Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 I 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 I F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de I www.thalen.de

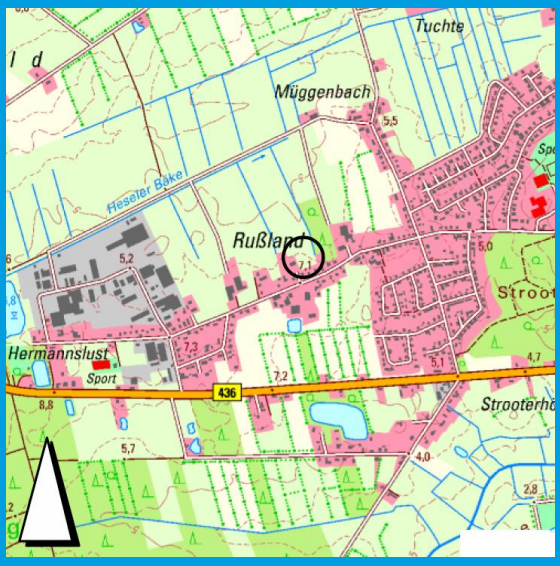
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

72. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 VON FRIEDEBURG „MICKENBARG-RUßLAND“

Begründung

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 11257 I 16.11.2021

72. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 18 „Mickenbarg-Rußland“ von Friedeburg, 3. Änderung - Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass 4
2. Planungsgrundlagen 4
2.1. Rechtsgrundlagen 4
2.2. Änderungsbereich 5
3. Planerische Vorgaben 5
3.1. Landesplanung und Raumordnung 5
3.2. Flächennutzungsplanung 7
3.3. Landschaftsplanung 7
3.4. Rechtswirksame Bebauungspläne 7
4. Bestandssituation 8
5. Planungsziele 8
6. Konzeption 8
7. Immissionen 9
7.1. Schall 9
7.2. Geruch 10
8. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans 12
9. Hinweise 13
10. Umweltbericht 13
11. Verfahrensvermerke 13
12. Zusammenfassende Erklärung 14
12.1. Ziel der Planaufstellung 14
12.2. Beurteilung der Umweltbelange 14
12.3. Planungsalternativen 14
12.4. Abwägungsvorgang 15

1. Planungsanlass

Im Ortsteil Rußland befindet sich im rückwärtigen Bereich an der Gemeindestraße „Rußlandweg“ ein unbebautes Grundstück, das mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 „Mickenbarg-Rußland“ von Friedeburg beplant ist, aber bisher nicht bebaut wurde. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen Bereich neu zu ordnen und eine Wohnbebauung zu forcieren. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Absicht, hier nunmehr das Wohnen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulässig werden zu lassen, entspricht nicht dem bisherigen Planungsziel des Flächennutzungsplans, hier ein Dorfgebiet zu entwickeln bzw. dessen Fortbestand zu sichern. Insoweit ist parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Inwieweit diese Planungsabsicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung korrespondiert bzw. diese fördert, wird im Folgenden dargelegt.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wurden folgende 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),

j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),

k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),

l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),

m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),

n) (Niedersächsisches) Landesraumordnungsprogramm (LROP),

o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Hauptort Friedeburg im Ortsteil Rußland, rund 45 m nördlich der Ortsstraße „Rußlandweg“, etwa 470 m nördlich der B 436 „Wieseder Straße“. Er ist rund 0,4 ha groß.

Lage und genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Aus dem **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ergeben sich keine unmittelbaren Maßgaben. Der Ems-Jade-Kanal ist als Vorranggebiet für Schifffahrt dargestellt (blaue Linie), die Bundesstraße 436 als Hauptverkehrsstraße (rote Linie). Nördlich des Plangebiets sind das Wieseder Tief und das Friedeburger Tief als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund (hellgrüne Linien) und Natura 2000-Gebiete (überlagernde dunkelgrüne Signatur) dargestellt.

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 des Hauptortes Friedeburg, dem die Funktion des Grundzentrums (Umkreisung) sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen ist (grün unterlegtes E). Funktionszuweisungen für das Plangebiet enthält das RROP nicht. In der weiteren Umgebung sind eine Vielzahl von Vorsorge- und Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Landwirtschaft und Erholung dargestellt, die sich z. T. überlagern.

Direkte Vorgaben für die vorliegende Planung oder entgegenstehende Belange der Raumordnung ergeben sich nicht.

