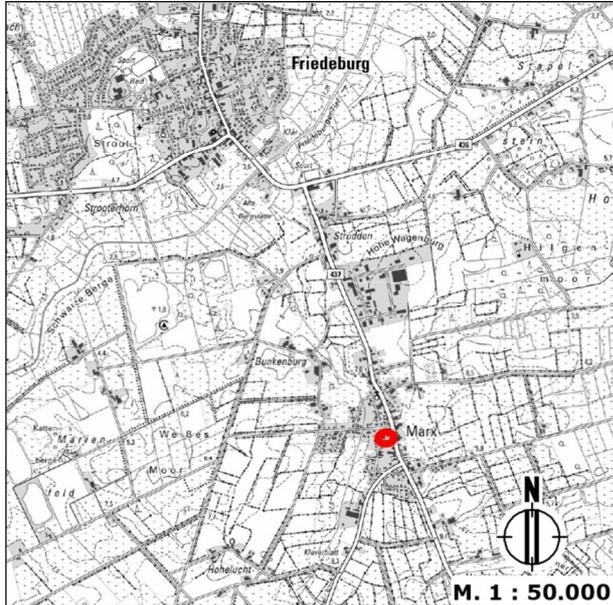
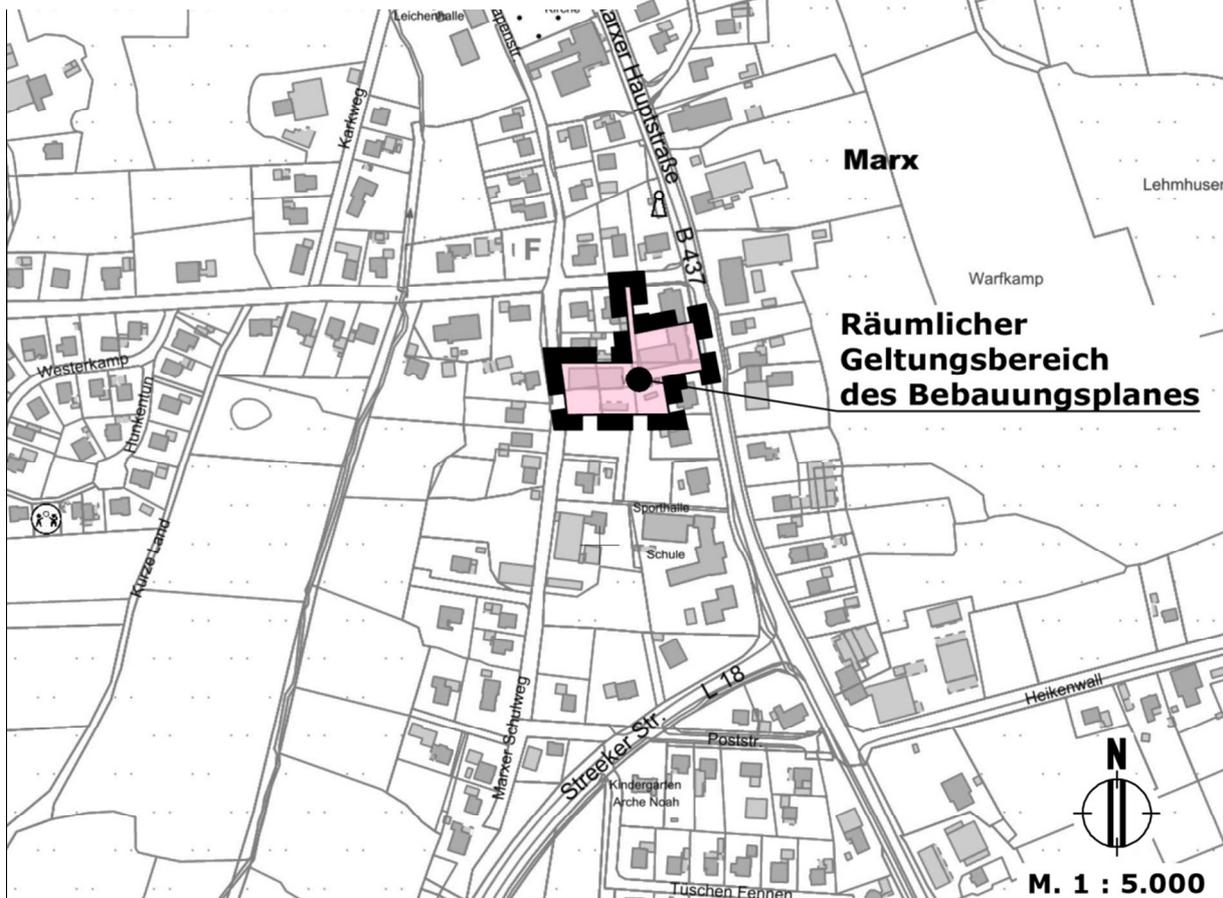


# Gemeinde Friedeburg



## Bebauungsplan Nr. 17 in Marx „Ehemaliges Agravis-Gelände“

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



### Entwurf

Bearbeitungsstand vom:  
31.08.2022

**Verfahrensstand:**  
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Verfahrensablauf .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>6</b>
1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe.....	6
1.5.2 Bestand im Plangebiet.....	7
<b>1.6 Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
1.6.1 Landesplanung .....	7
1.6.2 Regionalplanung.....	8
1.6.3 Flächennutzungsplanung.....	8
<b>2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION .....</b>	<b>9</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2 Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3 Bauweise .....</b>	<b>11</b>
<b>3.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>11</b>
<b>3.5 Garagen und Nebenanlagen .....</b>	<b>11</b>
<b>3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....</b>	<b>11</b>
<b>3.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>12</b>
<b>3.8 Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>4.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange .....</b>	<b>12</b>
4.1.1 Natura 2000-Gebiete .....	12
4.1.2 Besonderer Artenschutz.....	13
4.1.3 Klimaschutz.....	15
4.1.4 Nutzung erneuerbarer Energien.....	15
<b>4.2 Städtebauliche Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
<b>4.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>16</b>
<b>4.4 Immissionsschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>4.5 Verkehrserschließung / Einbindung in das ÖPNV-Netz .....</b>	<b>17</b>
<b>4.6 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>4.7 Oberflächenentwässerung.....</b>	<b>17</b>
<b>4.8 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet.....</b>	<b>17</b>
<b>4.9 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>17</b>
<b>4.10 Bodenordnung und soziale Maßnahmen.....</b>	<b>18</b>





# 1. Planungsgrundlagen

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das zentral in Marx gelegene ehemalige Agravis-Gelände soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Gelände sind derzeit zwei größere Gebäude vorhanden. In dem vorderen Teil des an der Marxer Hauptstraße gelegenen Gebäudes hat sich zwischenzeitlich ein Tierarzt mit seiner Praxis niedergelassen. Für den hinteren Teil dieses Gebäudes, das auf einem eigenen Flurstück steht, ist eine neue Nutzung noch nicht näher bestimmt. Denkbar ist derzeit u. a. eine Nachnutzung dieses Gebäudeteils z. B. als Lagerhalle vom Eigentümer selbst.

