



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

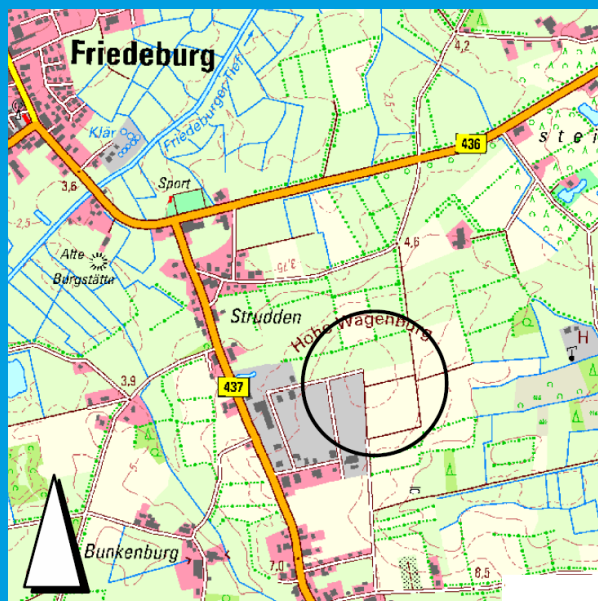
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 11618 | 13.02.2024

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Änderungsbereich	6
2.4.	Verfahren	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planerische Vorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung	10
4.3.	Landschaftsplanung	10
4.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne	11
5.	Planungsziele	11
6.	Konzeption	11
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	13
8.	Kennzeichnung	14
9.	Hinweise	15
10.	Umweltbericht	15
10.1.	Kurzdarstellung der Inhalte der 42. Flächennutzungsplanänderung	15
10.2.	Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz	15
10.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	15
10.3.1.	Fachgesetze	15
10.3.2.	Planerische Vorgaben	16
10.3.3.	Auswirkungen auf die planerischen Aussagen der übergeordneten Pläne	18
10.4.	Beschreibung des Planungsraumes	18
10.4.1.	Nutzungen	18
10.4.2.	Naturräumliche Lage	18
10.5.	Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	19
10.5.1.	Luft / Klima / Lärm	19
10.5.2.	Boden	20

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

10.5.3.	Grund- und Oberflächengewässer	22
10.5.4.	Biotopstrukturen/ biologische Vielfalt	23
10.5.5.	Landschaftsbild	29
10.5.6.	Sach- und Kulturgüter	29
10.5.7.	Mensch	30
10.5.8.	Gefährdung des Plangebietes	30
10.5.9.	Wechselwirkungen	30
10.6.	Planungen und Maßnahmen mit kumulierenden Wirkungen	32
10.7.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren	32
10.8.	Anderweitige Planungsalternativen	33
10.9.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG	33
10.10.	Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung)	35
10.11.	Eingriffsbilanzierung	40
10.12.	Maßnahmen zum Monitoring	41
10.12.1.	Monitoring zur Überwachung der Auswirkungen	41
10.12.2.	Monitoring der Kompensationsflächen und -wallhecken	41
10.13.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
10.14.	Verwendete Quellen und Literatur	41
11.	Verfahrensvermerke	43
12.	Zusammenfassende Erklärung	43
12.1.	Ziel der Planaufstellung	43
12.2.	Beurteilung der Umweltbelange	44
12.3.	Planungsalternativen	44
12.4.	Abwägungsvorgang	45

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

1. Anlass der Planung

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Friedeburg die vorliegende Bauleitplanung eingeleitet, um die Erweiterung des Gewerbeparks im Ortsteil Marx nach Norden bis zur Gemeindestraße „Strudder Weg“ vorzubereiten. Im Zuge der Planaufstellung stellte sich jedoch heraus, dass für eine Inanspruchnahme dieser Flächen umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig wären (v. a. Ersatz von Wallhecken sowie artenschutzrechtliche Ausnahmeregelungen und Ausgleichsmaßnahmen). Dies kann kurz- bis mittelfristig nicht realisiert werden.

Da die Erweiterung des Gewerbeparks Marx jedoch nicht weiter aufgeschoben werden soll, hat die Gemeinde nach alternativen Möglichkeiten gesucht. Hierbei wurden vor einigen Jahren begonnene Bauleitplanungen, die nicht rechtswirksam geworden sind, auf ihre Umsetzbarkeit überprüft. Durch eine geänderte Sachlage sind die Gründe entfallen, die der Rechtswirksamkeit der damaligen Planungen entgegenstanden. Daher hat die Gemeinde entschieden, diese wieder aufzugreifen und mit der vorliegenden Planung weiterzuführen.

Die vorliegende Planung legt die Flächen für die Erweiterung des Gewerbeparks Marx fest.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 10 von Marx „Gewerbepark Nord“ aufgestellt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am 20.09.2017 die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
 - 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. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Marx, rund 400 m östlich der B 437 „Marxer Hauptstraße“, etwa auf der Höhe der Einmündung der Gemeindestraße „Heerweg“. Er liegt zwischen dem bestehenden Gewerbepark und der Gemeindestraße „Große Gaste“ und ist rund 7,3 ha groß.

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

2.4. Verfahren

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanungen, die vorliegend aufgegriffen werden, wurden bereits Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Damit ist für die vorliegende Planung davon auszugehen, dass der allgemeine Informationsstand einer frühzeitigen Beteiligung genügt. Daher hat die Gemeinde im Benehmen mit dem Landkreis Wittmund als zuständiger Genehmigungsbehörde entschieden, das zuletzt begonnene Verfahren fortzuführen und die Bauleitplanung als Entwurf im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet schließt in seinem nördlichen Teil ein Gewerbegrundstück ein, das z. T. bebaut ist. Der Großteil des Plangebiets unterliegt landwirtschaftlicher Nutzung.

Westlich angrenzend liegt der Gewerbepark Marx. Die Ortslagen von Marx und Strudden befinden sich in einer Entfernung von 400 m südwestlich bzw. 330 m nordwestlich. Sie sind vorwiegend von Wohnnutzung geprägt, es sind aber v. a. entlang der B 437 „Marxer Hauptstraße“ auch Gewerbebetriebe ansässig. In der weiteren Umgebung dominiert außerhalb der Ortslagen die Landwirtschaft. Einzel-

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

gebäude und Siedlungssplitter sind nur sporadisch zu finden. Das Betriebsgelände der Kavernenanlage Etzel liegt rund 2,6 km östlich des Plangebiets.

Das im Plangebiet vorhandene Gebäude weist eine auf Zweckmäßigkeit ausgerichtete Gestaltung (überwiegend Flachdächer) mit relativ großen Kubaturen auf. Die Gebäude außerhalb der gewerblich genutzten und bebauten Grundstücke sind vorwiegend in ort- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verkleinerten 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 dient bezieht sich auf Sandabbau.

Die Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die das Plangebiet oder seine unmittelbare Umgebung betreffen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund ist seit 2006 in Kraft. Am 21.12.2015 hat der Landkreis die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung bekannt gegeben, wodurch das vorhandene RROP maximal weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behält.

Das RROP enthält für das Plangebiet, die nördlich angrenzende Fläche bis zum „Strudder Weg“ und die westlich angrenzenden Flächen bis zur B 437 „Marxer Hauptstraße“ keine Darstellungen. Der nahe gelegene Hauptort Friedeburg ist als Grundzentrum festgelegt (nicht im Ausschnitt). In der Umgebung sind folgende Darstellungen vorhanden:

- rund 400 m westlich B 437 „Marxer Hauptstraße“ als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr (rote Linie mit hellerer Umrandung)
- nördlich ab dem „Strudder Weg“ kombiniertes Vorsorgegebiet für Erholung (waagerechte grüne Schraffur) und für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (Flächenfarbe ocker)
- östlich angrenzend kombiniertes Vorsorgegebiet für Erholung und für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials bzw. auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (diagonale gelbe Schraffur), eine Rohrfernleitung für Gas (schwarze Linie) sowie ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung)

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Der Planung entgegenstehende Belange der Raumordnung sind damit nicht gegeben.

Allerdings sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung 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 diesen Belangen der Raumordnung sind Kap. 8 zu entnehmen.