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

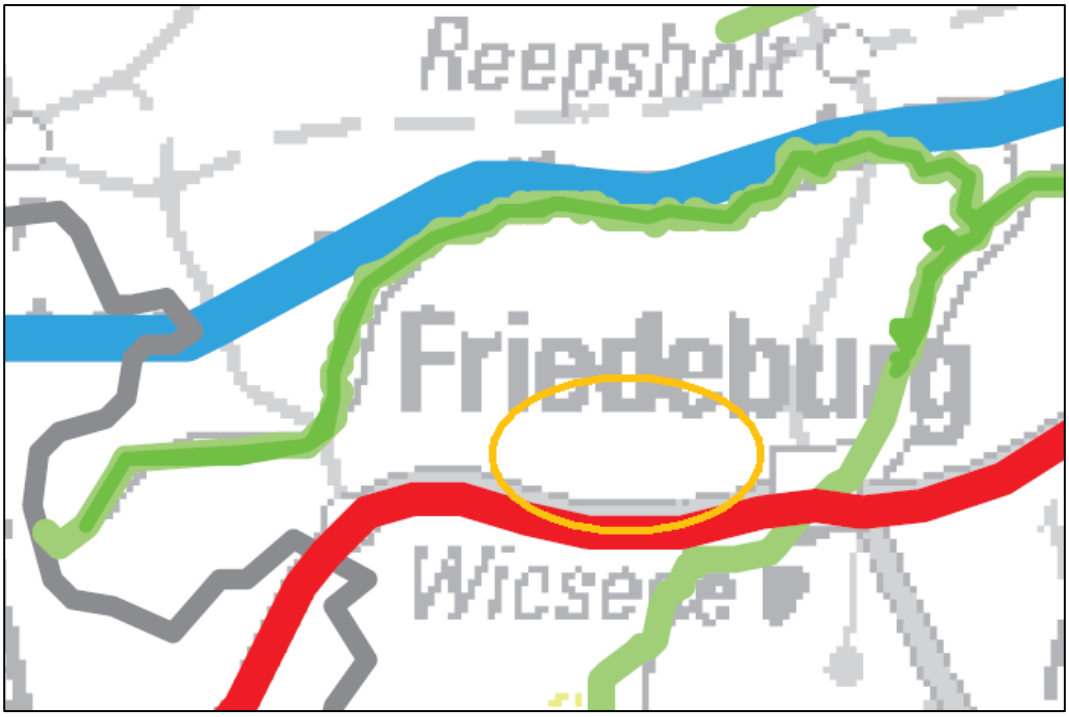
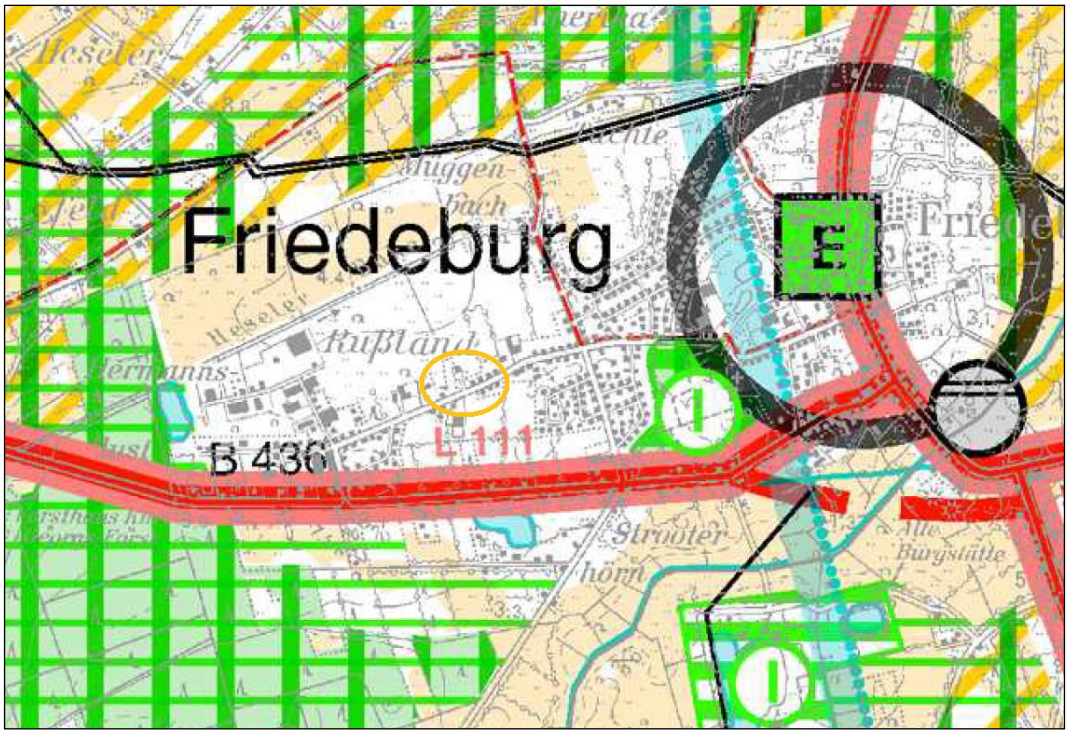


