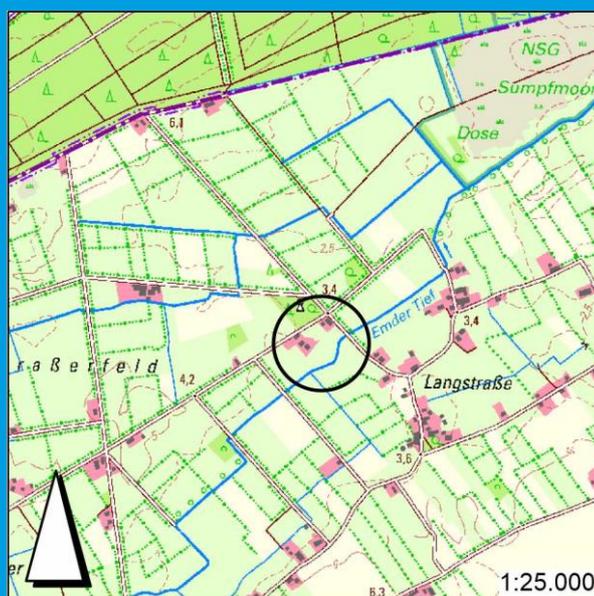


# 67. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung mit Umweltbericht

## Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 11250 | 14.07.2021

**67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	5
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.3.	Änderungsbereich .....	6
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
3.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	6
3.2.	Flächennutzungsplanung .....	9
3.3.	Landschaftsplanung .....	9
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
<b>4.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Konzeption</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
8.1.	Anlass .....	12
8.2.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der Planung .....	12
8.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....	12
8.3.1.	Fachgesetze .....	12
8.3.2.	Planerische Vorgaben .....	13
8.3.3.	Berücksichtigung der Umweltschutzziele .....	14
8.4.	Naturräumliche Lage und Nutzungen des Plangebiets, Schutzobjekte .....	14
8.5.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Eingriffe .....	15
8.5.1.	Klima/Luft .....	15
8.5.2.	Boden .....	16
8.5.3.	Grundwasser .....	18
8.5.4.	Oberflächengewässer .....	18
8.5.5.	Biotopstrukturen .....	18
8.5.6.	Landschaftsbild .....	19
8.5.7.	Mensch .....	19

**67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung**

8.5.8.	Sach- und Kulturgüter.....	19
8.6.	Wechselwirkungen .....	19
8.7.	Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen .....	21
8.8.	Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	21
8.9.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren .....	21
8.10.	Anderweitige Planungsalternativen.....	21
8.11.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG .....	21
8.11.1.	Rechtliche Grundlagen .....	21
8.11.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	21
8.11.3.	Prüfung der Verträglichkeit.....	22
8.12.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	23
8.13.	Hinweise zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen .....	23
8.14.	Bilanzierung und externe Kompensationsmaßnahmen.....	24
8.15.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
8.16.	Quellenverzeichnis .....	25
<b>9.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>Kennzeichnung .....</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>26</b>
12.1.	Ziel der Planaufstellung.....	26
12.2.	Beurteilung der Umweltbelange.....	27
12.3.	Planungsalternativen .....	27
12.4.	Abwägungsvorgang .....	27

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

### 1. Anlass der Planung

Im Ortsteil Dose der Gemeinde Friedeburg liegt der Assisihof, der von einer gleichnamigen GmbH betrieben wird. Im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit lag der Schwerpunkt bisher auf der Haltung und Zucht von vom Aussterben bedrohten Haustierrassen und der Pferdezucht. Nun soll das Konzept erweitert werden und die Tierhaltung und -zucht sowie Pferdesport mit einem Angebot von Rehabilitationsaufenthalten für psychisch und körperlich eingeschränkte bzw. erkrankte Personen verbunden werden. Dies ist mit einer erweiterten Nutzung der Fläche und der Errichtung weiterer Gebäude verbunden.

Dieses Vorhaben ist im Außenbereich jedoch nicht nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zulassungsfähig (Bauen um Außenbereich). Die Gemeinde Friedeburg befürwortet die Umsetzung des Vorhabens und möchte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) schaffen.

### 2. Grundlagen der Planung

#### 2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des BauGB in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am 26.02.2020 die Aufstellung der 67. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
  - k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  - l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
  - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des vorliegenden B-Plans befindet sich im Ortsteil Dose, südlich angrenzend an die Gemeindestraße „Abickhafer Feldweg“ und westlich angrenzend an die Gemeindestraße „Streitfelder Weg“. Im Süden wird er vom Emders Tief (Gewässer II. Ordnung) begrenzt. Er ist rund 2,4 ha groß.

Die Lage des Änderungsbereichs ist in der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung dargestellt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Planerische Vorgaben

### 3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet selbst keine Darstellungen. Das Emders Tief ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linie).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund ist seit 2006 in Kraft. Am 21.12.2015 hat der Landkreis die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung bekannt gegeben, wodurch das vorhandene RROP maximal weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behält.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem mehrere Vorsorgegebiete überlagert ausgewiesen wurden. Dies sind:

- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft
  - auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Flächenfarbe ocker)
  - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (diagonale gelbe Schraffur)
- Vorsorgegebiet für Erholung (waagerechte grüne Schraffur)
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur)

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (blaue Umrandung), das als Trinkwasserschutzgebiet „Sandelermöns“ ausgewiesen ist.

Vorsorgegebiete zählen zu den Grundsätzen der Raumordnung. Als solche sind sie der kommunalen Abwägung zugänglich, wenngleich ihnen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Vorranggebiete zählen zu den Zielen der Raumordnung und sind als solche schlussabgewogen. Eine Abweichung hiervon erfordert ein Zielabweichungsverfahren.

