p>Die Betonbauten als "naturnahe Urlaubsform" zu bezeichnen, nur weil sie mit Grasdächern abgedeckt sind, erscheint mehr als fragwürdig. Die Bauten sollen bis an das Stillgewässer reichen und erfordern die Beseitigung von Gehölzen. In wie fern von einer Sicherung der "nachhaltigen Auslastung der touristischen</p>	<p>Erläuterung:</p> <p>Entgegen der Stellungnahme handelt es sich bei dem Plangebiet um eine vorbelastete Fläche auf der bereits Baurechte bestehen. Bei den zulässigen Mobilheimen handelt es sich um bauliche Anlagen, die einer Massivbauweise planungsrechtlich gleichgestellt sind. Ferner sind auch die Eingriffe in das Landschaftsbild bereits zum heutigen Zeitpunkt zulässig. Die Höhe der zulässigen Mobilheime unterscheidet sich nicht erheblich von den geplanten Erdhäusern.</p> <p>Die Wasserflächen einschließlich der Uferbereiche werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Erholungssuchende intensiv genutzt.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit wird ein Planverfahren gem. § 13a BauGB aufgegeben und im weiteren Verlauf ein Regelverfahren durchgeführt. Folglich wird ein Umweltbericht erstellt und der Planung beigefügt. In diesem Zusammenhang werden die Kartierungen der Biotoptypen konkretisiert und Erhebungen von Amphibien und Brutvögeln vorgenommen. Weiterhin werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.</p>
---	--

<p>Infrastruktur" (S.3) gesprochen werden kann, bleibt unverständlich und auch unbelegt.</p> <p>Der Begriff der Nachhaltigkeit wird besonders fragwürdig, wenn man sich den enormen Bedarf an Mutterboden (S. 12) vor Augen hält, der aus einem anderen Raum entnommen werden muss. Gebäude und Mutterboden lassen einen 4,50 m hohen Wall entstehen. Hier kann man von einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild sprechen.</p> <p>Es ist auch zu prüfen, ob die Planung von Wohngebäuden (Verwaltungsgebäude) mit den Vorgaben des RROP im Einklang steht, da dieser Bereich als Wochenendhausgebiet dargestellt wird.</p> <p>Fragwürdig erscheint die Genehmigung eines Hauses mit der Zweckbestimmung "Ferienhausverwaltung" (160 m² überbaubare Fläche!) und der Erlaubnis zum Dauerwohnen. Zum einen verstößt die Genehmigung nach unserer Einschätzung gegen den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg, der für diesen Bereich nur ein Wochenendhausgebiet ausweist. Zum anderen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dieses Haus zu einem komfortablen Wohnhaus in der freien Landschaft und an einem Gewässer entwickelt. (Ähnliche Vorgänge und Versuche sind aus dem Gemeindegebiet bekannt). Diese Vermutung wird durch einige Fakten bestärkt:</p> <p>Die Ferienhäuser sollen mit ihren Grundstücken verkauft werden - welcher Verwaltungsaufwand rechtfertigt da noch den Bau eines Verwaltungsgebäudes?</p> <p>warum muss ein "Verwaltungsgebäude" mit einem noch zu bauenden langen</p>	
--	--

<p>und 8 Meter breiten Zugang zum See versehen werden?</p> <p>Die Planfläche ist z.Zt. von einem Gehölzstreifen umgeben, dessen besonderer Wert in den Sträuchern liegt. Sie sind Brutplätze für Singvögel und Lebensraum von Kleintieren. Geplant ist nur der Erhalt von 25 cm dicken Einzelbäumen, die auch noch entfernt werden dürfen, wenn sie ersetzt werden (S. 11). (Es werden dabei keine Festlegungen hinsichtlich der Qualität der Ersatzpflanzungen getroffen, man kann also kleinste Pflanzen setzen). Da für alle Gebäude Einzelzufahrten vorgesehen sind und der z.Zt. vorhandene Weg auf 5 m Breite "zur Ertüchtigung der Verkehrsfläche" ausgebaut werden soll, kann man wahrscheinlich von einer weitgehenden Beseitigung des Strauch- und Baumbestandes ausgehen. Im nördlichen Teil soll zudem "eine Aufweitung der Verkehrsfläche" für die Müllabfuhr erfolgen.</p> <p>Der Schutz des nährstoffarmen Stillgewässers und seiner Ufer wird völlig vernachlässigt.</p> <p>Eine Uferandbebauung wird direkt angestrebt (S. 9). Dies halten wir aufgrund des besonderen Wertes dieser Wasserfläche für nicht hinnehmbar. Die ehemalige Kiesgrube ist zumindest aktueller Brutplatz von Haubentauchern und 2 Gänsearten. Verpaarte Reiherenten konnten ebenfalls bei dem Kontrollbesuch beobachtet werden. Das Gewässer ist als Eisvogelrevier bekannt; im Winter rasten hier zahlreiche Zugvögel (Taucher, Säger, Enten). Die Tierwelt der Ufervegetation (Weidengebüsche und Röhrichte) wurde bislang nicht untersucht. Auch das vermutliche Vorkommen der Kreuzkröte müsste noch überprüft werden. Am Rand des Gewässers befinden sich Zwergbinsengesellschaften; der Sumpfbärlapp (Rote Liste 3) konnte dort festgestellt werden.</p> <p>Die am Rande des Gewässers vorhandenen geschützten Biotoptypen haben</p>	
--	--

