



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

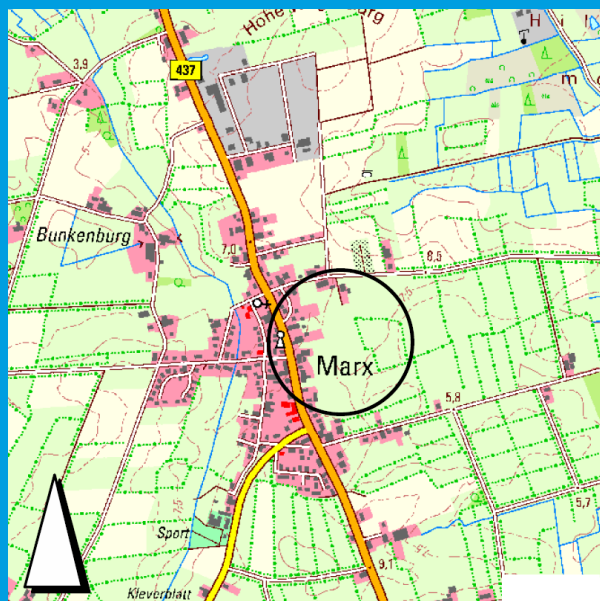
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

68. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES Begründung

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 11676 | 22.02.2022

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss.....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.3.	Änderungsbereich.....	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben	5
4.1.	Landesplanung und Raumordnung.....	5
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
4.3.	Landschaftsplanung.....	7
4.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne.....	8
5.	Ziele der Planung	8
6.	Konzeption	9
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
8.	Kennzeichnungen	13
9.	Hinweise	13
10.	Umweltbericht	13
11.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	14
12.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	14
13.	Verfahrensvermerke	14
14.	Zusammenfassende Erklärung	15
14.1.	Ziel der Planaufstellung.....	15
14.2.	Beurteilung der Umweltbelange.....	15
14.3.	Planungsalternativen.....	16
14.4.	Abwägungsvorgang.....	16

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Friedeburg beabsichtigt aufgrund der anhaltenden Nachfrage die Neuausweisung von Wohnbauland im Gemeindegebiet. Als Standort für diese Siedlungsentwicklung wurde der Hauptort des Ortsteils Marx ausgewählt.

Parallel zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ aufgestellt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung der 68. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

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),
- 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),

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Marx, östlich angrenzend an die B 437 „Marxer Hauptstraße“ (mit einer Tiefe von rund 200 m) und südlich der Gemeindestraße „Börgerhörn“ (mit einer Tiefe von rund 300 m). Er umfasst rund 4,4 ha.

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

3. Bestandssituation

Das Plangebiet unterliegt vollständig landwirtschaftlicher Nutzung. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Westlich angrenzend liegt die Ortslage von Marx, in nördlicher Nachbarschaft sind einige vorgelagerte Gebäude vorhanden. Die Ortschaft Marx ist vorwiegend von Wohnnutzung geprägt, es sind aber v. a. entlang der B 437 „Marxer Hauptstraße“ auch Gewerbebetriebe ansässig. Der Gewerbepark Marx liegt rund 500 m nördlich. In der weiteren Umgebung dominiert außerhalb der Ortslagen die Landwirtschaft. Einzelgebäude und Siedlungssplitter sind nur sporadisch zu finden. Das Betriebsgelände der Kavernenanlage Etzel liegt rund 3 km nordöstlich des Plangebiets.

Die Gebäude in der Ortschaft Marx sind vorwiegend in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden errichtet.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das niedersächsische **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** aus dem Jahr 2017 enthält für das Plangebiet keine unmittelbaren Vorgaben.

Die durch Friedeburg verlaufende B 436 ist als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße dargestellt (rote Linie), das Friedeburger Tief und die Schiffsbalje bzw. Bitze als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund (hellgrüne Linien). Nördlich von Friedeburg ist das Friedeburger Tief zugleich als Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete dargestellt (überlagernde dunkelgrüne Linie). Das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. 20 bezieht sich auf Sandabbau.