Im vorliegenden Fall stehen die ausgewiesenen Vorsorgegebiete der Planung nicht entgegen, da das Vorhaben eines Ferienhofes sich in die bestehende landwirtschaftliche Prägung von Landnutzung und Landschaftsbild einfügt. Zudem können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte Festsetzungen hierzu getroffen werden, welche die Ausführung des Vorhabens so steuern, dass es die Vorsorgegebiete in der Erfüllung ihres Zwecks nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben eine Fortführung und Ergänzung der bestehenden Nutzung darstellt. Auch hier können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zur Nutzung getroffen werden, die der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Rechnung tragen. Für den Schutz des Grundwassers relevante Änderungen am regelmäßigen Betrieb, wie z. B. im Hinblick auf die Verwendung von Dünger oder auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sind ohnehin nicht vorgesehen. Damit ist die vorliegende Planung grundsätzlich als mit dem ausgewiesenen Vorranggebiet vereinbar anzusehen. Es ist kein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Somit sind der vorliegenden Planung entgegenstehende Belange der Raumordnung nicht festzustellen.

67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Abb.: Darstellungen des LROP mit Lage des Plangebiets (orange umkreist; graue Linie = Kreisgrenze)



Abb.: Darstellungen des RROP mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame FNP der Gemeinde Friedeburg stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Emder Tief ist als Gewässer II. Ordnung dargestellt.<sup>1</sup> Nördlich des „Abickhafer Feldwegs“ ist die 6. Änderung des FNP dargestellt (ND = Naturdenkmal), die jedoch nicht wirksam wurde.<sup>2</sup>

Die vorliegende Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 2 von Dose.

Abb.: Darstellungen des FNP 1985 mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



### 3.3. Landschaftsplanung

Laut **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2006 liegt das Plangebiet innerhalb des Abickhafer Wallheckenkerngebiets, das ein wichtiger Bereich sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für das Landschafts-

<sup>1</sup> Der in der Abbildung dargestellte Verlauf des Emder Tiefs entspricht nicht dem gegenwärtigen Zustand.

<sup>2</sup> Die rechtswirksame 6. Änderung des FNP wurde in den Ortsteilen Wiesede/Wiesedermeer durchgeführt.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

bild ist. Als Entwicklungsziel werden Erhalt, Pflege und Entwicklung überwiegend kleinstrukturierter alter Wallheckenkerngebiete angegeben.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Friedeburg kennzeichnet innerhalb und an den Rändern des Plangebietes Wallhecken. Diese werden als intakte Wallhecken bzw. Wallhecken der ersten Schadensstufe eingeordnet. Weiterhin werden Einzelbäume und Gehölzreihen dargestellt. Als Entwicklungsziele werden die Sicherung der Wallhecken sowie die naturnahe Gewässerunterhaltung des Emders Tiefs angegeben.

### 3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Damit befindet sich das Plangebiet im unbeplanten Außenbereich. Auch angrenzend sind keine Bebauungspläne aufgestellt worden.

## 4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird gegenwärtig für die Tierhaltung und das Wohnen genutzt. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Tierzucht, v. a. Pferde und verschiedene alte Haustierrassen.

Der Gebäudebestand besteht aus 3 Wohnhäusern („Abickhafer Feldweg“ 11 und 13 sowie „Streitfelder Weg“ 10) mit diversen Nebengebäuden sowie Anlagen zur Tierhaltung inkl. eines Stallgebäudes. Die unbebauten Flächen dienen überwiegend als Weide bzw. Auslauf für die gehaltenen Tiere.

Die Umgebung des Plangebiets ist eine historische Kulturlandschaft, die noch heute von der Landwirtschaft geprägt wird. Die überwiegende Nutzung besteht aus Grün- und Ackerland, das von einem Netz aus Wallhecken gegliedert wird. Vereinzelt sind auch geschlossene Gehölzbestände vorhanden, so auch in direkter nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet. In diesem kleinen Waldstück befindet sich das Kriegsdenkmal Dose. Etwa 900 m nördlich des Plangebiets liegt der Forst Upjever.

Die bauliche Nutzung in der Umgebung besteht v. a. aus (ehemaligen) Hofstellen und kleinen Siedlungen aus mehreren Häusern. Die nächstgrößere zusammenhängend bebaute Ortslage ist die Ortschaft Reepsholt, dessen Kern rund 2,5 km südwestlich entfernt liegt.

## 5. Ziele der Planung

Die vorliegende Planung dient sozialen und kulturellen Bedürfnissen im Hinblick auf Freizeit und Erholung bzw. Rehabilitation und berücksichtigt dabei insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen.

Das Konzept eines Ferienhofes trägt zudem zur Bereicherung und Weiterentwicklung der lokalen und regionalen Fremdenverkehrswirtschaft bei, die im Landkreis Wittmund und in ganz Ostfriesland eine hohe gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat.

Zudem wird die geordnete Fortentwicklung des Ortsteils Dose gewährleistet, wobei die Anpassung an die übergeordneten Planungsebenen beachtet wird.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

### 6. Konzeption

Für die Einrichtung eines Ferienhofes ist das Gemeindegebiet von Friedeburg allgemein prädestiniert. Wie alle Gemeinden im Landkreis Wittmund liegt Friedeburg in einer bekannten und beliebten Urlaubsregion. Deren geschätzte Eigenschaften sind das Seeklima, die Lage an der Küste und das regionaltypische Landschaftsbild, verbunden mit einer guten verkehrlichen Erschließungssituation durch Autobahnen und Bundesstraßen.

Der Ortsteil Dose im Norden des Gemeindegebiets bietet dies in besonderer Qualität. Die historische Kulturlandschaft ist hier noch zu weiteren Teilen erhalten und bietet Abwechslung durch die Nähe zum Knyphauser Wald und dem Forst Upjever.