Der übrige Teil des ehemaligen Agravis-Geländes ist derzeit mit einer größeren und einer kleineren Lagerhalle sowie einem Waagehäuschen mit angebauter Garage bebaut. Diese Baulichkeiten werden jeweils nicht mehr benötigt und sollen daher abgebrochen werden.

Der Eigentümer der Flächen möchte dort eine Wohnbebauung entwickeln. Das seinerseits hierfür erstellte Konzept sieht insgesamt fünf Wohnbaugrundstücke vor, von denen zwei über den „Marxer Schulweg“ direkt erschlossen werden können. Die übrigen drei Baugrundstücke sind im inneren Bereich des ehemaligen Agravis-Geländes vorgesehen. Diese sollen über einen dem ehemaligen Agravis-Gelände zugehörigen, rund 4 m breiten Grundstücksstreifen erschlossen werden, auf dem der Eigentümer eine neue Zufahrt zur nördlich gelegenen „Hopelser Straße“ herstellen möchte.

Im Umfeld des Geländes ist hauptsächlich Wohnbebauung vorhanden. Bei der entlang der „Marxer Hauptstraße“ gelegenen Bebauung handelt es sich um mehr oder weniger gemischte Nutzungen. Die vom Eigentümer vorgesehenen neuen Nutzungen fügen sich somit gut in die örtlich vorhandenen Nutzungen ein. Die Gemeinde Friedeburg möchte das Vorhaben des Eigentümers daher unterstützen. Sie befürwortet insbesondere auch die gute Ausnutzung der Flächen im ohnehin derzeit bebauten inneren Bereich des Geländes, zumal nach dem heutigen Städtebaurecht die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das Gelände ist derzeit zwar fast vollständig bebaut, die vorgesehene neue bauliche Nutzung in seinem inneren Bereich bedeutet jedoch eine Bebauung in zweiter Reihe. Da eine solche in diesem Ortsbereich noch nicht besteht, kann sie nach Angaben des Landkreises aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht als zulässig hergeleitet werden. Daher bedarf es für die auf dem Gelände vorgesehene bauliche Nutzung der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll für das ehemals gewerblich genutzte Gelände eine neue Nutzung ermöglicht werden. Dabei soll unter Berücksichtigung der in diesem zentralen Ortsbereich gegebenen Strukturen und Funktionen eine möglichst umfangreiche bauliche Wiedernutzbarmachung des derzeit ohnehin fast vollständig bebauten Geländes erreicht werden. Ziel ist eine möglichst gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und ein verträgliches Einfügen der neuen Nutzungen in die örtlichen Gegebenheiten.



### 1.3 Verfahrensablauf

Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, so dass der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Auch die weiteren Voraussetzungen hierzu sind voraussichtlich erfüllt. Denn mit der vorliegenden Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, vor.

Bei dem nur rund 0,37 ha großen Geltungsbereich handelt es sich hier außerdem um einen Unterfall des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die vorliegende Planung kann demzufolge ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Auch eine Eingriffsbilanzierung ist in diesem Rahmen nicht erforderlich. Zugleich wird auf der gegebenen Grundlage von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt daher nun die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu wird die auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange begrenzte Behördenbeteiligung durchgeführt.

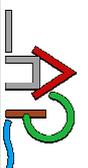
### 1.4 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
<b>BauNVO</b>	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - <b>Baunutzungsverordnung</b> (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>PlanZV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( <b>Planzeichenverordnung</b> – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>BNatSchG</b>	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - <b>Bundesnaturschutzgesetz</b> (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
<b>UVPG</b>	<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 540)
<b>NAGBNatSchG</b>	<b>Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz</b> (NAG BNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)
<b>NBauO</b>	<b>Niedersächsische Bauordnung</b> (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)
<b>NKomVG</b>	<b>Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz</b> (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)

### 1.5 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortsbereich von Marx und umfasst das ehemals von der Agravis Raiffeisen AG genutzte Gelände. Es reicht von der „Marxer Hauptstraße“ (B 437) im Osten bis zum „Marxer Schulweg“ im Westen und liegt südlich der „Hopelser Straße“, an die es mit einer rund 4 m breiten Verbindung auch angrenzt.



Das ehemalige Agravis-Gelände umfasste zu Beginn der Planung die Flurstücke 209/1, 209/5 und 210/11 in der Flur 2 der Gemarkung Marx. Das Flurstück 210/11 umfasste auch die Verbindung zur „Hopelser Straße“.

Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke bereits zugunsten der vorgesehenen Parzellierung geteilt, so dass dem vorliegenden Bebauungsplan bereits die neuen Flurstücke zugrunde liegen. Insbesondere wurde die Zuwegung zur „Hopelser Straße“ als eigenes Flurstück ausgegrenzt und das Flurstück mit dem an der „Marxer Hauptstraße“ gelegenen ehemaligen Hauptgebäude (Hausnummer 41) in den vorderen Teil für die Tierarztpraxis und den hinteren Teil für eine noch variable künftige Nutzung (s. auch Kap. 1.1) geteilt. Darüber hinaus wurden auch die vorgesehenen fünf Baugrundstücke entsprechend eingeteilt.

Die äußere Abgrenzung des ehemaligen Agravis-Geländes wurde beibehalten, so dass der Geltungsbereich der vorliegenden Planung dem Gelände entsprechend eine Größe von rund 0,37 ha hat. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan festgesetzt. Seine Lage in der Gemeinde ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargelegt.