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 RROP enthält für den westlichen Teil des Plangebiets keine Darstellungen. Der östliche Teil liegt innerhalb einer Fläche, für die folgende Darstellungen vorliegen:

- Vorsorgegebiet für Erholung (waagerechte grüne Schraffur)

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

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

Der nahe gelegene Hauptort Friedeburg ist als Grundzentrum festgelegt (nicht im Ausschnitt). In der Umgebung sind folgende Darstellungen vorhanden:

- B 437 „Marxer Hauptstraße“ als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr (rote Linie mit hellerer Umrandung)
- regional bedeutsamer Radwanderweg entlang der Gemeindestraße „Börgerhörn“ (gestrichelte rote Linie)
- Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung)
- Rohrfernleitung für Gas (schwarze Linie)

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind zudem die Anlagen zur Rohstoffgewinnung und -speicherung zu beachten. Hierbei handelt es sich um die Kavernenanlage Etzel, die im RROP als Vorrangstandort für eine übertägige Anlage zur unterirdischen Speicherung von Gas bzw. Erdöl dargestellt ist, was eine Bindungswirkung gemäß Textziffer B 8 02 LROP entfaltet. Auf etwa halber Strecke zwischen Plangebiet und Kavernenanlage ist eine geplante weitere Gasspeicherungsanlage dargestellt.

Weitere Ausführungen zu diesem Belang der Raumordnung sind Kap. 8 zu entnehmen.

Abb.: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2017 mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebiets (violett umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg stellt für den größten Teil des Plangebiets Flächen für die Landwirtschaft dar. Im westlichen Teil schließt der Änderungsbereich einen kleinen Teil des Dorfgebiets ein, das den Großteil der Ortslage von Marx umfasst.

Auf der Höhe der Gemeindestraße „Hopelser Straße“ grenzt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Discothek“ an. Nördlich, östlich und südlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet als Teil des Marxer Wallheckenkernegebiets dar. Dieses ist als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften und besonders bedeutsam für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes gekennzeichnet. Im Ziel-

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

und Entwicklungskonzept werden für das Marxer Wallheckenkerngebiet Maßnahmen zum Erhalt, zu Pflege und zur Entwicklung des überwiegend kleinstrukturiert erhaltenen alten Wallheckenkerngebiets angegeben.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Friedeburg liegt im Entwurf aus dem Jahr 2006 vor. Im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften wird den Biotoptypen im Plangebiet eine sehr geringe bzw. mittlere Bedeutung zugemessen. Die vorhandenen Wallhecken werden den Schadensklassen 1 bis 2 zugeordnet.¹ Im westlichen Teil sowie südöstlich des Plangebiets werden Baum- und Gehölzreihen dargestellt, die nicht zu Wallhecken gehören. Dem Plangebiet wird größtenteils eine hohe Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zugemessen, wobei die Wallhecken und weitere Gehölzbestände als charakteristisches Strukturelement gekennzeichnet sind. Im Zielkonzept werden Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild angegeben.

4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Im Hauptort des Ortsteils Marx wurden bisher 3 Bauleitplanungen durchgeführt.

Der **Bebauungsplan Nr. 5 von Marx „Tüschchen Fennen“** wurde im Jahr 1980 rechtswirksam. Sein räumlicher Geltungsbereich liegt am südlichen Rand der Ortslage von Marx zwischen der L 18 „Streeker Straße“ und der B 437 „Marxer Hauptstraße“ im Osten. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet fest.

Der **Bebauungsplan Nr. 8 von Marx „Hopelser Straße“** wurde im Jahr 1997 rechtswirksam. Sein räumlicher Geltungsbereich liegt südlich angrenzend an die „Hopelser Straße“ zwischen den Gemeindestraßen „Westergastweg“ im Westen und „Kurze Land“ im Osten. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Die **Innenbereichssatzung Marx** wurde im Jahr 2018 neu aufgestellt. Sie stellt die Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereichs der Ortslage Marx klar, in den einige noch unbebaute Flächen ergänzend miteinbezogen wurden.