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





42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

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



	Vorsorgegebiet für Erholung
	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – besondere Funktion
	Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung
	Hauptverkehrsstraße (vorhanden)
	Hauptverkehrsstraße (erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung)
	Übertägige Anlage zur unterirdischen Speicherung von G = Gas bzw. Eö = Erdöl (vorhanden, zu sichern oder raumordnerisch abgestimmte Planung)

	Übertägige Anlage zur unterirdischen Speicherung von G = Gas (erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung)
	Wasserwerk
	Regional bedeutsamer Wanderweg Radfahren (F) bzw. Wandern (W)
	Beseitigung erheblicher Bodenbelastungen

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet außerhalb entsprechender Risikogebiete liegt. Die geringste Entfernung zu einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) beträgt rund 200 m in nördlicher Richtung. Die Flächen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegen tiefer als das Plangebiet selbst. Insofern sind im Hinblick auf extreme Hochwasserereignisse keine besonderen Maßnahmen vorzusehen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Ortsteil Strudden als auch der Großteil des Ortsteils Marx sind als Dorfgebiete dargestellt. Zwischen diesen Darstellungen besteht eine ca. 700 m breite Zäsur. Die hier östlich der B 437 gelegene Fläche wurde 1993 im Zuge der 11. Änderung des FNP als Gewerbegebiet dargestellt, womit der heutige Gewerbepark Marx begründet wurde.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Planungsmaßnahmen zur Erweiterung des Gewerbeparks Marx bereits seit dem Jahr 2007 unternommen wurden. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind dies die FNP-Änderungen 42a, 42b und 52. Diese erlangten jedoch keine Wirksamkeit, da vom Landkreis Wittmund erhebliche Bedenken im Hinblick auf den Betrieb der Kavernenanlage Etzel vorgebracht wurden. Es bestand die Befürchtung, es könnte in Folge von Bodensenkungen zu Setzungsrisse an den Gebäuden und schweren Beeinträchtigungen der Oberflächenentwässerung kommen. Diese Bedenken werden jedoch nicht weiter aufrechterhalten (s. Kap. 8).

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund stellt den nördlichen Teil des Plangebiets aufgrund der vorhandenen Wallhecken als wichtigen Bereich sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild dar und nennt den Erhalt und die Entwicklung dieser Strukturen als Entwicklungsziel. Der südliche Teil des Plangebiets wird einem Raum mit historischem Erscheinungsbild zugeordnet, das im Pflege- und Entwicklungskonzept aufgrund seiner Lage in einem großräumigen Geestareal mit besonderer Vielfalt, Eigenart und Schönheit als schutzwürdig im Sinne eines Landschaftsschutzgebiets eingestuft wird.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Friedeburg misst den Biotopen im Plangebiet überwiegend eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu, verzeichnet jedoch intakte Wallhecken im nördlichen Teil. Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird die Bedeutung des nördlichen Teils als hoch, die des südlichen Teils als gering bewertet. Die Wallhecken sind als Strukturelement gekennzeichnet. Für den Gewerbepark Marx wird eine mangelhafte Eingrünung des Ortsrands angegeben. Für den nördlichen Teil werden Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Qualitäten als Zielvorstellung benannt, der südliche Teil soll als Agrargebiet in dieser Hinsicht entwickelt und wiederhergestellt werden. Zudem liegt der südliche Teil des Plangebiets in einem Raum für die Pflege und Entwick-

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

lung von Wallheckenlandschaften. Der bestehende Gewerbepark soll als Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen entwickelt werden.

4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Unmittelbar westlich angrenzend an den Änderungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 von Marx „Gewerbegebiet“, der die Festsetzungen für den Gewerbepark Marx in seiner heutigen Form trifft.

Parallel zu den o. g. Änderungen des Flächennutzungsplans wurden die Bebauungspläne Nr. 10a, 10b und 11 aufgestellt, die aus den genannten Gründen keine Rechtswirksamkeit erlangt haben. Für die Nutzungen außerhalb des einzig rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 7 fungierten die beiden erstgenannten Bebauungspläne allerdings als Grundlage für die Erteilung von Genehmigungen unter Anwendung von § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung), da die jeweiligen Verfahren hinreichend weit fortgeschritten waren.

5. Planungsziele

Für die Entwicklung des Gewerbes im Gemeindegebiet sind Initiativen der örtlichen Akteure von besonderer Bedeutung. Diese sind aktuell vorhanden, was in der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken seinen Niederschlag findet. Die Bereitstellung von entsprechenden Flächen im Gemeindegebiet dient der Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft, die mit der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen verbunden ist. Dies entspricht der Funktion Friedeburgs als zentralem Ort nach den Vorgaben der Raumordnung. Zudem ist die Beschäftigungsstruktur in der Gemeinde seit langem von einem negativen Pendlersaldo geprägt. Mit der vorliegenden Planung wird somit auch auf eine Begrenzung der Pendlerbewegungen in der Region hingewirkt, was im Sinne des Klimaschutzes ist. Die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde fördert auch und gerade die Attraktivität Friedeburgs als Wohnort, was vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ebenfalls positiv zu beurteilen ist.

Die Umsetzung der vorliegenden Erweiterungsabsichten ist innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete, etwa durch die Neuaufeilung von Grundstücken, nicht möglich. Zudem wurde die Entwicklung von Gewerbe in der Gemeinde durch die genannten Umstände für viele Jahre behindert.

Insofern bestehen ein öffentliches Interesse und dringender Handlungsbedarf für die vorliegende Bauleitplanung. Für die Gemeinde besteht kein Anlass, die Planung zurückzustellen oder ganz davon abzusehen.

6. Konzeption

Für die Entwicklung von Gewerbeflächen in der Nähe des Hauptortes Friedeburg existieren 2 Schwerpunkte. Dies sind:

- Gewerbepark Marx (südlich der Ortslage)
- Industriegebiet Rußland (westlich der Ortslage)

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Die Gemeinde strebt an, die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde an diesen Standorten zu konzentrieren. Eine Ausweisung von gewerblichem Bauland an anderer Stelle kommt daher generell nicht in Betracht.

Der Gewerbestandort Marx soll prioritär weiterentwickelt werden, weil er durch seine Lage im Raum und die Nutzungen in der Umgebung im Hinblick auf die Vermeidung von städtebaulichen Konflikten am besten geeignet ist. Dies gilt insbesondere für die Immissionssituation (Lärm, Staub, Gerüche). In diesem Zusammenhang ist allerdings die Entwicklung der Ortsteile Marx und Strudden insgesamt zu betrachten. In der nachfolgenden Abbildung sind die Nutzungsinteressen für das Plangebiet und seine Umgebung dargestellt.

Eine Siedlungszäsur stellt das Friedeburger Tief mit seiner „Aue“ zwischen Strudden und Friedeburg dar. Diese natürliche Trennlinie soll erhalten bleiben. Die Kläranlage (KA) am südlichen Rand Friedeburgs ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Infrastruktur und soll an seinem Standort dauerhaft verbleiben und entwickelt werden.

An der Kurve der B 436 am Friedeburger Tief liegt die Alte Burgstätte, die als Denkmal geschützt und erhalten werden soll, weswegen andere Nutzungen nicht zu nah heranrücken dürfen.

Das Erholungsgebiet südlich von Friedeburg mit dem Campingplatz Marienfeld soll seine Funktion ebenfalls dauerhaft behalten. Andere Nutzungen haben daher auch hier weiten Abstand zu halten.

In den Ortsteilen Strudden und Marx existieren noch landwirtschaftliche Betriebe, deren Interesse an einer hofstellennahen Lage der bewirtschafteten Flächen zu berücksichtigen ist. Die prägende Nutzung in diesen Dorfgebieten ist jedoch das Wohnen (einschließlich dem Betrieb des Sportplatzes des TuS Strudden im Norden des Ortsteils). Um Konflikte zu vermeiden, sollen Gewerbeflächen nur in hinreichendem Abstand entwickelt hiervon werden.

Vor diesem Hintergrund wurde seinerzeit die Fläche für den heute bestehenden Gewerbepark ausgewählt (schwarz umkreist). Die geplante Erweiterungsfläche (blau umkreist), die im Jahr 2018 beplant wurde, sollte zuerst entwickelt werden, da sie näher an der B 436 „Friedeburger Straße“ liegt. Damit stünde für die verkehrliche Anbindung die Nutzung des vorhandenen Straßennetzes in Aussicht, was im Hinblick auf den Aufwand für die Erstellung einer ausreichenden Erschließung günstig wäre. Zudem wäre hier ein großzügiger und flexibler Zuschnitt von Grundstücken möglich gewesen.

Da diese Planung wie eingangs erwähnt nicht innerhalb eines vertretbaren Zeitraums umgesetzt werden kann, hat die Gemeinde die östlich an den bestehenden Gewerbepark angrenzenden Flächen erneut in den Blick genommen (in der Abbildung grau gekennzeichnet).

Durch die Ausweisung von gewerblichem Bauland in diesem Teil des Gemeindegebiets kann zunächst der akuten Nachfrage entsprochen werden, die v. a. von den im Gewerbepark ansässigen Unternehmen ausgeht. So können ihr Bestand und ihre Entwicklung für einige Zeit gesichert werden. Insofern werden mit der vorliegen-

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

den Änderung des Flächennutzungsplans keine Darstellungen „auf Vorrat“ vorgenommen. Bei anhaltender Nachfrage ist über eine weitere Ausdehnung der Gewerbeflächen nachzudenken. In der Nähe der B 436 „Friedeburger Straße“ wäre die geplante Umgehungsstraße um Friedeburg zu berücksichtigen, die im RROP dargestellt und im Bundesverkehrswegeplan 2030 in der Kategorie „vordringlicher Bedarf“ aufgeführt ist. Ein möglicher Trassenverlauf entsprechend der Darstellung im RROP ist in der Abbildung angedeutet. Die aktuelle Planung sieht jedoch die Trasse in diesem Bereich nicht südlich, sondern nördlich der B 436 „Friedeburger Straße“ vor und weicht damit von den Darstellungen des RROP und des Flächennutzungsplans ab.¹ Verbindliche Planungen liegen jedoch noch nicht vor.

