

# Stadt Friesoythe

## **Bebauungsplan Nr. 101** **„Südlich der Böseler Straße“** **– 2. Änderung**

### **Verfahrensstand:**

Abwägungsvorschläge  
nach dritter öffentlicher Auslegung  
gemäß § 13 Abs. 2 a i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| 1. Landkreis Cloppenburg | 07.11.2011 |
|--------------------------|------------|

Folgende Träger, die antworteten, haben keine Anregungen geäußert:

- |          |            |
|----------|------------|
| 2. NLWKN | 24.10.2011 |
|----------|------------|

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Karl-Heinz Tameling-Meyer            | 05.11.2011 |
| 2. Bernd und Karl-Heinz Tameling-Meyer  | 07.11.2011 |
| 3. RA Niewerth für Herrn Tameling-Meyer | 10.11.2011 |

Von folgenden Trägern wurden Anregungen bzw. Hinweise gegeben:

<b>1 Landkreis Cloppenburg</b>				<b>11.10.2011</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<b>x</b>	Hinweise	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägungsvorschlag</b>		
<p>Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 nehme ich wie folgt Stellung:                      Für das Mischgebiet MI 2 am Neuenkapsweg gelten die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 4-7.                      Ich weise darauf hin, dass sich die textliche Festsetzung Nr. 4, in der die Anzahl der Wohnungen geregelt ist, nur auf die Allgemeinen Wohngebiet bezieht. Soll die Festsetzung auch für das MI 2 gelten, ist die textliche Festsetzung entsprechend zu ergänzen.</p>			<p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird redaktionell überarbeitet, da sie auch für die gekennzeichneten Mischgebiete MI 2 gelten soll.</p>		
<p><u>Untere Wasserbehörde</u>                      Gegen die Umsetzung der o.g. Bauleitplanung <u>bestehen</u> aus Sicht der unteren Wasserbehörde <u>weiterhin Bedenken</u>.</p>					
<p><u>Begründung:</u>                      Die Grenzen des Bebauungsplanes wurden im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 27.06.2011 zwar verändert, jedoch liegen noch immer Teile des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Gewässers II. Ordnung der Friesoyther Wasseracht "Streek".                      Die Überschwemmungsgebiete wurden zwischenzeitlich durch Bekanntmachung im Nds. Ministerialblatt Nr. 27/2011 am 27.07.2011 vorläufig gesichert.                      Damit sind die Vorgaben des § 78 WHG maßgeblich.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Die geplante Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.101 ist zwar nach § 78 WHG nicht grundsätzlich verboten, jedoch ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr.2 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.                      Grundstückseigentümer könnten lediglich dann bauen, wenn Ihnen von der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG genehmigt wird. Die Genehmigung kann seitens der unteren Wasserbehörde jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da die Bebauung eine wesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und des Abflussverhaltens bedeuten würde. Diese Beeinträchtigung kann vom einzelnen Grundstückseigentümer selbst aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücke nicht ausgeglichen werden.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		