<p>sich sicherlich nicht erst in den letzten Jahren eingefunden, sondern existieren dort schon aufgrund der geologischen und hydrologischen Gegebenheiten seit vielen Jahren, also bereits vor Inkrafttreten des alten Bebauungsplanes.</p> <p>Angesichts des besonderen Wertes dieses Gewässers kann unmöglich eine Bebauung bis zum Ufer erlaubt werden; auch die Planung von Uferterrassen und der Bau eines Wasserweges von 8 m Breite, um allen Ferienhäusern einen Zugang zum Wasser (mit Bootsstegen?) zu ermöglichen, belegt, dass keine Absicht besteht, in diesem Bereich die Natur zu schützen, sondern man bemüht sich geradezu, die Nutzung der Wasserfläche zu intensivieren.</p> <p>Im Norden der Planungsfläche haben sich auf dem basenarmen Sand- und Kiesboden interessante Sandtrockenrasen (Typ 8.3.4 nach V. Drachenfels) entwickelt. Hier wurden bei dem Kontrollgang Arten wie <i>Filago minima</i>, <i>Aira praecox</i>, <i>Ornithopus perpusillus</i> und <i>Aphanes inexpectata</i> gefunden.</p> <p>Die oben genannten Bereiche gehören zu den nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotoptypen! (s. Liste der Biotoptypen in Niedersachsen mit Angaben zu Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung (Rote Liste) - Korrigierte Fassung 20. August 2012)</p> <p>Ein Verfahren nach § 13a BauGB muss aufgrund der oben dargestellten Fakten auf jeden Fall abgelehnt werden.</p> <p>Anmerkungen zu 7 Natur und Landschaft:</p> <p>Bei Vorhaben dieser Art ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des</p>	
--	--

<p>Naturhaushaltes oder des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können. Dieser Aufgabe sind die Antragsteller in keiner Weise nachgekommen:</p> <p>Die Behauptung, der räumliche Geltungsbereich sei vollständig durch die angrenzende Campingplatznutzung vorbelastet (S. 13) ist wahrheitswidrig. Eine einfache Begehung kann dieses belegen.</p> <p>Keineswegs wurden die Eingriffe - wie oben dargestellt - durch eine vorherige Planung vorbereitet.</p> <p>Die Planänderung hat erhebliche Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung, vor allem gilt dies - entgegen den Aussagen in der Begründung - für die überbaubaren Grundstücksflächen, da durch das Aufstellen von Mobilheimen überhaupt keine Flächen überbaut worden wären. Es werden daher erhebliche Umweltauswirkungen verursacht.</p> <p>Es ist nicht verwunderlich, dass für den Planungsraum derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vorliegen. Nach unserem Wissensstand sind Untersuchungen nur im Winter durchgeführt worden. Weder im Text noch in der Karte erscheinen deshalb die vorhandenen schützenswerten Biotope. Die nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotoptypen wurden gar nicht zur Kenntnis genommen! Ein solches Vorgehen ist skandalös und wir sehen uns veranlasst ggf. andere Behörden einzuschalten. Dass in dem Planungsraum Pflanzenarten der "Roten Liste" vorkommen und sich dort gefährdete Biotoptypen (nach O. v. Drachenfels) vorkommen, ist oben bereits angeführt worden. Eine floristische und faunistische Untersuchung des Gebietes während der Vegetationsperiode dürfte eine Mindestforderung sein.</p> <p>Die Feststellung "im Planungsraum können potenziell verschiedene</p>	
--	--