#### 1.5.2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit noch mit den Gebäuden der Agravis Raiffeisen AG und zugehörigen betrieblichen Verkehrsräumen und Lagerflächen bebaut bzw. versiegelt. Hinter den Gebäuden sind randlich zum Teil Grünbereiche vorhanden, die teilweise von den Nachbargrundstücken (mit-) genutzt werden. Auch die Verbindung zur Hopelser Straße wird von den Nachbargrundstücken mitgenutzt. Die Grünbereiche stellen sich hauptsächlich als Scherrasenflächen, teils mit geschnittenen Hecken, und in einem Fall als ein zwischenzeitlich nicht mehr gepflegter Hausgarten mit Zierpflanzen und einem Bereich mit niedrigen Beerensträuchern dar.

### 1.6 Rahmenbedingungen

#### 1.6.1 Landesplanung

Die zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) enthalten im Umfeld des Plangebietes keine für die vorliegende Planung relevanten Darstellungen.

Von den im Textteil des LROP formulierten Zielen und Grundsätzen ist für die vorliegende Planung insbesondere von Belang, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden sollen. Darüber hinaus soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Gebiete für Wohn- und Arbeitsstätten sollen flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.



Des Weiteren sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Allen diesen Zielen und Grundsätzen trägt die vorliegende Planung Rechnung.

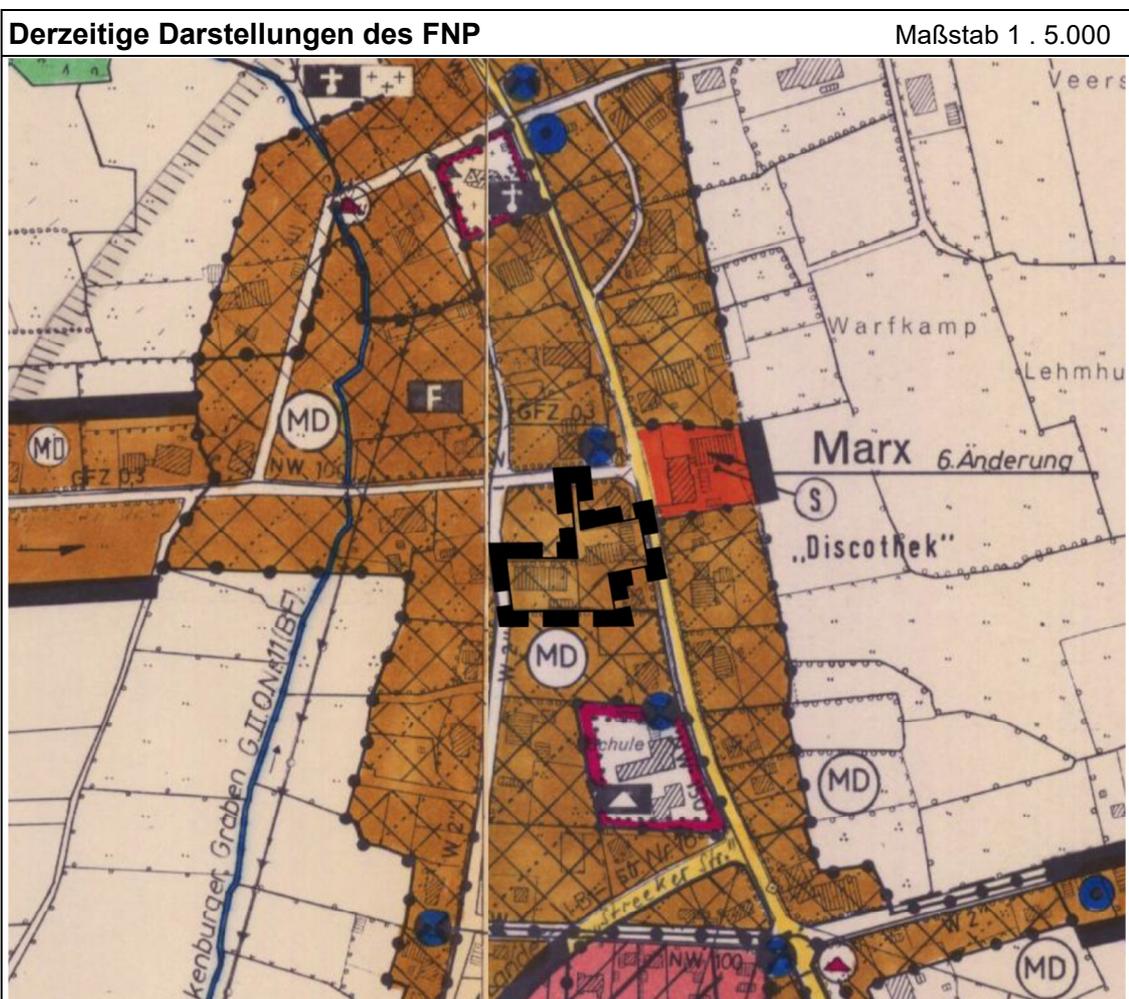
### 1.6.2 Regionalplanung

Das derzeitige Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (RROP) stammt aus dem Jahr 2006. Seine Überprüfung hat ergeben, dass eine Neuaufstellung erforderlich ist. Hierzu liegen derzeit nur allgemeine Planungsabsichten vor. Als inhaltliche Schwerpunkte sind hierzu die Landwirtschaft, Erholung und Tourismus sowie Natur und Landschaft benannt. Diese Bereiche sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

In der zeichnerischen Darstellung des derzeit noch geltenden RROP ist im Umfeld des Plangebietes nur die B 437 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt. Diese ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Weitere Ziele sind im Umfeld des Plangebietes nicht dargestellt. Auch die Beschreibende Darstellung enthält hierüber hinaus keine weiteren für die Planung relevanten Angaben.