Abb.: Darstellungen des RROP mit Lage des Plangebiets (hellorange umkreist)



3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Friedeburg stellt das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) und Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies gilt auch für den Großteil der Flächen angrenzend und in näherer Umgebung. Im Gewerbegebiet (GE) südlich des „Rußlandwegs“ ist ein Reiseunternehmen mit Busbetriebshof ansässig. Nördlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an.

3.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2006 stellt für das Plangebiet keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes dar.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Friedeburg liegt als Entwurf aus dem Jahr 2006 vor. Den Biotoptypen im Plangebiet wird eine mittlere Bedeutung zugemessen, zudem sind die vorhandenen Wallhecken verzeichnet. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird als gering angegeben. Im Zielkonzept wird für das Plangebiet die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter angegeben (Agrar-/Siedlungsgebiet mit bedeutsamen Grünzügen und -verbindungen).

3.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Der B-Plan Nr. 18 von Friedeburg wurde in seiner ursprünglichen Fassung am 02.05.1984 rechtswirksam. Er setzt im betreffenden Bereich flächendeckend ein Dorfgebiet (MD) fest. Dies entspricht der historischen Prägung in diesem Teil Friedeburgs und gewährleistet insbesondere die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern und ihnen hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können. Für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen ist dementsprechend ein Dorfgebiet sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zudem sind östlich benachbart Walhecken als zu erhalten festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 von Friedeburg wurde bisher 2 Mal geändert. Mit der 1. Änderung (rechtswirksam 18.10.1984) wurde die bauliche Ausnutzbarkeit des Allgemeinen Wohngebiets etwa 200 m östlich des Plangebiets verbessert. Mit der 2. Änderung (rechtswirksam 31.08.2001) wurde eine geplante Straße etwa 100 m östlich der in den „Rußlandweg“ einmündenden Ortsstraße „Hermannslust“ verschoben, um die Bebaubarkeit zu optimieren.

Zudem wurden auch neue Bebauungspläne aufgestellt, die den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 teilweise überplanen bzw. unmittelbar angrenzen. Der Bebauungsplan Nr. 36 (rechtswirksam 31.10.2011) diente der Erweiterung des Gewerbegebiets (Busbetriebshof) südlich gegenüber des Plangebiets. Mit den Bebauungsplänen Nr. 31 und 38 (rechtswirksam 31.01.2001 bzw. 31.10.2013) wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt bzw. erweitert, das sich an das im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Dorfgebiet gegenüber dem Plangebiet südlich anschließt. Östlich angrenzend hieran wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 42 (rechtswirksam 28.11.2014) ein Mischgebiet festgesetzt, das ebenfalls direkt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 anschließt.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Pferdeweide genutzt.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar östlich an das Grundstück des ehemaligen Restaurants „Rußlandhof“ an. Das hier befindliche Gebäude dient heute der Wohnnutzung. Die Anwohner besitzen ein Wegerecht, das ihnen die Zufahrt durch das Plangebiet vom „Rußlandweg“ gestattet. An der Einmündung der Zufahrt in die Ortsstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

Zwischen dem Hauptort Friedeburg im Osten und dem Ortsteil Hermannslust im Westen ist zu beiden Seiten des „Rußlandwegs“ eine zusammenhängende Bebauung v. a. aus Einfamilienhäusern vorhanden, die nördlich der Ortsstraße Ansätze zur zweireihigen Bebauung aufweist. Im Umkreis von etwa 300 m um das Plangebiet befinden sich 2 Gewerbebetriebe (Busbetriebshof und Bauunternehmen) sowie 2 aktive landwirtschaftliche Betriebe. Das Industriegebiet Rußland an der „Industriestraße“ liegt rund 400 m westlich.

