





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1. Aufstellungsbeschluss .....	5
2.2. Rechtsgrundlagen .....	5
2.3. Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>3. Bestandssituation</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
4.1. Landesplanung und Raumordnung .....	6
4.2. Flächennutzungsplanung .....	9
4.3. Landschaftsplanung.....	9
4.4. Verbindliche Bauleitplanung .....	9
<b>5. Ziele der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>12</b>
7.1. Allgemeines Wohngebiet.....	12
7.2. Grundflächenzahl.....	12
7.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen .....	12
7.4. Bauweise .....	13
7.5. Baugrenzen .....	13
7.6. Garagen und Nebenanlagen .....	13
7.7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	13
7.8. Fuß- und Radweg.....	14
7.9. Aufstellplätze für Abfallbehälter an Abfuhrtagen.....	14
7.10. Pumpstation.....	14
7.11. Grüneinfriedung.....	14
7.12. Regenrückhaltebecken .....	15
7.13. Außenbeleuchtung.....	15
7.14. Anpflanzen von Laubgehölzen .....	15
7.15. Pflanzqualitäten für Nachpflanzungen .....	16
7.16. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	16

<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
8.1.	Dacheindeckung .....	16
8.2.	Außenwände .....	17
8.3.	Ausnahmen .....	17
8.4.	Einfriedungen.....	17
8.5.	Ordnungswidrigkeiten .....	18
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>18</b>
9.1.	Geschützter Landschaftsbestandteil.....	18
9.2.	Wasserschutzgebiet.....	18
<b>10.</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>19</b>
12.1.	Verkehrliche Erschließung.....	19
12.2.	Ver- und Entsorgung.....	20
12.2.1.	Leitungen.....	20
12.2.2.	Abfallwirtschaft .....	20
12.3.	Brandschutz .....	20
<b>13.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>21</b>
<b>16.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....</b>	<b>21</b>
<b>17.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....</b>	<b>21</b>
<b>18.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>22</b>
<b>19.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>22</b>
19.1.	Ziel der Planaufstellung.....	22
19.2.	Beurteilung der Umweltbelange.....	23
19.3.	Planungsalternativen .....	23
19.4.	Abwägungsvorgang .....	24

## **1. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Friedeburg beabsichtigt aufgrund der anhaltenden Nachfrage die Neuausweisung von Wohnbauland im Hauptort des Ortsteils Marx. Im Zuge dessen wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Hierbei handelt es sich um die 68. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ aufgestellt wird. Der vorliegende Bebauungsplan baut die Darstellungen im Flächennutzungsplan auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

## **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 16.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ 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),

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

### 2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Ortsteil Marx, östlich angrenzend an die B 437 „Marxer Hauptstraße“ (mit einer Tiefe von rund 200 m) und südlich der Gemeindestraße „Bürgerhörn“ (mit einer Tiefe von rund 180 m). Er ist rund 4,5 ha groß und umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Marx die Flurstücke 262/2, 263/1 und 264/1 ganz sowie die Flurstücke 264/2, 243/6 und 239/4 teilweise.

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

## 3. Bestandssituation

Das Plangebiet unterliegt zum größten Teil der landwirtschaftlichen Nutzung. Bauliche Anlagen sind hier nicht vorhanden. An seinem westlichen Rand schließt das Plangebiet einen Teil der Ortslage von Marx ein. Hiervon werden Teile bebauter Grundstücke erfasst, auf denen mit Ausnahme eines kleinen Nebengebäudes an der B 437 „Marxer Hauptstraße“ Nr. 34 jedoch keine baulichen Anlagen vorhanden sind.

Westlich angrenzend an den Hauptteil des Plangebiets 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

## Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Börgerhörn“ - Begründung

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)
- 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. 10 zu entnehmen.

Ausführungen zu den o. g. Vorsorgegebieten und der gemeindlichen Abwägung hierzu sind der Begründung zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

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



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



## Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Börgerhörn“ - Begründung

### 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 räumliche Geltungsbereich 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.

Da sich die vorliegende Planung nicht aus diesen Darstellungen entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Flächennutzungsplan wird für den Großteil des Plangebiets künftig eine Wohnbaufläche darstellen. Für den Bereich der verkehrlichen Erschließungen an der B 437 „Marxer Hauptstraße“ und der Gemeindestraße „Börgerhörn“ (vgl. Kap. 6) ist keine Änderung erforderlich. Hier bleiben die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans bestehen.

### 4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet als Teil des Marxer Wallheckenkerngebiets dar. Dieses ist als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften und besonders bedeutsam für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes gekennzeichnet. Im Ziel- 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.<sup>1</sup> 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. Verbindliche Bauleitplanung

Im Hauptort des Ortsteils Marx wurden bisher 3 Bauleitplanungen durchgeführt.

