



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

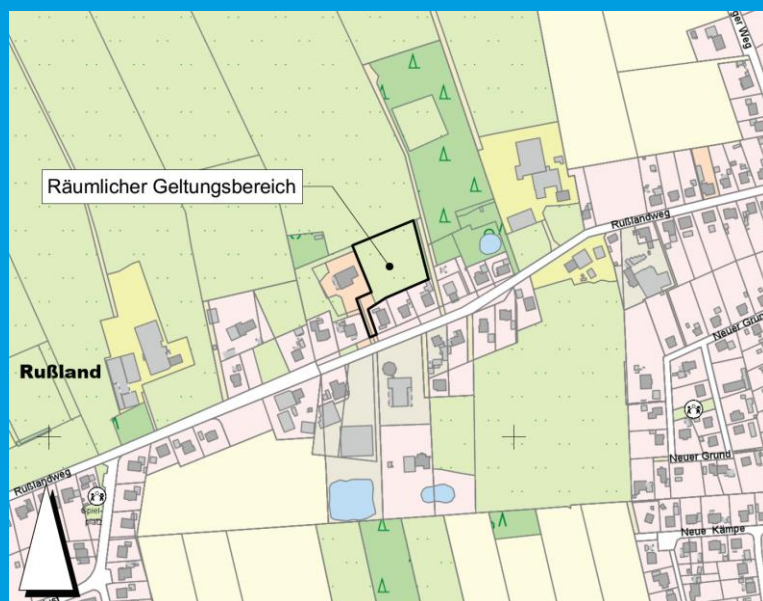
BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„MICKENBARG-RUßLAND“ VON FRIEDEBURG

3. ÄNDERUNG

Begründung

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 11257 | 16.11.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.4.	Verfahren	6
3.	Planerische Vorgaben	7
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
3.2.	Flächennutzungsplanung	9
3.3.	Landschaftsplanung	9
3.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne	9
4.	Bestandssituation	11
5.	Planungsziele	11
6.	Städtebauliches Konzept	12
7.	Immissionen	12
7.1.	Schall	12
7.2.	Geruch	13
8.	Inhalt des Bebauungsplans	15
8.1.	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	15
8.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	16
8.3.	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	17
8.4.	Baugrenzen, Garagen und Nebenanlagen	17
8.5.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	17
8.6.	Regenrückhaltebecken	18
9.	Nachrichtliche Übernahmen	18
10.	Oberflächenentwässerung	18
11.	Erschließung	19
11.1.	Verkehrliche Erschließung	19
11.2.	Ver- und Entsorgung	20
11.2.1.	Leitungen	20

11.2.2.	Abfallwirtschaft	20
11.3.	Löschwasserversorgung	20
12.	Flächenbilanz	20
13.	Hinweise	21
13.1.	Planzeichnung.....	21
13.2.	Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	21
14.	Umweltbericht	21
15.	Verfahrensvermerke.....	22
16.	Zusammenfassende Erklärung	23
16.1.	Ziel der Planaufstellung.....	23
16.2.	Beurteilung der Umweltbelange.....	23
16.3.	Planungsalternativen	24
16.4.	Abwägungsvorgang	24

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.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die 72. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

2. Planungsgrundlagen

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 23.08.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 von Friedeburg „Mickenbarg-Rußland“ beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 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.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Hauptort Friedeburg im Ortsteil Rußland, nördlich angrenzend an die Ortsstraße „Rußlandweg“, etwa 450 m nördlich der B 436 „Wieseder Straße“. Er ist rund 0,5 ha groß und umfasst das Flurstück Nr. 41/16 in Flur 4 der Gemarkung Friedeburg.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Verfahren

Ursprünglich war beabsichtigt, den vorliegenden B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dieses gründete sich auf die vorhandene Vorprägung einer zweireihigen Bebauung mit einer Tiefe von etwa 100 m in der westlichen Nachbarschaft bis zur „Industriestraße“.

Aufgrund der Einschätzung des Landkreises Wittmund, dass sich zumindest der größte Teil des Plangebietes im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden würde und damit eine Anwendung des § 13a BauGB nicht rechtmäßig sei, wurde das Aufstellungsverfahren in ein sogen. „Vollverfahren“ gemäß §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 und 2 BauGB übergeleitet. Dieses hat für das Verfahren folgende Konsequenzen:

- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Bürger im Sinne des § 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB kann nicht verzichtet werden
- Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann nicht verzichtet werden
- Eine zusammenfassende Erklärung ist nach Durchführung des Verfahrens zu verfassen.