Der weitere Umkreis des Plangebiets ist von landwirtschaftlicher Nutzung sowie Waldflächen (Karl-Georgs-Forst, Forst Stroot) geprägt.

5. Planungsziele

Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung die Schaffung von Wohnraum im Hauptort fördern. Dies entspricht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und dient dazu, die zentralörtliche Funktion Friedeburgs zu sichern und zu entwickeln. Die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur in diesem Teil der Gemeinde wird verbessert. Zudem unterbleibt eine Neuausweisung von Baugebieten, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Seit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 18 von Friedeburg wurden im Plangebiet keine baulichen Nutzungen verwirklicht. Unter Beibehaltung der gegenwärtigen Festsetzungen wird sich daran aller Voraussicht nach auch weiterhin nichts ändern.

Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung und der baldigen Umsetzung. Es besteht kein Grund, die Bauleitplanung zurückzustellen oder ganz davon abzusehen.

6. Konzeption

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gegliederten Dorfgebietes. Die Gliederung ist so angelegt, dass entlang der Nordseite des „Rußlandwegs“ der Schwerpunkt der (vollerwerblichen) landwirtschaftlichen Nutzung im rückwärtigen Bereich angeordnet ist (MD^1). Direkt am „Rußlandweg“ und entlang der Planstraßen sind die übrigen baulichen Zulässigkeiten angesiedelt, allerdings sind auch hier Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig (MD^2).

Im Zuge der planerischen Neuordnung des Plangebiets wurden die im Plangebiet zulässigen Nutzungen überprüft. Da aktuell die größte Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet auf die Wohnnutzung zielt, soll diese vorrangig ermöglicht wer-

den. Es wäre grundsätzlich denkbar, dafür die Festsetzung eines Dorfgebiets beizubehalten und durch weitere Nutzungsausschlüsse eine stärkere Ausrichtung auf das Wohnen vorzunehmen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine sehr kleinräumige Änderung handelt, bliebe die Zweckbestimmung des gegliederten Dorfgebiets insgesamt gewahrt. Für die Neugliederung eines Baugebiets ist allerdings eine großflächigere Überplanung besser geeignet. Im vorliegenden Fall wurde daher entschieden, die Zulässigkeiten auf das Wohnen gemäß dem Katalog der BauNVO auszurichten, da so die Planungsabsicht deutlicher ausgedrückt wird und auch die Regelung der Zulässigkeiten in der verbindlichen Bauleitplanung einfacher und klarer vorgenommen werden kann. Im Hinblick auf die damit einhergehenden Schutzansprüche (v. a. Immissionen) kommt hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zum Tragen. Im Rahmen einer Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum in einer Gemengelage ist es einerseits für die neu hinzukommenden Anwohner hinnehmbar, dass der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets nicht immer vollständig erfüllt wird. Andererseits sind die Ausübenden der bereits vorhandenen Nutzungen verpflichtet, auf ihre neuen Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Insofern ist für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet und seiner Nachbarschaft die Entstehung städtebaulicher Spannung nicht zu erwarten. Da in diesem Zusammenhang besonders die Emissionen und Immissionen von Bedeutung sind, wird dies im nachfolgenden Kapitel näher ausgeführt.

Der rechtlichen Vorgabe der vorrangigen Rücksichtnahme auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten in Dorfgebieten gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO wurde durch die Einholung eines Geruchs-Immissionsschutzgutachtens Rechnung getragen (s. Kap. 7.2).

7. Immissionen

7.1. Schall

Mit der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans rückt eine Baufläche mit grundsätzlich höherem Schutzanspruch an bestehende Mischgebiete und Gewerbegebiete heran. Um sicher zu stellen, dass einerseits die Schutzwürdigkeit des Wohnens eingehalten wird und andererseits die bestehenden Nutzungen nicht durch die neue Nutzung des Wohngebietes eingeschränkt werden, bedarf es einer Betrachtung der schalltechnischen Umgebung.