Der **Bebauungsplan Nr. 5 von Marx „Tüschchen Fennen“** wurde im Jahr 1980 rechtskräftig. Sein räumlicher Geltungsbereich liegt am südlichen Rand der Ortslage von

---

<sup>1</sup> Es wird unterschieden zwischen intakten Wallhecken sowie 3 Schadenklassen vorhandener Wallhecken, wobei Schadenklasse 3 den schlechtesten Zustand darstellt.

## Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ - Begründung

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 rechts-wirksam. 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

Mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Friedeburg den Standort für die weitere Siedlungsentwicklung festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan baut hierauf auf und trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er sorgt dafür, dass Nutzungskonflikte vermieden bzw. bewältigt werden und gibt der Bautätigkeit einen auf die lokalen Verhältnisse abgestimmten Rahmen. Zudem werden die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation erarbeitet und gesichert.

Der Umfang der vorliegenden Planung sollte ursprünglich auf einen Teil des Plangebiets der 68. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt bleiben. Für die darüber hinausgehend bereitgestellten Flächenpotenziale wurde bereits damit gerechnet, dass sie bald benötigt werden. Nachdem die konkreten Planungsabsichten der Gemeinde öffentlich gemacht wurden, gingen binnen kurzer Zeit zahlreiche Neufragen nach Bauplätzen bei der Verwaltung ein. Daran wurde deutlich, dass eine höhere Nachfrage gegeben ist als bisher angenommen. Daher wird von einer abschnittswisen Beplanung nunmehr abgesehen und die gesamte Fläche der 68. Änderung des Flächennutzungsplans der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt.

### 6. Städtebauliches Konzept

Das Konzept für die vorliegende Planung ist darauf ausgerichtet, die vorhandenen Wallhecken und anderen alten Baumbestände, die das Orts- und Landschaftsbild prägen, als gliedernde und anreichernde Elemente in die Siedlungserweiterung zu integrieren. Dies hat sich im Zuge einer orientierenden Erschließungsvorplanung, mit der Standort und Dimensionierung eines Regenrückhaltebeckens geprüft wurden, als gut möglich erwiesen. Das Regenrückhaltebecken ist für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung notwendig, da einer Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Es kann unter Ausnutzung der Topografie am nördlichen Rand des Plangebiets platziert werden, so dass abzuleitendes Niederschlagswasser im Freigefälle eingeleitet werden kann. Südlich der ausgewählten Fläche für das Regenrückhaltebecken verläuft eine Wallhecke, die sich nach einem Durchbruch für einen landwirtschaftlichen Weg nach Südosten und dann nach Süden fortsetzt. Diese Wallhecken bilden eine Einfassung für das Wohngebiet

und binden es so in das Orts- und Landschaftsbild ein. Dies wird aufgegriffen und durch Anpflanzungen innerhalb des Wohngebiets ergänzt (vgl. Kap. 7.14).

Die Haupteerschließung erfolgt von Westen über die B 437 „Marxer Hauptstraße“ über eine zentrale Erschließungsstraße, die in einer Wendeanlage endet, die für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen ohne Notwendigkeit des Zurücksetzens ausreichend dimensioniert ist. Hinterliegergrundstücke werden über Stichstraßen erschlossen. Im Nordosten wird eine kleine Ringerschließung angeordnet. Mit dieser Lösung sind zum einen vorteilhafte Grundstückszuschnitte in diesem Bereich möglich. Zum anderen haben hier die künftigen Anwohner der Grundstücke im Nordosten die Möglichkeit, ihre Abfallbehälter zur Abholung bereitzustellen, ohne einen unzumutbar langen Weg zurücklegen zu müssen. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt direkt über die Gemeindestraße „Börgerhörn“. Ein vollständiger Ausbau dieser Zuwegung, die eine Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen erlaubt, ist nicht vorgesehen, da dies in keinem Verhältnis zur Zahl der zu bedienenden Grundstücke stünde und Durchgangsverkehr vom „Börgerhörn“ zur B 437 „Marxer Hauptstraße“ vermieden werden soll (vgl. Kap. 7.8).

Im westlichsten Teil des Plangebiets wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen von der B 437 „Marxer Hauptstraße“ auf das Plangebiet ein. Die Baugebietsflächen halten allerdings einen Abstand von mindestens etwa 40 m zu dieser Straße ein. Insofern liegt hinsichtlich des Belangs des Schallschutzes keine so gravierende Situation vor, dass hierüber Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssten. Die jeweils tatsächlich vorliegende Schallimmission und eventuelle Schutzmaßnahmen können insofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Die zulässige Bebauung ist an der Typik der näheren Umgebung des Plangebiets orientiert, bietet aber zugleich eine angemessene Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten.

Die Erreichbarkeit der benachbarten Flächen sowie deren ordnungsgemäße Entwässerung werden durch die Entwicklung des neuen Wohngebiets nicht beeinträchtigt.