<p>Einzigste Möglichkeit, das betroffene Plangebiet für eine Bebauung zugänglich zu machen, wäre der zentrale Ausgleich, der durch die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes verursachten nachteiligen Auswirkungen, <u>im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens</u> durch die Stadt Friesoythe.</p> <p>Intention der Ausgleichsmaßnahmen ist es, die beeinträchtigten Strukturen und Funktionen der Rückhaltefläche möglichst gleichartig wieder herzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen in einem sachlich funktionellen Zusammenhang und in einem räumlichen Bezug zu dem Überschwemmungsgebiet stehen.</p> <p>Ihre ausführliche Darlegung nebst Karten und Berechnungsgrundlagen ist im Bauleitplanverfahren unabdingbar: Ein Ausgleichsvorschlag wurde zwar vorgelegt, jedoch ist dieser lückenhaft. Wie aus der Anlage 1 zu entnehmen ist, wurde lediglich der östlich der Pater-Delp-Straße in Anspruch genommene Teil des Überschwemmungsgebietes berechnet und hierfür ein Ausgleich in Form eines Rückhaltegrabens vorgeschlagen.</p>	<p>1. Um die Problematik des Überschwemmungsgebietes zu berücksichtigen, wurde der Änderungsbereich - gegenüber der zweiten Auslegung – erheblich reduziert, sodass die vorgesehenen Bauflächen weitgehend außerhalb desselben liegen.</p> <p>2. Zudem hat die Stadt Friesoythe mit der Festsetzung eines Regenrückhaltegrabens entlang der Pater-Delp-Straße die Voraussetzungen für den Ausgleich des in Anspruch genommenen Retentionsraum geschaffen. Diese konkrete Ausgleichsmaßnahme steht in einem sachlich funktionellen Zusammenhang und in einen räumlichen Bezug zu dem Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Friesoythe ist der Ausgleichsvorschlag für den betroffenen kleinen Bereich östlich der Pater-Delp-Straße ausreichend (Regenrückhaltegraben).</p>
<p>Es werden jedoch auch westlich der Pater-Delp-Straße trotz Anpassung der Grenzen des Änderungsbereiches des Bauungsplans Nr. 101 noch Teile des Überschwemmungsgebietes in Anspruch genommen. Eine Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen fehlt völlig. Die Berechnung und Darstellung ist nachzuholen.</p>	<p>3. Auf Grund der vorgetragenen Bedenken der unteren Wasserbehörde wird der Geltungsbereich an dieser Stelle reduziert, so dass hier die Bauflächen komplett außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen.</p>
<p>Grundsätzlich stellt sich jedoch die Frage, ob die „Graben“-Lösung sinnvoll ist.</p>	<p>Die Graben-Lösung ist aus Sicht der Stadt Friesoythe sinnvoll und praktikabel, da sie den verlorenen gegangenen Retentionsraum in räumlicher Nähe ausgleicht.</p>
<p>Seitens der unteren Wasserbehörde wird vorgeschlagen, die unbebaute Fläche, die ehemals zum Änderungsbereich des Bauungsplans Nr. 101 gehören sollte, als Ausgleichsfläche für die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes zu nutzen.</p> <p>Diese wäre entsprechend dem verlorengehendem Rückhaltevolumen abzutragen, mit in die Änderung des B-Plans aufzunehmen, und hier als nicht bebaubare Fläche/Überschwemmungsgebiet Streek zu kennzeichnen.</p>	<p>Der Vorschlag der unteren Wasserbehörde wurde bereits im Vorfeld zur dritten Auslegung geprüft. Zu diesem Zweck fand ein Abstimmungstermin bei der Unteren Wasserbehörde statt. Bereits dort wurde seitens der Stadt deutlich gemacht, dass die vorgeschlagene Lösung wegen der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar ist.</p>

<p><u>Hinweis zum Niederschlagswasser</u></p> <p>.</p> <p>Für die Oberflächenentwässerung ist ein Konzept zur Einhaltung des Einleitwertes 1,3 l/sec*ha in ein Gewässer zu erarbeiten. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltebecken) sind einzuplanen.</p> <p>Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen (Regenrückhaltebecken) für die Ableitung des im Planbereich anfallenden Niederschlagswassers sind einem hydraulischen Nachweis zu unterziehen und gegebenenfalls zu erweitern, um eine Verschärfung des Wasserabflusses zu vermeiden. Geschaffenes Retentionsvolumen darf nicht durch Wallanlagen reduziert werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet, es wird ein Entwässerungskonzept vorgelegt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p>
--	--

Von folgenden Bürgern wurden Anregungen bzw. Hinweise gegeben:

<b>1 Karl-Heinz Taming-Meyer Straße: Kirchstraße 22</b>				<b>05.11.2011</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise		
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägungsvorschlag</b>		
<p>Einspruch gegen den zur Zeit ausliegenden Bebauungsplan 101 "Südlich der Böseler Straße (2 Änderung)"</p> <p>Die Planstraße A ist entscheidend für den gesamten Bebauungsplan 101. Über diese Hauptstraße wird ein wesentlicher Verkehr des gesamten Bebauungsplan 101 laufen. Deshalb muß diese Straße komplett in dieser 2 Änderung des Bebauungsplanes mit ausgebaut werden. Zudem möchte ich anmerken, dass der bis jetzt nicht mitgeplante Teilausbau diese Planstraße A komplett Überflutungsgebiet des Landes Niedersachsen ist. Diese Überflutungsfläche kann ja wohl nicht den verbliebenen Grundstückseigentümer des Bebauungsplanes 101 aufgebürdet werden. (So wie der jetzige Teilausbau dieses ja wohl zu Zeit vorsieht). Da ist ja wohl die Stadt Friesoythe in der Verantwortung. Zu Gesprächen zu dem Gesamtbauplan 101 und zu eventuellen Lösungen bin ich gerne bereit.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Straßennetz innerhalb des Plangebietes wird nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgebaut werden, Voraussetzung ist die konkrete Bauabsicht verbunden mit einer Flächenverfügbarkeit. Diese Voraussetzungen sind für den Geltungsbereich der 2. Änderung, d.h. für die Flächen östlich der Pater-Delp-Straße gegeben.</p> <p>Die Lage der Überflutungsfläche er gibt sich aus sachlichen Gründen (Wasser - und Höhenverhältnisse) und ist in einem gesonderten Verfahren festgelegt worden. Im Zuge des Verfahrens wurden seitens der Stadt Friesoythe zwar Anregungen vorgebracht, die Stadt Friesoythe hat aber auf die Lage und Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes keinen direkten Einfluss.</p>		

<b>2 Bernd und Karl-Heinz Taming-Meyer</b>				<b>07.11.2011</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise		
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägungsvorschlag</b>		
<p>Einspruch gegen den zur Zeit ausliegenden Bebauungsplan 101 "Südlich der Böseler Straße (2 Änderung)"</p> <p>hiermit möchten wir Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 Südlich der Böseler Straße 2. Änderung einlegen. Wir sind als Grundstückseigentümer der Flurstücke 206/10; 206/9; 206/8; 206/il; 206/14; 208/12; 208/13; 208/14 und 208/15 von der Änderung ebenfalls betroffen.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Niedersachsen und deren Auswirkungen auf den Bebauungsplan kann hier nur eine Gesamtlösung sinnvoll sein. Durch die nun angestrebte partielle Lösung sehen wir unsere Interessen nicht ausreichend berücksichtigt und empfinden uns als benachteiligt. Wir sind selbstverständlich jederzeit gerne bereit in einem gemeinsamen Gespräch mit Ihnen über mögliche Gesamtlösungen zu sprechen.</p>			<p>Die Stadt Friesoythe steht für Gespräche zur Verfügung. Das Planverfahren zur 2. Änderung wird aber abgeschlossen, da es zu keinen Nachteilen für die Flächen ihres Mandanten führt.</p> <p>Neben der Stadt Friesoythe ist hier vor allem die untere Wasserbehörde Ansprechpartner.</p>		