Hierfür wurden folgende Aussagen betrachtet und zusammengefasst:

a) Bebauungsplan Nr. 36 „Busbetriebshof“ mit
itap GmbH (26.08.2011): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 36 „Busbetriebshof“ der Gemeinde Friedeburg

b) Bebauungsplan Nr. 38 „Russlandweg-Süd“

c) Bebauungsplan Nr. 18 „Mickenbarg-Rußland“

Die Nachbarschaft zu den direkt südlich gegenüber des Russlandweges gelegenen B-Plänen Nr. 36 und 38 ist mit den durch sie festgesetzten Gewerbegebieten gesondert zu betrachten. Während durch den B-Plan Nr. 38 eine Ausweitung des Betriebsleiterwohnens ermöglicht werden sollte, war doch der B-Plan Nr. 36 mit seiner

gewerblichen Erweiterung in 2011 schalltechnisch untersucht worden. Hierbei wurde auch die Vorbelastung u. a. im Bereich des B-Planes Nr. 38 mit betrachtet. Für den vorliegenden Planbereich interessant sind hierbei die Ergebnisse für den Immissionspunkt 5 im schalltechnischen Gutachten, der dem vorliegenden Planbereich am nächsten liegt. Die Gesamtbelastung liegt hier im ersten Obergeschoss bei 49,2 dB(A) und damit noch unter dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete. Da der vorliegende Planbereich noch weiter nördlich und damit weiter von den Lärmquellen entfernt liegt, dürften die Immissionswerte noch niedriger liegen.

Da für die gesamte verbindliche Bauleitplanung in der Nachbarschaft des vorliegenden Planbereichs keine Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen wurden, können keine gesicherten Aussagen zur künftigen Lärmsituation gemacht werden. Es wird insofern auf Erfahrungswerte zurückgegriffen, wie die bestehende Immissionssituation zu bewerten ist (vgl. o. a. Gutachten, S. 11).

Derzeitig erscheinen planungsrechtliche Eingriffe in die gegebene Situation als nicht notwendig, zumal ein konkreter Anlass nicht zu verzeichnen ist. Hier ist auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten (s. Kap. 6).

7.2. Geruch

In der weiteren Nachbarschaft des Plangebiets sind geruchsemittierende Tierhaltungen vorhanden. Im Hinblick auf die Geruchsimmissionen, die von den landwirtschaftlichen Nutzungen in der Nachbarschaft ausgehen, lagen keine Erkenntnisse aus früheren Planungen vor. Daher wurde ein geruchstechnisches Gutachten eingeholt, das sowohl die gegenwärtige Immissionssituation als auch die künftigen Nutzungsabsichten der Betriebsinhaber und Pächter erhebt. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde hiermit beauftragt und hat ein Immissionsschutzgutachten vorgelegt.[1] Dieses berücksichtigt die Geruchsemissionen zweier landwirtschaftlicher Betriebe, einer Pferdehaltung sowie eines Jungrinderstalles. Die geplanten Änderungen eines landwirtschaftlichen Betriebs in seiner Tierhaltung wurden in die Betrachtung eingestellt. Die Tierhaltung des Pferdehalters und des anderen landwirtschaftlichen Betriebes soll vorerst beibehalten werden. Eine Aufstockung der Tierhaltung wurde nach eigenen Angaben ausgeschlossen.

Im Beurteilungsgebiet gem. Ziff. 4.4.2 der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL), umgrenzt durch eine Linie mit einem Abstand von 600 m um die Plangebietsgrenzen, befinden sich nach Kenntnis des Gutachters zwei landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Pferdehaltung und ein Rindviehstall.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird in der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1GE/m³) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsimmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Demgegenüber werden Immissionszeiten

[1] Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2019): Immissionsschutzgutachten Bauleitplanung der Gemeinde Friedeburg. Bebauungsplan Nr. 18. – Oldenburg, 09.07.2019

von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen.

Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 Abs. 1 des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle 1 angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