Für die vorliegend geplante Erweiterung des Gewerbeparks ist die bestehende verkehrliche Erschließung über die B 437 „Marxer Hauptstraße“ ausreichend leistungsfähig. Von hier besteht eine direkt Verbindung nach Süden in den Landkreis Friesland hinein. Durch die unmittelbare Nähe zur B 436 besteht eine sehr gute Anbindung nach Westen in Richtung Leer und Aurich, nach Osten über die Autobahnanschlussstelle Sande (A 29) nach Wilhelmshaven und Oldenburg sowie nach Norden in Richtung Wittmund.

Der Umfang der absehbar durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist aller Voraussicht nach zu bewältigen. Insofern wird hier kein Hindernis für den Planvollzug gesehen. Da eine Entwicklung von Gewerbeflächen im Bestand nicht möglich ist (vgl. Kap. 5), werden die Neuinanspruchnahme von Flächen und die damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der gemeindlichen Abwägung als unumgänglich angesehen.

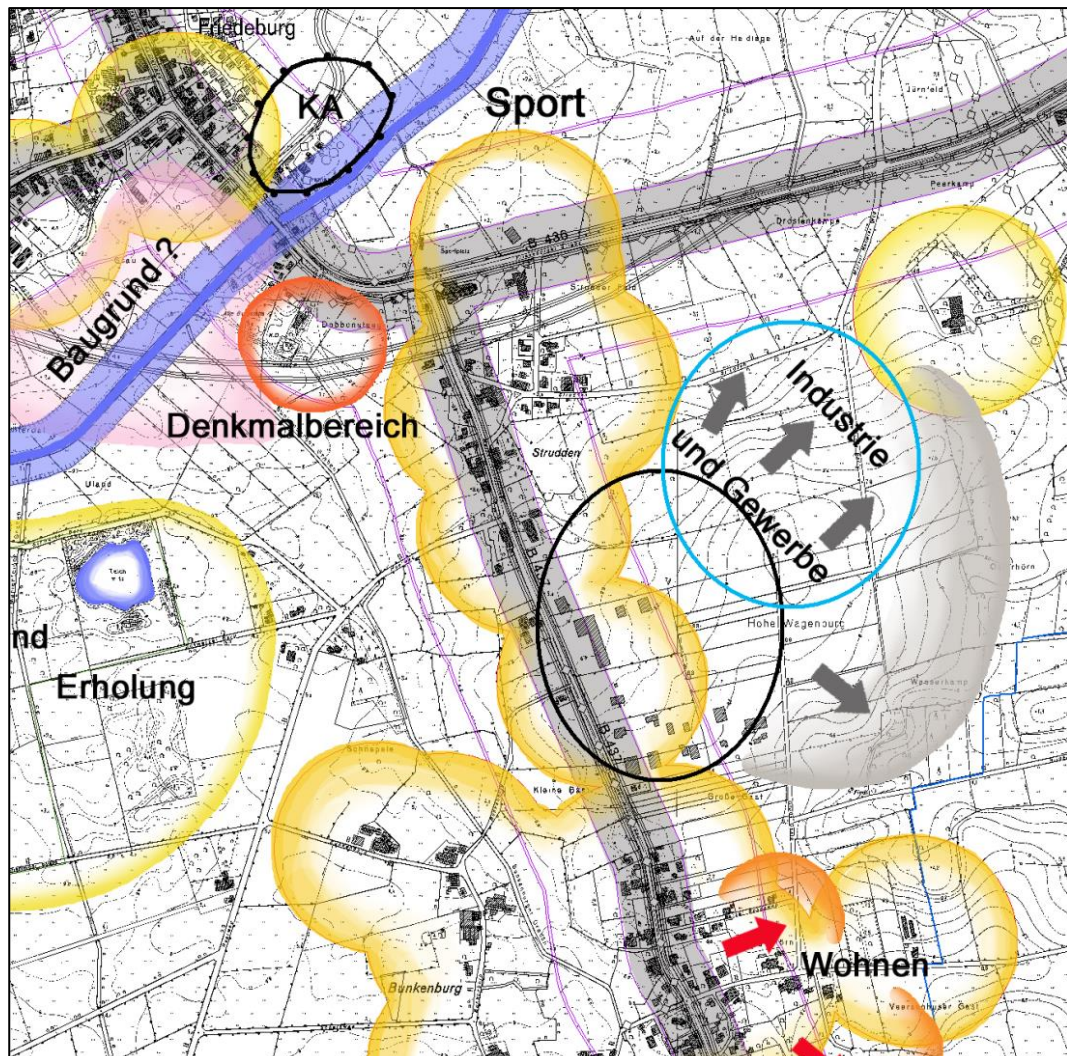
Im Hinblick auf die Verhältnisse des Baugrundes und die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen bestehen ebenfalls keine wesentlichen Hindernisse.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser setzt Gewerbegebiete fest. Allerdings ist zu bedenken, dass die städtebauliche Entwicklung durch die vorbereitende Bauleitplanung auf lange Sicht geordnet wird. Um für die Zukunft Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie ohne die Notwendigkeit von weiteren Änderungen des Flächennutzungsplans zu eröffnen, wird die allgemeine Art der baulichen Nutzung ausgewiesen. Insofern wird der Änderungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

¹ vgl. <https://bvwprojekte.de/strasse/B436-G10-NI/B436-G10-NI.html>, zuletzt abgerufen am 09.08.2021

Abb.: Konzeptzeichnung für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Süden des Gemeindegebiets (ohne Maßstab)



8. Kennzeichnung

Wie bereits erwähnt konnten die bisherigen Planungen zur Weiterentwicklung des Gewerbeparks Marx nicht rechtswirksam werden. Die vorgebrachten 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. Diese Bedenken bestehen nun nicht mehr und sind daher in der Abwägung nicht näher zu betrachten. Es wird von-seiten des Landkreises lediglich verlangt, das Kavernenfeld gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB als

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Fläche zu kennzeichnen, unter welcher der Bergbau umgeht.² Dies wurde mit dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgestimmt.³

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

9. Hinweise

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

10. Umweltbericht

10.1. Kurzdarstellung der Inhalte der 42. Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Friedeburg plant die Erweiterung des Gewerbegebietes Marx. Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von 7,3 ha und weist eine gewerbliche Baufläche aus. Somit sind Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie gegeben. Die Flächen grenzen im Osten und Norden an das bestehende Gewerbegebiet und reichen östlich bis an die Ortsstraße „Große Gaste“.

10.2. Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs von 7,3 ha Größe wird künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

10.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

10.3.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatSchG) zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Wallhecken, die nach § 22 Abs. 3 NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG geschützt sind. Alle Handlungen, die die Wallhecken beeinträchtigen, sind verboten.

Weitere Schutzgebiete sind im Nahbereich des Geltungsbereiches nicht vorhanden; das nächste Schutzgebiet des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000, das

² 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

³ 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

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Schwarze Meer, liegt ca. 3,8 km im Südosten, das Friedeburger Tief als Teichfeldermaushabitat im Raum Wilhelmshaven liegt ca. 1,8 km in nördlicher Richtung entfernt.

Hinsichtlich des Grundwassers und der im Plangebiet verlaufenden Oberflächengewässer II. und III. Ordnung ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu beachten.

Das WHG gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Innerhalb des Plangebiets bzw. hieran angrenzend verlaufen keine Gewässer II. Ordnung; Die Entwässerung verläuft von den Regenrückhaltebecken gedrosselt über Rohrleitungen und offenen Gräben in das Friedeburger Tief, einem Gewässer II. Ordnung, das von der Sielacht Bockhorn-Friedeburg unterhalten wird. Das Friedeburger Tief ist auch FFH-Gebiet (s.o.). Kleinere flache Gräben, die temporär austrocknen, sind am „Strudder Weg“ und nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes vorhanden.