Im Hinblick auf körperlich eingeschränkte Personen ist die allgemein recht flache Topografie positiv hervorzuheben. Diese erleichtert die Fortbewegung aus eigener Kraft für Wanderungen und ähnliche Betätigungen im Freien. Auch Ausflüge zu Pferd sind bedingt durch die ruhige Lage und das geringe bzw. fehlende Verkehrsaufkommen auf den Straßen und Wegen sehr reizvoll. Zudem ist die touristische Infrastruktur in Ostfriesland im Allgemeinen und in den Badeorten im Besonderen auf die Bedürfnisse von körperlich eingeschränkten Personen eingestellt. Auch die medizinische Versorgung ist allgemein sehr gut, was für das vorliegende Vorhaben von besonderer Bedeutung ist.

Die ländliche Idylle mit seinem günstigen Klima ist jedoch nicht gleichbedeutend mit Abgelegenheit. Da das Straßennetz in der Umgebung des Plangebiets gut ausgebaut ist und die Verkehrswege überwiegend befestigt sind, können die Oberzentren Wilhelmshaven und Oldenburg binnen kurzer Zeit erreicht werden.

Insgesamt erfüllt der Standort des Vorhabens seinen Zweck in idealer Weise. Dies wird absehbar auch langfristig so bleiben, da keine entgegenstehenden Nutzungen oder Planungen vorhanden sind. Die Gemeinde Friedeburg stimmt daher der Standortwahl des Vorhabenträgers zu. Eine Prüfung alternativer Standorte wird als nicht notwendig angesehen, zumal bei entsprechender Nachfrage weitere ähnliche Vorhaben auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet denkbar sind, ohne dass hieraus eine Konkurrenzsituation entstünde.

### 7. Inhalt der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der gesamte Änderungsbereich wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauNVO gemäß der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und Rehabilitation“ dargestellt.

Die gewählte allgemeine Zweckbestimmung macht deutlich, dass die hier zugelassene Nutzung für Erholung und Tourismus in besonderer Weise die Bedürfnisse von gesundheitlich eingeschränkten Personen berücksichtigt, so wie es den o. g. Zielen der Planung entspricht. Weitergehende Bestimmungen zur besonderen Art der baulichen Nutzung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

### 8. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 2 Abs. 4, dass im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist eine sog. Strategische Umweltprüfung, d. h. sie soll eine den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein. Ergänzungen und Änderungen des Umweltberichtes im Zuge des Planungsprozesses sind daher üblich.

#### 8.1. Anlass

Im Ortsteil Dose der Gemeinde Friedeburg liegt der Assisihof, der sich bisher mit der Zucht von vom Aussterben bedrohten Tierrassen beschäftigt. Der Hof will nun sein Konzept erweitern und insbesondere über die Haltung von Pferden Rehabilitationsaufenthalte für psychisch und körperlich erkrankte Personen anbieten. Da das bestehende Bauplanungsrecht dieses Vorhaben und die hierfür benötigten Gebäude nicht zulässt, soll die 67. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 2 von Dose aufgestellt.

#### 8.2. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der Planung

Die 67. Flächennutzungsplanänderung stellt eine Sonderbaufläche „Ferienhof und Rehabilitation“ dar. Die Fläche hat eine Größe von 2,4 ha.

#### 8.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

##### 8.3.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S 3634, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015, BGBl. I S 1722) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017, BGBl. I S. 3434) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist zu beachten.

An der Grenze und innerhalb des Bebauungsplans liegen Wallhecken, die nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

Hinsichtlich des Grundwassers und der im bzw. angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Oberflächengewässer II. und III. Ordnung ist das Wasserhaushaltsgesetz

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016, BGBl. I S. 1972) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015, Nds. GVBl. S. 307) zu beachten.

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Sandelermöns, Schutzzone III A. Zusätzlich zum Wasserhaushaltsgesetz ist daher die Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Das Wasserhaushaltsgesetz gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 58 Niedersächsisches Wassergesetz verlaufen im Außenbereich am Gewässer II. Ordnung 5 m breite Gewässerrandstreifen, die zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Funktionalität des Gewässers dienen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können Gewässerrandstreifen von der Wasserbehörde festgesetzt werden.

Im Süden des Plangebiets verläuft das Emder Tief, ein Gewässer II. Ordnung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg (Verbandsgewässer Nr. 14). Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes dürfen Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden, dass die Durchführung der Verbandsaufgaben nicht beeinträchtigt und das Ufer nicht beschädigt wird. An den Verbandsgewässern ist ein Räumstreifen von mindestens 5 m von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Bäume dürfen nicht näher als 10 m vor der oberen Böschungskante gepflanzt werden bzw. an diese heranwachsen; Gebäude und sonstige Anlagen, z. B. Masten, Aufschüttungen, Aufgrabungen usw., dürfen an den Verbandsgewässern nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante errichtet werden.

Die Eigentümer und Nutzer der zum Verband gehörenden Grundstücke sind verpflichtet, bei Baggerungen, Ausgrabungen (Schlötungen) und Säuberungen der Verbandsgewässer den Aushub aufzunehmen. Dabei soll der Aushub in solcher Entfernung zum Ufer abgelagert werden, dass er nicht in die Gewässer zurückgleiten oder durch sein Gewicht die Ufer zum Einsturz bringen kann. Der Verband ist berechtigt, mit entsprechenden Fahrzeugen und Geräten die Ufergrundstücke sowie die als Zuwegung zu den Verbandsanlagen dienenden Grundstücke zu befahren.

Kulturdenkmale innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt.