5. Ziele der Planung

Die aktuelle Nachfrage nach Bauland ist wesentlich darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde in den späten 1990er und den frühen 2000er Jahren relativ hohe Geburtenraten verzeichnete. Diese geburtenstarken Jahrgänge treten nun auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager in Erscheinung. Die beabsichtigte Ausweisung von Bauland soll insofern den Wohnbedürfnissen der Bürger dienen und Möglichkeiten zur Eigentumbildung eröffnen. Es wird angestrebt, die jungen Bürger dauerhaft als Einwohner zu halten. Dies ist im Sinne einer ausgewogenen Altersstruktur, die sowohl wirtschaftlich als auch sozial positive Auswirkungen hat.

Der Ortsteil Marx liegt nahe am Hauptort der Gemeinde und verfügt über eine Busverbindung. Damit ist eine wohnortnahe Versorgung der Einwohner von Marx im

¹ Es wird unterschieden zwischen intakten Wallhecken sowie 3 Schadenklassen vorhandener Wallhecken, wobei Schadensklasse 3 den schlechtesten Zustand darstellt.

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

Rahmen der grundzentralen Funktion Friedeburgs gegeben.² Eine vermehrte Zahl von Anwohnern trägt zur Auslastung und Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Die bisher letzte Neuausweisung von Wohnbauland für Marx liegt über 20 Jahre zurück. Zuletzt wurde mit der Neufassung der Innenbereichssatzung - hier insbesondere durch die Anwendung einer Einbeziehungssatzung - das noch vorhandene Potenzial der Innenentwicklung konsequent erschlossen (vgl. Kap. 4.4). Die Nachfrage nach Wohnbauland hält jedoch weiter an.

Im Hinblick auf die langfristige städtebauliche Entwicklung ist besonders zu beachten, dass es in Marx im Verhältnis zur Größe des Ortsteils überproportional viele Arbeitsplätze gibt. Daher strebt die Gemeinde an, dass in Marx arbeitende Personen die Möglichkeit haben, auch einen Wohnsitz unmittelbar vor Ort finden zu können. Dies ist im Sinne einer Gemeinde der kurzen Wege und reduziert Pendlerbewegungen.

Insofern bietet die Ortschaft Marx gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland. Es besteht kein Grund, die Neuausweisung von Wohnbauland zurückzustellen oder ganz davon abzusehen.

6. Konzeption

Die Ortschaft Marx hat sich bisher v. a. in westliche Richtung entwickelt. Mit Blick auf die B 437 „Marxer Hauptstraße“, die als verkehrliche Haupteinschließung und Verbindung zum Grundzentrum Friedeburg eine zentrale Lage haben sollte, ist es sinnvoll, die Siedlungsentwicklung nun nach Osten fortzuführen. Zudem befinden sich westlich der Ortschaft Marx mit Schwerpunkt in Bunkenburg an der gleichnamigen Gemeindestraße mehrere landwirtschaftliche Betriebe, deren Bestand und Entwicklung vor Ort nicht beeinträchtigt werden soll. In nördlicher Richtung mit größerer Nähe zum Grundzentrum soll über den vorhandenen Bestand kein Bauland mehr geschaffen werden, da dies mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde für den Gewerbepark Marx in Konflikt stünde. Dies entspricht der langfristig und übergreifend angelegten Flächennutzungsplanung, wie es die untenstehende Abbildung veranschaulicht.

Vor diesem Hintergrund wurden die Flächen an den beiden Gemeindestraßen „Bürgerhörn“ und „Heikenwall“ näher in den Blick genommen. Die bestandsnahen Flächen nördlich und südlich des „Bürgerhörn“ erfüllen die o. g. Kriterien. Mit der vorliegenden Planung wird zunächst die Entwicklung auf der Südseite eingeleitet, da hier größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen als auf der Nordseite. Damit lässt sich der aktuell hohen Nachfrage nach Bauland absehbar entsprechen. Die Flächen, die nahe der B 437 „Marxer Hauptstraße“ unmittelbar am „Heikenwall“ liegen, kommen für die Entwicklung von Wohnbauland gegenwärtig nicht in Betracht, da hier ein Fleischgroßhändler ansässig ist. Eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bestand und Entwicklung dieses Betriebs und der künftigen

² Die Entfernung zu Friedeburg beträgt rund 3 km. Dies entspricht 4 Fahrminuten mit dem Auto, 12 Fahrminuten mit dem Bus und etwa 10 Fahrminuten mit dem Fahrrad.