	<p>europäische Vogelarten vorkommen" zeigt nicht nur fehlende Fachkompetenz, sondern auch die Geringschätzung gegenüber dem Naturschutz. Sätze von solcher Gehaltlosigkeit zeigen, in welcher dilettantischer Weise die Planer an das Gebiet herangegangen sind.</p> <p>Wir lehnen die geplanten Maßnahmen aus den oben genannten Gründen ab.</p>	
26.	<p>NABU Niedersachsen – mit Schreiben vom 19.05.2016</p> <p>Der NABU Niedersachsen e.V. übersendet hiermit die von der NABU Kreisgruppe Wittmund im Auftrag und Vollmacht erarbeitete Stellungnahme zu dem o.a. Verfahren.</p> <p>Der NABU Niedersachsen e.V. schließt sich ausdrücklich an und macht sich die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu eigen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Siehe hierzu die Abwägungsempfehlung zur Stellungnahme des NABU Kreis Wittmund.</p>
27.	<p>BUND – mit Schreiben vom 18.05.2016</p> <p>Für den bestehenden Bebauungsplan werden als wesentliche Änderungen die Erbauung von Erdhäusern (SO I) (statt Mobilheime) und einer Ferienhausverwaltung (SO II), die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 (bisher GRZ 0,2), der Ausbau eines Sandweges auf 5 Meter Breite und der Bau eines Kanals vorgesehen. Im Einzelnen werden dazu folgende Anforderungen gestellt:</p> <p>- Da die Änderungen nicht oder nur schwer nachvollziehbar sind, ist der bestehende B-Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen dieser Planung beizufügen. Die textlichen Erläuterungen dazu sind unzureichend.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme handelt es sich bei dem Plangebiet um eine vorbelastete Fläche auf der bereits Baurechte bestehen. Bei den zulässigen Mobilheimen handelt es sich um bauliche Anlagen, die einer Massivbauweise planungsrechtlich gleichgestellt sind. Ferner sind auch die Eingriffe in das Landschaftsbild bereits zum heutigen Zeitpunkt zulässig. Die Höhe der zulässigen Mobilheime unterscheidet sich nicht erheblich von den geplanten Erdhäusern.</p>

<ul style="list-style-type: none">- Aufgrund der wesentlichen Änderungen mit Verdoppelung der ermöglichten Versiegelungen und der erheblichen Beeinträchtigung von geschützten (BAZ, § 30 BNatSchG) und wertvollen (RAG, Wertstufe VI) Biotopen, wird das Verfahren nach § 13a BauGB abgelehnt und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gefordert.- Die Grenze der Wasserfläche als Baugrenze festzusetzen wird abgelehnt. Mit den typischen Wasserstandschwankungen ändert sich diese Grenze ständig. Es wird ein Abstandsstreifen zwischen einer definierten Baugrenze und der maximalen Wasserstandlinie von 5 Meter gefordert. Befestigungen, Bodenauftrag und -abtrag usw. sowie die Entfernung des gesetzlichen geschützten Gehölzstreifens (BAZ, § 30 BNatSchG) sind zu unterlassen. Die Angabe eines 15 - 20 m breiten Uferstreifens für eine Ferienhausnutzung ist daher nicht haltbar bzw. unzutreffend.- Die zu begrüßende Erhaltung der Baumallee ist mit einem Schutzbereich der Kronentraufen zu gewährleisten.- Für das geplante Stichgewässer wird eine naturnahe Ausgestaltung gefordert. <p>Der beigefügte Biotoptypenplan ist in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Fledermaus-Winterquartiere können bei der Beseitigung von Bäumen betroffen sein. Eine Überprüfung des Baumbestandes ist gemäß § 44 BNatSchG fachkundig durchzuführen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen ist von der Gemeindeverwaltung regelmäßig (mindestens 1 x jährlich) zu kontrollieren und</p>	<p>Die Wasserflächen einschließlich der Uferbereiche werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Erholungssuchende intensiv genutzt.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit wird ein Planverfahren gem. § 13a BauGB aufgegeben und im weiteren Verlauf ein Regelverfahren durchgeführt. Folglich wird ein Umweltbericht erstellt und der Planung beigelegt. In diesem Zusammenhang werden die Kartierungen der Biotoptypen konkretisiert und Erhebungen von Amphibien und Brutvögel vorgenommen. Weiterhin werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.</p>
---	---