Die übrigen Voraussetzungen für die Wahl eines Verfahrens nach § 13a BauGB bleiben auch für das jetzige Vollverfahren ohne Belang.¹

• ¹ Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden, es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Da schon der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde, wird die Auffassung vertreten, dass dies wie eine frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB zu werten ist.

Ein Umweltbericht wird in die vorliegenden Planungsunterlagen aufgenommen.

Da der bereits durchgeführte Verfahrensschritt keine Anregungen und Hinweise erbracht hat, deren Abwägung zu einer Planänderung geführt hat, bleibt der folgende Text der Begründung ansonsten weitgehend unverändert.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Aus dem **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ergeben sich für den vorliegenden B-Plan 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.

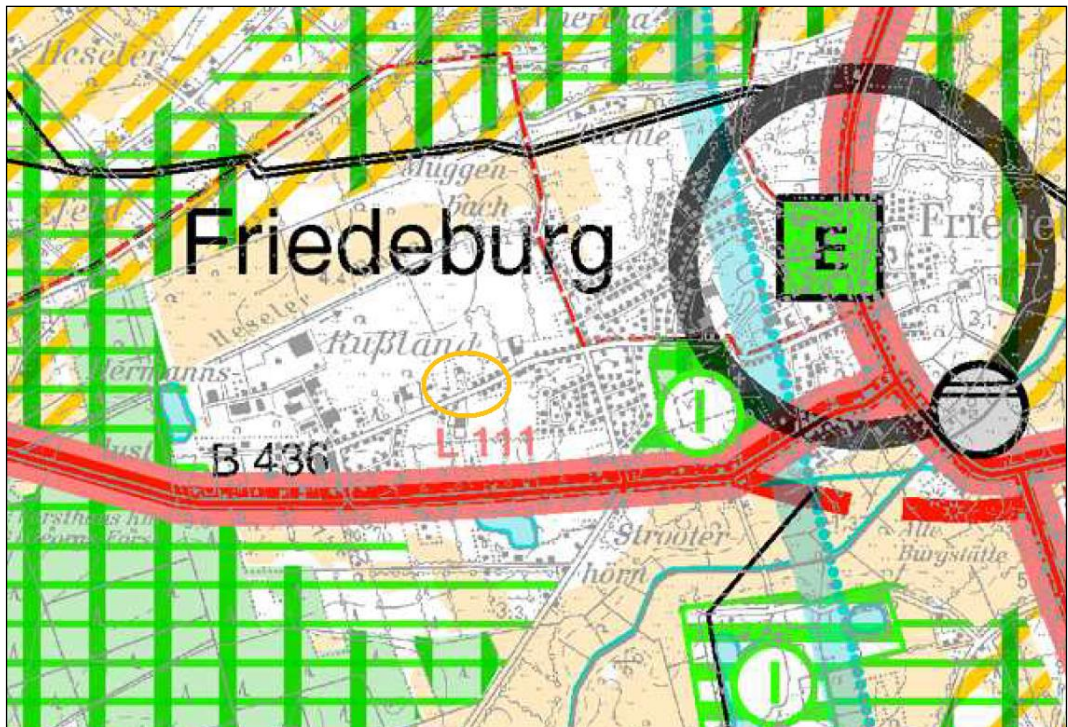
Das Plangebiet liegt innerhalb des Hauptortes Friedeburg, dem die Funktion des Grundzentrums (Umkreisung) sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen ist (grün unterlegtes E). Funktionszuweisungen für das Plangebiet enthält das RROP nicht. In der weiteren Umgebung sind eine Vielzahl von 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; dunkelgraue Linie = Kreisgrenze)



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



3.2. Flächennutzungsplanung

Der 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 Flächen für die Landwirtschaft an.

Da sich die vorliegend geplante Nutzung nicht aus der wirksamen Darstellung entwickeln lässt, wird der FNP im Parallelverfahren geändert (72. Änderung). Die Änderung wird bewusst zunächst auf einen kleinen Bereich beschränkt, um die bestehende Gemengelage derzeit nicht zu Ungunsten der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu ändern.