<b>3 RA Niewert &amp; Kollegen für Herrn Bernd Tameling-Meyer</b>				<b>10.11.2011</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<b>x</b>	Hinweise	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägungsvorschlag</b>		
<p>Ausweislich der anliegenden beglaubigten Vollmacht vertreten wir die rechtlichen Interessen des Herrn Karl-Heinz Tameling-Meyer. Unser Mandant ist Eigentümer verschiedener Flurstücke im Geltungsbereich Ihres Bebauungsplans Nr. 101. Nun mehr findet die Öffentlichkeitsbeteiligung für die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans 101 statt.</p> <p>In Ergänzung zu dem Schreiben unseres Mandanten vom 05.11.2011 und dessen Sohn, der ebenfalls Eigentümer verschiedener Flurstücke in diesem Bereich ist, erheben wir namens unseres Mandanten folgende Einwendungen.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p style="text-align: center;"><b>I.</b></p> <p>Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 101 verstößt gegen Planungsgrundsätze. Das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 101 - 1. Änderung -, in dessen Geltungsbereich auch Grundstücke unseres Mandanten liegen, sind teilweise durchzogen vom Überschwemmungsgebiet für den Streek, welches mit Bekanntmachung vom 27.07.2011 (Nds. MBI. Nr. 27/2011, Seite 509) vorläufig gesichert worden ist. Das Plangebiet der 2. Änderung erstreckt sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 101 - 1. Änderung. Es erfasst trotzdem einen Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planbegründung gibt an, dass gerade wegen des Überschwemmungsgebietes eine Planung für die betroffenen Flächen unterblieb. (S. 10f.) Hier haben Sie jedoch den genau falschen Weg gewählt. Denn gerade den Problemen eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes muss durch die städtebauliche Planung begegnet werden. Ausweislich des Anhangs zur Planbegründung versuchen Sie die hieraus resultierenden Einschränkungen durch Schaffung eines Grabens zu lösen. Diese „Lösung“ benachteiligt jedoch unseren Mandanten erheblich und ist auch nicht mit den Planungsgrundsätzen vereinbar.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Problem des nunmehr festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird durch die städtebauliche Planung ausreichend erfasst: die weitere Reduzierung des Plangebietes, so dass letztlich nur noch ein kleiner Teilbereich mit Bauflächen überdeckt wird. Als Ausgleich für den verloren gegangenen Retentionsraum wird ein Regenrückhaltegraben im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Eine Benachteiligung Ihres Mandanten durch die Planung der Stadt ist nicht ersichtlich.</p>		

<p>1. Anforderungen kostensparenden Bauens, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB hat die Planung so zu erfolgen, dass die Anforderungen an kostensparendes Bauen berücksichtigt werden. Das ist im vorliegenden Entwurf nicht geschehen. Denn durch die geplante Festsetzung eines WA-Gebietes im eigentlichen Überschwemmungsbereich werden zwangsläufig die Anforderungen an die Bauweise auf kostenintensivierende Weise erhöht. Das ergibt sich bereits aus den textlichen Festsetzungen zur Höhe des Gebäudesockels in Nr. 7.3, worin eine Mindesthöhe von 8,5 Meter üNN vorgesehen ist.</p> <p>Doch auch unser Mandant, der vom Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mittelbar betroffen ist, hat hier finanzielle Einbußen hinzunehmen. Denn durch die geplante Reduzierung des Überschwemmungsgebiets durch den vorgesehenen Graben steigt das Überschwemmungsrisiko auf dem Grundstück unseres Mandanten, welches dem Plangebiet unmittelbar angrenzt. Auch unser Mandant wird daher - in noch größerem Maße - gezwungen, bauliche Anlagen gegen das mögliche Hochwasser abzusichern. Aller Voraussicht nach können solche zusätzlichen Kosten zu einer wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Bauweise führen. Unser Mandant wird daher durch die Planung in dem Abwägungspunkt nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verletzt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Festsetzungen zur Höhe von Gebäudesockeln und Mindesthöhen üNN gehen auf die Problematik des Überschwemmungsgebietes ein. Dem Baugesetzbuch widersprechende Kostensteigerungen sind hiermit nicht verbunden.</p> <p>Durch die Planung der Stadt erfolgt keinerlei Verlagerung des Überschwemmungsrisikos auf das Grundstück ihres Mandanten, da jede Überbauung entsprechend durch zusätzlichen Retentionsraum ausgeglichen wird. Somit entstehen für ihren Mandanten auch keine zusätzlichen Kosten.</p>
<p>2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB</p> <p>Selbiges gilt für die Berücksichtigung der durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf den Menschen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB. Es ist nämlich ausweislich Ihr Planentwurf, der durch Verknappung der Überschwemmungsflächen zum einen die Gefahr einer Überschwemmung des Grundstücks unseres Mandanten erhöht. Zum anderen verschlimmern sich Ausmaß und Kosten der zu erwartenden Schäden im Falle eines Hochwassers an Grundstück und baulichen Anlagen. Unser Mandant wird daher durch die Planung in dem Abwägungspunkt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB verletzt.</p>	<p>Wie bereits oben ausgeführt, hat die Planung keinerlei Verknappung von Überschwemmungsflächen zufolge, da jeweils ein entsprechender Ausgleich durch neuen Retentionsraum erfolgen wird.</p>