	<p>zu dokumentieren.</p>	
<p>28.</p>	<p>Niedersächsischer Heimatbund e.V. – mit Schreiben vom 20.05.2016</p> <p>Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern teilen wir Ihnen in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung mit dass die o.g. Bebauungsplanänderung u.E. aus folgenden Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzulehnen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die textlichen Erläuterungen sind unzureichend, die Karten stellen die tatsächlich vorhandenen Biotoptypen gar nicht und die geplanten Änderungen nicht vollständig dar; die Unterlagen können daher als unvollständig oder sogar als irreführend bezeichnet werden. Auf dieser Grundlage ist unserer Meinung nach ein rechtmäßiges Handeln nicht vertretbar. • Das Vorhaben dient unserer Einschätzung nach keineswegs der "Innenentwicklung". Der Planungsbereich wird rundherum von freier Landschaft, bzw. einem wertvollen Stillgewässer (ehemalige Kiesgrube mit hochwertiger Ufervegetation) begrenzt. Es ist auch in keiner Weise von einer "kleinräumigen Arrondierung des Siedlungsbereichs" zu sprechen. • Der alte Bebauungsplan untersagte eine feste Bebauung und erlaubte nur die Aufstellung von Mobilheimen mit einer maximalen Grundfläche von 25 m². Die Errichtung von Betonbauten und einem Wohnhaus (Verwaltung) beinhaltet die Erlaubnis zu einer erheblichen Versiegelung und zur Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von gesetzlich geschützten (BAZ, § 30 BNatSchG) und wertvollen (RAG, Wertstufe IV) Biotopen. Im alten Bebauungsplan waren zudem klare Naturschutzaufgaben hinsichtlich der 	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme handelt es sich bei dem Plangebiet um eine vorbelastete Fläche auf der bereits Baurechte bestehen. Innerhalb der Stellungnahme wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 von Marx mit den allseitig vom Badensee festgesetzten Sondergebieten ignoriert. Bei den zulässigen Mobilheimen handelt es sich um bauliche Anlagen, die einer Massivbauweise planungsrechtlich gleichgestellt sind. Ferner sind auch die Eingriffe in das Landschaftsbild bereits zum heutigen Zeitpunkt zulässig. Die Höhe der zulässigen Mobilheime unterscheidet sich nicht erheblich von den geplanten Erdhäusern. Die Wasserflächen einschließlich der Uferbereiche werden entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Erholungssuchende intensiv genutzt.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit wird ein Planverfahren gem. § 13a BauGB aufgegeben und im weiteren Verlauf ein Regelverfahren durchgeführt. Folglich wird ein Umweltbericht erstellt und der Planung beigelegt. In diesem Zusammenhang werden die Kartierungen der Biotoptypen konkretisiert und Erhebungen von Amphibien und Brutvögel vorgenommen. Weiterhin werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.</p>

Sträucher und Baume formuliert, die in der neuen Planung weitgehend fortgelassen wurden. Ein Verfahren nach § 13a BauGB muss daher abgelehnt werden. (Es ist sogar davon auszugehen, dass bei einer vorsätzlichen Beseitigung der genannten Biotope Straftatbestände vorliegen.)

- Das Ufer dieses nährstoffarmen Gewässers ist durch einen mindestens fünf Meter breiten Uferstreifen zu schützen; Angesichts des besonderen Wertes dieses Gewässers kann unmöglich eine Bebauung bis zum Ufer erlaubt werden; auch die Planung von Bootsstegen und der Bau eines Wasserweges von 8 m Breite, um allen Ferienhäusern einen Zugang zum Wasser zu ermöglichen, belegt, dass keine Absicht besteht, in diesem Bereich die Natur zu schützen, sondern man bemüht sich, die Nutzung der Wasserfläche zu intensivieren. Auch ist der Baum und Strauchbestand in seiner Wertigkeit zu erhalten. - Im alten Bebauungsplan wird dieses ausdrücklich gefordert! - Befestigungen; Bodenauftrag und Beseitigung von Boden usw. sowie die Entfernung der Gehölze dürfen nicht erfolgen. Die Angabe eines 15 Meter breiten Uferstreifens für eine Ferienhausnutzung ist daher falsch.

In einem Bereich, für den der RROP und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg ein Wochenendhausgebiet ausweist kann unserer Meinung nach kein 180 m großes Wohnhaus genehmigt werden, auch dann nicht, wenn es mit der Zweckbestimmung "Ferienhausverwaltung" und der Erlaubnis zum Dauerwohnen im Plan eingetragen wird. Es ist schwer nachzuvollziehen, warum für die etwa 20 Grundstücke, die doch verkauft werden sollen, ein derart großes "Verwaltungsgebäude" mit Dauerwohnung errichtet werden muss. Vielmehr lässt die Planung eines Anschlusses an die Wasserfläche die Vermutung aufkommen, dass hier ein „Haus am See“ geplant ist, das nach dem vorliegenden Plan sogar gebaut werden könnte,