### 8.3.2. Planerische Vorgaben

Das wirksame **Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** 2017 kennzeichnet das Emder Tief als linienförmigen Teil des Biotopverbundes in Niedersachsen. Das Biotopverbundsystem zielt auf die nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ab.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des LK Wittmund von 2005 stellt das Trinkwasserschutzgebiet als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dar. Die Flächen liegen in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Ebenso liegt es in einem Vorsorgegebiet für Erholung sowie in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Friedeburg stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Der **Landschaftsrahmenplan** des LK Wittmund (2006) ordnet das Plangebiet und seine nähere Umgebung einem Wallheckengebiet zu, das als Bereich mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eingestuft ist. Bezüglich des Entwicklungsziels wird der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung überwiegend kleinstrukturierter alter Wallheckenkerngebiete angegeben.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Friedeburg kennzeichnet innerhalb und am Rande des Plangebietes Wallhecken; sie werden als intakte Wallhecken bzw. Wallhecken der ersten Schadensstufe eingeordnet. Weiterhin werden Einzelbäume und Gehölzreihen dargestellt. Als Entwicklungsziel wird die Sicherung der Wallhecken sowie die naturnahe Gewässerunterhaltung des Emders Tiefs vorgeschlagen.

### 8.3.3. Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung können nicht alle Aspekte der Berücksichtigung der Umweltziele dargestellt werden. Bei der Entwicklung des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird auf die Sicherung des Emders Tiefs sowie der Wallhecken besonderes Gewicht gelegt.

Dort wird auch auf die Sicherung und die Vorgaben des Wasserschutzgebietes eingegangen. Es werden keine Festsetzungen getroffen, die den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung widersprechen.

### 8.4. Naturräumliche Lage und Nutzungen des Plangebiets, Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ostfriesischen Geest in der Landschaftseinheit der Friedeburger Geest. Die potentiell natürliche Vegetation besteht, je nach Nährstoffgehalt der Böden, aus Birken-Eichenwäldern und Eichen-Buchenwäldern, je nach Bodenwasserhaushalt in unterschiedlichen Feuchtestufen.

Die Höhenlage des Geltungsbereichs fällt von der Straße im Norden („Abickhafer Feldweg“) zum Emders Tief von ca. 3,50 m auf unter 3 m üNN.

Die Flächen werden heute als Siedlung im Außenbereich mit Wirtschaftsgebäuden, Gartenflächen und Gartengewässern sowie Grünland genutzt, das überwiegend als Weide und Auslaufläche für Pferde dient.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Wallhecken, die direkt durch das niedersächsische Naturschutzrecht als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz stehen.

Das Emder Tief ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) und bildet einen eigenständigen Wasserkörper (Wasserkörperblatt 26114).

Der Wasserkörper ist als Gewässer der Marschen (LAWA-Typ 22.1) eingestuft. Er wird als erheblich verändert bewertet. Der ökologische Zustand und das ökologische Potential sind schlecht, die signifikanten Belastungen werden mit diffusen Quellen, Abflussregulierungen und morphologische Veränderungen angegeben.

Im Wasserkörperdatenblatt zum Emder Tief werden Maßnahmen zur Verringerung der Nährstoffkonzentrationen und organischen Fracht mit Anlage ausreichend breiter Gewässerrandstreifen und eine Extensivierung der Umlandnutzung empfohlen. Um eine Nährstoffanreicherung im Böschungs- und Saumbereich zu verhindern, sollte das Mähgut außerhalb des Gewässerrandstreifens ausgebracht oder anderweitig verwertet werden (z.B. Biogasanlage).

Zielsetzung der Wasserrahmenrichtlinie ist es, eine Verschlechterung der Gewässerkörper zu vermeiden bzw. die Erreichung eines guten ökologischen Zustandes eines Oberflächengewässers bzw. eines guten ökologischen Potenzials und eines guten chemischen Zustandes anzustreben. Das Verschlechterungsverbot bezieht sich auf den chemischen und den ökologischen Zustand des Gewässerkörpers. Hierbei ist zu beachten, dass dieses Verbot nicht nur eine programmatische Verpflichtung darstellt, sondern dass es auch bei konkreten Vorhaben zu beachten ist.

Im Rahmen des Aktionsprogramms Niedersächsische Gewässerlandschaften vom Nds. Umweltministerium werden Möglichkeiten und Chancen für die Entwicklung der Gewässer und damit der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie sowie gleichzeitig der FFH-Richtlinie aufgezeichnet. In diesem Zusammenhang wird auch das Emder Tief mit einem 100 m breiten Auenbereich als Förderkulisse dargestellt. Das Emder Tief stellt jedoch kein Schwerpunktgewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie dar und zählt auch nicht zu den Hochwasserrisiko-Gebieten noch der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Über die Übernahme der Auenbereiche in die Landschaftsrahmenplanung und die Regionalplanung soll den Auenaspekten im Zuge der Abwägungen bei den Bauleitplanungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Eine direkte Verbindlichkeit der festgelegten Auenbereiche für die Bauleitplanung besteht nicht.

### 8.5. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Eingriffe

#### 8.5.1. Klima/Luft

Das Klima im Plangebiet ist das einer feuchtgemäßigten Klimazone, das stark durch die Nähe zur Nordsee beeinflusst wird. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Neben den typischen aus westlichen Richtungen herangeführten Tiefausläufern gibt es auch Hochdruckgebiete mit Winden aus östlicher

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Richtung. Bei den Hochdruckwetterlagen kommen örtliche Modifikationen des Großklimas stärker zur Geltung. Der geringste Luftaustausch liegt bei winterlichen Hochdrucklagen vor.

Die vorherrschenden Windverhältnisse tragen zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass Extremtemperaturen zu allen Jahreszeiten selten sind. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9°C. Der mittlere Jahresniederschlag ist mit 793 mm recht hoch.