### **Berücksichtigung möglicher Bodensenkungen**

Im Ortsteil Etzel, dessen Hauptort etwa 3 km nordöstlich des Plangebiets liegt, befindet sich eine Kavernenanlage der Storag Etzel GmbH, welche einen unterirdischen Salzstock als Erdöl- und Erdgasspeicherstätte nutzt. Der nächstgelegene Kavernenstandort befindet sich etwa 1 km nordöstlich des Plangebiets.

Die Kavernenanlage ist über eine eigene Pipeline mit der Nord-West Ölleitung verbunden. Weitere Pipelines binden die Kavernenanlage an das nordeuropäische Gasleitungsnetz an. Der Etzeler Salzstock ist ca. 17 km lang und hat eine Breite von rund 5 km. Die im Salzstock geschaffenen Kavernen befinden sich in einer Tiefe von 900 m bis 1.700 m. Derzeit sind auf der Kavernenanlage Etzel insgesamt 66 Kavernen in Betrieb. Insgesamt sind 99 Kavernen durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) genehmigt.

Die Berücksichtigung des Betriebs der Kavernenanlage erfolgt auf Grundlage des Rahmenbetriebsplanes 2019, der die Senkungsprognose von 2016 und die Auswirkungenanalyse von 2018 berücksichtigt.

## Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ - Begründung

Durch den Betrieb der Kavernenanlage verursachte Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets sind nicht völlig auszuschließen. Nach Einschätzung des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) als zuständiger Behörde können hieraus Beeinträchtigungen von baulichen Anlagen mit besonders hohen Ansprüchen an die Lagestabilität entstehen. Eine Beeinträchtigung der Standsicherheit von baulichen Anlagen im Plangebiet infolge der prognostizierten Bodenbewegungen wird jedoch nicht erwartet.<sup>2</sup>

Auf der Planzeichnung wird eine entsprechende Kennzeichnung angebracht (s. Kap. 10).

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### 7.1. Allgemeines Wohngebiet

Der wesentliche Zweck der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für die Entwicklung des Hauptortes des Ortsteils Marx. Das Plangebiet ist groß genug, um die ergänzenden Nutzungen, die meisten in § 4 BauNVO normiert sind, aufzunehmen. Die trägt zu einer gewissen Nutzungsmischung und einem vielfältigen Angebot für die Anwohner bei, was städtebaulich sinnvoll ist. Lediglich Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe werden nicht zugelassen, da hier Konflikte mit der angestrebten Wohnruhe einerseits sowie Nutzung und Besucherverkehr andererseits absehbar wären. Entsprechendes gilt für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Zudem besteht in diesem Teil der Gemeinde keinerlei diesbezüglicher Bedarf. Derartige Nutzungen sind in der Regel besser im Hauptort Friedeburg untergebracht. Daher werden diese Nutzungen vollständig ausgeschlossen und können auch nicht ausnahmsweise genehmigt werden. Hiervon ausgenommen sind einzelne Ferienwohnungen und/oder -zimmer. Eine entsprechend geringe Zahl hiervon ist für die angestrebte Gebietstypik unproblematisch.

### 7.2. Grundflächenzahl

Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erlaubt eine effektive Ausnutzung des zur Verfügung gestellten Baulands mit einer höchstzulässigen Gesamtversiegelung von 45 % pro Grundstück. Der gemäß § 17 Abs. 1 zulässige Maximalwert einer GRZ von 0,4 wird nicht ausgeschöpft, damit die Fläche, die für die Regenrückhaltung erforderlich ist, in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtgröße des Baugebiets steht.

### 7.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen sind an den Maßen orientiert, wie sie in der Gemeinde Friedeburg üblich sind. Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird der Errichtung von Gebäuden vorgebeugt, die durch ihre Höhe und Massivität

---

<sup>2</sup> vgl. 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

## Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ - Begründung

nicht in das Orts- und Landschaftsbild passen würden. Insofern wird auf weitere Festsetzungen, z. B. zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, verzichtet.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird verbindlich vorgegeben, um eine einheitliche Auffüllung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Dies ist von Bedeutung für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung.

### 7.4. Bauweise

Im Sinne der orts- und regionaltypischen Bauweise wird eine Bebauung mit freistehenden Häusern angestrebt. Im Zusammenwirken mit der Grundflächenzahl, der Platzierung der Verkehrsflächen sowie dem Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist sichergestellt, dass in ihrer Länge überdimensionierte Gebäude nicht errichtet werden können. Insofern wird die offene Bauweise ohne Modifikationen festgesetzt, die maximale Gebäudelängen von 50 m und einen seitlichen Grenzabstand vorsieht.

### 7.5. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so großzügig wie möglich festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Grundstücke und einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu ermöglichen. Restriktionen ergeben sich aus den einzuhaltenden bzw. notwendigen Abständen zu den Verkehrs- und Grünflächen. In den Bereichen, wo Grenzabstände und -bebauungen usw. sinnvoll nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen geregelt werden können, wurden keine Baugrenzen festgesetzt.