### 1.6.3 Flächennutzungsplanung

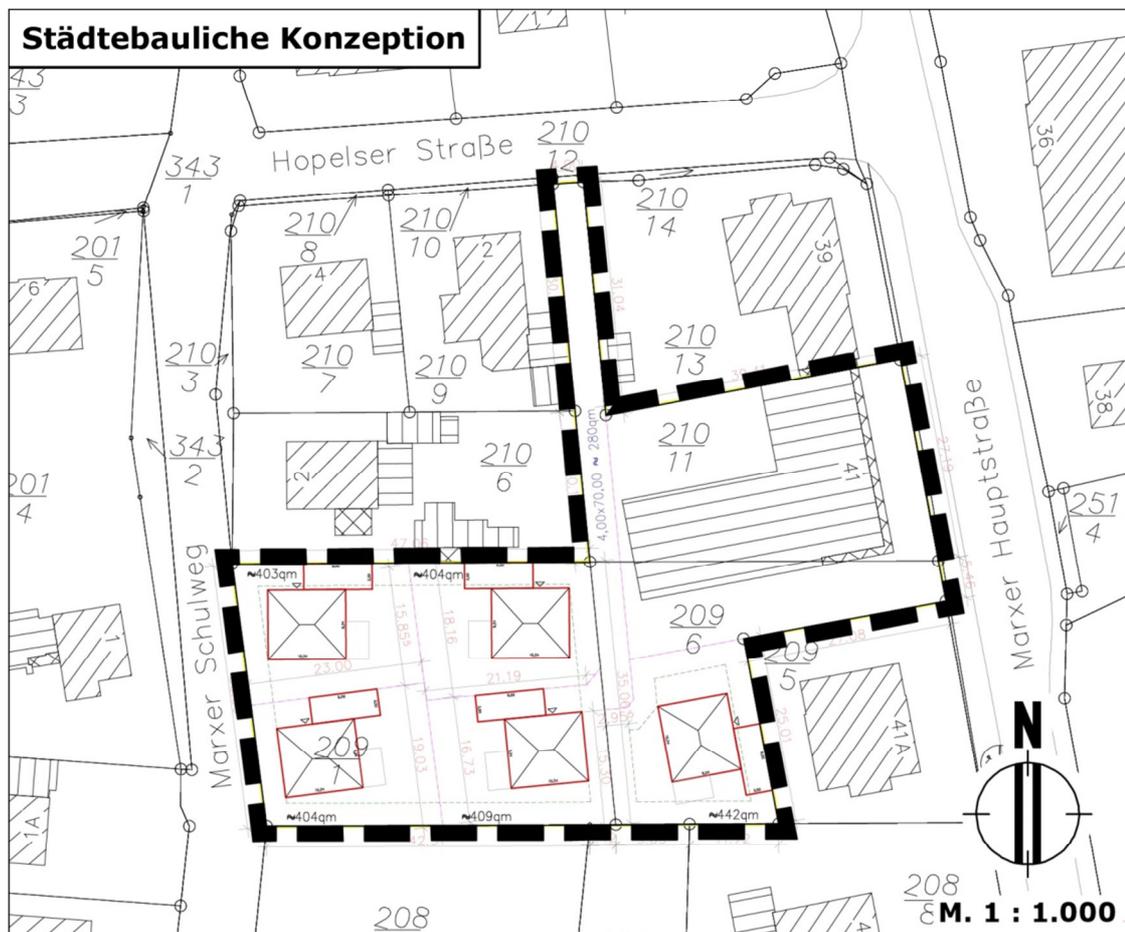
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg ist die Ortschaft Marx zusammen mit dem Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Die vorliegende Planung erfordert daher für die neuen Nutzungen eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (s. Kap. 4.3).



## 2. Städtebauliche Konzeption

Wie in Kapitel 1.1 angegeben, wird auf dem ehemaligen Agravis-Gelände der vordere Teil des an der „Marxer Hauptstraße“ gelegenen Gebäudes bereits von einem Tierarzt genutzt. Für den hinteren Teil des Gebäudes steht die Nutzung noch nicht fest. Ggf. wird der Eigentümer diesen Teil selbst nutzen, z. B. als Lager- oder Gerätehalle.

Auf dem übrigen Gelände möchte der Eigentümer der Flächen 5 Wohnbaugrundstücke entwickeln, bebauen und vermarkten (s. nachfolgende Abb). Die beiden westlichen Baugrundstücke sollen direkt über den „Marxer Schulweg“ erschlossen werden. Die drei Baugrundstücke im inneren Bereich sollen über eine neu zu erstellende Zuwegung zur Hopelser Straße erschlossen werden. Das hierfür erforderliche Verbindungsstück ist wie auch die übrigen Flächen als Teil des Agravis-Geländes im Eigentum des Vorhabenträgers.



Der Bereich für die Wohnbebauung ist relativ klein, so dass die vorgesehenen Baugrundstücke hauptsächlich eine Größe von rund 400 qm haben. Diese Größe ist infolge der nur kleinen Gärten insbesondere für die ältere Bevölkerungsgruppe ideal, so dass der Eigentümer hier barrierefreie Gebäude in Form von eingeschossigen Bungalows mit flach geneigtem (nicht ausgebautem) Walmdach errichten möchte.

Für den Bebauungsplan lässt sich unter Berücksichtigung des Umfeldes aus diesem Konzept ableiten, dass für die östliche Plangebietshälfte infolge der örtlich gegebenen und der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen die Festsetzung als Mischgebiet optimal ist. Die westliche Hälfte kann infolge der geringen Größe der Grundstücke kaum anders als zu Wohnzwecken genutzt werden, so dass dort die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen wird.



Die Zuwegung zu den innenliegenden Baugrundstücken ist mit rund 4 m Breite nur sehr schmal. Auch eine Wendeanlage ist auf der begrenzten Fläche nicht möglich. Da sie insgesamt nur 3 Grundstücke erschließt, kann sie als private Zufahrt angelegt werden, so dass sie nicht den im öffentlichen Raum erforderlichen Ausbaustandards unterliegt.

Eine Befahrung der Zuwegung durch das Müllfahrzeug wird mangels Wendeanlage nicht möglich sein. Die Abfallbehälter sind daher von den betreffenden Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum zu bringen. Als möglicher Standort für die Behälter an Abfuhrtagen kommt hier zunächst der Einmündungsbereich der neuen Zuwegung in Betracht. Allerdings sind hier beidseits der neuen Zuwegung jeweils die Zufahrten der betreffenden Nachbargrundstücke vorhanden, so dass für das Aufstellen mehrerer Behälter dort zu wenig Raum zur Verfügung stehen wird. Um hier Konflikte zu vermeiden, sollen die Abfallbehälter von den drei innenliegenden Grundstücken daher an Abfuhrtagen, gesichert durch eine entsprechende privatrechtliche Regelung, zur „Marxer Hauptstraße“ gebracht werden.