Es ist bekannt, dass die Gemengelage am Russlandweg planerisch nicht völlig unumstritten ist. Es wird auf behutsamem Wege versucht, die tatsächliche Entwicklung in Richtung Wohnen zu unterstützen und den Fortbestand nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung im Bedarfsfall hinreichend zu steuern.

3.3. Landschaftsplanung

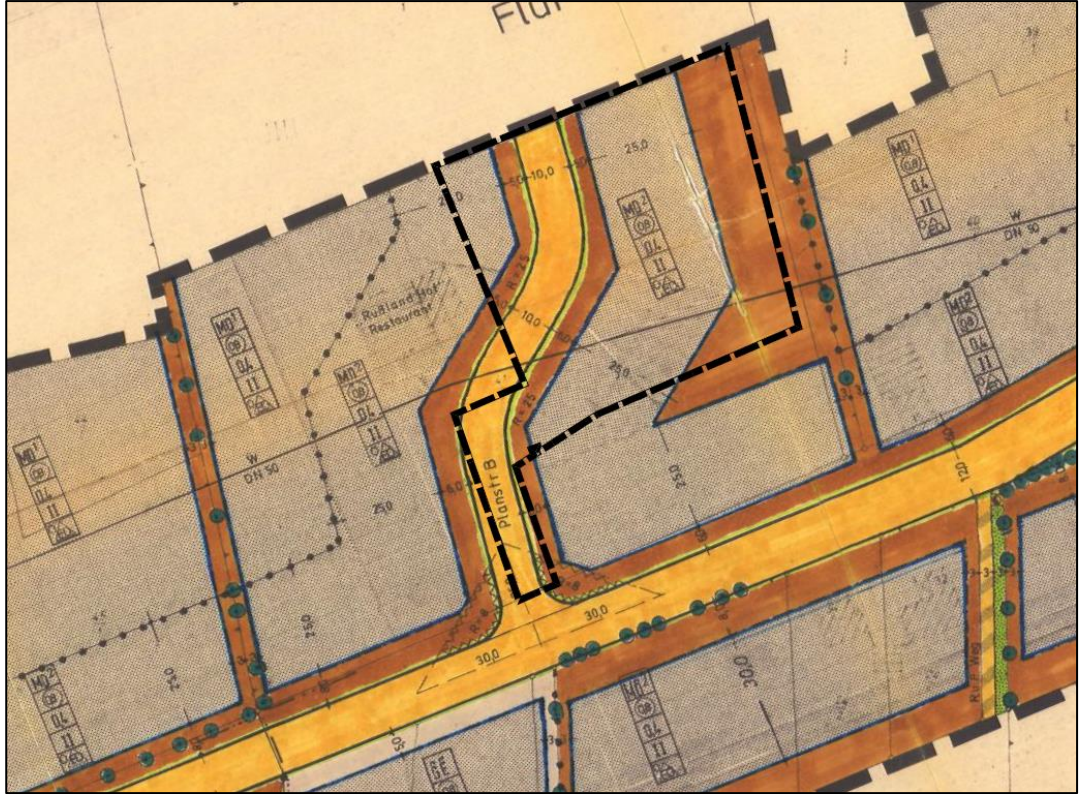
Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2006 stellt für das Plangebiet keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes dar.

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 (s. Abb.). Zudem sind östlich benachbart Walhecken als zu erhalten festgesetzt.

Abb.: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 18 von Friedeburg mit räumlichem Geltungsbe-
reich der 3. Änderung



Das Dorfgebiet ist in die Gebiete MD¹ und MD² untergliedert. Das Plangebiet der vorliegenden Planung befindet sich vollständig innerhalb des Dorfgebiets MD². Hier sind zulässig:

- Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

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 überwiegend als Pferdeweide genutzt, der südliche Teil dient als Zufahrt. 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. Städtebauliches Konzept

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans sehen eine Erweiterungsoption in nördliche Richtung vor. Die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahre hat die Gemeinde jedoch dazu veranlasst, von einer solchen Erweiterung abzusehen. Stattdessen soll nunmehr die Erschließung des Plangebiets optimiert werden, um es für eine Bebauung attraktiver zu machen.