<p>wenn auch nicht eine einzige Ferienwohnung entsteht.</p> <p>Den unvollständigen Planungsunterlagen sind keine Hinweise auf die im Planungsgebiet vorkommenden Pflanzen, Tiere oder Biotoptypen zu entnehmen. Die Feststellung im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen" belegt, mit weichem Vorsatz oder mangelnder Fachkompetenz die beauftragten Planer an dieses Gebiet herangegangen sind.</p> <p>Es wird behauptet, dass über den Planungsraum derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vorliegen. Dieses ist die Folge einer unfassbaren Handlungsweise, die Untersuchungen im Winter durchzuführen. Tatsächlich existieren im Gebiet durchaus schützenswerte Biotoptypen. U.a. sind dies das nährstoffarme Stillgewässer (Rast- und Brutgebiet geschützter Vogelarten), Gehölzstreifen (Brutplätze für Singvögel und Lebensraum von Kleintieren), Zwergbinsengesellschaften auf nassem nährstoffarmen Sand (mit Sumpfbärlapp - Rote Liste 3) und Sandtrockenrasen (mit <i>Flago minima</i>, <i>Aire praecox</i>, <i>Ornithopus perpusillus</i> und <i>Aphanas incxp&ctata</i>). Es handelt sich dabei z.T. um nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotoptypen, die sich sicherlich nicht erst in den letzten Jahren eingefunden haben, sondern dort schon aufgrund der geologischen und hydrologischen Gegebenheiten seit vielen Jahren existieren, also bereits vor Inkrafttreten des alten Bebauungsplanes. Das Vorkommen von Fiedermausen und Kreuzkröten wird vermutet. Eine floristische und faunistische Untersuchung des Gebietes während der Vegetationsperiode dürfte eine Mindestforderung sein. Es ist uns bekannt, dass im Winter auf der Wasserfläche zahlreiche Zugvögel (Taucher, Säger, Enten) rasten. Auch dieses ist zu untersuchen.</p> <p>Bei Vorhaben dieser Art ist zu prüfen, ob durch die Änderung des</p>	
---	--

	<p>Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können. Dieser Aufgabe sind die Antragstellerin keiner Weise nachgekommen, ja es werden sogar wahrheitswidrige Behauptungen aufgestellt: So trifft die Behauptung, der räumliche Geltungsbereich sei vollständig durch die angrenzende Campingplatznutzung vorbelastet, nicht zu. Auch wurden keineswegs die Eingriffe durch eine vorherige Planung vorbereitet. Vielmehr hat die Planänderung nicht nur eine erhebliche Auswirkung auf die Umwelt, sondern auch auf das Landschaftsbild, u.a. deshalb, weil durch das Vorhaben ein langer und 4,50 m hoher breiter Wall entsteht, der den Blick auf den See versperren wird.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen lehnen wir die geplanten Maßnahmen ab und halten die beabsichtigte Bebauungsplanänderung für unzulässig.</p>	
--	--	--

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2016 bis zum 24.05.2016

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

<p>29.</p>	<p>Anlieger, Polweg 4 – mit Schreiben vom 29.08.2014</p> <p>Wir, die Familie Harms, Marx Marienfeld Polweg 4, bewirtschaften westlich vom Campingplatz Marienfeld einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchvieh- und Schweinehaltung. Unser Sohn Christian, 26 Jahre, mit landwirtschaftlicher Ausbildung, möchte den Betrieb zeitnah übernehmen und den Hof weiterführen. Zur Zeit plant unser Sohn Christian den Bau eines Laufstalles um wettbewerbsfähig zu bleiben und um den Betrieb</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Mit der vorliegenden Planung erfolgt kein Heranrücken einer stöempfindlichen Nutzung an einen landwirtschaftlichen Betrieb. Entgegen der Stellungnahme werden keine Veränderungen der Schutzempfindlichkeit des Plangebietes vorbereitet. Das geplante</p>
------------	--	---

	<p>weiterentwickeln zu können.</p> <p>Die Emissionen unseres Laufstalles würden durch die Windrichtung auf das Bauvorhaben Campingplatz Marienfeld treffen.</p> <p>Aus diesen Gründen sprechen wir uns gegen das Bauvorhaben Campingplatz Friedeburg aus.</p>	<p>Ferienhausgebiet entspricht hinsichtlich des Immissionsschutzes dem des bereits festgesetzten Campingplatzes.</p> <p>Daher wird der geplante Laufstall nicht in seiner Entwicklungsmöglichkeit zusätzlich eingeschränkt. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes sind bereits zum heutigen Zeitpunkt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 von Marx beschränkt.</p>
<p>30.</p>	<p>Anlieger, Schwarzer Berg 10 – mit Schreiben vom 24.04.2016</p> <p>In obiger Sache zeigen wir an, dass uns die Eheleute Angelika und Jürgen F. Backhaus mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Eine Kopie der uns erteilten Vollmacht fügen wir diesem Schreiben bei.</p> <p>Wir sind beauftragt, für unsere Mandanten Einwendungen gegen den bis zum 24.05.2016 ausgelegten Bebauungsplan Nr. 3 (3. Änderung) zu erheben. Unsere Mandanten sind im Ergebnis mit der vorgesehenen Änderung nicht einverstanden. Sie führt zu einer erheblichen Verschlechterung der Grundstückssituation unserer Mandantschaft. Im Einzelnen sind folgende Einwendungen zu erheben:</p> <p>1.</p> <p>Zunächst rügen wir die Erforderlichkeit der Planung, also der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Insoweit ist in dem veröffentlichten Entwurf der Begründung mit Stand vom 12.04.2016 ausgeführt, dass die Gemeinde sich das Ziel gesetzt habe, in Randlage des Badesees „eine Ferienhausbebauung in Form von Erdhäusern“ zu ermöglichen. Aus welchen städtebaulichen Gründen es erforderlich sein soll, an der in Bezug</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: „Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen zu verfolgen. (BVerwG Urt. V. 14.07.1972 – 4 C 8.70; Urt. V. 16.12.1998 – 4 C 48.86; Beschl. V. 18.12.1990 – 4 BN 8.90 Beschl. V. 11.05.1999 – 4 BN 15.99; Beschl. V. 30.12.2009 – 4 BN 13.09, aaO vor</p>