Das Lokalklima ist von der Grünlandnutzung und der weitgehend offenen Landschaft geprägt und ist damit dem Freiland-Klimatop zuzuordnen.

Im Plangebiet ist von einer sehr geringen Belastung der Luft auszugehen.

Auf das großräumige Klima hat die vorliegende Planung keinen Einfluss. Das Lokalklima wird durch die Flächenversiegelung verändert. Da mehrere Gebäude errichtet werden, wird eine Veränderung des Lokalklimas in Richtung des Dorf-Klimatops stattfinden.

Während der Ausführung der Baumaßnahmen kommt es zu einer gesteigerten Belastung der Luft durch die Emissionen der eingesetzten Baumaschinen und -fahrzeuge. Nach Ende der Bauphase ist mit einer geringfügig höheren Verkehrsbelastung zu rechnen, da die vorgesehenen Nutzungen einen gewissen Zielverkehr hervorrufen. Hierdurch entstehen jedoch in dem ansonsten wenig belasteten Bereich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität oder Lärmimmissionen, die eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen nach sich ziehen.

### 8.5.2. Boden

Im Plangebiet zieht sich ein ca. 70 m breiter Tiefumbruchsstreifen parallel zum Verlauf des Emders Tiefs im Bereich eines ehemaligen humosen Ablagerungsbereichs.

Dieses Band verläuft von einem Erdniedermoor im Südosten weitgehend im Verlauf des Emders Tiefs; die Reliefkarte zeigt hier auch einen Niederungsbereich von unter 3 m NN innerhalb der sonst um 1 bis 2 m höheren Umgebung. Es könnte hier eine Anreicherung von humosem Material innerhalb des Niederungsbereiches stattgefunden haben.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung



Auszug aus dem NIBIS®-Kartenserver (Bodenkarte 1:50.000); Bodenabfolge von Nordwest nach Nordost: Gley-Podsol; Tiefenumbruchboden aus Podsol; Tiefenumbruch aus Kolluvisol, Podsol

Diese Fläche ebenso wie der im Norden angrenzende Tiefumbruchboden aus Podsol wurden durch die menschliche Nutzung, d.h. den Tiefenumbruch, wesentlich verändert. Nur sehr kleinflächig reicht im westlichen Bereich am „Abickhafer Feldweg“ ein Podsol mit Grundwassereinfluss (Gley-Podsol) hinein, im Süden ein Podsol. Auch die Bodenschätzungskarte kennzeichnet die Böden mit Ausnahme kleiner Flächen im Osten als anthropogen überlagerte Böden.

Die Bodenfruchtbarkeit ist im oben beschriebenen Tiefenumbruchboden auf humosem Ablagerungsboden gering, ebenso im Bereich des Gley-Podsols, sehr gering im Bereich der tiefumgebrochenen Podsolböden. Aufgrund der sandigen Böden ist die Verdichtungsgefährdung sehr gering, lediglich im Bereich der humosen Anschwemmungen besteht eine Bodenverdichtungsgefahr mit mäßiger Gefährdung der Bodenfunktionen.

Die sandigen Podsolböden haben einen ungünstigen Wasserhaushalt, dieser ist aufgrund der humosen Anteile im Bereich des Emders Tiefs besser, aufgrund des Grundwassereinflusses auch im Bereich der Gley-Podsole.

Das Plangebiet ist nicht als Suchraum für schutzwürdige Böden gekennzeichnet.

Durch Ausweisung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan werden die Voraussetzungen für eine intensivere Bebauung des Plangebietes geschaffen. Durch die Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen verloren; die Versiegelung stellt daher eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Einen besonderen Eingriff stellen Bodenversiegelungen und andere Bodenveränderungen im Nahbereich der schutzwürdigen Wallhecken und im Uferbereich des Emders Tiefs dar. Im Bebauungsplan ist daher eine genauere Differenzierung von Bodenbereichen vorzunehmen, in denen keine Eingriffe in den Boden zugelassen werden sollen.

### 8.5.3. Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet nicht sehr hoch an; der Nibis-Kartenserver gibt einen Grundwasserabstand von mehr als 20 dm unter Flur an, lediglich in dem Gley-Podsol sind 4 – 8 dm unter Flur angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 250 und 350 mm/a im mittleren Bereich, allerdings ist das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung gering.

Das Gebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Sandelermöns.

Mit zunehmender Versiegelung ist die Gefahr einer Verminderung der Grundwasserneubildung verbunden. Vorgesehen ist, dass weiterhin möglichst viel überschüssiges Oberflächenwasser auf den nicht versiegelten Bereichen versickert.

Darüber hinaus besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass beim Bau nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen zum Einsatz kommen.

### 8.5.4. Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegen zwei als Fischteiche genutzte Stillgewässer. An der Südgrenze des Plangebietes verläuft das Emders Tief, ein Gewässer II. Ordnung.

Wesentlich ist die Sicherung des Emders Tiefs vor jeglichen qualitativen wie quantitativen Veränderungen. Im Bebauungsplan müssen daher entsprechende Schutzbereiche sichergestellt werden, um zum einen den Gewässerlauf selbst zu sichern, zum andern aber auch eine Einschwemmung von Nähr- und Schadstoffen zu verhindern.