10.3.2. Planerische Vorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm⁴ enthält keine speziellen Aussagen für den Planungsraum. Gekennzeichnet sind im Nahbereich die Bundesstraße WHV – Wiesmoor sowie ein Rohstoffsicherungsgebiet (Sande) an der B 437. Dargestellt ist auch das Friedeburger Tief als Natura 2000 Gebiet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des LK Wittmund⁵ legt Friedeburg als Grundzentrum fest. Die Bundesstraßen 436 Wilhelmshaven – Friedeburg – Wiesmoor sowie die bei Strudden hier einmündende B 437 von Varel werden als Hauptverkehrsstraße von überregionaler bzw. regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamen Busverkehr gekennzeichnet. Die an den Änderungsbereich im Osten und Süden angrenzenden Flächen sind Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Ebenso sind die Flächen als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Im Südosten liegt das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Trinkwasserschutzgebiet Klein Horsten).

Im Hinblick auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist festzustellen, dass das Plangebiet außerhalb entsprechender Risikogebiete liegt. Die

⁴ Änderung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen, Änderung 2016, gültig ab 01.02.2017

⁵ Landkreis Wittmund (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund. Beschreibende Darstellung. – Amt 60, Bauamt / Abteilung 61, Regional- und Bauleitplanung, untere Wasser- und Deichbehörde; Wittmund; S. 20

Landkreis Wittmund (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund. Begründung. – Amt 60, Bauamt / Abteilung 61, Regional- und Bauleitplanung, untere Wasser- und Deichbehörde; Wittmund; S. 41

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

geringste Entfernung zu einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) beträgt rund 200 m in nördlicher Richtung. Die Flächen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegen tiefer als das Plangebiet selbst. Insofern sind im Hinblick auf extreme Hochwasserereignisse keine besonderen Maßnahmen vorzusehen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Friedeburg stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des LK Wittmund⁶ liegt das Plangebiet im südlichen Bereich des Wallheckenkerngebiets Stapelstein, das sich von Strudden aus nach Norden und Osten zieht. Nach dem Landschaftsrahmenplan tritt im Wallheckenkerngebiet Stapelstein die Eiche als dominante Art auf, daneben gelegentlich auch die Erle. Außerdem findet man Vogelbeere und Birke. Zu den prägenden Straucharten gehören Faulbaum, Weide, Brombeere und Holunder. Im Landschaftsrahmenplan wird dieses Gebiet als Bereich mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gekennzeichnet.

Aufgrund des Wallheckenbestandes zählt das Gebiet auch zu den wertvollen Bereichen für das Landschaftsbild.

Der Landschaftsrahmenplan sieht als Entwicklungsziel für den Planungsraum den Erhalt, die Pflege und die Entwicklung überwiegend kleinstrukturiert erhaltener alter Wallheckenkerngebiete vor; die östlich angrenzenden Bereiche werden als Gebiet zum Erhalt und zur Entwicklung großräumiger Geestareale mit besonderer Vielfalt, Eigenart und Schönheit dargestellt.

Das Friedeburger Tief ist im Unterlauf als Natura 2000 Gebiet ausgewiesen und entsprechend zu schützen.

In der Bestandserhebung des Landschaftsplans der Gemeinde Friedeburg (Vorentwurf)⁷ wurden die überwiegenden Flächen als Maisacker, kleinere Bereiche als Intensivgrünland kartiert. Dargestellt werden auch die Wallhecken als Wallhecke mit Baumbestand (Schadensklasse 1 und 2). Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird dem bisher nicht bebauten Bereich eine hohe Bedeutung zugewiesen. Der Landschaftsplan sieht als Entwicklungsziel für die bisher nicht beplanten Bereiche die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft vor; die bisher als Gewerbliche Bauflächen genutzten Bereiche werden als Gebiete mit umweltverträglicher Nutzung mit aktuell überwiegend sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter dargestellt.

⁶ Landkreis Wittmund (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund. – Amt 60, Fachbereich Umwelt, - untere Naturschutzbehörde-, Wittmund

⁷ Gemeinde Friedeburg, 2006: Landschaftsplan Vorentwurf

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

10.3.3. Auswirkungen auf die planerischen Aussagen der übergeordneten Pläne

Die Änderung des FNP entspricht den Planungszielen der übergeordneten Landes- und Regionalplanung.

Die im Landschaftsrahmenplan aufgestellten Zielsetzungen des Erhalts und Sicherung der Wallhecken kann nicht uneingeschränkt berücksichtigt werden. Es ist jedoch geboten, diesem Ziel im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung durch Sicherung bzw. Ergänzung der randlichen Wallheckenbestände so weit wie möglich nachzukommen. Eine weitere Umsetzung der Ziele des Landschaftsrahmenplans kann durch die Bereitstellung von Wallheckenkompensationen verfolgt werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Friedeburg (Vorentwurf) sah bereits eine Änderung der Flächennutzung in diesem Bereich vor.

Das FFH-Gebiet Friedeburger Tief wird direkt nicht betroffen. Da der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eine zwingende Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit der verbindlichen Bauleitplanung ist, sind hydrologische Beeinträchtigungen des Friedeburger Tiefs nicht zu befürchten.

10.4. Beschreibung des Planungsraumes

10.4.1. Nutzungen

Das Plangebiet liegt 370 bis 410 m östlich der B 437 und nordöstlich angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet wird im Osten durch die Große Gaste begrenzt, im Norden verläuft in rund 200 m Entfernung der „Strudder Weg“.

Die Flächen werden überwiegend als Maisacker genutzt. Vor allem im nördlichen Bereich werden bereits heute Flächen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt; es wurde bereits ein Gebäude errichtet, Flächen versiegelt und als Lagerfläche genutzt sowie hohe Grenzwälle errichtet. Kleinere Bereiche angrenzend an die vorhandenen Gewerbeflächen liegen brach.

Auffallend sind die Wallhecken, die am Rande sowie innerhalb des nördlichen Bereiches des Plangebietes ein enges Netz bilden. Im südlichen Bereich verläuft ein Entwässerungsgraben.

10.4.2. Naturräumliche Lage

Der Planungsraum liegt nach dem Landschaftsrahmenplan⁸ in der naturräumlichen Einheit Friedeburger Geest im Naturraum der ostfriesischen Geest. Die potenziell natürliche Vegetation setzt sich aus Stieleichen-Birkenwald und ärmeren Buchenwaldgesellschaften zusammen.

⁸ Landkreis Wittmund (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund. – Amt 60, Fachbereich Umwelt, - untere Naturschutzbehörde-, Wittmund

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Die Flächen liegen zwischen etwa 9 m über NN im mittleren Bereich der vorhandenen Bebauung bis zu 8,2 m über NN im Süden des Gebietes und einer Neigung nach Norden bis zu 7,3 m über NN im Nordwesten. Nach Nordosten fällt das Gelände auf etwa 7,5 m über NN ab.

10.5. Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Vorverfahren stellt auch das Scopingverfahren dar, in dem die Untersuchungsrahmen durch die zuständigen Behörden festgelegt werden soll. Erstellt wurde eine Biotopkartierung. Eine Brutvogelkartierung und die Kartierung von Fledermäusen liegen aus dem Jahr 2018 für den Geltungsbereich des damaligen B-Plans Nr. 10 „Gewerbepark Nord“ vor.

Aufgrund zu hoher Konflikte in Bezug auf den Artenschutz in den nördlichen Bereich entlang der Wallhecken im Plangebiet des B-Planes Nr. 10 „Gewerbepark Nord“ wurde das Verfahren zunächst nicht weiter verfolgt. Eine Anpassung des Erweiterungsbereiches des Gewerbeparks soll mögliche Konflikte vermeiden.

10.5.1. Luft / Klima / Lärm

Bestand

Der Planungsraum liegt im Klimabereich des küstennahen Hinterlandes, geprägt durch verstärkte Bodenreibung (Übergang zur Geest), wodurch die hohen Windgeschwindigkeiten abgebremst werden. Neben dem Fehlen von Extremen sind besonders die hohe relative Luftfeuchtigkeit und die hohe Niederschlagsrate charakteristisch. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen, bevorzugt aus Südwesten. Hinsichtlich der Vermeidung von lokalen Klimabelastungen oder Schadstoffbelastungen ist die Situation als günstig zu beurteilen. Die überwiegend starke Windgeschwindigkeit und geringe Anzahl windstiller Tage sorgen für eine gute Durchlüftung und verhindern lokale Aufheizungen und Schadstoffanreicherungen. Die Ausbildung von Inversionswetterlagen wird durch die Windhäufigkeit verhindert.

Im Planungsraum ist von einer relativen Luftreinheit auszugehen, auch wenn durch den Straßenverkehr (B 436 und B 437) und das bereits vorhandene Gewerbegebiet eine gewisse Belastung anzunehmen ist. Auch landwirtschaftliche Immissionen durch die Bewirtschaftung angrenzender Flächen sind nicht auszuschließen. Luftverunreinigungen werden jedoch durch die üblichen starken Luftbewegungen schnell verteilt und verwirbelt.

Lärmimmissionen wirken ebenfalls von den zwei Bundesstraßen und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet.

Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung des Gebietes wird eine zusätzliche Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen ermöglicht, was zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturschwankungen sowie einer geringeren Verdunstung führen kann. Diese Auswirkungen haben kleinklimatische Bedeutung; durch das vorherrschende Klima in dem Naturraum und durch die hohe Windgeschwindigkeit findet schnell eine Ver-

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

mischung der Luftmassen statt, so dass weiterreichende erhebliche Auswirkungen allein durch dieses Gebiet nicht zu erwarten sind.

Der Bau und der Betrieb von Gewerbebetrieben innerhalb von gewerblichen Bauflächen können grundsätzlich zu zunehmenden Immissionen von Schadstoffen führen. Da die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen jedoch keine Festlegung auf bestimmte Betriebe beinhaltet, ist die genaue Einschätzung der zu erwartenden Immissionen nicht möglich. Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten aber nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig (siehe § 8 BauNVO). Die Sicherstellung, dass die angrenzenden Nutzungen nicht erheblich mit Immissionen belastet wird, erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

Feinstaubimmissionen oder gasförmige Immissionen werden aufgrund der guten Durchlüftung im küstennahen Klimabereich schnell abtransportiert, verwirbelt und verdünnt, so dass aufgrund des Lokalklimas keine besondere Gefährdung hinsichtlich der lokalen Anreicherung von Immissionen besteht.

Die zunehmende Lärmimmission aufgrund der Bautätigkeiten ist kurzfristig und führt daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Bezüglich der Lärmimmissionen durch den Gewerbebetrieb wird im Zuge der Planerstellung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.⁹ Der Schalleintrag in die benachbarten Ortsteile lässt sich mit den Instrumenten der Bauleitplanung begrenzen, so dass die hier geltenden Schutzansprüche (Dorf- bzw. Mischgebiet) erfüllt werden.

10.5.2. Boden

Bestand

Die Bodenkarte BK 50 im NIBIS-Kartenserver gibt für den nördlichen Teil des Planbereiches als Bodentyp mittlere Plaggeneschböden über Braunerden an.¹⁰ Die Plaggeneschböden sind Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, da sie Zeugen alter Siedlungsbereiche sind und im Profilaufbau eine historische, heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform der Eschwirtschaft konservieren. Sie liegen zu meist im Nahbereich alter Siedlungen (Strudden). Es handelt sich daher um Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Im südlichen Teil des Gebietes im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes liegt mittlerer Pseudogley vor, entstanden aufgrund von tonigen Stauhorizonten ab 60 cm im Untergrund.

In Teilbereichen des Plangebiets besteht eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung.¹¹

⁹ vgl. I+B Akustik GmbH (2021): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 von Marx „Gewerbepark Nord“ der Gemeinde Friedeburg. – Oldenburg, 07.09.2021

¹⁰ vgl. NIBIS®-Kartenserver (2017): Bodenübersichtskarte 1: 50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹¹ vgl. NIBIS®-Kartenserver (2019): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Das ackerbauliche Ertragspotential aller Flächen wird als mittel eingestuft.

Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt.¹²

Ca. 500 m im Osten des Plangebietes beginnt nach dem Nibis-Kartenserver¹³ der durch den Speicher Etzel bergbaulich beeinflusste Standort. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bauliche Anlagen mit besonders hohen Ansprüchen an die Lagestabilität durch Bodenbewegungen, verursacht durch die Kavernenanlage Etzel, beeinträchtigt werden könnten. Entsprechend mögliche Beeinträchtigungen sind bei Bauvorhaben im Einzelfall bezüglich der Standsicherheit zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Es wird daher eine geotechnische Erkundung des Baugrunds empfohlen.

Auswirkungen der Planung

Der vollständige Funktionsverlust erfolgt durch die flächige Versiegelung für Gebäude mit ihren Nebenanlagen und Verkehrswegen. Durch die Versiegelung wird nicht nur der Boden beseitigt, sondern auch der Lebensraum für Pflanzen und Tiere zerstört sowie die Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers vermindert.

Die Beseitigung der Plaggeneschböden bedeutet auch eine Zerstörung von kulturhistorisch bedeutenden Bereichen.

Die Versiegelung des Bodens stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Pflanzen- und Tierwelt.

Zusätzlich zu der Versiegelung sind weitere Bodenveränderungen wie Auskoffnung und Bodenaufschüttungen innerhalb des Baugebietes vorgesehen, die zu einer weiteren Veränderung des Bodens führen.

Eine Vermeidung der Eingriffe ist bei Umsetzung des Planungszieles nicht möglich; es sind daher großflächige Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Die Gefahr der Bodenverschmutzung ist durch sachgerechte Bauabläufe sowie ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen während des Baus zu vermeiden. Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass bodengefährdende Schadstoffe, die im Zuge des Betriebs anfallen, nicht in die benachbarten Böden gelangen.

¹² vgl. NIBIS®-Kartenserver (2011): Altlasten, Altablagerungen - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹³ vgl. NIBIS®-Kartenserver (2020): Einwirkungsbereiche (Bergbau) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

10.5.3. Grund- und Oberflächengewässer

Grundwasser

Bestand

Das Grundwasser steht ca. 1 bis 5 m über NN an¹⁴; bei Höhenlagen zwischen 4 und 9 m liegt also durchweg kein hoch anstehendes Grundwasser vor. Im Bereich der Gley-Podsole in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs liegt das Grundwasser mit 6 dm unter Gelände (mittlerer Grundwasserhochstand) am höchsten. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 151 – 200 mm/a recht gering¹⁵, das Schutzpotential im Bereich der Pseudogley hoch, in den anderen Bereichen gering¹⁶.

Ein zunehmender Grundwassereinfluss aufgrund der Gefahr der Bodensenkung im Bereich des Senkungsgebietes ist nicht auszuschließen.

Die Entnahmebedingungen für Trinkwasser sind gut¹⁷, jedoch liegt der Planbereich nicht in einem Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung. Das Trinkwasserschutzgebiet Kleinhorsten beginnt ca. 450 m südöstlich des Plangebietes.

Auswirkungen der Planung

Durch die Versiegelung des Bodens werden eine Versickerung des Niederschlagswassers und damit eine Grundwasserneubildung unterbunden.

Um die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, muss im Zuge der Bebauungsplanung ein Entwässerungskonzept erstellt werden, dessen Ziel die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe oder die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist.

Eine qualitative Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten: Hierzu ist jedoch zu beachten, dass bei Bodenarbeiten, vor allem bei Ausschachtungen, mit höchster Sorgfalt und ordnungsgemäß gewarteten Maschinen gearbeitet wird, um eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden. Dies gilt auch für eine sach- und fachgerechte Handhabung wassergefährdender Stoffe durch die Gewerbebetriebe.

Oberflächengewässer

Bestand

Nach Norden liegen die ersten Gräben südlich des „Strudder Weges“; diese führen das Wasser nach Norden in das Friedeburger Tief. Die südöstlich des Plangebietes

¹⁴ vgl. NIBIS®-Kartenserver (1982): Lage der Grundwasseroberfläche (HÜK200) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁵ vgl. NIBIS®-Kartenserver (2019): Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981-2010 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁶ vgl. NIBIS®-Kartenserver (1982): Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (HÜK200) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁷ vgl. NIBIS®-Kartenserver (1982): Entnahmebedingungen in den grundwasserführenden Gesteinen (HÜK500) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

verlaufenden Gräben münden in den Strudder Graben und die Hilgenmoorer Tuchte, die nach Osten verlaufen und erst östlich von Horsten in das Friedeburger Tief münden.

Im Plangebiet befindet sich nördlich der vorhandenen Gewerbeflächen ein Graben, der temporär Wasser führt und stark bewachsen ist. Im Süden des Plangebietes liegt ebenfalls ein Graben vor, der von größeren Baum- und Strauchbeständen gesäumt wird.

Auswirkungen der Planung

Durch die zunehmende Versiegelung der neuen Gewerbeflächen wird die Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers auf der Fläche verringert; das Wasser würde direkt in die angrenzenden Vorfluter geleitet, was hier zu einer verstärkten Schwankung des Wasserstandes mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ökologie des Gewässers führen würde. Letztendlich würden entsprechende, jedoch abgemilderte Auswirkungen auch im Friedeburger Tief zu erwarten sein. Um dies zu verhindern, ist im Rahmen der Bebauungsplanung ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ziel muss sein, dass das oberflächlich ablaufende Wasser so aufgefangen und gedrosselt abgegeben wird, dass es dem natürlichen Abfluss aus dem Gebiet entspricht.

Drosselungen werden üblicherweise mit einem Absenkschieber versehen, so dass bei Havarien auch der Abfluss von verschmutztem Wasser unterbunden werden kann. Ebenso kann die Absetzung von Schwebstoffen durch die Rückhaltung des Oberflächenabflusses gefördert werden.

Die Auswirkungen auf die Oberflächengewässer, die als Vorfluter dienen werden, können so minimiert werden.