Zentrales Element der neuen verkehrlichen Erschließung ist die Wendeanlage, die für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist und damit ein direktes Anfahren der künftigen Grundstücke ermöglicht.

Da die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans und der vorhandene Anlagenbestand die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nicht sicherstellen können, wurde ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet. Dieses sieht ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets vor. Hierbei handelt es sich um den topografisch günstigsten Standort, der eine Ableitung des Wassers im Freigefälle ermöglicht.

Auf dem östlich benachbarten Flurstück 38/1 befindet sich ein Gehölzbestand, der als Wald im Sinne des Waldrechts anzusehen ist. Die einschlägigen rechtlichen Bestimmungen sowie die Raumordnung sehen für bauliche Nutzungen Abstandsflächen vom Waldrand vor, um zum einen die ökologischen und ästhetischen Funktionen des Waldes zu schützen. Der vorliegenden Planung stehen diese Bestimmungen jedoch nicht entgegen, da es sich um die Neuordnung einer bereits beplanten Fläche handelt. Zudem wird der Nahbereich zum Wald innerhalb des Plangebiets zu großen Teilen vom Regenrückhaltebecken eingenommen, das keine hochbauliche Anlage ist und damit keine wesentliche Beeinträchtigung des Waldes im o. g. Sinne hervorruft.

Da für die vorliegende Planung besonders die Emissionen und Immissionen von Bedeutung sind, wird dies im nachfolgenden Kapitel näher ausgeführt.

7. Immissionen

7.1. Schall

Mit der vorliegenden Planung rückt ein Baugebiet mit grundsätzlich höherem Schutzanspruch an bestehende Mischgebiete und Gewerbegebiete heran. Um sicher zu stellen, dass einerseits die Schutzwürdigkeit des Allgemeinen Wohngebietes 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. 8.1).

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.² 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.

² Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2019): Immissionsschutzgutachten Bauleitplanung der Gemeinde Friedeburg. Bebauungsplan Nr. 18. – Oldenburg, 09.07.2019

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird in der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m^3) 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 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.

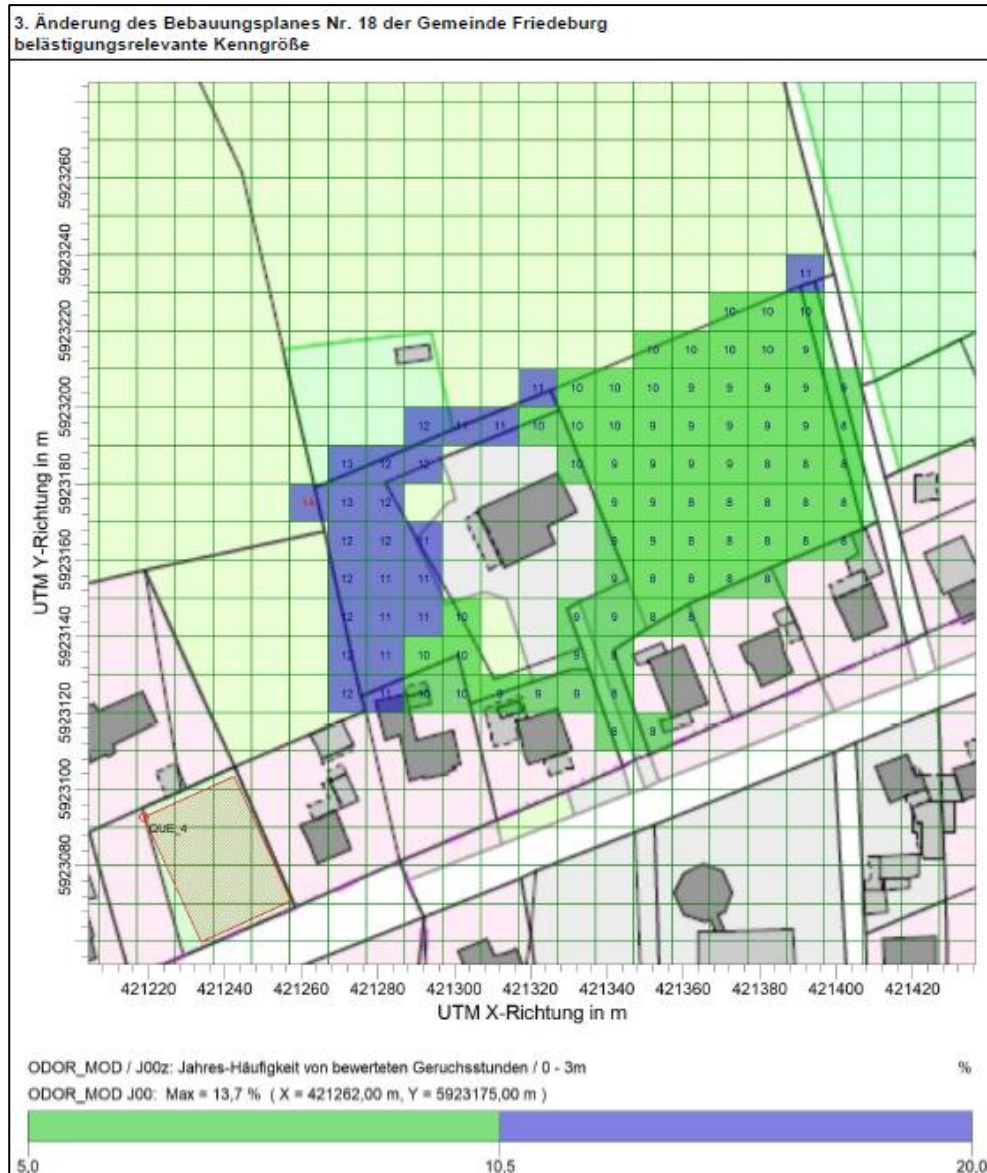
Tabelle 1: Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Abhängigkeit von der Nutzungsart