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

Wohnnutzung soll vermieden werden. Daher darf die neu ausgewiesene Fläche nicht zu nah an den Standort des Betriebs heranrücken. Der gewählte Abstand und damit die südliche Grenze des neu auszuweisenden Wohnbaulandes liegen bei rund 140 m. Dies wird für ausreichend erachtet, um den Schutzanspruch von Wohngebieten im Hinblick auf den Eintrag von Schall und Gerüchen ohne spezielle Schutzvorkehrungen oder Vermeidungsmaßnahmen zu gewährleisten. Damit entstehen für den Fleischgroßhandel keine Einschränkungen des Betriebs.

Die Ausdehnung des künftigen Wohnbaulandes nach Osten wird am gegenwärtigen Bestand orientiert, um in Zukunft bei Bedarf städtebaulich sinnvolle Ergänzungen vornehmen zu können. Hieraus ergibt sich eine östliche Abgrenzung etwa auf Höhe des Knotenpunktes der Gemeindestraßen „Bürgerhörn“ und „Große Gaste“, was auch mit der Ausdehnung der Ortschaft weiter nördlich am „Marxer Rosenweg“ korrespondiert.

Die verkehrliche Haupteerschließung soll über die B 437 „Marxer Hauptstraße“ erfolgen, da diese eine höhere verkehrliche Leistungsfähigkeit aufweist als die angebundenen Gemeindestraßen. Zudem wird so eine unmittelbare Anknüpfung zur Hauptverkehrsachse des Ortsteils und der direkten Verbindung zum Grundzentrum Friedeburg erreicht. Der bauliche Bestand lässt dies etwa auf der Höhe des Denkmals nördlich der Einmündung der „Hopelser Straße“ zu. Ergänzend hierzu ist eine untergeordnete Anbindung für einen Teilbereich des Plangebiets an den „Bürgerhörn“ möglich.

Die Flächen für die Erschließung und Regenrückhaltung sind bei der Berechnung des Netto-Wohnbaulandes in Abzug zu bringen. Im Zuge einer orientierenden Erschließungsvorplanung wurden bereits Standort und Dimensionierung eines Regenrückhaltebeckens geprüft, um einen Ausgangspunkt für die Flächendarstellungen zu gewinnen. Hierbei stellte sich heraus, dass das Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand der Fläche platziert werden muss, um Niederschlagswasser im Freigefälle einleiten zu können.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist absehbar, dass für die Deckung des akuten Bedarfs nach Bauland rund 40 Bauplätze zu schaffen sind.³ Unmittelbar an der neuen Haupteerschließung, die von Westen nach Osten verläuft, kann etwa die Hälfte davon angeordnet werden. Für den südlichen Teil wird entlang einer verlängerten Achse die anschließende Fläche einbezogen. Diese bietet mit einer Ausdehnung von rund 125 m von Norden nach Süden und einer Breite von rund 115 bis 135 m genügend Raum für die benötigten weiteren etwa 20 Bauplätze. Die oben beschriebene maximale östliche Ausdehnung der Bebauung wird hierbei eingehalten.

Bezüglich der westlich angrenzend liegenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Discothek“ sind einige Ausführungen zur Nutzungshistorie notwendig. Der Betrieb der Diskothek begann im Jahr 1978 und ist bereits seit einiger Zeit eingestellt. Im Jahr 2014 wurde bekannt, dass der letzte Pächter zum Jahresende das Grundstück aufzugeben beabsichtigte und ein Nachfolger nicht bereitstand. Da-

³ Die Zahl ist an der ortstypisch prägenden Bebauung der Grundstücke mit Einzelhäusern mit 1 bis 2 Wohnungen orientiert.