### 7.6. Garagen und Nebenanlagen

Der Straßenraum als wesentliches Element des Ortsbildes soll hinreichend offengehalten und vor zu nah heranrückender Bebauung frei bleiben. Hochbauliche Anlagen sind daher in einem Abstand von weniger als 3 m nicht erwünscht.

Die öffentlichen Grünflächen (Kap. 7.11) sowie die potenziellen Leitungstrassen (Kap. 7.16) würden in ihrer Funktion durch eine unmittelbar angrenzende Bebauung beeinträchtigt werden. Auch hier beträgt der sinnvoll anzusetzende Abstand 3 m. Zudem sollen innerhalb der Anpflanzflächen (Kap. 7.14) keine Gebäude errichtet werden.

Diesen Punkten wird mit der einfachen Festsetzung entsprochen, dass Garagen und andere Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind.

### 7.7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Flächen sind so dimensioniert, dass eine Straße mit einem Ausbauzustand untergebracht werden kann, der den üblichen Verkehr inklusive Begegnungen bewältigen kann und eine problemlose Befahrbarkeit für die Abfallsammlung ermöglicht. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist für diese Zwecke ein leicht verringerter Straßenquerschnitt ausreichend.

Im Bereich der Anbindung des Plangebiets an die B 437 „Marxer Hauptstraße“ wird nicht die gesamte festgesetzte Fläche für die Erschließungsstraße benötigt. Auf den

verbleibenden Flächen können z. B. Besucherparkplätze mit Ladesäulen für Elektroautos und/oder Grünflächen angeordnet werden. Diese Differenzierung der Nutzung soll flexibel handhabbar bleiben und wird daher nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

#### **7.8. Fuß- und Radweg**

Die Verbindung der kleinen Ringschließung mit der Anbindung an den „Börgerhörn“ wird als Fuß- und Radweg festgesetzt um klarzustellen, dass es keinen motorisierten Durchgangsverkehr vom „Börgerhörn“ zur B 437 „Marxer Hauptstraße“ geben wird, da dies die angemessene Wohnruhe im Plangebiet stören würde. Auch der zulässige Kraftverkehr durch die Eigentümer bzw. Nutzer der Flurstücke 266/1 und 561/261 wird keinen Durchgangsverkehr erzeugen, da diese beiden Flurstücke, deren Erreichbarkeit damit dauerhaft sichergestellt ist, nur über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg nach Südosten erreichbar sind, der nördlich des Durchlasses durch die Wallhecke abzweigt.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer dient der kleinräumigen Mobilität zur Pflege der Nachbarschaft im Plangebiet sowie im angrenzenden Teil des Hauptortes von Marx.

#### **7.9. Aufstellplätze für Abfallbehälter an Abfuhrtagen**

Nur über die untergeordneten Stichstraßen erschlossene Grundstücke können nicht direkt von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden. Daher müssen diese Anlieger ihre Abfallsammelbehälter an der Haupteinschließung zur Abholung bereitstellen. Hierfür sind gemeinschaftlich zu nutzende Aufstellplätze notwendig. Diese sind in der Regel etwa 1 m breit. Damit ist eine sinnvolle zeichnerische Darstellung im Maßstab der Planzeichnung nicht möglich. Deshalb werden die Standorte der Aufstellplätze mit entsprechenden Symbolen festgesetzt. Durch die gewählte Bezeichnung wird klargestellt, dass Abfallsammelbehälter ausschließlich zur Abholung aufgestellt werden dürfen.

#### **7.10. Pumpstation**

Die orientierende Planung zur Erschließung, die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegt, geht davon aus, dass die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser im Freigefälle möglich ist. Der Einsatz einer Pumpstation ist eine Option, die offengehalten werden soll. Dies kann auch dann nützlich sein, wenn am Kanalnetz in Marx insgesamt Änderungen vorgenommen werden. Daher wird an einer hierfür günstigen Stelle der Standort für eine Pumpstation reserviert.

#### **7.11. Grüneinfriedung**

Die öffentliche Grünfläche dient dem Schutz und der Erhaltung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken und der Gehölzreihe entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 263. Sie verbleibt im Eigentum der Gemeinde und wird von ihr angelegt und gepflegt.

Für einen effektiven Schutz der Wallhecken ist die öffentliche Grünfläche von der anliegenden Bebauung und gärtnerischen Nutzung klar abzugrenzen. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierfür Sorge tragen. Eine mögliche Maßnahme ist eine Einfriedung in Verbindung mit Informationstafeln zum geltenden Schutz der Wallhecken und den Verboten des § 22 NAGBNatSchG. So werden auch neue Anwohner informiert, die eine Immobilie zum späteren Zeitpunkt erwerben und nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vertraut sind.

Der o. g. landwirtschaftliche Weg, der an der nordöstlichen Wallhecke entlangführt, bleibt erhalten und sichert den Eigentümern bzw. Nutzern der östlich benachbarten Grundstücke die dauerhafte Erreichbarkeit.