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 1 GE/m^3 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 des Bebauungsplans

8.1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Wie oben erwähnt befindet sich das Plangebiet 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 (MD¹). Direkt am „Rußlandweg“ und entlang der Planstraßen sind die übrigen baulichen Zulässigkeiten angesiedelt, allerdings sind auch hier Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig (MD²).

Im Zuge der planerischen Neuordnung des Plangebiets wurden auch die zulässigen Nutzungen überprüft. Da aktuell die größte Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet auf die Wohnnutzung zielt, soll diese vorrangig ermöglicht werden. 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 entschieden, aufbauend auf die Darstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplans als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen, da die hierdurch mögliche Regelung der Zulässigkeiten den Planungszielen am besten entspricht. 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. 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 des o. g. Geruchs-Immissionsschutzgutachtens Rechnung getragen (s. Kap. 7.2).

Im Plangebiet soll entsprechend der Zielsetzung und des geringen Flächenangebots die Wohnnutzung den Vorrang erhalten und das Verkehrsaufkommen im Wesentlichen auf den Anliegerverkehr begrenzt bleiben. Ergänzende gewerbliche Nutzungen, die wenig Fläche beanspruchen, sind in diesem Rahmen jedoch möglich und sinnvoll. Insofern werden Läden und Wirtschaften mit der näheren Nachbarschaft als Einzugsgebiet sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Dementsprechend werden die zulässigen Ausnahmen auf Betriebe des Beherbergungsbetriebes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe beschränkt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und höchstens 2 Vollgeschosse fest. Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der weitergehenden Bestimmung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Damit sich die vorliegende Planung so weit wie möglich in den tatsächlichen Bestand sowie die Zulässigkeiten in der Umgebung einfügt, werden diese Festsetzungen im Wesentlichen übernommen. Allerdings lässt sich die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nur bis zu einer GRZ von 0,3 gewährleisten, ohne dass ein übermäßiger Flächenanteil im Plangebiet vom Regenrückhaltebecken einge-

nommen wird. Daher wird das zulässige Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 nicht ausgeschöpft. Die GFZ wird entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan auf das Doppelte der GRZ festgesetzt, also auf 0,6.

Aufgrund der Lage des Plangebiets bestehen die Ausführung der Gebäude betreffend keine Bedenken im Hinblick auf das Ortsbild. Die örtlichen Bauvorschriften, des rechtswirksamen Bebauungsplans für die Allgemeinen Wohngebiete betreffen zudem nur den Bereich entlang des „Mickenbarger Wegs“. Dementsprechend werden keine Gestaltungsfestsetzungen in die vorliegende Planung übernommen.