Die sonstige technische Erschließung ist im bebauten Bestand bereits gegeben. Insofern ist davon auszugehen, dass die gegebenen Anschlüsse auch für die neuen Nutzungen verwendet werden können. Dies gilt insbesondere auch für die Oberflächenentwässerung, zumal im Vergleich zum Bestand mit Umsetzung der vorliegenden Planung eine Verringerung der Versiegelungsflächen zu erwarten ist.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

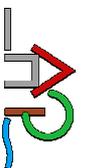
Entsprechend den Planungszielen und der oben stehenden Konzeption wird die östliche Plangebietshälfte inklusive der Zuwegung als Mischgebiet und die westliche Hälfte als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten aller Art sowie als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungsausschlüsse werden erforderlich, da das Plangebiet im zentralen Ortsbereich zwischen der nördlich gelegenen Kirche und der südlich gelegenen Grundschule liegt und hier insofern in dem gegebenen Umfeld entsprechende Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden sollen. Zugleich ist die Gemeinde Friedeburg mit derartigen Nutzungen bereits gut ausgestattet, so dass weitere Flächen hierfür insbesondere in dem gegebenen Spannungsfeld zwischen Kirche und Schule auch nicht erforderlich sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind keine besonderen Nutzungsausschlüsse erforderlich, zumal dort ohnehin keine Nutzungen mit größerem Flächen- und / oder Stellplatzbedarf zu erwarten sind.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Im Einzelnen wird die Grundflächenzahl im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet auf die dort jeweils üblichen Obergrenzen festgesetzt, damit das zur Verfügung stehende Gelände begrenzter Größe den Planungszielen und der Konzeption entsprechend möglichst umfassend genutzt werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird wie im Umfeld vorgegeben auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt, um zu gewährleisten dass sich die Neubebauung in die umliegenden Strukturen einfügt.



### 3.3 Bauweise

Als Bauweise wird im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, damit sich die Neubebauung in die offen strukturierte umliegende Bebauung einfügt. Eine Begrenzung der Gebäudelängen ist bei der gegebenen Konzeption, für deren Umsetzung die Baugrundstücke bereits katasteramtlich eingeteilt wurden, nicht erforderlich.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen so festgesetzt, dass sich entlang der angrenzenden Straßen eine ortsübliche Vorgartenzone von 5 m Breite ergibt. In den übrigen Bereichen werden die Baugrenzen auf den nachbarrechtlich ohnehin vorgegebenen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll zum einen das Einfügen in die örtlichen Strukturen erreicht werden und zum anderen gewährleistet werden, dass die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst optimal bebaut werden können.

Im Bereich des Mischgebietes geht das bestehende Gebäude im Westen und Norden über diese Baugrenzen hinaus. Im Norden handelt es sich um eine Grenzbebauung, so dass geprüft wurde, ob die Baugrenze hier auf die Grundstücksgrenze festgesetzt werden sollte. Das nördliche Nachbargebäude hat jedoch einen Abstand von rund 1 m zur Grundstücksgrenze. Der zwischenliegende Grundstücksteil wird von dem ehemaligen Agravis-Gebäude mit überdacht und ist gegenüber dem Straßenraum durch eine Tür abgegrenzt, so dass ein optischer Gebäudezusammenhang entsteht.

Rechtlich handelt es sich somit um zwei nicht zusammengebaute Gebäude. Insofern soll hier vermieden werden, dass der nördliche Nachbar im Falle eines Neubaus ebenfalls an die Nachbargrenze anbauen müsste. Die Baugrenze wird daher auch dort auf den nachbarrechtlichen Mindestabstand von 3 m zurückgenommen.

Das vorhandene Gebäude genießt im Bereich der Baugrenzenüberschreitungen Bestandsschutz. Im Falle eines Neubaus sind dann die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

### 3.5 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden entlang der öffentlichen Straßen in einem 5 m breiten Streifen ausgeschlossen, um dort zugunsten des Ortsbildes und des Einfügens die o. g. ortsübliche offene Vorgartenzone zu erreichen.

Stellplätze sind hiervon nicht betroffen und somit in der Vorgartenzone zulässig, damit das Aufstellen des PKW vor der entsprechend zurückliegenden Garage möglich bleibt und der zur Verfügung stehende Raum optimal genutzt werden kann.

### 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zuwegung von der „Hopelser Straße“ zu den innenliegenden Baugrundstücken soll entsprechend der Konzeption nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Sie dient nur der verkehrlichen und, soweit erforderlich, der technischen Erschließung und wird dementsprechend mit den jeweils erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.



### 3.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung

In diesem Rahmen ist an der „Marxer Hauptstraße“ ein Standort für das Aufstellen der Abfallbehälter an Abfuhrtagen festgesetzt. Eine entsprechende Regelung ist erforderlich, da das Müllfahrzeug die private Zuwegung mangels Wendeanlage nicht befahren kann. Zugleich ist im Bereich der Einmündung der Zuwegung in die „Hopelser Straße“, wie in der Konzeption angegeben, infolge weiterer Zufahrten voraussichtlich nicht genügend Raum für das dortige Aufstellen der Behälter vorhanden. Die Behälter sollen daher an Abfuhrtagen an der „Marxer Hauptstraße“ aufgestellt werden. Die Zuwegung über das dortige Flurstück soll privatrechtlich gesichert werden.

### 3.8 Flächenbilanz

Geltungsbereich	0,37 ha
davon:	
• Mischgebiet	0,21 ha
○ davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,03 ha
• Allgemeines Wohngebiet	0,16 ha

## 4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange

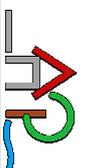
Ein Großteil der vorgesehenen Zufahrt, die Bereiche nördlich der beiden großen Gebäude und eine kleine Fläche südöstlich des ehemaligen Waagehäuschens mit angebauter Garage sind derzeit begrünt (s. auch Kap. 1.5.2). Die übrigen Flächen sind mit Gebäuden bebaut oder gepflastert. Insgesamt sind somit derzeit geschätzt rund 80 % der Flächen versiegelt.