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

raufhin fand sich eine Gruppe von Bürgern zusammen, um eine weitere Nutzung zu organisieren. Dies führte zur Gründung des Fördervereins der Kultur- und Begegnungsstätte „Tunis“, der am 01.07.2015 die Anerkennung der Gemeinnützigkeit erhielt. Ziel des Vereins ist es, neben Partys auch weitere kulturelle Veranstaltungen (z. B. Lesungen, Kleinkunst oder Ausstellungen) anzubieten.⁴ Mittlerweile finden pro Jahr regelmäßig etwa 10 Veranstaltungen statt, davon sind 4 - 5 die sog. „Revival“-Partys. Zudem sind in den Räumlichkeiten die Essensausgabe der lokalen Tafel (die 1 Mal in der Woche stattfindet) sowie Wohnräume untergebracht.

Diese aktuellen Nutzungen stehen nicht in Konflikt mit der angestrebten Entwicklung von Wohnbauland. Für ihre dauerhafte Ausübung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Die Angebote für Veranstaltungen mit Musik sind vergleichbar mit Lokalen bzw. Gaststätten mit gelegentlichen - unter Umständen auch regelmäßigen - Tanzveranstaltungen (z. B. 1 Mal im Monat), die städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten betrachtet werden.⁵ Im Lauf des Planaufstellungsverfahrens wurde im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) entschieden, dass die Sonderbaufläche nicht zu überplanen ist. Insofern wird von der zu Beginn des Aufstellungsverfahrens erwogenen Einbeziehung der Sonderbaufläche in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen.

Für die gewählte Fläche zur Entwicklung von Wohnbauland sind insofern keine Nutzungskonflikte o. ä. erkennbar, die ein wesentliches Hindernis für den Planvollzug darstellen könnten.