<p>genommenen Stelle eine Ferienhausbebauung in Form von Erdhäusern zu ermöglichen, wird allerdings nicht ausgeführt. Nach unserer Einschätzung verstößt die ausgelegte Planung des halb gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Offensichtlich soll hier lediglich ein einzelnes Investoreninteresse befriedigt werden, und zwar in einer für die ostfriesische Landschaft untypischen Form der Anlegung von „Erdhäusern“, wodurch offensichtlich „Hobbit“- gemäße Wohnungen entstehen sollen, die vielleicht für das Auenland typisch sein mögen, nicht jedoch für die ostfriesische Landschaft.</p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit einer solchen Bauform ist weder dargelegt noch sonst wie ersichtlich.</p>	<p>Rn.1). Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt, weil nur dadurch die Planung gestützt werden kann (BVerwG Beschl. V. 30.12.2009 – 4 BN 13.09, aaO vor Rn. 1; VGH Mannheim Urt. V. 05.06.1996 – 8 S 487,96, ZfBR 1997, 54 = VBIBW 1996, 376). Ein Zusammenwirken zwischen Gemeinde und privaten Investoren bei der Einleitung und Aufstellung von Bauleitplänen widerspricht insoweit daher nicht dem § 1 Abs. 3 Satz 1. Dies bestätigen die Vorschriften über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12, der gerade auf ein enges Zusammenwirken und eine Planvorlage eines Investors gerichtet ist, ebenso die Aufgaben und Funktionen des städtebaulichen Vertrags nach § 11.“ (Zit: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, §1 RdNr. 34).</p> <p>Die genannten Eingriffe in das Landschaftsbild sind bereits zum heutigen Zeitpunkt zulässig. Die Höhe der zulässigen Mobilheime unterscheidet sich nicht erheblich von den geplanten Erdhäusern. Im Gegensatz zu Mobilheimen, die dauerhaft als naturferne bauliche Anlage wahrgenommen werden, integrieren sich Erdhäuser dünenartig und mit einer Vegetationsschicht überzogen in das Landschaftsbild.</p> <p>Wie bereits in der Begründung ausgeführt beabsichtigt die Gemeinde mit der Errichtung von Ferienhäusern in Form von Erdhäusern das touristische Angebot zu erweitern und den Erholungsstandort am Badensee, durch eine nachhaltige Auslastung zu sichern. Die bestehende Festsetzung von zulässigen Mobilheimen wurde nicht umgesetzt, so dass hier eine Anpassung an die tatsächliche Nachfrage an touristischer Infrastruktur erfolgt. Mit der angestrebten Errichtung von Erdhäusern wird ein</p>
--	--

<p>2. Erschließungssituation</p> <p>Auch die Erschließungsfrage halten wir in dieser Angelegenheit nicht für hinreichend geklärt, Eine „Ferienhausbebauung in Form von Erdhäusern“ wird zu einer erheblich Intensiveren Nutzung auch der Zuwegungsstraßen führen, als dies bisher der Fall ist. Die Zuwegung ist hierfür weder ausgelegt noch teilweise überhaupt vorhanden. Im Entwurf zur Begründung des Bebauungsplanes heißt es unter Ziffer 5.5, dass zur Erschließung einer nördlichen Teilfläche der Sondergebiete SO1 und SO2 eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt werde. Die Anfahrt erfolge direkt über die nördlich angrenzende Straße „Schwarzer Berg“, Die Anfahrt größerer Fahrzeuge (Lkw) über die private Verkehrsfläche werde nur in seltenen Einzelfällen erwartet. Deshalb sei die geplante Erschließung ausreichend.</p> <p>Wir können diese Ausführungen nicht nachvollziehen. Zum einen können wir schon dem ausgelegten Plan nicht entnehmen, wo und an welcher Stelle die Verkehrsfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt worden sein soll. Soweit uns ersichtlich, enthält der ausgelegte Plan nur im nordöstlichen Bereich eine Verkehrsfläche (Wendeplatz) und eine sich daran anschließende Stichstraße zugunsten des Sondergebietes SO2, in dem offenbar zukünftig das Wohnhaus des Investors in prominenter Lage direkt</p>	<p>Ferienaufenthalt mit einem Alleinstellungsmerkmal in dieser Region angestrebt.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme befinden sich die für die Erschließung erforderlichen umliegenden Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde Friedeburg. Zur weiteren inneren Erschließung erfolgt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit einer festgesetzten Breite von 5 m. Mit dieser Festsetzung werden keine fremden Grundstücksbereiche in Anspruch genommen. Gleiches gilt für eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge. Mit dieser Festsetzung wird insgesamt von einer Verbesserung der Verkehrssituation ausgegangen, da zum heutigen Zeitpunkt keine ausreichende Wendeanlage in dem Gebiet besteht.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrsbelastung wird nicht von einer erheblichen Zunahme ausgegangen. Bereits mit einer Umsetzung von Mobilheimen, entsprechend dem heutigen Baurecht, wäre mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Da sowohl bei Mobilheimen, als auch bei Ferienhäusern von einer durchschnittlichen Belegung von 4 Personen je Wohneinheit</p>
--	---