8.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Um die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, müssen alle Baugrundstücke hinreichend einheitlich aufgefüllt sein. Aus diesem Grund wird die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens verbindlich vorgegeben. Als Referenz hierfür dient die Erschließungsstraße (s. Kap. 8.5).

8.4. Baugrenzen, Garagen und Nebenanlagen

Die Baugrenzen ermöglichen eine effektive bauliche Ausnutzung der verfügbaren Fläche und eröffnen damit eine hinreichende Flexibilität für die Ausführung. Restriktionen ergeben sich aus den gebotenen Mindestabständen zur Straßenverkehrsfläche, zum Regenrückhaltebecken und zur Gehölzreihe auf dem östlich angrenzenden Flurstück 41/11, die eine gliedernde und optisch anreichernde Funktion erfüllt. Außerhalb der Baugrenzen werden keine Nebengebäude zugelassen, um die Vorgartenbereiche als Teil des öffentlichen Straßenraums hinreichend offenzuhalten, die ordnungsgemäße Herstellung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens zu gewährleisten sowie den o. g. Gehölzbestand vor Beeinträchtigungen zu schützen und Konflikte mit baulichen Nutzungen zu vermeiden. Im Übrigen wurden die Baugrenzen zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs offengelassen, da hier Abstände, Grenzbebauungen usw. nach der NBauO sinnvoll geregelt werden können.

8.5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Für die künftige Erschließungsstraße ist eine öffentliche Widmung vorgesehen. Die festgesetzte Fläche bietet genügend Raum für einen bedarfsgerechten Ausbau und die Anordnung von Versorgungsleitungen innerhalb der Trasse. Die Erreichbarkeit des Grundstücks am „Rußlandweg“ Nr. 43 bleibt ohne Einschränkungen bestehen. Eine Unterteilung nach Zweckbestimmung erfolgt nicht. Es kann im Rahmen der Erschließungsplanung über die eventuelle Anordnung von Parkplätzen o. ä. entschieden werden.

Die Höhenlage der Straße im endgültigen Ausbauzustand wird mit Koordinatenpunkten in m über NN (Oberkante Fahrbahndecke) als Referenz für die Nutzung der Baugrundstücke festgesetzt (s. Kap. 8.3).

8.6. Regenrückhaltebecken

Die hierfür festgesetzte Fläche wird das Regenrückhaltebecken selbst sowie den umlaufenden Betriebsweg aufnehmen. Die Erreichbarkeit für die ordnungsgemäße Unterhaltung ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche sichergestellt.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß der Leitungsauskunft des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) verläuft in Ost-West-Richtung eine Trinkwasserhauptleitung durch das Plangebiet. Nach Rücksprache mit dem OOWV im September 2020 ist es vorgesehen, diese Leitung in absehbarer Zeit in die Trasse des „Rußlandwegs“ zu verlegen. Die Wasserversorgung des Plangebiets und der benachbarten Grundstücke erfolgt danach von Süden aus.

Insofern wird die gegenwärtig noch bestehende Wasserleitung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und als künftig fortfallend gekennzeichnet. Die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer im Zuge der künftigen Bebauung bleibt davon unberührt.

10. Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Oberflächenentwässerung nachzuweisen. Der vorhandene Regenwasserkanal verfügt nicht über ausreichende Kapazitäten. Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser ist nur gedrosselt zulässig.

Zur orientierenden Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden 6 Baugrundaufschlüsse bis in eine Tiefe von 5,00 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Die Auswertung der Bohrungen ergab, dass im Untersuchungsgebiet eine homogene Schichtenfolge aus nicht bindigen Böden vorliegt. Unterhalb der oberen Schicht aus organischem Sand (Mutterboden) folgen bis zum Erreichen der Untersuchungstiefe gewachsene Feinsande mit Beimengungen von Schluff und Mittelsand. In den Bohrlöchern konnte nach Beenden der Bohrarbeiten ein Wasserspiegel in einer Tiefe von 1,20 und 1,70 m unter GOK eingemessen werden. Der Bemessungswasserstand sollte aufgrund der langanhaltenden Trockenheit vorsorglich bei -0,50 m unter GOK angesetzt werden. Aus den chemischen Analysen gehen keine Anzeichen für Verunreinigungen oder Altlasten hervor.