10.5.4. Biotopstrukturen/ biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet wird heute zum größten Teil als Ackerfläche (Maisacker) genutzt (siehe Biotoptypenplan im Anhang). Die nördliche Rasenfläche, ursprünglich auch Maisacker, wird vom angrenzenden Betrieb für Umwelttechnik in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde teilweise als Lagerfläche genutzt.

Entlang der ehemaligen Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenze stehen heute Wallhecken, die vor allem mit Stieleichen und Sträuchern bewachsen sind (HWB und HWM). Besonders auffallend sind die sehr mächtigen Eichen, die hier auf den Wallhecken wachsen. Zusätzlich wachsen hier Eschen, Ebereschen, Hasel, Schwarzer Holunder, Sandbirken, Salweide; an einer Stelle wuchs auch der Neophyt die Späte Traubenkirsche. Neben Abschnitten mit Großgehölzen gibt es auf den Wallhecken auch Abschnitte, die von jungem Stangenholz und Brombeeren bewachsen sind.

Folgende Wallhecken sind mit einer Gesamtlänge von 333 m vorhanden:

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

- 57 m Baum-Strauch-Wallhecke in nord-südlicher Ausrichtung
- 56 m und 100 m Baum-Strauch-Wallhecke in west-östlicher Ausrichtung
- 66 m Baum-Strauch-Wallhecke am Ostrand des geplanten Regenrückhaltebeckens im Norden
- 54 m Baum-Strauch-Wallhecke am nordöstlichen Rand des Plangebietes

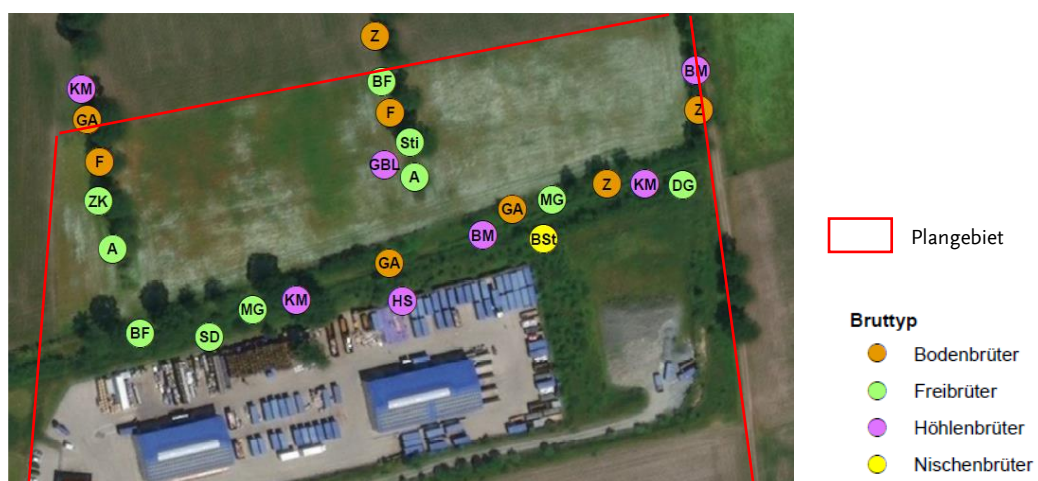
Im mittleren nördlichen Bereich erfasst der Bebauungsplan eine bereits gewerbliche genutzte Fläche, die auch im BP 10 A bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Diese Fläche weist ausgedehnte versiegelte Flächen der Firma Umwelttechnik Schmidt GmbH sowie eine nicht versiegelte Grünfläche im Osten auf.

Der nördlich der bestehenden Gewerbeflächen gelegene Graben ist fast vollständig von Junggehölzen bewachsen und bildet zusammen mit der Wallhecke eine bewachsene Schneise. Der Graben ist nur temporär wasserführend und somit für aquatische Lebewesen nicht von Bedeutung.

Brutvögel

Im Jahr 2018 wurde vom Büro für Biologie und Umweltplanung (Tim Roßkamp) eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Der Kartierungsbereich umfasst die Flächen nördlich der vorhandenen Gebäude der Firma Schmidt und reicht bis nördlich des „Strudder Weges“. Insgesamt wurden bei der Kartierung 21 Arten erfasst, wobei davon 15 Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen (siehe Ausschnitt der Brutvogelkartierung). Das Vorkommen der anderen Arten wurde auf den nördlich und westlich liegenden Flächen festgestellt. Über längere Zeit regelmäßig anwesende Rastvögel sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Abbildung: Ausschnitt aus der Brutvogelkartierung 2018



42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Tabelle: Brutvogelarten, deren wissenschaftlicher Name und der Brutbestand im Geltungsbereich

Brutvogelart	Wissenschaftlicher Artname	Brutbestand im Geltungsbereich
Amsel	<i>Turdus merula</i>	2 BP
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1 BP
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	2 BP
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	2 BP
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	1 BP
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	2 BP
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	1 BP
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	2 BP
Hauszsperrling	<i>Passer domesticus</i>	1 BP
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2 BP
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	2 BP
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	1 BP
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1 BP
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1 BP
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	2 BP

Hinsichtlich der Brutbiologie können die Arten wie folgt eingeteilt werden:

Tabelle: Einteilung der erfassten Arten hinsichtlich ihrer Brutbiologie

Bodenbrüter	Freibrüter	Höhlen, Halbhöhlen und Nischenbrüter
Goldammer Fitis Zilpzalp	Amsel Buchfink Dorngrasmücke Mönchsgrasmücke Singdrossel Stieglitz Zaunkönig	Gartenbaumläufer Kohlmeise Hauszsperrling Blaumeise Bachstelze

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Arten auf der Vorwarnliste

Die Goldammer steht in Niedersachsen und Deutschland auf der Vorwarnliste. Sie bevorzugt offene bis halboffene Landschaften mit strukturreichen Saumbiotopen und nutzt Einzelbäume und Büsche als Singwarten. Bei der Kartierung wurden im B-Plan-Gebiet 2 Revierpaare erfasst. Die Art zählt zu den mittelhäufigen Arten. Die Reviere wurden in Wallhecken kartiert, die teilweise einen lichten, stark degradierten Charakter der Gehölze aufwiesen.

Der Haussperling steht ebenfalls in Niedersachsen und Deutschland auf der Vorwarnliste. Die Art kann als ausgesprochener Kulturfolger charakterisiert werden und kommt vor allem in Lebensraumtypen vor, die durch Bebauung geprägt sind. Im Untersuchungsgebiet ist ein Revier am Südrand innerhalb des Gewerbegebietes erfasst.

Der Stieglitz wird auf der Vorwarnliste in Niedersachsen geführt. Eine halboffene und strukturreiche Landschaft mit lockeren Baumbeständen, Baum- und Gebüschgruppen oder lichte Wälder bieten dem Stieglitz einen möglichen Lebensraum. Im Geltungsbereich wurde ein Revier erfasst.

Fledermäuse

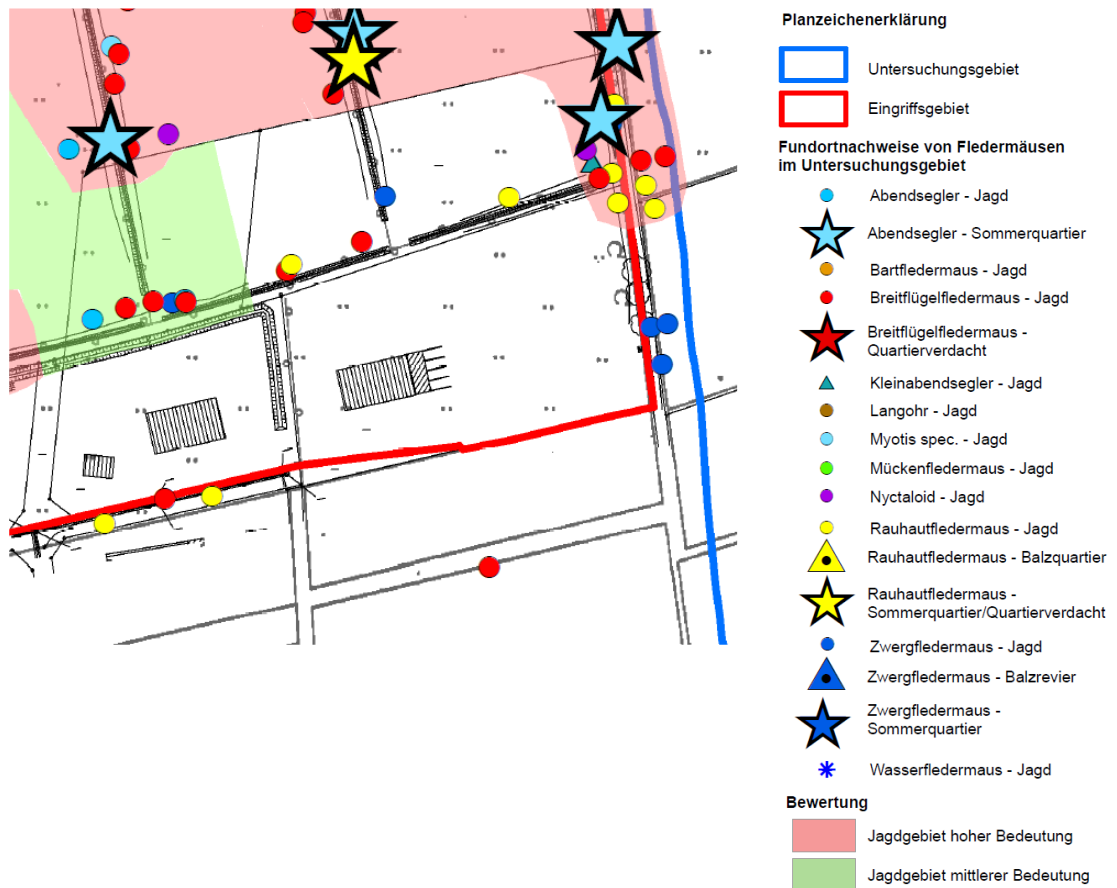
Im Jahr 2018 wurde eine Fledermauskartierung vom Dipl. Biologen Lothar Bach durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet erstreckte sich dabei vom bereits vorhandenen Gewerbegebiet nach Norden bis an den Strudder Weg und bis an die Siedlung Strudden. In der folgenden Tabelle sind die nachgewiesenen Fledermausarten und der jeweilige Gefährdungsstatus nach den Roten Listen Niedersachsens und Deutschlands dargestellt.