#### **7.12. Regenrückhaltebecken**

Die Fläche für das Regenrückhaltebecken wird ausreichend dimensioniert, um das Becken selbst sowie die notwendigen Unterhaltungswege aufnehmen zu können.

In Entsprechung zum Zweck der angrenzenden öffentlichen Grünfläche werden auch hier für die Anlage der unbefestigten Oberflächen Vorgaben getroffen und die Baumreihe an der westlichen Grenze der Fläche zur Erhaltung festgesetzt. Betrieb und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens stehen hiermit nicht in Konflikt.

#### **7.13. Außenbeleuchtung**

In der jüngeren Vergangenheit wurden in einschlägigen Fachgebieten vermehrte Kenntnisse über die Auswirkungen von Lichtemissionen gewonnen. Diese können von Nachteil für Natur und Landschaft sein, Stichwort „Lichtverschmutzung“. Insbesondere in ländlich geprägten Gebieten hat ein vermehrter Lichteintrag deutliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftserleben. Mittlerweile stehen allerdings moderne Beleuchtungskonzepte und -mittel zur Verfügung, die diese Auswirkungen weitgehend vermeiden können, ohne erhebliche Mehrkosten im Vergleich zu den bisher üblichen Beleuchtungen zu verursachen. Daher wird mit Blick auf die Belange von Natur und Landschaft im Allgemeinen und Artenschutz im Besonderen (v. a. Insekten und Fledermäuse) eine Festsetzung für eine nachhaltige Außenbeleuchtung getroffen.

#### **7.14. Anpflanzen von Laubgehölzen**

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung wird ein neuer Ortsrand entstehen. Im Norden und Osten des Plangebiets ist eine Eingrünung bereits gegeben. Im Süden und Westen ist dies nur ansatzweise der Fall. Hier befinden sich an der südwestlichen Grenze ein linearer Strauchbestand sowie mehrere einzelne Eichen (*Quercus robur*).

Zu Herstellung einer vollwertigen grünen Anreicherung und Gliederung, mit der die bestehende Struktur aufgegriffen und ergänzt wird, dient die festgesetzte Anpflanzfläche für die Anlage von lebenden Einfriedungen (Hecken). Die Vorgabe für die Bepflanzung ist darauf beschränkt, nur Laubgehölze zu verwenden, da die Verwendung von Nadelgehölzen für grüne Einfriedungen als landschaftsuntypisch angesehen wird. In der Wahl der Pflanzenarten sind die Grundstückseigentümer ansonsten frei.

## **Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ - Begründung**

Dies ist ein tragfähiger Kompromiss zwischen dem öffentlichen Belang eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes und dem privaten Belang der Gestaltungsfreiheit auf dem eigenen Grundstück.

Da die o. g. Sträucher und Eichen das Orts- und Landschaftsbild in positiver Weise prägen bzw. bereits die Funktion einer Grüneinfriedung bereits erfüllen, werden sie mit einer Erhaltungsfestsetzung integriert.

### **7.15. Pflanzqualitäten für Nachpflanzungen**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden an mehreren Stellen Nachpflanzungen festgesetzt. Um eine Wiederholung der Vorgaben für die Qualität zu vermeiden, wurde eine einheitliche Festsetzung formuliert.

### **7.16. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Zuge der Erschließung wird das Plangebiet mit den entsprechenden Leitungen zur Ver- und Entsorgung ausgestattet. Hier muss vorausschauend berücksichtigt werden, dass eventuelle Erweiterungen des Siedlungsgebiets ebenfalls erschließbar sind und dabei ein funktionierendes Gesamtsystem hergestellt bzw. erhalten werden kann. Auch für Neu- und Umverlegungsarbeiten an Regen- und Schmutzwasserkanalisation ohne Ausweisung von Neubaugebieten kann ein Anschluss an das Gebiet der vorliegenden Planung sinnvoll sein. Daher werden die potenziellen Trassen mit einer entsprechenden Festsetzung in Lage und Dimensionierung gesichert.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, den typischen Charakter des historisch gewachsenen Ortsbildes durch regional- und lokaltypische Gestaltungsmerkmale aufzugreifen und die neu hinzukommende Bebauung hieran hinreichend anzupassen. Es wird damit ein Rahmen gesetzt, der den eben genannten Zweck erfüllt, aber den Bauherren einen angemessenen Gestaltungsspielraum belässt.

### **8.1. Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung ist ein prägnantes und weithin sichtbares Element der Gebäudegestaltung. Heutzutage ist eine große Vielfalt an Materialien hierfür verfügbar, von denen aber einige deutlich zu auffällig sind, als dass sie in eine ländlich geprägte Siedlung passen könnten (z. B. grelle Farben, reflektierende Oberflächen). Daher werden Materialien und Farben im Rahmen der Orts- und Regionaltypik vorgegeben. Hierzu zählt neben Eindeckungen aus Ziegeln oder Betondachsteinen auch Reet. Auch begrünte Dächer fügen sich in das gewünschte Ortsbild ein.