Im Bereich des Mischgebietes können infolge der Grundflächenzahl von 0,6 inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung für Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. auch weiterhin 80 % der Flächen versiegelt werden. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Grundflächenzahl jedoch auf 0,4 begrenzt, so dass inklusive der zulässigen Überschreitung noch rund 60 % der Flächen versiegelt werden können. Insgesamt können somit künftig also rund 320 qm weniger versiegelt werden als bisher.

Infolge der Verringerung der Versiegelungsrate im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden somit zusätzliche Lebensräume in Form von Hausgärten entstehen. Es werden größere Flächenanteile als bisher den Arten und Lebensgemeinschaften zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der Bodenfunktionen steht entsprechend mehr Fläche zur Verfügung, auf der auch entsprechend mehr Niederschlagswasser versickern bzw. durch Evapotranspiration verdunsten kann. Die klimatischen Auswirkungen werden durch die größeren Grünbereiche entsprechend positiv sein, insbesondere wenn sich durch Gehölzanpflanzungen hier auch eine entsprechend größere Grünmasse entwickeln kann. Insgesamt wird sich die neue Nutzung somit in entsprechendem Umfang positiv auf die Umweltbelange auswirken.

#### 4.1.1 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt weit außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung ihrer Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke ist im Rahmen der vorliegenden Planung derzeit nicht erkennbar.



#### 4.1.2 Besonderer Artenschutz

Infolge der EU-rechtlichen Regelungen und deren Umsetzung in nationales Recht sind Vorhaben auch hinsichtlich des internationalen Artenschutzes zu beurteilen. Zugunsten der Umsetzbarkeit der Festsetzungen sind daher bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die hierfür maßgeblichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen.

Hierzu sind insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Von den dort aufgeführten Verboten sind wiederum vor allem die Zugriffsverbote des Absatzes 1 und die für Eingriffe auf Grundlage eines Bebauungsplanes geltenden speziellen Regelungen des Absatzes 5 relevant.

Zu den Zugriffsverboten in § 44 Abs. 1 BNatSchG zählt u. a. das Verbot der erheblichen Störung der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten. Sind solche Arten betroffen, ist für das Merkmal der Erheblichkeit zu prüfen, ob sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Des Weiteren ist neben der Tötung insbesondere auch der Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten und der Zugriff auf besonders geschützte Pflanzenarten verboten. Bei Eingriffen, die nach einem Bebauungsplan zulässig sind, regelt § 44 Abs. 5 BNatSchG die Fälle, in denen ein Verstoß gegen die jeweiligen Verbote nicht vorliegt.

Aufgrund dieses Absatzes ist für im Plangebiet vorkommende Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten<sup>1</sup> zu prüfen, ob sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind diese Bedingungen erfüllt, liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot und das Verbot des Zugriffs auf deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht vor. Dies gilt entsprechend auch für Standorte wild lebender Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Für alle anderen besonders (also auch streng) geschützten Arten liegt im Rahmen der Umsetzung eines Bebauungsplanes bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens generell kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Ortsbereich von Marx und ist derzeit fast vollständig bebaut. Ein Teil der bestehenden Gebäude soll abgebrochen werden. In den wenigen Grünbereichen finden sich hauptsächlich Scherrasenflächen sowie geschnittene Hecken und wenige kleinere Gehölze.

Bei den vorhandenen Gegebenheiten und Strukturen sind im Rahmen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG insbesondere Vorkommen von europäischen Vogelarten sowie Fledermäusen denkbar.

**Vögel** Hinsichtlich der europäischen Vogelarten sind infolge des gegebenen Bestandes und Umfeldes von den im Brutvogelatlas des NLWKN aufgeführten ökologischen Gilden vor allem die Vögel der Siedlungen zu betrachten. Zu dieser Gilde werden hierin die Arten Straßentaube, Türkentaube, Schleiereule, Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Dohle, Haussperling, Girlitz und Birkenzeisig gezählt. Hiervon sind nach den Karten des Brutvogelatlas<sup>1</sup> im Quadranten 3 der TK 2513 die Arten Dohle, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, und Haussperling nach-

<sup>1</sup> Zusätzlich sind hier auch die Arten angegeben, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine solche Rechtsverordnung liegt jedoch noch nicht vor.



gewiesen. Als gebäudebewohnende Vogelart ist in diesem Quadranten außerdem der Star nachgewiesen.

Soweit es sich bei den angegebenen Arten um koloniebildende Arten handelt, sind Vorkommen ganzer Brutkolonien im vorliegenden Plangebiet weder bekannt noch bei einer Inaugenscheinnahme in der zweiten Maihälfte gesichtet worden oder bei der gegebenen Ausprägung zu erwarten. Soweit es sich um gebäudebewohnende Arten handelt, sind keine offensichtlichen Hinweise auf genutzte Einflugmöglichkeiten aufgefallen.

Hinsichtlich der einzelnen gemäß Brutvogelatlas nachgewiesenen Arten handelt es sich bei der Dohle um eine im westlichen Niedersachsen mehr oder weniger häufige Art, die auch in dem gegebenen Quadranten mittelhäufig vorkommt. Die Rauchschwalbe ist in ganz Niedersachsen häufig und in dem gegebenen Quadranten mittelhäufig. Der Hausrotschwanz kommt in ganz Niedersachsen und auch in dem gegebenen Quadranten mittelhäufig vor. Der Haussperling ist in ganz Niedersachsen häufig bis sehr häufig und auch in dem gegebenen Quadranten häufig.

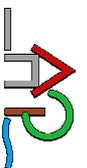
Sollten insofern von den genannten, relativ häufigen Vogelarten einzelne Exemplare betroffen sein, so wird sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population nicht verschlechtern. Ebenso kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im ähnlich strukturierten Umfeld und somit im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden.

**Fledermäuse** Darüber hinaus sind im vorliegenden Plangebiet mit Blick auf die abzubrechenden Gebäude generell auch Vorkommen von Fledermäusen denkbar. In den Gehölzen sind infolge ihrer Ausprägung dagegen keine Quartierpotenziale zu erwarten.

Nähere Hinweise zu potenziellen Fledermausvorkommen können zunächst den Kombinierten Vorkommen- und Verbreitungskarten des BfN (Stand August 2019) entnommen werden. Hierin liegt Marx mit dem vorliegenden Plangebiet in der südöstlichen Ecke der UTM-Gitterfläche 337 / 417. In diesem Gitterfeld sind von 25 in Deutschland verzeichneten Arten nur Vorkommen des Braunen Langohrs kartiert. Zusätzlich ist es als Verbreitungsgebiet für die Arten Breitflügelfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Raauhautfledermaus und Zwergfledermaus gekennzeichnet.