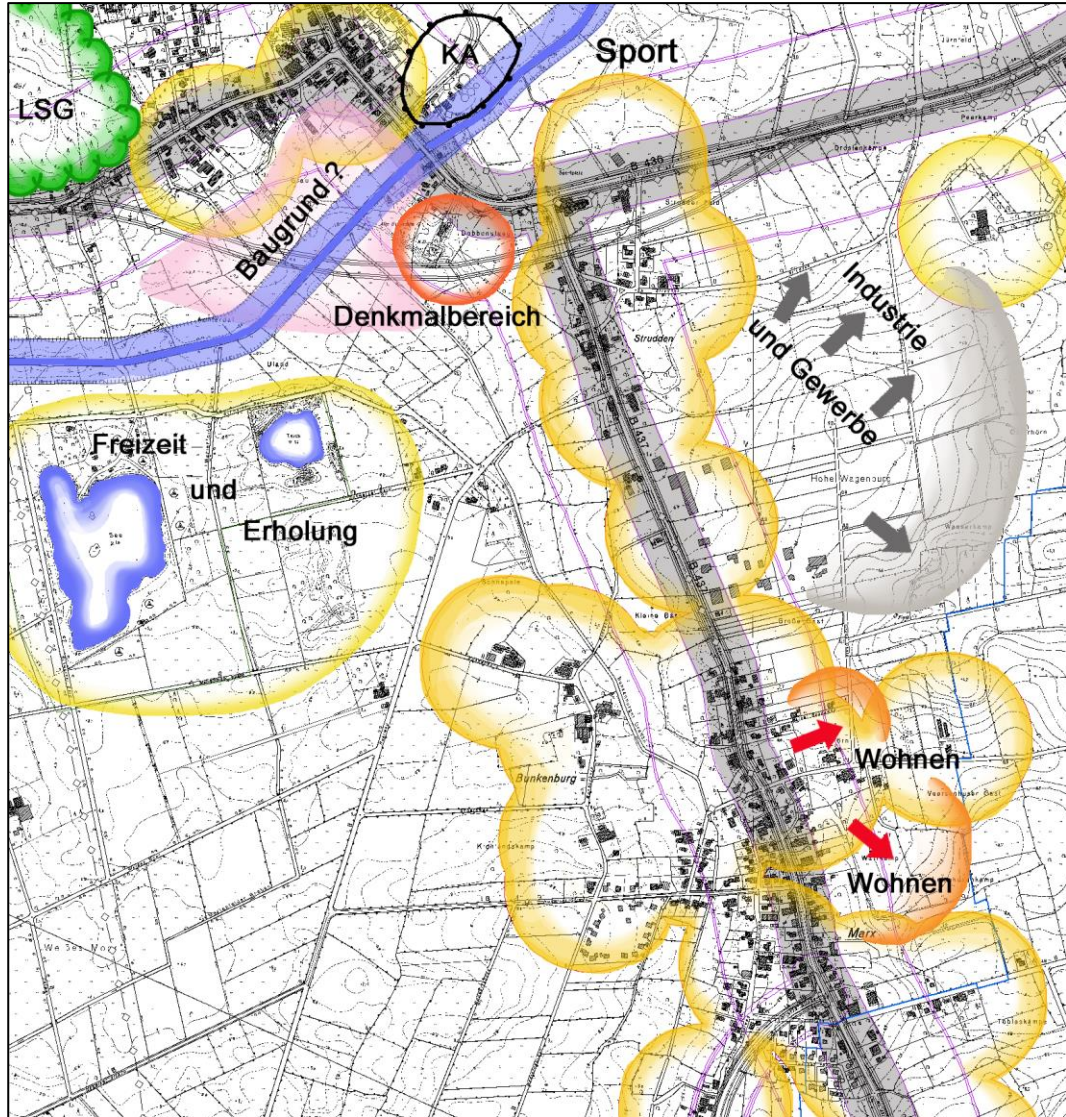
Die vorliegend vorbereitete Schaffung von Bauland geht mit der Neuinanspruchnahme von Freiflächen sowie Eingriffen in Natur und Landschaft einher. Da aber der Bedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann (vgl. Kap. 5), werden diese Belange im Zuge der gemeindlichen Abwägung zurückgestellt. Entsprechendes gilt für die o. g. Vorsorgegebiete, innerhalb derer das Plangebiet teilweise liegt (vgl. Kap. 4.1). Vorsorgegebiete zählen zu den Grundsätzen der Raumordnung und sind damit der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Hierzu ist festzustellen, dass die Vorsorgegebiete nur in einem geringen Maße in ihren randlichen Bereichen in Anspruch genommen werden. Auswirkungen der vorliegenden Planung in die Fläche der Vorsorgegebiete hinein sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung ihrer Zwecke liegt insofern nicht vor.

Die für die vorliegende Planung notwendigen Flächen werden von der Gemeinde freihändig erworben.

⁴ vgl. Förderverein der Kultur- und Begegnungsstätte „Tunis“ (2020): Historie. - <http://foerderverein-tunis.de/historie.html>, zuletzt abgerufen am 21.06.2021

⁵ In der Literatur werden solche Lokale auch als „Tanz-Café“ bezeichnet.

Abb.: Konzeptzeichnung für die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Ortsteils Marx (ohne Maßstab)



7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnbauland. Für die verbindliche Bauleitplanung soll ein möglichst großer Spielraum bestehen bleiben, die bauliche Nutzung näher zu regeln. Hierfür sollen alle Gebietskategorien für das Wohnen nach den §§ 2 bis 4 BauNVO zur Verfügung stehen. Insofern wird für die Darstellung im Flächennutzungsplan die allgemeine Art der baulichen Nutzung gewählt und entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Neudarstellung von Wohnbauflächen ist auch eine entsprechend dimensionierte Fläche für die Regenrückhaltung vorzusehen. Diese wird nicht als Wohnbaufläche dargestellt, da ihr Zweck dauerhaft gesichert werden soll

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

und sie damit für künftige Umnutzungen nicht zur Verfügung steht. Die vorliegenden Planungen zu Nutzung und Erschließung haben Standort und Umfang der Regenrückhaltung für den gesamten Änderungsbereich bestimmt. Damit steht die darzustellende Fläche fest.