Tabelle: Fledermausart, deren wissenschaftlicher Name und der Gefährdungsstatus auf der Roten Liste Niedersachsens und Deutschlands

Fledermausart	Wissenschaftlicher Artname	Rote Liste Niedersachsen	Rote Liste Deutschland
Großer Abendsegler	<i>(Nyctalus noctula)</i>	3	V
Kleinabendsegler	<i>(Nyctalus leisleri)</i>	G	D
Breitflügelfledermaus	<i>(Eptesicus serotinus)</i>	2	G
Zwergfledermaus	<i>(Pipistrellus pipistrellus)</i>	-	-
Rauhautfledermaus	<i>(Pipistrellus nathusii)</i>	R	-
Mückenfledermaus	<i>(Pipistrellus pygmaeus)</i>	R	D
Wasserfledermaus	<i>(Myotis daubentonii)</i>	V	-
Bartfledermaus	<i>(Myotis mystacinus/brandtii)</i>	D/3	V/V
Langohr spec.	<i>(Plecotus auritus/austriacus)</i>	V/R	V/2

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Abbildung: Ausschnitt aus Karte 1: Ergebnis und Bewertung der Fledermauskartierung 2018



Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes konnten folgende Arten auf der Jagd erfasst werden: Rauhautfledermaus, Breitflügelgedermaus, Zwergfledermaus, Kleinabendsegler und Abendsegler.

Zusätzlich wurden im Nordosten des Plangebietes in der Wallhecke zwei Abendsegler-Sommerquartiere kartiert. Nördlich des Untersuchungsgebietes befinden sich ebenfalls ein Abendsegler-Sommerquartier sowie ein Quartierverdacht für ein Rauhautfledermaus-Sommerquartier. Bei den Untersuchungen wurde im Nordwesten ein weiteres Abendsegler-Sommerquartier erfasst.

Die Fachstellungnahme zu den Fledermausvorkommen stuft das untersuchte Gebiet als mäßig bedeutsam für ziehende Fledermäuse wie Abendsegler und Rauhautfledermäuse ein. Es konnten drei Arten erfasst werden, die in Niedersachsen stark gefährdet sind. Insgesamt wird das Gebiet großflächig als Jagdgebiet genutzt. Die Fledermäuse wurden hauptsächlich an den Wallhecken und weniger auf den Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen erfasst. Der südöstliche Bereich des Untersuchungsgebietes war weniger frequentiert im Vergleich zum nördlichen Teil. Der südöstliche Bereich der Fledermauskartierung entspricht dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der südliche Teil des Plangebietes ist von großflächigen Ackerflächen ohne Begrenzung durch Wallhecken geprägt, so dass dort keine Fledermausquartiere zu erwarten sind.

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden überwiegend Ackerflächen (Maisacker) in Anspruch genommen. Dadurch werden Arten der Offenlandschaft aus dem Plangebiet verdrängt.

Betroffen von der Planung sind die Wallheckengebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Die Wallhecken mit einer Länge von 333 m verlieren ihre Funktion als landschaftsbildprägende Elemente und werden durch die gewerbliche Nutzung in ihrer Funktion eingeschränkt.

Wenn die größeren Bäume der Wallhecken (ab einem Stammdurchmesser von 30 cm) als zu erhalten festgesetzt werden, können die Beeinträchtigungen minimiert werden. Die Gehölze können dann weiterhin als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse dienen. Vor allem störungsunempfindliche Arten werden die Strukturen weiterhin nutzen.

Auf dem Wallabschnitt angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen stehen in mittigen Abschnitten keine Großgehölze, sondern vermehrt Stangenholz sowie Brombeergebüsch. Diese Bereiche können entfernt werden, sodass hier der Verlust von jungem Stangenholz möglich ist. Auch im Bereich des Grabens nördlich der bestehenden Gewerbefläche ist Gehölaufwuchs vorhanden, der entfernt werden kann. Zusätzlich sind Gehölzbeseitigungen im Westen auf einem Wallheckenstück möglich, das durch die rechtskräftige Planung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Weg überplant, aber noch nicht umgestaltet wurde. Hier stehen 7 Gehölze. Gefährdet sind in diesen Bereichen die Reviere von zwei Kohlmeisen, Haussperling, Blaumeise und Bachstelze.

Die Abendsegler-Sommerquartiere im Nordosten werden nicht beeinträchtigt, wenn die Gehölze erhalten bleiben. Des Weiteren ist der Wallheckenabschnitt durch einen hohen Wall von der Gewerbefläche abgeschirmt.

Die nördlichen Flächen sollen als Lagerfläche der ansässigen Firma genutzt werden. Der nach Norden, Osten und Westen errichtete Wall ist bereits von Gräsern und Pioniergehölzen bewachsen und bildet eine Abschirmung und gleichzeitig Lebensraum und Strukturvielfalt an der Grenze des Gewerbegebietes. Die vorhandenen Gehölze stören die Nutzung der Lagerfläche nicht und können somit langfristig bestehen bleiben.

An der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich eine Baumgruppe aus 3 Eichen und ein 54 m langer Wallheckenabschnitt. Diese Gehölze bleiben absehbar bestehen. Es ist eine Ergänzung der Gehölze durch eine Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu empfehlen, sodass das Gewerbegebiet zur freien Landschaft abgegrenzt wird. Gleichzeitig bildet eine geschlossene Anpflanzung Lebensraum für die Fauna und einen Biotopverbund.

Als Wallheckenersatz kommt nur die Neuanlage von Wallhecken außerhalb des Plangebietes infrage.

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

10.5.5. Landschaftsbild

Bestand

Der Bereich des geplanten Gewerbeparks grenzt im Südwesten an das vorhandene Gewerbegebiet Marx. Nordwestlich liegt in etwa 350 m Entfernung die Siedlung Strudden. Die umliegenden Flächen sind durch Wallhecken und eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Landschaftsrahmenplan kennzeichnet das Gebiet als überwiegend durch Wallhecken gegliederten, dünn besiedelten Raum. Das im Osten angrenzende Gebiet wird als Raum mit historischem Erscheinungsbild dargestellt.

Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die Ansiedlung von gewerblichen Bauten und Außenanlagen vorbereitet. Hierdurch wird die Fläche der freien Natur entzogen und zum gewerblichen Siedlungsbereich umgewandelt.

Um eine Einbindung der gewerblichen Bauflächen in die Umgebung sicherzustellen, sollten im Bebauungsplan randliche Begrünungen im Übergang zur freien Landschaft festgelegt werden.

10.5.6. Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind im Änderungsbereich in Form der kulturhistorisch wertvollen Eschböden vorhanden. Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

Die Plaggeneschböden sind Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, da sie Zeugen alter Bewirtschaftungsformen sind und im Profilaufbau eine historische, heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform der Eschwirtschaft konservieren. Diese haben charakteristische Spuren in Bodenprofilen hinterlassen. In bestimmten Regionen wurden hierzu stark humose und durchwurzelte Stücke (Plaggen oder Soden) des Oberbodens, der mit Heide oder Gras bewachsen war, abgetragen und zu nächst als Einstreu in den Viehställen genutzt. Später wurde das nun mit Kot und Harn durchsetzte Plaggenmaterial auf dornnahen Äckern als Dünger verbracht. Durch die den Plaggen anhaftenden Erdresten erhöhte sich der Boden im Laufe der Jahrhunderte und es entstand ein 40 – 100 cm mächtiger humoser Horizont (E-Horizont). Diese Böden liegen zumeist im Nahbereich alter Siedlungen.