### 8.5.5. Biotopstrukturen

Innerhalb des Gebiets sind folgende Biotopstrukturen vorhanden:

- Gebäude, Hof- und Gartenflächen mit Fischgewässern und Reitplatz
- Intensivgrünlandflächen (Pferdebeweidung)
- Baum-(Strauch-)Wallhecken
- Sonstige Einzelgehölze

Die ökologische Bedeutung der Flächen liegt vor allem im Vorhandensein der Wallhecken, die sowohl für Vögel wichtige Brutbereiche darstellen wie auch für Fledermäuse, die häufig entlang von solchen Leitstrukturen jagen. Auch das Emders Tief kann als Jagdbereich von Wasser- und Teichfledermaus Bedeutung haben; es wurde jedoch nicht ins FFH-Gebiet Teichfledermausgewässer aufgenommen, das 570 m flussabwärts beginnt.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche ist auch die Gefährdung der Wallhecken und sonstiger Gehölzbestände verbunden. Der nachfolgende Bebauungsplan muss daher eine weitestgehende Festsetzung und Sicherung der Wallhecken und der sonstigen großen Gehölze vornehmen, um so den Schutz der ökologisch wichtigen Landschaftselemente planerisch zu gewährleisten.

Die wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die erhöhte Versiegelung und den damit verbundenen Verlust offener Grünlandflächen verursacht, wodurch auch offene Flug- und Jagdbereiche für Vögel und Fledermäuse eingeschränkt werden.

### 8.5.6. Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt in der Wallheckenlandschaft; die Landschaft wird durch die Wallheckenstrukturen und die größeren Tiefs geprägt. Der Änderungsbereich selbst liegt heute noch im Außenbereich, macht aber durch die verschiedenen Gebäude entlang des „Abickhafer Feldwegs“ den Eindruck einer ländlichen Besiedlung.

Durch die zusätzlich geplante Bebauung wird der Eindruck des Siedlungspunktes hier verstärkt. Bei einer Erhaltung der Wallhecken und der sonstigen Gehölze können jedoch die für den Landschaftsraum typischen Elemente gesichert werden.

### 8.5.7. Mensch

Bereits heute befinden sich im Änderungsbereich Wohnungen sowie die Pferdehaltung. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch die Einrichtung der Pferdepension ist nicht zu befürchten. Die Einrichtungen führen zwar zu einer gewissen zunehmenden Verkehrsbelastung, die aber nicht zu erheblichen Belastungen der Umgebung führen werden.

### 8.5.8. Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Die als Sachgüter vorhandenen Gebäude werden in das neue Konzept mit integriert und sollen erhalten werden.

## 8.6. Wechselwirkungen

Auf die Wechselwirkungen wurde bereits in der Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Beeinträchtigungen eingegangen. Die folgende Tabelle gibt diese Zusammenhänge nochmals wieder.

67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung des Schutzgutes</b>	<b>Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern</b>	<b>Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen</b>
<b>Klima / Luft / Lärm</b>	Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen Luft/Luft: keine erheblichen Beeinträchtigungen	---	---
<b>Boden</b>	Zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung
		Oberflächengewässer	Notwendig ist die Vermeidung einer ungeordneten Einleitung in das Emdener Tief
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust von Grünflächen, geringfügiger Eingriff in die Gehölzstrukturen
		Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und damit Vegetationsbeseitigung
<b>Grundwasser</b>	Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Versickerung in unversiegelte Bereiche
<b>Oberflächengewässer</b>	---		
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Beseitigung des Grünlands und einiger Gehölze	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verlust von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von landschaftsraumtypischen Vegetationsbeständen

**67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung**

<b>Landschaftsbild</b>	Veränderung durch Gebäude	Mensch	Verringerung des Landschaftsgenusses
<b>Mensch</b>	---	---	---
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	---	---	---

**8.7. Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen**

Kumulative Maßnahmen sind nicht bekannt.

**8.8. Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Besondere Gefährdungen oder Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht zu erwarten. Das Emdertief liegt zwar im Süden des Gebietes, aber aufgrund der Höhenlage besteht im Geltungsbereich keine gegenüber anderen Bereichen erhöhte Überflutungsgefährdung.

**8.9. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren**

Das Gebiet würde weiterhin wie bisher als Assisihof genutzt; nicht auszuschließen wäre auch eine Aufgabe dieser Nutzung sowie nachfolgender landwirtschaftlicher Nutzung der Freiflächen sowie Wohnnutzung der Wohngebäude.

**8.10. Anderweitige Planungsalternativen**

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt, da bei entsprechender Nachfrage weitere ähnliche Vorhaben auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet denkbar sind.

**8.11. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG**

**8.11.1. Rechtliche Grundlagen**

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Gemäß § 34 BNatSchG müssen Pläne und Projekte auch außerhalb dieser Schutzgebiete darauf überprüft werden, ob sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten verträglich mit den Erhaltungszielen sind. Hierzu soll zunächst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit prinzipiell möglich ist.

**8.11.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete**

In der Nähe des Plangebiets liegen folgende FFH-Gebiete:

- FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“  
Dieses FFH-Gebiet schützt Fließ- und Stillgewässer im Raum Wilhelmshaven sowie die alte Fortanlage in der Stadt Wilhelmshaven und umfasst damit eine Fläche von rund 300 ha. Die alte Fortanlage ist ein wichtiges Sommerquartier für

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Teichfledermäuse (*Myotis dasycneme*), die Gewässer sind für die Nahrungssuche dieser Art im Raum Wilhelmshaven wichtig. Zu diesem Schutzgebiet gehört das Emders Tief ca. 570 m stromabwärts des Plangebietes.

Teichfledermäuse jagen über größeren, langsam fließenden oder stehenden Gewässern in geringer Höhe an Teichdämmen, an gewässerangrenzenden Wiesengebieten und entlang von Waldrändern. Als Nahrung dienen Wasserinsekten (Zuckmücken, Köcherfliegen, Käfer) und Nachtfalter. Insekten werden im Flug erbeutet, selten mit Schwanzflughaut „gekeschert“. Den Tag verbringen sie ruhend im Sommerquartier. Im Herbst wandern Teichfledermäuse aus ihren Sommergebietes in die Überwinterungsquartiere ab.