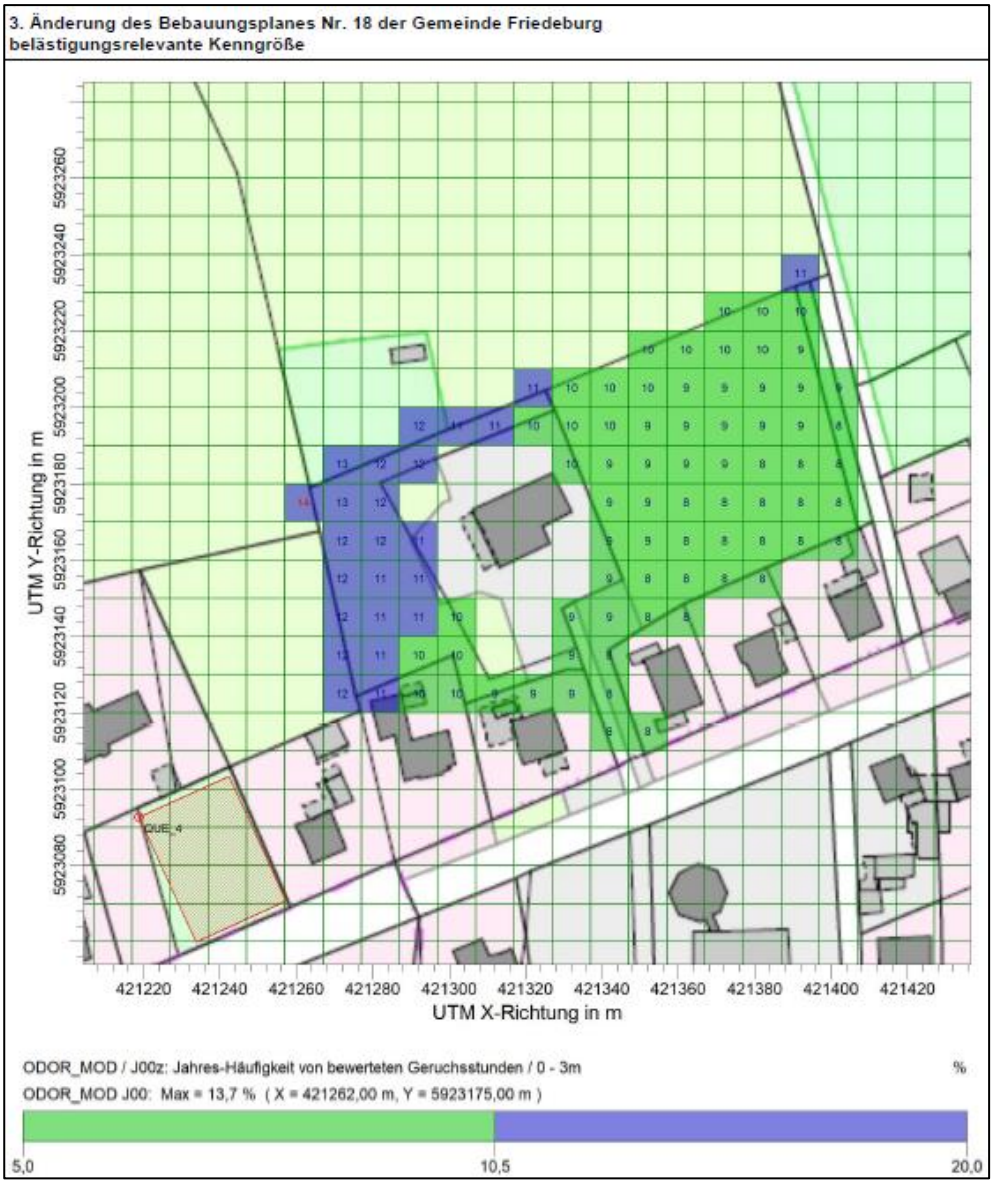
Tabelle 1: Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Abhängigkeit von der Nutzungsart

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*
Wohn-/Mischgebiete	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.

Nach umfangreicher Analyse der vorliegenden Daten wird im Ergebnis festgehalten, dass im Plangebiet östlich des „Rußlandhofes“ belästigungsrelevante Kenngrößen von 8 % bis 10 % zu erwarten sind. Damit ist dieser Bereich aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht ohne Einschränkungen für eine Wohnbebauung geeignet.

Abb.: Ausschnitt aus dem Immissionsgutachten mit der belästigungsrelevanten Kerngröße (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen)



8. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Wie oben erläutert, soll im Plangebiet die Wohnnutzung forciert werden. Es besteht allerdings kein Grund, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) festzulegen. Für künftige verbindliche Bauleitplanungen soll noch ein Spielraum bleiben, so dass weitere Modifikationen möglich sind, ohne eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes durchführen zu müssen.

Insofern wird die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung in Form einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gewählt.

9. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

10. Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Mickenbarg-Rußland“ von Friedeburg liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Im Zuge dessen wurden auch die Prüfungen nach § 34 BNatSchG (FFH-Vorprüfung) und § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Vorprüfung) durchgeführt.