<p>3. Hochwasserschutz, § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB</p> <p>Evident wird es schließlich bei dem in Betracht zu ziehenden Belang des Hochwasserschutzes. Dieser wurde völlig unzureichend berücksichtigt. Der Hochwasserschutz als solcher macht verständlicherweise nicht Halt an den Grenzen eines Bebauungsplans. Die Belange des Hochwasserschutz sind folglich immer in die Planung mit einzubeziehen. Das trifft auf den vorliegenden Fall erst recht zu. In dem nur ein Teil des gültigen Bebauungsplans geändert wird. Während die Planung durch Errichtung des Retentionsbeckens den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 vielleicht noch zu schützen versucht, werden die angrenzenden Grundstücke und Planbereiche völlig außer Acht gelassen.</p> <p>Hierin liegt ein schwerwiegender Abwägungsmangel, der im weiteren Verfahren zu beheben sein wird. Es kann nicht sein, dass der „Schutz“ eines Teilplanbereichs zur Belastung eines anderen Teilplanbereichs führt, ohne das hierfür ein Ausgleich geschaffen wird. Die Konsequenzen aus der Planung wurden bereits eindringlich geschildert.</p>	<p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden (siehe auch Erläuterungen oben) ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die angesprochenen “nicht überplanten Flächen” wurden bereits zu Beginn des Planverfahrens nicht mit in die 2. Änderung einbezogen, da Ihr Mandant keinerlei Interesse an einem Grundstücksverkauf, an einer Kooperation bzw. an einer zeitnahen Bebauung zeigte. Im weiteren Planungsverlauf wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung - wegen des nunmehr festgestellten Überschwemmungsgebietes - nochmals reduziert.</p> <p>Von einer Belastung des überplanten Bereichs zu Ungunsten der Grundstücke ihres Mandanten kann keine Rede sein.</p>
<p>4. Abwägung privater Belange, § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Schließlich ist von Gesetzes wegen ein Ausgleich zwischen den privaten und den öffentlichen Interessen zu erzielen. Auch dieses Abwägungsgebot wird durch den neuen Planentwurf wesentlich verletzt. Das ergibt sich zum einen aus den bereits angemerkten Folgen der Planung in Bezug auf die Hochwasserproblematik.</p> <p>Zum anderen hätte aber auch beispielsweise die Westanbindung der Planstraße A nicht ohne weiteres gekappt werden dürfen. Unser Mandant vertraut nach wie vor auf die Bebaubarkeit der Grundstücke, die er durch den Tausch mit Ihnen erhalten hat. Die Bebauung erfordert jedoch zwingend eine Erschließung. Hierzu waren nach der ursprünglichen Planung die von Osten an das Retentionsbecken angrenzenden Straßen gedacht. Diese wurden jedoch nunmehr in Sackgassen umfunktioniert, sodass ihnen für die folgenden Grundstücke keine Erschließungsfunktion mehr zukommen kann. Diese Vorgehensweise widerspricht der ursprünglichen Planung und verstößt daher gegen das Gebot der Nachhaltigkeit, § 1 Abs. 5 BauGB.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, eine Verletzung des Abwägungsgebotes wird nicht gesehen.</p> <p>Die Westanbindung der Planstraße wurde letztlich wegen des Überschwemmungsgebietes gekappt. Planungsrechtlich besteht grundsätzlich weiterhin die Möglichkeit, dass Ihr Mandant seine Grundstücke über die “Planstraße - Pater-Delp-Straße” erschließt. Diese stellt gemäß dem Bebauungsplan Nr. 101 - 1. Änderung die Haupteerschließung der Flächen Ihres Mandanten dar, die neue Planung (2. Änderung) verhindert diese Erschließung nicht.</p>