In den derzeit in Überarbeitung befindlichen, im Internet unter [www.batmap.de](http://www.batmap.de) noch abrufbaren Nachweiskarten des NLWKN (Stand 2014) sind von 18 in Niedersachsen verzeichneten Arten speziell in dem hier zutreffenden Quadranten 3 der TK 2513 keine Vorkommen von Fledermaus-Arten kartiert.

Das in den deutschlandweiten BfN-Karten kartierte Braune Langohr ist nach Angaben des BfN als Waldfledermaus einzuordnen. Diese Art nutzt zwar auch regelmäßig Quartiere in Gebäuden, bezieht aber vorwiegend Wochenstubenquartiere im Wald. Sie nutzt auch Wochenstubenquartiere in und an Gebäuden, und zwar bevorzugt auf Dachböden von Kirchen und Scheunen, die in der Nähe von Wäldern stehen. Das nächstgelegene größere Waldgebiet ist mit dem Karl-Georgs-Forst rund 3 km entfernt. Als Jagdgebiet liegt es deutlich außerhalb der Distanz, die zur Wochenstubenzeit üblicherweise angeflogen wird. Da das Waldgebiet in dem angegebenen UTM-Gitterfeld enthalten ist, lassen sich die Nachweise vermutlich hierauf zurückführen. Im vorliegenden Plangebiet sind jedoch Vorkommen dieser Art infolge ihrer Lebensraumsprüche sehr unwahrscheinlich und derzeit auch nicht bekannt.



Im Ergebnis erscheint die Durchführbarkeit der vorliegenden Planung somit auf diesen Grundlagen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gegeben. Zugleich wird sicherheitshalber auf die Beachtungspflicht der Bestimmungen des allgemeinverbindlichen besonderen Artenschutzes hingewiesen.

#### 4.1.3 Klimaschutz

Mit der vorliegenden Planung wird eine bisherige gewerbliche Nutzung in eine Wohnnutzung umgewandelt. Die künftige Bebauung wird infolge der vorgesehenen Festsetzungen und der bereits erfolgten neuen Grundstückseinteilung eine offene lockere und gut durchlüftete Struktur haben. Die Versiegelungsrate wird im Vergleich zur bestehenden Bebauung geringer sein, so dass in entsprechend größerem Umfang Hausgärten angelegt werden. Insgesamt werden sich somit größere Grünbereiche mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Kleinklima ergeben.

#### 4.1.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Auf konkrete Festsetzungen hierzu (Dachausrichtung, Vermeidung von Verschattung durch ausreichende Gebäudeabstände / geringe Verdichtung, Fläche für Geothermie) kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da die Bebauung infolge der gegebenen Festsetzungen und der geringen Größe der neu eingeteilten Grundstücke bereits mehr oder weniger vorgegeben ist. Darüber hinaus bestehen durch die einschlägigen energetischen Vorschriften für Neubauten bereits ausreichende Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

### 4.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung kann die vormalige gewerbliche Nutzung durch eine Wohn- bzw. gemischte Nutzung ersetzt werden. In dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich können sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen entstehen. In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich kann die bestehende Lagerhalle abgebrochen und durch Wohngebäude ersetzt werden. Beide Nutzungen fügen sich besser in den örtlichen Bestand ein als die vormals rein gewerbliche Nutzung.

Die innenliegenden Baugrundstücke werden von der „Hopelser Straße“ durch eine noch auszubauende Zufahrt erschlossen. Da es sich hier um eine private Zufahrt für sehr wenige Baugrundstücke handelt, ist dort nur geringer Verkehr zu erwarten. Die hiermit verbundenen Auswirkungen sind somit nicht als erheblich einzustufen.

Im Bereich des Mischgebietes ist im Wesentlichen unter Berücksichtigung der nachbarrechtlich erforderlichen Mindest-Grenzabstände ein überbaubarer Bereich mittels Baugrenzen festgesetzt. Der dort vorhandene großflächige Gebäudebestand geht im Norden und Westen in Teilen hierüber hinaus. Im Norden reicht er bis an die Grundstücksgrenze heran. Im Westen reicht es bis auf rund 1 m Abstand an die für die Zufahrt neu gebildete Flurstücksgrenze heran. Die über die Baugrenzen hinausgehenden Gebäudeteile genießen Bestandsschutz. Im Falle eines Neubaus sind dann die Baugrenzen zu beachten (s. hierzu auch Kap. 3.4).

Das Ortsbild wird durch die neue Nutzung verändert, infolge sich einfügender Nutzungsmaße und ortsüblicher Strukturen jedoch eher verbessert. Mit der Wohnnutzung ergeben sich zudem neue Nachbarschaften und Kontaktmöglichkeiten.