Im Umweltbericht werden die naturräumlichen Gegebenheiten und die rechtlichen Vorgaben dargestellt sowie die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen beschrieben und bewertet. Zudem wird auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung eingegangen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft ergeben sich in erster Linie durch die Inanspruchnahme der Fläche für eine Bebauung und die damit einhergehenden Oberflächenversiegelungen und Eingriffe in die bestehende Biotopstruktur. Hieraus resultiert jedoch keine Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen, da die bauliche Nutzbarkeit im Vergleich zur rechtswirksamen Planung reduziert wird.

Das europäische ökologische Netz Natura 2000 wird nicht beeinträchtigt, da das nächstgelegene FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“ von der Planung nicht berührt wird.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen lassen sich unter Anwendung von Bauzeitenregelungen und Vorsichtsmaßnahmen einhalten.

11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 die öffentliche Auslegung der 72. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 02.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 öffentlich ausgelegen. 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 07.10.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 12.11.2021.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am ..... den Feststellungsbeschluss zur 72. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

12. Zusammenfassende Erklärung

12.1. Ziel der Planaufstellung

Im Ortsteil Rußland befindet sich im rückwärtigen Bereich an der Gemeindestraße „Rußlandweg“ ein unbebautes Grundstück, das mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 „Mickenbarg-Rußland“ von Friedeburg beplant ist, aber bisher nicht bebaut wurde. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen Bereich neu zu ordnen und eine Wohnbebauung zu forcieren. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Absicht, hier nunmehr das Wohnen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulässig werden zu lassen, entspricht nicht dem bisherigen Planungsziel des Flächennutzungsplans, hier ein Dorfgebiet zu entwickeln bzw. dessen Fortbestand zu sichern. Insoweit ist parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung die Schaffung von Wohnraum im Hauptort fördern. Dies entspricht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und dient dazu, die zentralörtliche Funktion Friedeburgs zu sichern und zu entwickeln. Die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur in diesem Teil der Gemeinde wird verbessert. Zudem unterbleibt eine Neuausweisung von Baugebieten, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

12.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Pferdeweide genutzt.

Zur Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt es durch die zunehmende Oberflächenversiegelung durch die Errichtung von weiteren Gebäuden, Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließung. Diese Eingriffe und die möglichen Auswirkungen auf die Umgebung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu betrachten und zu bewerten.

Aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung sind aus den Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Anwendung der Eingriffsregelung keine Hindernisse für Aufstellung und Vollzug eines Bebauungsplans abzuleiten. Lage, Größe und Biotopqualität des Plangebiets sind hierfür nicht problematisch.

12.3. Planungsalternativen

Es wäre grundsätzlich denkbar, dafür die Darstellung eines Dorfgebiets beizubehalten und durch Nutzungsausschlüsse im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine stärkere Ausrichtung auf das Wohnen vorzunehmen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine sehr kleinräumige Änderung handelt, bliebe die Zweckbestimmung des Dorfgebiets insgesamt gewahrt. Für die Neugliederung eines Bau-

gebiets ist allerdings eine großflächigere Überplanung besser geeignet. Im vorliegenden Fall wurde daher entschieden, die Zulässigkeiten auf das Wohnen gemäß dem Katalog der BauNVO auszurichten, da so die Planungsabsicht deutlicher ausgedrückt wird und auch die Regelung der Zulässigkeiten in der verbindlichen Bauleitplanung einfacher und klarer vorgenommen werden kann.

Die besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) wird nicht festgelegt. Für künftige verbindliche Bauleitplanungen soll noch ein Spielraum bleiben, so dass weitere Modifikationen möglich sind, ohne eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes durchführen zu müssen.

12.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 22 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 17 Anregungen und Hinweise enthielten. Hieraus ergab sich für die vorliegende Bauleitplanung kein Änderungsbedarf.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 18 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, von denen 13 Anregungen und Hinweise enthielten. Hieraus ergab sich für die vorliegende Bauleitplanung kein Änderungsbedarf.

Zudem ist festzuhalten, dass einige Stellungnahmen Beachtenswertes in Bezug auf die Erschließung 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

72. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 18 „Mickenbarg-Rußland“ von Friedeburg, 3. Änderung - Begründung

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 16.11.2021

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
Dipl.-Ing. Lutz Winter

S:\Friedeburg\11257 3. Änderung BP 18\06_F-Plan\03_Feststellung\Begruendung\2021_11_17_11257_72_FNP_A_begr_F.docx