<p>am See errichtet werden soll. Von einer sonstigen Erschließung und einer Verkehrsfläche von 5 m findet sich in dem ausgelegten Plan nichts. Im Bestandsverzeichnis der Gemeinde Friedeburg findet sich für die vorgesehene Zuwegungsstraße „Schwarzer Berg T (Blatt 22.1 des Bestandsverzeichnisses) ein Hinweis auf den bisherigen Umfang der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche. Danach ist keinesfalls eine 5 m breite Verkehrsfläche vorhanden oder auch nur öffentlich gewidmet. Die Befestigungsbreite beträgt nach dem Bestandsverzeichnis nicht einmal 4 m.</p> <p>Weitere Einwendungen zur Erschließung bleiben vorbehalten, vor allem hinsichtlich der Tatsache, dass die für die Zuwegung vorgesehene Verkehrsfläche „Schwarzer Berg I“ offenbar teilweise über Privatgelände führt, so auch über das Privatgrundstück unserer Mandantschaft. Insoweit ist aus den Planunterlagen in keiner Weise ersichtlich, in welcher Weise die Herstellung der Erschließungsanlagen sichergestellt worden sein soll.</p> <p>3.</p> <p>Gleiches gilt auch für die Planung der Abwasserentsorgung bzw. Oberflächenentwässerung. Hierzu findet sich auf Seite 16 des Entwurfes zur Begründung des Bebauungsplanes lediglich ein kurzer Hinweis darauf, dass der Anschluss an das öffentliche Schmutz- und Regenwassersystem der Gemeinde Friedeburg gewährleistet werde.</p> <p>Unsere Mandanten befürchten insoweit, dass ihr eigenes Wasserentsorgungssystem für die in Bezug genommenen Flurstücke und damit sowohl für das Privathaus unserer Mandantschaft unter der Anschrift „Schwarzer Berg 10“ als auch für den von unserer Mandantschaft betriebenen Campingplatz erheblich belastet wird. Die Gemeinde mag</p>	<p>ausgegangen wird, ist eine erhebliche Zunahme von Zu- und Abfahrten nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt mit einem hydraulischen Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Planung und Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsanlagen.</p>
---	--

<p>insoweit tragfähige Pläne vorlegen.</p> <p>4.</p> <p>Des Weiteren rügen wir die Übergehung der berechtigten Belange unserer Mandantschaft im Hinblick auf den bestehenden und durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 von Marx planungsrechtlich untermauerten Campingplatz. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit die Belange der Campingplatzbenutzer gewahrt worden sein sollen. Dies betrifft sowohl die auf dem Campingplatz herrschenden Ruhezeiten als auch die Hausordnung etc. Die Ruhezeiten werden nicht nur durch den Baulärm bei der Errichtung der Erdhäuser empfindlich gestört, sondern auch dadurch, dass die zukünftigen Benutzer der geplanten Ferienwohnungen nicht verpflichtet sind, auf die Ruhezeiten des Campingplatzes Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Zudem wird von den Erdhäusern, die ja ihre Eingänge in Richtung der Wasserfläche haben sollen, eine erhebliche Schallabstrahlung erfolgen, verstärkt dadurch, dass im Rücken dieser Schallabstrahlung Erdhaufen erheblicher Größe errichtet werden sollen und die Schallabstrahlung ansonsten über die Wasserfläche auf den Campingplatz keinerlei Hindernisse erfährt. Insoweit sind erhebliche Beeinträchtigungen des Campingplatzbetriebes zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen werden hiermit gerügt und insoweit werden Einwendungen erhoben. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Gemeinde Friedeburg insoweit die Lärmimmissionssituation hinreichend überprüft hat. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält noch nicht einmal einen entsprechenden Absatz zu den diesbezüglichen Auswirkungen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Mit der vorliegenden Planung erfolgt kein Heranrücken einer störepfindlichen Nutzung an den bestehenden Campingplatz. Entgegen der Stellungnahme werden keine Veränderungen der Schutzempfindlichkeit des Plangebietes vorbereitet, da es sich in beiden Fällen um eine Form des Freizeitwohnens handelt. „Für Campingplätze kann nach dem Wesen der Campingplätze und den Gewohnheiten sowie dem häufigen Wechsel und Verhalten der Platzbenutzer im allgemeinen davon ausgegangen werden, dass die Störanfälligkeit höchstens derjenigen von Allgemeinen Wohngebieten entspricht.“ (zit. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Aufl. 12, § 10, RdNr. 4f.) Der Schutzanspruch einer Ferienhausanlage wird entsprechend der genannten Kommentierung ebenfalls einem WA-Gebiet gleichgesetzt.</p>
--	--