Im Interesse von Umweltschutz und Nachhaltigkeit soll die Nutzung von erneuerbaren Energien auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans möglich sein, z. B. durch Sonnenkollektoren oder Absorberanlagen. Daher werden diese Anlagen auf den Dachflächen zugelassen.

## **8.2. Außenwände**

Ähnlich der Dacheindeckung ist die Wahl des Materials für die Außenwände von besonderer Bedeutung für den optischen Eindruck sowohl eines Gebäudes als auch eines Baugebiets insgesamt. Daher wird auch dieser Aspekt in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Als ortstypisch werden unglasierte Vormauerziegel, Putz und naturbelassene Holzbaustoffe angesehen, die auch kombiniert werden dürfen.

## **8.3. Ausnahmen**

Garagen und andere Nebengebäude treten hinter dem Hauptgebäude funktional und optisch zurück, sofern sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Die Gestaltungsvorgaben kommen daher für sie nicht zu Anwendung.

Transparente Vor-, An- und Aufbauten wie Veranden, Wintergärten usw. werden als mit dem gewünschten Ortsbild verträglich angesehen, sofern sie im Verhältnis zum Hauptgebäude angemessen dimensioniert sind. Hierfür wird eine entsprechende Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften vorgesehen.

## **8.4. Einfriedungen**

Die textliche Festsetzung Nr. 3 über den Ausschluss von Garagen und Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 zu den Einfriedungen stehen im Zusammenhang. Die Vermeidung von Garagen und Nebengebäuden sowie von hohen Zäunen oder Hecken „abgeschottete“ Vorgartenbereiche ist wichtig für eine optisch verträgliche Straßenraumbildung. Einsehbarer private Vorgärten und der öffentliche Straßenraum bilden hier eine erlebbare räumliche Einheit, was wesentlich zu einem städtebaulich befriedigenden Gesamteindruck beiträgt. Durch die abschließende Aufzählung der zulässigen Materialien sind die Errichtung von Zäunen oder anderen Einfriedungen unter Verwendung von Kunststoffen sowie die Verwendung von Gabionen im Bereich der Vorgärten nicht zulässig.

Durch die Vorschrift zu den Einfriedungen wird in die privaten Belange der Grundstückseigentümer eingegriffen, die insbesondere bei südlich vom Grundstück gelegenen Verkehrswegen oft das Interesse haben, durch optische Abschirmung die Einsehbarkeit der südlich vom Gebäude gelegenen Terrassen sowie der i. d. R. durch größere Fenster und Türen einsehbaren Innenräume der Gebäude einzuschränken. Durch entsprechende Stellung der Gebäude und Aufenthaltsbereiche sowie durch zurückgesetzte und gestaffelte Abschirmungen vorzugsweise in Form entsprechender Anpflanzungen lässt sich allerdings ein befriedigender Kompromiss zwischen privaten und öffentlichen Belangen erzielen.

Die zunehmende Verbreitung der sog. Schottergärten wird auch von der Gemeinde Friedeburg kritisch gesehen. Zur Vermeidung einer solchen Gartengestaltung ist allerdings keine gesonderte örtliche Bauvorschrift notwendig, da das Bauordnungsrecht mit § 9 Abs. 2 NBauO eine eindeutige Regelung enthält: „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“ Auf diese Bestimmung wird auf der Planzeichnung hingewiesen (Hinweis Nr. 8).

### **8.5. Ordnungswidrigkeiten**

Um den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit klarzustellen und eine Handhabe gegen die Nicht-Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu haben, wird unter der Nr. 5 ein entsprechender Passus auf der Planzeichnung angebracht.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen**

### **9.1. Geschützter Landschaftsbestandteil**

Der naturschutzrechtliche Schutzstatus der Wallhecken entfaltet unmittelbare Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch übernommen und mit Erläuterungen zum Inhalt der Schutzbestimmungen versehen.

### **9.2. Wasserschutzgebiet**

Etwa 100 m östlich und 200 m südlich des Plangebiets verläuft die Grenze des Wasserschutzgebiets Klein-Horsten. Aktuell läuft ein Verfahren zu dessen Neuausweisung. Hiermit wird eine Neuabgrenzung einhergehen. Das Plangebiet wird absehbar zumindest teilweise innerhalb des künftigen Schutzgebietes liegen.

Für das Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Planung ergeben sich hieraus keine zu beachtenden Belange, da die Schutzbestimmungen erst nach Wirksamwerden der Neuausweisung zu beachten sind. Nach dem derzeitigen Verordnungsentwurf ist für Baugebiete eine Befreiung von der Schutzzonenverordnung erforderlich. Baugebiete ohne zentrale Abwasserbeseitigung wären nicht zulässig. Da das vorliegend geplante Baugebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen werden wird, sind auch für die Zukunft keine Konflikte mit dem Belang des Grundwasserschutzes zu erwarten.