<p style="text-align: center;"><b>II.</b></p> <p>Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 verstößt zudem gegen geltendes Recht. Aufgrund der Festsetzung bleibt, wie bereits ausgeführt, eine Intensivierung der Hochwassergefahr auf dem Grundstück unseres Mandanten zu erwarten. Hierin ist ein Eingriff in die Eigentumsposition unseres Mandanten zu sehen, der weder von der Sozialbindung erfasst noch als Inhalts- oder Schrankenbestimmte hinzunehmen ist. Denn durch die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes allein wird die Bebaubarkeit des Grundstücks in erheblicher Weise eingeschränkt. Wird nun die Gefahr einer Überschwemmung intensiviert, so verkleinern sich die bebaubaren Flächen noch mehr. Die Sachlage ist vergleichbar der nachbarrechtlichen Situation der Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke. Auch eine solche Ableitung braucht der Nachbar nicht zu dulden. (vgl. § 39 NNachbarG)</p> <p>Ähnlich verhält es sich mit der nunmehr unterbliebenen Anbindung des Grundstücks unseres Mandanten an die Planstraßen. Auch hier wird die Erschließung des Grundstücks willkürlich erschwert. Auch diese Beeinträchtigung ist mit dem Grundsatz des Eigentumsschutz nicht vereinbar.</p> <p style="text-align: center;"><b>III.</b></p> <p>Letztlich gebietet der grundrechtlich geschützte Gleichbehandlungssatz, dass die vorliegende Planung auf die übrigen Teile des Bebauungsplans 101 - 1. Änderung - ausgeweitet wird. Zwar ergibt sich aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, dass niemand einen Anspruch auf Erstellung eines Plans hat. Im vorliegenden Fall haben Sie jedoch von sich aus mit der Planung begonnen. Nunmehr geht es um die Frage, ob Ihr Planentwurf den aufgeworfenen Fragen und Problemstellungen gerecht wird. Nach den bisherigen Ausführungen muss dies leider verneint werden. Die bisherige Planung löst das Problem des Hochwasserschutzes nicht. Es wird nur auf das anliegende Grundstück unseres Mandanten verlagert und dort sogar noch intensiviert. Hieraus ergeben sich erhebliche Abwägungsfehler, die nur in Form einer Planerweiterung behoben werden können. Wie unser Mandant bereits in seinem eingangs erwähnten Schreiben mitgeteilt hat, ist er zu Gesprächen in Bezug auf die Problemlösung gem. bereit. Die Planung sollte dahin gehend erweitert werden, dass alle von dem vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet betroffenen Grundstücke im Rahmen einer großen Gesamtlösung (seien es Deiche, Kanäle, Drainagen oder eine umfassende Geländeerhöhung) aus der Gefahrenzone heraus fallen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Oben wurde bereits ausführlich dargelegt, dass die 2. Änderung zu keiner Einschränkung der Bebaubarkeit der Flächen Ihres Mandanten führt. Das Überschwemmungsgebiet basiert auf einer anderen gesetzlichen und fachlichen Grundlage und wurde in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren festgelegt.</p> <p>Eine Belastung der Flächen Ihres Mandanten durch die Ableitung von zusätzlichem Wasser erfolgt nicht (vgl. obige Ausführungen zur Verkleinerung des Geltungsbereiches sowie zur Festsetzung des Regenrückhaltegrabens).</p> <p>Planungsrechtlich bleibt die HAUPTerschließung der Grundstücke ihres Mandanten über die Pater-Delp-Straße unberührt. Die Erschließung der Grundstücke ihres Mandanten werden durch das Planverfahren der 2. Änderung nicht erschwert. Die bisherige Planung löst das Problem des Hochwasserschutzes für den überplanten Bereich der 2. Änderung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Friesoythe steht für Gespräche jederzeit zur Verfügung. Das Planverfahren zur 2. Änderung wird aber abgeschlossen, da es zu keinen Nachteilen für die Flächen ihres Mandanten führt.</p> <p>Neben der Stadt Friesoythe ist hier vor allem die untere Wasserbehörde <u>der</u> Ansprechpartner. Gemeinsam wäre hier (unabhängig von dem laufenden Bauleitplanverfahren) zu erörtern, ob es Lösungsansätze gibt. Grundlage ist hier das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG): gemäß § 78 “Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete” sind nach Abs. 1 alle baulichen und sonstigen Maßnahmen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes weitestgehend ausgeschlossen, dies gilt z.B. auch für die Errichtung baulicher Anlagen auf Grundlage eines Bebauungsplanes (vgl. § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG)</p>
--	--