<p>5.</p> <p>Für unsere Mandantschaft ist auch nicht ersichtlich, inwieweit die unterschiedlichen Nutzungen im Bereich der Wasserfläche gegeneinander abgegrenzt werden sollen. Es ist zu befürchten, dass die zukünftigen Bewohner der zu errichtenden Erdhäuser die gesamte Wasserfläche des Sees für sich in Anspruch nehmen werden. Hiergegen können sich unsere Mandanten, die Eigentümer eines großen Teils der Wasserfläche sind und diese Wasserfläche den Gästen ihres Campingplatzes zur Verfügung stellen, sich nicht mit zumutbaren Mitteln zur Wehr setzen. Insoweit muss die Gemeinde dafür Sorge tragen, dass sich die verschiedenen Nutzungen gegeneinander abgrenzen lassen. Hierfür enthält die ausgelegte 3. Änderung zum Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen oder Hinweise, ebenso wenig der veröffentlichte Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>6.</p> <p>Schließlich ist zu rügen, dass es im Zuge der Errichtung der Erdhäuser zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Neuschaffung einer bisher untypischen Wallanlage kommen wird. Derartige Erdhäuser sind der ostfriesischen Landschaft fremd, Sie erinnern auch eher an militärische Befestigungsanlagen als an städtebauliche Konzepte. Rein praktisch werden die Errichtung der Erdhäuser nicht nur landschaftsverändernden Charakter haben, sondern eben auch erhebliche Rückwirkungen für die Immissionssituation am Campingplatz, die bisher dadurch gekennzeichnet war, dass sich etwaige Schallereignisse ungehindert verbreiten konnten. Zukünftig wird nun die Verwaltung dafür sorgen, dass nicht nur die Lärmabstrahlungen von den Nutzern der Erdhäuser in Richtung des Campingplatzes verstärkt abgestrahlt werden,</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die Sicherung der Grundstücksgrenzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und obliegt den Grundstückseigentümern („Nachbarrecht“) Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist eine Errichtung von Wohneinheiten in Form von Mobilheimen mit einer entsprechenden Nutzung der Wasserflächen zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Planverfahren gem. § 13a BauGB aufgegeben und ein Regelverfahren durchgeführt. Folglich wird ein Umweltbericht erstellt und der Planung beigelegt. Dabei werden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild untersucht.</p>
--	--

<p>sondern eben auch Lärmereignisse vom Campingplatz selbst von der entstehenden Verwallung zurückgeworfen werden. Auch dies wird ausdrücklich gerügt. Auch hierüber sind bisher keine Untersuchungen angestellt worden.7.</p> <p>Auch ist nicht ersichtlich, dass die Umweltverträglichkeit im Hinblick auf entstehende Versiegelungen und Flächenverbrauch überprüft worden ist, vor allem im Hinblick darauf, dass hier eine Uferzone mit einer bunkerähnlichen Anlage bebaut werden soll. Die Behauptung auf Seite 13 des Entwurfes der Begründung für Bebauungsplan-Änderung, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden sollen, ist schlichtweg falsch und unter objektiven Gesichtspunkten nicht mehr nachvollziehbar.</p> <p>Schließlich rügen wir auch noch, dass in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus unserer Mandantschaft (Schwarzer Berg 10) der Müllwendeplatz entstehen soll. Hier sind erhebliche Rangiervorgänge zu erwarten, auch und nicht zuletzt durch die Bewohner der geplanten Erdhäuser. Hierdurch werden erhebliche Schallimmissionen zu erwarten sein, bezüglich derer hiermit Einwendungen erhoben werden.</p> <p>Weitere Einwendungen bleiben vorbehalten, ggf. in einem etwaigen Normenkontrollverfahren.</p>	
--	--