## **10. 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 Setzungsrissen 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 § 9 Abs. 5 Nr. 2

BauGB als Fläche zu kennzeichnen, unter welcher der Bergbau umgeht.<sup>3</sup> Dies wurde mit dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgestimmt.<sup>4</sup>

Im vorliegenden Bebauungsplan 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. Ergänzend hierzu wird ein ausführlicher Hinweis zu eventuell möglichen Beeinträchtigungen von baulichen Anlagen mit besonders hohen Ansprüchen an die Lagestabilität und entsprechenden Vorsorgemaßnahmen gegeben. Dies geschieht der Vollständigkeit halber. Die Errichtung solcher Anlagen innerhalb von Wohngebieten ist im Allgemeinen nicht zu erwarten.

## 11. Oberflächenentwässerung

Es ist geplant, das von den Grundstücken abzuleitende Oberflächenwasser über eine lokale Regenwasserkanalisation dem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets zuzuleiten. Von hier ist eine gedrosselte Entwässerung in eine neu zu verlegende Regenwasserkanalisation zum „Bürgerhörn“ nach Norden und von hier in westlicher Richtung zum Knotenpunkt „Bürgerhörn“/B 437 „Marxer Hauptstraße“/„Karkweg“ vorgesehen. Hier erfolgt der Anschluss an die bestehende Kanalisation. Als Vorflut fungiert der Bunkenburger Graben. Die Einleitstelle befindet sich rund 130 m südwestlich des o. g. Straßenknotenpunktes.

Die Gemeinde wird auf Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzepts einen entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrag stellen.

## 12. Erschließung

### 12.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Haupteerschließung erfolgt über die B 437 „Marxer Hauptstraße“. Ein kleiner Teilbereich wird über die Gemeindestraße „Bürgerhörn“ erschlossen.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig. Für die geplante Neuverlegung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation (s. u.) sind bauliche Eingriffe in den Straßenkörper des „Bürgerhörn“ notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten wird die Straße in ihrem bisherigen Ausbauzustand wiederhergestellt.

---

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 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

## 12.2. Ver- und Entsorgung

### 12.2.1. Leitungen

Die zur Versorgung notwendigen Hauptleitungen sind in der Trasse der Gemeindestraße „Bürgerhörn“ und B 437 „Marxer Hauptstraße“ vorhanden. An diesen Bestand wird angeschlossen.

Für die Entsorgung werden die Regen- und Schmutzwasserkanalisation außerhalb des Plangebiets entlang der Trasse des „Bürgerhörn“ bis zum Knotenpunkt „Bürgerhörn“/B 437 „Marxer Hauptstraße“/„Karkweg“ entsprechend ausgebaut. Bestehende Hausanschlüsse werden soweit nötig übernommen bzw. neu verlegt.

### 12.2.2. 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.

Der Großteil des Plangebiets kann von Abfallsammelfahrzeugen direkt angefahren werden. Bei Hinterliegergrundstücken sowie im nordöstlichen Teilbereich mit Erschließung über den „Bürgerhörn“ ist das nicht möglich. Die Anlieger müssen daher ihre Abfallbehälter an der Haupteerschließungsstraße zur Abholung bereitstellen (vgl. Kap. 7.9).

## 12.3. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird im Zuge der Erschließung sichergestellt. Hierzu wird sich die Gemeinde mit dem Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie dem Landkreis Wittmund abstimmen.

## 13. Hinweise

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).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 11).

#### 14. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	29.556 m <sup>2</sup>
Fläche für das Regenrückhaltebecken	5.117 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	5.668 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	157 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	4.847 m <sup>2</sup>
Fläche für Pumpstation	56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>45.401 m<sup>2</sup></b>

#### 15. Umweltbericht

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

#### 16. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

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

#### 17. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

## 18. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 16.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine 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 des Bebauungsplans Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten um-weltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 29.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ 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 ausgelegen. 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 Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ als Satzung beschlossen.

## 19. Zusammenfassende Erklärung

### 19.1. Ziel der Planaufstellung

Mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Friedeburg den Standort für die weitere Siedlungsentwicklung im Ortsteil Marx festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan baut hierauf auf. Es handelt sich um die bedarfsgerechte Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und dient damit den Wohnbedürfnissen der Bürger dienen und eröffnet Möglichkeiten zur Eigentumsbildung. Der Bebauungsplan trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er sorgt dafür, dass Nutzungskonflikte vermieden bzw. bewältigt werden und gibt der Bautätigkeit einen auf die lokalen Verhältnisse abge-

## Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ - Begründung

stimmten Rahmen. Zudem werden die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation erarbeitet und gesichert.

### 19.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet unterliegt zum größten Teil der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- und Grünland. Bauliche Anlagen sind hier nicht vorhanden. An seinem westlichen Rand schließt das Plangebiet einen Teil der Ortslage von Marx ein. Hiervon werden Teile bebauter Grundstücke erfasst, auf denen mit Ausnahme eines kleinen Nebengebäudes an der B 437 „Marxer Hauptstraße“ Nr. 34 jedoch keine baulichen Anlagen vorhanden sind. Die Nutzflächen werden von gut ausgeprägten Gehölzbeständen gegliedert, im nördlichen und östlichen Bereich handelt es sich um Wallhecken.