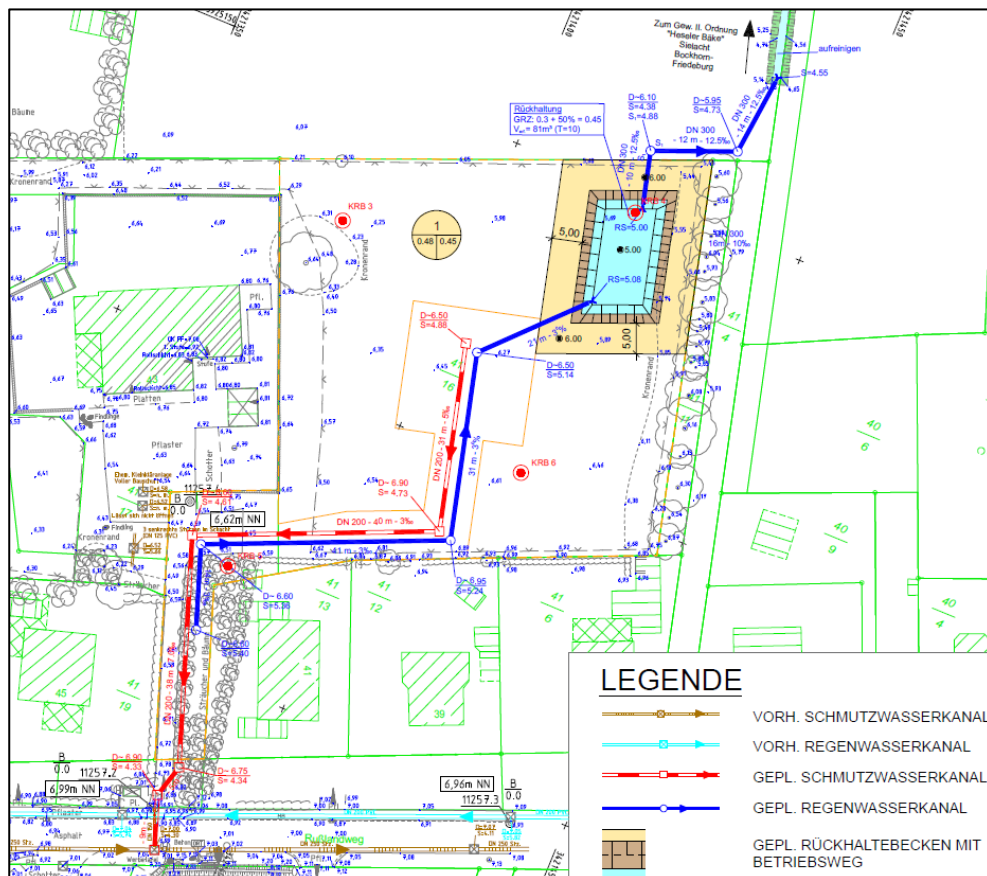
Dem Entwässerungskonzept liegt eine topografische Bestandsaufnahme zu Grunde.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist von den Durchlässigkeitswerten des anstehenden Bodens theoretisch möglich. Aufgrund des hohen Bemessungswasserspiegels kann der notwendige Flurwasserabstand jedoch nicht gewährleistet werden. Eine Vorbesprechung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund hat ergeben, dass ein Konzept, dass auf Versickerung des Regenwassers beruht, nicht mitgetragen werden würde. Diese Lösung wurde daher verworfen.

Aus dem Rückhaltebecken wird das Regenwasser gedrosselt in den nach Norden verlaufenden Grenzgraben abgeleitet. Dieser mündet in das Gewässer II. Ordnung Heseler Bäke der Sielacht Bockhorn-Friedeburg.

Das hier beschriebene Entwässerungskonzept wurde sowohl mit dem Landkreis Wittmund als auch der Sielacht abgestimmt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Entwässerungsplan



11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsstraße „Rußlandweg“. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an dieser Straße sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Das Schmutzwasser, das im Plangebiet anfällt, wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße zum „Rußlandweg“ abgeleitet. Die Schmutzwasserkanäle sind mit einem Rohrdurchmesser von DN 200 dimensioniert.