8. Kennzeichnungen

Bis vor kurzem war die Bauleitplanung im Planungsraum durch die Nähe zur Kavernenanlage Etzel eingeschränkt, da vom Landkreis Wittmund erhebliche Bedenken im Hinblick auf den Betrieb der Kavernenanlage vorgebracht wurden. Es bestand die Befürchtung, es könnte in Folge von Bodensenkungen zu Setzungsrisse an den Gebäuden und schweren Beeinträchtigungen der Oberflächenentwässerung kommen. Diese Bedenken waren der Abwägung nicht zugänglich, da der Betrieb der Kavernenanlage Etzel den Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen hat und die Möglichkeit von Bodensenkungen ein zu großes Risiko in Bezug auf die zu beachtenden öffentlichen und privaten Belange darstellte. Die Bedenken bestehen nun nicht mehr und sind daher in der Abwägung nicht näher zu betrachten. Es wird vonseiten des Landkreises lediglich verlangt, das Kavernenfeld gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, unter welcher der Bergbau umgeht.⁶ Dies wurde mit dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgestimmt.⁷

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt diese Kennzeichnung textlich, da der Änderungsbereich vollständig innerhalb einer Fläche im eben genannten Sinne liegt und eine zeichnerische Darstellung daher nicht sinnvoll möglich ist. Auf die Relevanz möglicher Bodensenkungen für die Siedlungsentwicklung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher eingegangen.

9. Hinweise

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

10. Umweltbericht

Für die 68. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden auch die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

⁶ Landkreis Wittmund (2017): Bauleitplanung der Gemeinde Friedeburg und Kavernenbetrieb in Etzel. – Wittmund; Schreiben an die Gemeinde Friedeburg vom 22.05.2017, Aktenzeichen 60.3/1

⁷ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (2017): Bauleitplanung der Gemeinde Friedeburg und Kavernenbetrieb in Etzel. Abstimmung eines vom Landkreis Wittmund vorgeschlagenen Lösungsansatzes. – Hannover; Schreiben an die Gemeinde Friedeburg vom 20.11.2017, Aktenzeichen L 3.3-L68561-03-2017-0010-004-Ma

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

11. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die Vorprüfung auf die Verträglichkeit der Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gemäß § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

13. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen vom 13.07.2021 bis zum 13.08.2021 mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) bis zum 13.08.2021. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Friedeburg zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 08.07.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 13.08.2021.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 die öffentliche Auslegung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 29.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2022 bis zum 10.02.2022 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Friedeburg zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 05.01.2022 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 10.02.2022.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

14. Zusammenfassende Erklärung

14.1. Ziel der Planaufstellung

Die aktuelle Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Friedeburg ist wesentlich darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde in den späten 1990er und den frühen 2000er Jahren relativ hohe Geburtenraten verzeichnete. Diese geburtenstarken Jahrgänge treten nun auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager in Erscheinung. Die beabsichtigte Ausweisung von Bauland soll insofern den Wohnbedürfnissen der Bürger dienen und Möglichkeiten zur Eigentumbildung eröffnen. Es wird angestrebt, die jungen Bürger dauerhaft als Einwohner zu halten. Dies ist im Sinne einer ausgewogenen Altersstruktur, die sowohl wirtschaftlich als auch sozial positive Auswirkungen hat.

Der Ortsteil Marx liegt nahe am Hauptort der Gemeinde und verfügt über eine Busverbindung. Damit ist eine wohnortnahe Versorgung der Einwohner von Marx im Rahmen der grundzentralen Funktion Friedeburgs gegeben. Eine vermehrte Zahl von Anwohnern trägt zur Auslastung und Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Im Hinblick auf die langfristige städtebauliche Entwicklung ist besonders zu beachten, dass es in Marx im Verhältnis zur Größe des Ortsteils überproportional viele Arbeitsplätze gibt. Daher strebt die Gemeinde an, dass in Marx arbeitende Personen die Möglichkeit haben, auch einen Wohnsitz unmittelbar vor Ort finden zu können. Dies ist im Sinne einer Gemeinde der kurzen Wege und reduziert Pendlerbewegungen.