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. Dies betrifft fast ausschließlich die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund der intensiven Bewirtschaftung keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen. Die prägenden Gehölzbestände werden zum größten Teil in die Entwicklung von Wohnbauland integriert. Ihr Bestand und ihre Entwicklung wird durch entsprechende Flächen und Maßnahmen zu ihrem Schutz gewährleistet. Dies dient auch der Beachtung des Artenschutzes, insbesondere im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse.

Zur Kompensation wird auf gemeindeeigene Poolflächen zurückgegriffen. Zudem werden die Gehölzbeseitigungen im Zuge der Erschließung und Bebauung durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen, die auf einer externen Fläche innerhalb des Gemeindegebiets vorgenommen werden.

Insgesamt werden so die Eingriffsintensität begrenzt und die verbleibenden Beeinträchtigungen ausgeglichen. Außerhalb des Plangebiets treten keine Beeinträchtigungen auf.

### 19.3. Planungsalternativen

Zunächst war eine abschnittsweise Umsetzung von Planung und Erschließung des neuen Wohnbaulandes vorgesehen. Da nach der Bekanntgabe der Planungsabsichten viele neue Anfragen an die Gemeinde herangetragen wurden, erfolgt die Beplanung und Erschließung der gesamten Fläche, wie sie in der parallel aufgestellten 68. Änderung des Flächennutzungsplans, in einem Zug.

Es wurden verschiedene Varianten des städtebaulichen Konzepts geprüft. Allen gemeinsam ist der weitgehende Erhalt der prägenden Gehölzbestände.

Eine durchgehende Erschließung von der Gemeindestraße „Bürgerhörn“ zur B 437 „Marxer Hauptstraße“ wurde verworfen, da ein Durchgangsverkehr nicht gewünscht ist und der Aufwand in keinem Verhältnis zur Zahl der dadurch direkt angebotenen Grundstücke stünde. Vor diesem Hintergrund wurden Varianten mit 2 Wendeanla-

gen geprüft (je eine im Norden und im Süden). Gewählt wurde eine kleine Ringerschließung im Norden und eine Wendeanlage im Süden, da so vorteilhafte Grundstückszuschnitte möglich sind.

#### 19.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 27 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 22 Anregungen und Hinweise enthielten. In der Folge wurde die Planung wie folgt geändert und ergänzt:

- Auf Anregung der GEW Wilhelmshaven wurde die Begründung um Ausführungen zur geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebiets Klein Horsten ergänzt, da künftig einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs erfassen wird.
- Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde
  - wurde der Abstand der Baugrenzen von den öffentlichen Grünflächen auf 5 m vergrößert.
  - wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 sowie die Begründung des Bebauungsplans zum Schutz der Wallhecken um von der Behörde vorgeschlagene Schutzmaßnahmen ergänzt.
  - wurde die Eingriff-Ausgleichs- Bilanzierung im Umweltbericht überarbeitet.
  - wurden Angaben zu den Ersatzanpflanzungen im Umweltbericht ergänzt.
  - wurden Hinweise zu Monitoringmaßnahmen in den Umweltbericht aufgenommen.
  - die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens in die Planung eingearbeitet.
  - wurden die textlichen Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen ergänzt.
- Auf Anregung der unteren Abfallbehörde wurden die Wendeanlage im Süden des Plangebiets auf einen Durchmesser von 24 m vergrößert und Standorte von Aufstellplätzen für Abfallbehälter an Abfuhrtagen (für Hinterliegergrundstücke) festgesetzt.
- Auf Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich, wurde die Begründung um Ausführungen zu den verkehrsbedingten Schallimmissionen ergänzt.

Zudem wurden die Angaben zu Kompensationsmaßnahmen und -flächen im Umweltbericht ergänzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind eine Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, von denen 12 Anregungen und Hinweise enthielten. In der Folge wurde die Planung wie folgt redaktionell ergänzt:

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde

wurden die bereits im Entwurf zur Erhaltung festgesetzten einzelnen Eichen mit einem eigenen Planzeichen versehen.

**Bebauungsplan Nr. 15 von Marx „Bürgerhörn“ - Begründung**

wurde der Umweltbericht in den Kapiteln 9 (Schutzbereich entlang der Wallhecken, Sicherung der randlichen Eingrünung), 10 (Bilanzierung Einzelbäume) und 11 (Kompensationsmaßnahmen) redaktionell ergänzt und korrigiert.

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, .....

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 22.02.2022

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

S:\Friedeburg\11676\_Marx\_BP\_15\_Bürgerhörn\05\_B-  
Plan\03\_Satzung\Begrundung\2022\_02\_24\_11676\_bp\_bgr\_S.docx