Die Hauptleitungen zur Versorgung sind in der Trasse des „Rußlandwegs“ verlegt. An diesen Bestand können die Hausanschlüsse über die neue Planstraße angebunden werden. Die derzeit noch durch das Gebiet verlaufende Trinkwasserhauptleitung wird verlegt. Die gesicherte Versorgung des Plangebiets bleibt davon unberührt (vgl. Kap. 9).

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wittmund die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

11.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des vorhandenen Bestandes ist gesichert. Die Versorgung des Plangebiets wird von der Gemeinde mit dem Gemeindebrandmeister und dem Landkreis Wittmund abgestimmt.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2.662 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.395 m ²
Fläche für die Regenrückhaltung	776 m ²
GESAMT	4.833 m²

13. Hinweise

13.1. Planzeichnung

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die **Überlagerung des rechtswirksamen Bebauungsplans** hingewiesen um klarzustellen, dass die bisherigen Festsetzungen mit Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft treten (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 10).

13.2. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
 - Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung – dem BAIUDBw zur Prüfung zuzuleiten.
 - Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel sowie im Interessengebiet militärischer Funk.
- Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
 - Laut den vorliegenden Unterlagen wurde unterhalb des betroffenen Bereichs kein Bergbau betrieben. Das Plangebiet befindet sich den Unterlagen zufolge innerhalb eines sog. Erdölaltvertrags. Dies sind privatrechtliche Verträge zwischen Grundeigentümern und Unternehmen zur Aufsuchung und Abbau von Erdöl. Im vorliegenden Fall handelt es sich den Unterlagen zufolge um den Erdölaltvertrag E 0045 Meppen der Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems). Für weiterführende Informationen wird gebeten sich an das jeweilige Unternehmen zu wenden.

14. Umweltbericht

Für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Mickenbarg-Rußland“ von Friedeburg und die 72. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Im Zuge dessen wurden auch die Prü-

fungen 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 zulässige 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 Wilhelms-haven“ von der Planung nicht berührt wird.

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

15. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 23.08.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 von Friedeburg „Mickenbarg-Rußland“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 von Friedeburg „Mickenbarg-Rußland“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 von Friedeburg „Mickenbarg-Rußland“ hat mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom 22.12.2020 bis einschließlich 01.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Anschreiben vom 22.12.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 01.02.2021.

Diese Beteiligung wird im Nachhinein durch die Umstellung vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf „Vollverfahren“ als frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB gewertet.³

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 von Friedeburg „Mickenbarg-Rußland“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentli-

³ vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 2.4.

chen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 02.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 von Friedeburg „Mickenbarg-Rußland“ 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.

Diese Beteiligung wird durch die Umstellung vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf „Vollverfahren“ als „eigentliche“ Beteiligung i. S. d. §§ 3 und 4, jeweils Abs. 2 BauGB gewertet.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 von Friedeburg „Mickenbarg-Rußland“ als Satzung beschlossen.

16. Zusammenfassende Erklärung

16.1. 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 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.

16.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Pferdeweide genutzt.

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 zulässige bauliche Nutzbarkeit im Vergleich zur rechtswirksamen Planung reduziert wird. In der Umgebung des Plangebiets kommt es infolge der vorliegenden Planung zu keinen Beeinträchtigungen.

16.3. Planungsalternativen

Es wäre grundsätzlich denkbar, die Festsetzung eines Dorfgebiets beizubehalten und durch weitere Nutzungsausschlüsse eine stärkere Ausrichtung auf das Wohnen vorzunehmen. Für die Neugliederung eines Baugebiets ist allerdings eine großflächigere Überplanung besser geeignet.

Im vorliegenden Fall wurde entschieden, aufbauend auf die Darstellung der parallel aufgestellten 72. Änderung des Flächennutzungsplans als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen, da die hierdurch mögliche Regelung der Zulässigkeiten den Planungszielen am besten entspricht.

16.4. 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 in vollem Umfang die verbindliche Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die Regelung im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren verwiesen wurde.

Unterzeichnet:

Friedeburg, den

.....

Bürgermeister

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\05_B-Plan\03_Satzung\Begründung\2021_11_17_11257_BP_18_3
Ae_begr_S.docx