- FFH-Gebiet 184 „Upjever und Sumpfmoor Dose“

Dieses FFH-Gebiet ist insgesamt rund 120 ha groß und besteht aus dem Naturschutzgebiet (NSG) „Sumpfmoor Dose“ (rund 40 ha) und Teilen des Forsts Upjever (rund 80 ha, ohne nationalen Schutzstatus). Das NSG „Sumpfmoor Dose“ liegt ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes, die geringste Entfernung zum geschützten Teil des Forsts Upjever beträgt ca. 670 m in nordöstlicher Richtung. Bei den Biotopen, die geschützt und entwickelt werden sollen, handelt es sich um ein teilabgebautes Niedermoor mit Moorwäldern und ein (z. T. nach Wiedervernässung neu wachsendes) Übergangs- und Schwingrasenmoor im NSG „Sumpfmoor Dose“ sowie um mesophile Eichen-Mischwälder, mesophile bzw. bodensaure Buchenwälder und bodensaure Eichenwälder im Forst Upjever.

### 8.11.3. Prüfung der Verträglichkeit

#### FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“

Die Planung liegt etwa 570 m vom FFH-Gebiet entfernt, jedoch direkt am Emders Tief. Durch eine Beeinträchtigung des Gewässers könnte daher auch im flussabwärts liegenden FFH-Gebiet eine Beeinträchtigung ausgelöst werden, was genauer beleuchtet werden muss.

- Es findet kein direkter Flächenverlust im FFH-Gebiet oder eine indirekte Beeinträchtigung durch Luft- und Lärmimmission statt.
- Durch das Bauvorhaben wird nicht direkt in das Wasserregime im Emders Tief im Bereich der Schutzbereiche eingegriffen. Es soll kein überschüssiges Oberflächenwasser direkt in das Emders Tief eingeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Versickerung bzw. Rückhaltung auf dem Gelände in ausreichendem Maße möglich ist.
- Durch die Planung wird die Gestalt des Emders Tiefs und des Gewässerrandstreifens nicht verändert.
- Eine qualitative Beeinträchtigung des Wassers des Emders Tiefs und damit des Schutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten; Voraussetzung ist, dass der parallel aufzustellende Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die eine Beeinträchtigung der Wasserqualität im Emders Tief verhindert.
- Eine relevante Immissionsbelastung des FFH-Gebietes ist nicht zu befürchten.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

- Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan muss sichergestellt werden, dass die Flugkorridore der Teichfledermaus nicht zerschnitten oder auf andere Weise beeinträchtigt werden. So ist z.B. die Ausweisung eines breiten Uferrandstreifens notwendig.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes Teichfledermausgewässer ist unter den aufgeführten Voraussetzungen nicht zu erkennen.

### **FFH-Gebiet 184 „Upjever und Sumpfmoor Dose“**

- Es findet kein direkter Flächenverlust im FFH-Gebiet statt.
- Durch das Bauvorhaben wird nicht direkt in das Wasserregime im Schutzgebiet eingegriffen.
- Eine relevante Immissionsbelastung des FFH-Gebietes ist nicht zu befürchten.
- Teillebensräume der im FFH-Gebiet geschützten Arten werden nicht zerstört.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes Upjever und Sumpfmoor Dose ist nicht zu erkennen.

Die als FFH-Gebiet ausgewiesenen Flächen werden durch Bau, Anlage und Betrieb des geplanten Vorhabens nicht beeinflusst. Es findet weder ein direkter Eingriff noch eine Beeinträchtigung durch Stoffeinträge über Luft, Boden oder Oberflächenwasser statt. Auch Beeinträchtigungen durch Immissionen von Lärm oder Licht entstehen nicht. Flugrouten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der FFH-Gebiete ist daher als gegeben anzusehen.

### **8.12. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Da die genauen zulässigen Eingriffe erst im Zuge des Bebauungsplans festgelegt werden, ist auch auf dieser Ebene erst eine genauere Beurteilung der artenschutzrechtlichen Aspekte möglich. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wird daher auf der Ebene der Bebauungsplanung durchgeführt.

### **8.13. Hinweise zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen**

Im Flächennutzungsplan sind keine detaillierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen möglich. Im Bebauungsplan sind diese aber festzusetzen, hierbei sind vor allem folgende Aspekte abzudecken:

- Maßnahmen zur Sicherung der Wallhecken
- Maßnahmen zur Sicherung des Emder Tiefs

**67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung**

**8.14. Bilanzierung und externe Kompensationsmaßnahmen**

Die Bilanzierung wird im Rahmen der Bebauungsplanung durchgeführt. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Hierbei handelt es sich um flächige Kompensationsmaßnahmen sowie um Ausgleichsmaßnahmen für ggf. notwendige Wallheckeneinschnitte.

**8.15. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Friedeburg ändert den Flächennutzungsplan, um die Ansiedlung einer Pferdezucht- und -haltungsanlage mit Ferienhof und Rehabilitationszentrum für psychisch und physisch kranke Menschen zu ermöglichen. Die Ausweisung als Sonderbaufläche zieht folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach sich:

<b>Klima, Lärm</b>	Keine wesentliche Klimaveränderung Vorübergehende baubedingte Immissionen
<b>Boden</b>	Zunehmende Versiegelung
<b>Grundwasser</b>	Verminderung der Grundwasserneubildung; aber angestrebt wird die Versickerung auf den nicht versiegelten Flächen
<b>Oberflächengewässer</b>	Keine quantitative Beeinträchtigung; Maßnahmen zur Verhinderung von qualitativen Beeinträchtigungen müssen im Bebauungsplan festgelegt werden.
<b>Pflanzen- und Tierwelt, Biotope, biologische Vielfalt</b>	Verlust der Grünlandflächen Gefährdung von Wallhecken und sonstigen Gehölzbeständen  Maßnahmen zum Schutz der Gehölzbestände müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.
<b>Landschaftsbild</b>	Geringe Auswirkungen durch zusätzliche Bauten, aber Sicherung der Wallhecken im Bebauungsplan notwendig
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	---
<b>Mensch</b>	-----