14.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet unterliegt vollständig landwirtschaftlicher Nutzung als Acker- und Grünland. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Die Nutzflächen werden von gut ausgeprägten Gehölzbeständen gegliedert, im nördlichen und östlichen Bereich handelt es sich um Wallhecken.

Zur Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt es durch die zunehmende Oberflächenversiegelung durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließung. Dem geht die Beseitigung von Vegetationsstrukturen voraus. 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. Die prägenden Gehölzbestände lassen sich zum größten Teil in die Entwicklung von Wohnbauland integrieren. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen aufgrund der intensiven Bewirtschaftung keinen besonderen ökologischen Wert auf.

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

14.3. Planungsalternativen

Die bisher letzte Neuausweisung von Wohnbauland für Marx liegt über 20 Jahre zurück. Zudem wurde das noch vorhandene Potenzial der Innenentwicklung konsequent erschlossen. Die Nachfrage nach Wohnbauland hält jedoch weiter an. Ein Zurückstellen oder Absehen von der Planung kommt daher nicht in Betracht.

Es wurden mehrere Alternativen für die Ausweisung von Wohnbauflächen geprüft.

Die Ortschaft Marx hat sich bisher v. a. in westliche Richtung entwickelt. Die „Marxer Hauptstraße“ soll als verkehrliche Haupteinschließung und Verbindung zum Grundzentrum Friedeburg eine zentrale Lage haben. Zudem befinden sich westlich der Ortschaft Marx mehrere landwirtschaftliche Betriebe, deren Bestand und Entwicklung vor Ort nicht beeinträchtigt werden soll. Daher scheiden Flächenausweisungen westlich des Hauptortes aus. In nördlicher Richtung mit größerer Nähe zum Grundzentrum soll über den vorhandenen Bestand kein Bauland mehr geschaffen werden, da dies mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde für den Gewerbepark Marx in Konflikt stünde.

Die Flächen, die nahe der B 437 „Marxer Hauptstraße“ unmittelbar am „Heikenwall“ liegen, kommen für die Entwicklung von Wohnbauland gegenwärtig nicht in Betracht, da hier ein Fleischgroßhändler ansässig ist. Eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bestand und Entwicklung dieses Betriebs und der künftigen Wohnnutzung soll vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund wurden die Flächen an den beiden Gemeindestraßen „Bürgerhörn“ und „Heikenwall“ näher in den Blick genommen. Die bestandsnahen Flächen nördlich und südlich des „Bürgerhörn“ erfüllen die o. g. Kriterien. Mit der vorliegenden Planung wird zunächst die Entwicklung auf der Südseite eingeleitet, da hier größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen als auf der Nordseite. Damit lässt sich der aktuell hohen Nachfrage nach Bauland absehbar entsprechen.

Für die Deckung des akuten Bedarfs nach Bauland sind rund 40 Bauplätze zu schaffen. Dies ist die Untergrenze für die aktuelle Flächennutzungsplanung. Darüber hinausgehende Ausweisungen sind zur Zeit nicht sinnvoll, da hier nach Erfahrung der Gemeinde zunächst die weitere Entwicklung der Nachfrage nach Wohnbauland abgewartet werden sollte.

14.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 26 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 21 Anregungen und Hinweise enthielten. Hieraus ergab sich für die vorliegende Bauleitplanung kein Änderungsbedarf.

Die parallel zur Bauleitplanung durchgeführten Planungen zu Nutzung und Erschließung haben Standort und Umfang der Regenrückhaltung für den gesamten Änderungsbereich bestimmt. Zum Entwurf wurde in der Planzeichnung die Darstellung einer entsprechenden Fläche für die Regenrückhaltung vorgenommen, da ihr

68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung

Zweck dauerhaft gesichert werden soll und sie damit für künftige Umnutzungen nicht zur Verfügung steht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 16 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, von denen 10 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 und die 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,

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 22.02.2022

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Ing. Lutz Winter
M. Sc. Linda Auping

S:\Friedeburg\11676_Marx_BP_15_Bürgerhörn\06_F-
Plan\03_Feststellung\Begründung\2022_02_24_11676_fnp_bgr_S.docx