<p>In Anbetracht der Größe des Überschwemmungsgebietes kann diesem auch nur auf der planerischen Ebene wirkungsvoll entgegen getreten werden. Es ist nahezu aussichtslos, jedem Grundstückseigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen einzeln aufzubürden.</p> <p>Unser Mandant ist zuversichtlich, dass sich im Rahmen einer Beratung aller Betroffenen eine vertretbare Lösung erarbeiten lässt. Die erhobenen Einwendungen wären durch eine solche Lösung hinfällig.</p> <p style="text-align: center;"><b>IV.</b></p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass unser Mandant sehr wohl befugt ist, Einwendungen gegen den Planentwurf zu erheben. Wie Sie uns bereits telefonisch mitgeteilt haben, bezweifeln Sie die Legitimation unseres Mandanten. Aus den vorgenannten Einwendungen ergibt sich jedoch, dass unser Mandant selbst unmittelbar von der Planung betroffen ist. Entsprechend muss es ihm auch möglich sein, seine Einwendungen anzubringen. Ihm ist Gehör zu gewähren.</p> <p>Sollte es wider Erwarten nicht zu einer gütlichen Einigung im Wege einer großen Gesamtlösung kommen, so wird sich unser Mandant sich gezwungen sehen, den mit Ihnen am 13. April 2011 geschlossenen Tauschvertrag rückgängig zu machen. Es besteht der Verdacht einer arglistigen Täuschung in Bezug auf die Qualität des ertauschten Grundstücks. Es ist nicht auszuschließen, dass Ihnen die aus der Festsetzung als Überschwemmungsgebiet resultierenden Folgen bereits bei Vertragsschluss bekannt waren. Immerhin gibt die Begründung zum Planentwurf ausdrücklich, dass die Ergebnisse der Untersuchungen des NLWKN Ihnen bereits am 17.10.2010 vorgestellt worden sind. (Seite 14) Zudem wurde unsere Mandanten die Bebaubarkeit der Grundstücke noch mit Schreiben vom 22.12.2010 zugesichert. Letztlich dürfte sich aber auch unter Berücksichtigung der Gesamtumstände ein Rücktrittsrecht nach § 313 BGB ergeben.</p>	<p>Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 die Errichtung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn die Hochwasserrückhaltung weiterhin gewährleistet ist. Somit ist der Adressat eines solchen Ausnahmeantrages die Untere Wasserbehörde, die Stadt Friesoythe wird hier gerne beratend und unterstützend tätig sein.</p> <p>Es wurde nicht die Legitimation angezweifelt, sondern lediglich ausgeführt, dass die Grundstücke des Tamling-Meyer nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 liegen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Oldenburg, den 17.11.2011

Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
F 0441 361164-99  
buero@lux-planung.de



M. Lux