Eine externe Kompensationsmaßnahme wird absehbar notwendig. Diese ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu benennen und zu sichern.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

### 8.16. Quellenverzeichnis

NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Diverse nachfolgend aufgeführte Kartenwerke. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

- Bodenkarte 1: 50.000
- Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)
- Bodenschätzungskarte
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung
- Grundwasserneubildung mGrowa
- Klima und Klimawandel. Beobachtungsdaten. Jahr.
- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung
- Suchräume für schutzwürdige Böden

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2015): Wasserrahmenrichtlinie Oberflächengewässer. Fließgewässer. Ökologischer und chemischer Zustand/Potenzial. – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover

## 9. Hinweise

### Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017.

## 10. Kennzeichnung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über Kleinkläranlagen. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Daher wird eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB angebracht.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

### 11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 26.02.2020 die Aufstellung der 67. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom 24.03.2020 bis einschließlich 27.04.2020. Während dieses Zeitraums standen die Unterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Friedeburg zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 20.03.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 30.04.2020.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 die öffentliche Auslegung der 67. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 15.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 öffentlich ausgelegt. Während dieses Zeitraums standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Friedeburg zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 19.05.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 25.06.2021.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am ..... den Feststellungsbeschluss zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### 12. Zusammenfassende Erklärung

#### 12.1. Ziel der Planaufstellung

Im Ortsteil Dose der Gemeinde Friedeburg liegt der Assisihof. Im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit lag der Schwerpunkt bisher auf der Haltung und Zucht von vom Aussterben bedrohten Haustierrassen und der Pferdezucht. Nun soll das Konzept erweitert werden und die Tierhaltung und -zucht sowie Pferdesport mit einem Angebot von Rehabilitationsaufenthalten für psychisch und körperlich eingeschränkte bzw. erkrankte Personen verbunden werden.

Die Planung dient sozialen und kulturellen Bedürfnissen im Hinblick auf Freizeit und Erholung bzw. Rehabilitation und berücksichtigt dabei insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen.

## 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Das Konzept eines Ferienhofes trägt zudem zur Bereicherung und Weiterentwicklung der lokalen und regionalen Fremdenverkehrswirtschaft bei, die im Landkreis Wittmund und in ganz Ostfriesland eine hohe gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat.

Zudem wird die geordnete Fortentwicklung des Ortsteils Dose gewährleistet, wobei die Anpassung an die übergeordneten Planungsebenen beachtet wird.

Da das geplante Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist, wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

### 12.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird gegenwärtig für die Tierhaltung und das Wohnen genutzt. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Tierzucht, v. a. Pferde und verschiedene alte Haustierrassen.

Der Gebäudebestand besteht aus 3 Wohnhäusern („Abickhafer Feldweg“ 11 und 13 sowie „Streitfelder Weg“ 10) mit diversen Nebengebäuden sowie Anlagen zur Tierhaltung inkl. eines Stallgebäudes. Die unbebauten Flächen dienen überwiegend als Weide bzw. Auslauf für die gehaltenen Tiere.

Zur Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt es durch die zunehmende Oberflächenversiegelung durch die Errichtung von weiteren Gebäuden und Nebenanlagen. Diese Eingriffe sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu bewerten und auszugleichen. Zudem ist die Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Sandelermöns“ zu beachten. Hierzu können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen hierzu getroffen werden, welche die Ausführung des Vorhabens so steuern, dass es das Wasserschutzgebiet nicht beeinträchtigt.

Aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung sind aus den Anforderungen an Minimierung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Lage im Trinkwasserschutzgebiet daher keine Hindernisse für Aufstellung und Vollzug eines Bebauungsplans abzuleiten.

### 12.3. Planungsalternativen

Insgesamt erfüllt der Standort des Vorhabens seinen Zweck in idealer Weise, sowohl im Hinblick auf die lokalen Qualitäten als auch auf die Erreichbarkeit für Gäste. Dies wird absehbar auch langfristig so bleiben, da keine entgegenstehenden Nutzungen oder Planungen vorhanden sind. Die Gemeinde Friedeburg stimmt daher der Standortwahl des Vorhabenträgers zu. Eine Prüfung alternativer Standorte wird als nicht notwendig angesehen, zumal bei entsprechender Nachfrage weitere ähnliche Vorhaben auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet denkbar sind, ohne dass hieraus eine Konkurrenzsituation entstünde.

### 12.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 26 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 17 Anregun-

**67. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung**

gen und Hinweise enthielten. Hieraus ergab sich für die vorbereitende Bauleitplanung kein Änderungsbedarf.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, von denen 10 Anregungen und Hinweise enthielten. Auf Anregung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, wurde die Begründung im Hinblick auf die Begrifflichkeit „landwirtschaftlicher Betrieb“ redaktionell korrigiert.

Zudem ist festzuhalten, dass einige Stellungnahmen Beachtenswertes in Bezug auf die Erschließung sowie externe Kompensationsmaßnahmen erläuterten. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht die vorbereitende Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigungsverfahren verwiesen wurde.

**Unterzeichnet:**

Friedeburg, den .....

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 14.07.2021

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

i.A. Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander (Umweltbericht)

S:\Friedeburg\11250\_SO\_Assisihof\06\_F-  
Plan\03\_Feststellung\Begrueundung\2021\_08\_02\_11250\_Begr\_fnp\_F.docx