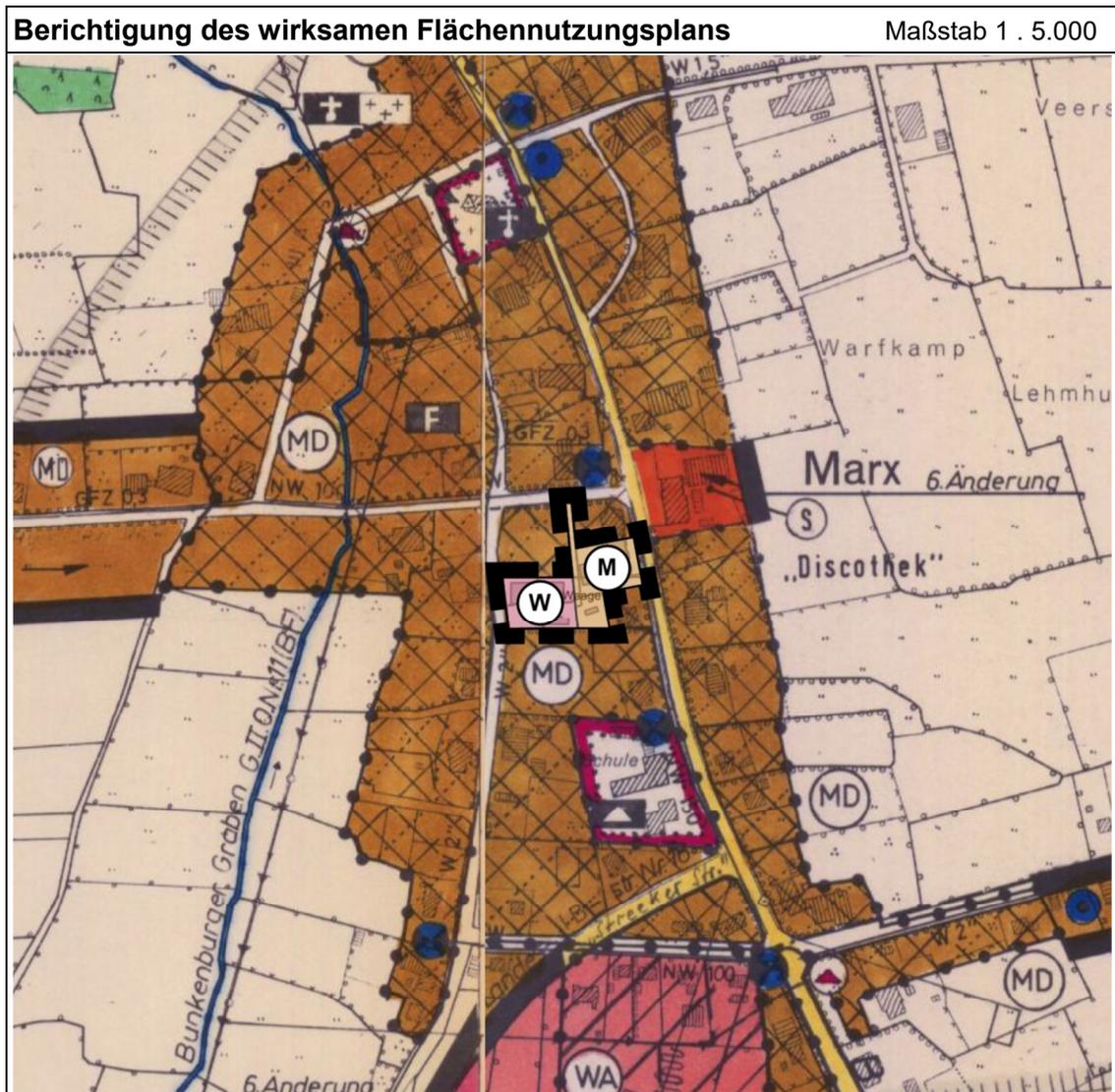
Infolge der geringen Größe der zur Verfügung stehenden Fläche kann hier kein Kinderspielplatz vorgesehen werden. Der nächstgelegene Kinderspielplatz ist jedoch



an der sehr nahegelegenen Schule vorhanden. Darüber hinaus kann die private Zufahrt auch für das Kinderspiel genutzt werden.

#### 4.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

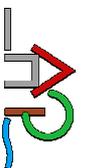
Wie in Teil I Kap. 1.6.3 angegeben, ist infolge der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsarten auch der Flächennutzungsplan zu berichtigen. Der vorliegende Geltungsbereich wird dementsprechend wie folgt zum Teil als Gemischte Baufläche (M) und zum Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt:



#### 4.4 Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird diese nach dem unerwarteten Ableben des Landwirtes mangels Hofnachfolger/in nicht mehr weiter betrieben. Die Tierhaltung wurde bereits aufgegeben, so dass von dort keine Immissionen mehr im Plangebiet vorhanden sind.

Hinsichtlich der im FNP dargestellten Sonderbaufläche „Discothek“ sind im Plangebiet ebenfalls keine unverträglichen Immissionen zu erwarten, da die ehemalige Discothek heute als Kultur- und Begegnungszentrum genutzt wird. Zugleich sind im unmittelbaren Umfeld dieser Nutzung und somit näher gelegen im Sinne einer ge-



gemischten Nutzung weitere Wohnnutzungen vorhanden, so dass die neue Nutzung bereits hierauf Rücksicht nehmen muss.

Das Plangebiet grenzt außerdem an die B 437 an, so dass von dort verkehrsbedingte Schallimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Das Allgemeine Wohngebiet liegt mit seinen Bauteppichen jedoch mehr als 50 m von der Bundesstraße entfernt. Darüber hinaus ist entlang der gesamten Ortsdurchfahrt direkt an der Bundesstraße eine Vielzahl an Wohnnutzungen im Sinne einer gemischten Nutzung vorhanden. Insofern wird davon ausgegangen, dass hier hinsichtlich des Schallschutzes keine so gravierende Situation vorliegt, dass Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich würden. Die jeweils tatsächlich vorliegende Schallimmission und eventuelle Schutzmaßnahmen können insofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

#### **4.5 Verkehrserschließung / Einbindung in das ÖPNV-Netz**

Das Plangebiet ist über die östlich verlaufende B 437, über die die angrenzenden Grundstücke direkt erschlossen sind, gut in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Im Westen grenzt es zudem an eine innerörtliche Ortstraße, über die die dort angrenzenden Grundstücke direkt erschlossen werden. Der innere Bereich des Plangebietes wird durch eine neue Zuwegung zur „Hopelser Straße“ im Norden ebenfalls gut in das örtliche Straßennetz eingebunden.

Darüber hinaus sind an der Marxer Hauptstraße (B 437) und am Marxer Schulweg in unmittelbarer Nähe Bushaltestellen vorhanden, so dass das Plangebiet auch sehr gut in den ÖPNV eingebunden ist.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz zur kommunalen Kläranlage geführt. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Wittmund.

#### **4.7 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende überschüssige Niederschlagswasser erfolgt im Bestand mittels Ableitung über den bestehenden Regenwasserkanal. An diesen sollen auch die neuen Nutzungen angeschlossen werden. Infolge der vorgesehenen, im Vergleich zum Bestand geringeren Versiegelungsrate wird auch die Einleitmenge entsprechend geringer, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **4.8 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

#### **4.9 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Erschließung erfolgt durch den Eigentümer der Flächen. Zur Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde somit voraussichtlich keine Kosten.



#### 4.10 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen im Sinne des Sozialplanes gemäß § 180 BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

#### Unterzeichnet:

Friedeburg, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