Die Plaggenesche gehören aufgrund der hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung zu den potentiell schutzwürdigen Böden.

Die Ausbildung ist jedoch im vorliegenden Fall nicht als besonders hervorragend zu bezeichnen, da der E-Horizont nach dem Bodenprofil im Nibis-Kartenserver lediglich 40 cm beträgt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Plaggeneschfläche im Geltungsbereich zwar schon eine gewisse Größe besitzt, aber nicht einzigartig in der weiteren Umgebung um Friedeburg ist. So liegen weitere Plaggeneschböden im Raum um Friedeburg und die Ortschaft Marx.

Die Plaggeneschböden werden durch die Anlage eines Gewerbegebietes auf etwa knapp 4 ha der Fläche zerstört. Der Gemeinde Friedeburg ist der Verlust dieser kulturhistorisch wertvollen Bodenbereiche bekannt, aufgrund der günstigen Lage der

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Flächen als Erweiterungsmöglichkeit der ansässigen Gewerbebetriebe wird diese Beeinträchtigung aber in Kauf genommen.

Von einer Beeinträchtigung der Wohnnutzungen im Bereich der Siedlung Strudden (mind. 350 m entfernt) und der damit einhergehenden Entwertung der Wohnhäuser durch Lärm ist nicht auszugehen, da Emissionskontingente in der verbindlichen Bauleitplanung so vergeben werden können, dass die vorhandenen Schutzansprüche der Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt werden.¹⁸

Das gewerbliche Gebäude im Änderungsbereich bleibt erhalten, die Nutzung wird weiter ermöglicht und erweitert.

10.5.7. Mensch

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Wohngebäude. Zu den ansässigen Unternehmen gehören Bürogebäude im benachbarten Bereich; sie stellen Arbeitsplätze zur Verfügung.

Im Änderungsbereich sind keine ausgewiesenen Rad- oder Spazierwege vorhanden. Der angrenzende Weg „Hohe Gaste“ bleibt erhalten und ist weiterhin nutzbar. Im Zuge der Bebauungsplanung soll hier eine durchgehende Begrünung zwischen gewerblichen Nutzflächen und Weg sichergestellt werden.

Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind laut Lärmgutachten¹⁹ nicht abzu- sehen. Weitergehende Beeinträchtigungen durch Staub- und Gasimmissionen sind ausgehend von dem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

10.5.8. Gefährdung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Senkungsbereich der Kavernenanlage Etzel der Storag Etzel GmbH. Daher ist in dem Gebiet mit Bodensenkungen zu rechnen. Dieser Aspekt ist dringend bei Bauvorhaben zu beachten und zu berücksichtigen. Nicht auszuschließen sind hierdurch auf Dauer auch Auswirkungen auf die Entwässerungs- und Grundwassersituation.

10.5.9. Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind im Zuge der Umweltprüfung ebenfalls zu betrachten.

¹⁸ vgl. I+B Akustik GmbH (2021): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 von Marx „Gewerbepark Nord“ der Gemeinde Friedeburg. – Oldenburg, 07.09.2021

¹⁹ ebenda

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft / Lärm	Lärmimmission	Tierwelt / Pflanzenwelt	---
		Mensch	Durch Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegel keine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte
Boden	Zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen;
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; Möglichkeit der Versickerung durch Regenrückhaltegewässer
		Oberflächen-gewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verstärkte Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem; Vermeidung durch Regenrückhalte-gewässer (Entwässerungskonzept)
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Wuchsräume der Pflanzen und des Lebensraumes von Tieren; hierdurch Auswirkung auf das Landschaftsbild
		Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und damit Verlust der Vegetation
Grundwasser	Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächen-gewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
Oberflächen-gewässer	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses	Pflanzen- und Tierwelt	Beeinträchtigung des Gewässerökosystems; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung eines typischen Landschaftsbildelementes, Vermeidung durch Regenrückhalte-gewässer

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung der Vegetation und der Lebensräume für Tiere	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verlust von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von landschaftsraumtypischen Vegetationsbeständen;
Landschaftsbild	Veränderung durch Baukörper und Gehölzbeseitigung	Mensch	Verlust des Landschaftsgenusses; Minderung des Naherholungswertes
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	Verlust des kulturell bedeutsamen Eschbodens	---	---

10.6. Planungen und Maßnahmen mit kumulierenden Wirkungen

Eine kumulierende Wirkung besteht mit dem vorhandenen Gewerbegebiet. Die zusammenhängende Bebauung wird künftig erweiterbar sein. Zur Überschreitung von Schwellenwerten oder einer erheblichen Beeinträchtigung des großräumigen Landschaftsbildes kommt es aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Planung nicht. Weitere Planungen in der Umgebung des Plangebietes, die eine kumulierende Wirkung mit der 42. Flächennutzungsplanänderung besitzen, sind derzeit nicht bekannt.

Östlich der Straße „Große Gaste“ plant die TenneT Offshore GmbH eine Trasse für die Verlegung von Offshore-Netzanbindungen. Kumulative Wirkungen bestehen hier nicht, da diese Kabel unterirdisch verlegt werden.

10.7. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Ohne dieses Bauleitplanverfahren würde die Landschaft weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Hiermit verbunden wäre bei der heutigen intensiven Nutzung als Maisacker auch eine gewisse schleichende Entwertung des Bodens, die auch die schutzwürdigen Eschböden mit erfassen würde.

Der Erhalt der Wallhecken wäre durch die gesetzliche Sicherung weitgehend garantiert; somit könnten hier auch die Lebensräume der Vögel und Fledermäuse weiter sichergestellt werden.

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Die bereits vorhandenen Gewerbliche Nutzung würde jedoch nicht planungsrechtlich abgesichert.

10.8. Anderweitige Planungsalternativen

Als benachbarte Fläche zum vorhandenen Gewerbepark bestehen zunehmend Erweiterungswünsche der angrenzenden Gewerbetreibenden. Aus der Sicht der Gemeinde Friedeburg stellt die maßvolle Erweiterung des vorhandenen Gewerbeparks Marx die beste Möglichkeit dar, der Nachfrage nach neuen gewerblichen Bauflächen nachzukommen.

Die weitere Entwicklung des Industriegebiets Rußland, das sich westlich der Ortslage des Hauptortes befindet, bietet keine ausreichenden Potenziale zur Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Daher wird die Gewerbeentwicklung künftig im Ortsteil Marx konzentriert.

Im Vorentwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Entwicklung des Gewerbegebietes nach Norden bis an den „Strudder Weg“ beabsichtigt. Diese Planung wurde aufgrund der hohen Bedeutung der Wallhecken aufgegeben und es erfolgte eine Anpassung der Erweiterungsflächen.

10.9. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen des Gebietes sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“²⁰ soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

Ca. 3,8 km südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Schwarzes Meer.

Das Schwarze Meer ist der einzige Grundmoränensee Ostfrieslands. Der nährstoffarme Flachsee mit seinen Randvermoorungen und die umgebenden trockenen Sandheiden und Magerrasen bietet einer Vielzahl von bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Der Geestweiher beherbergt Strandlings-Gesellschaften, um das Gewässer herum sind Übergangsmoor, feuchte Borstgrasrasen und Heiden vertreten. Daher ist das Gebiet wegen des Vorkommens von trockenheit- und nässeliebenden Pflanzengesellschaften mit seltenen Arten auf engstem Raum von Bedeutung. In dem geschützten Gebiet werden die erdgeschichtlichen und landeskundlichen Erscheinungen sowie die charakteristische Pflanzen- und Tierwelt geschützt und - soweit erforderlich - entwickelt und wiederhergestellt. Das Gebiet ist teilweise als NSG ausgewiesen.

Das Gebiet wird nicht direkt durch die Planung in Anspruch genommen. Auch über Luft, Boden oder Wasser sind keine Wirkfaktoren zu erkennen, die eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes nach sich ziehen könnten. Die Pflanzen- und Tierwelt des Gebietes steht nicht mit den Lebensräumen im Plangebiet in Verbindung; eine Be-

²⁰ Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

einträchtigung des FFH-Gebietes Schwarzes Meer durch diese Planung ist daher nicht zu befürchten.

Ca. 1,5 km nördlich des Planungsraumes liegt das FFH-Gebiet „Teichfledermäusegewässer im Raum Wilhelmshaven“ (Kennziffer 180). Es umfasst das Friedeburger Tief. Durch dieses Natura 2000-Gebiet werden die Fließgewässer und größeren Stillgewässer geschützt, die innerhalb eines Radius von 15 km (Größe des Jagdrevers der Teichfledermaus) von zwei bekannten Fledermausquartieren in Wilhelmshaven und Rahrhum (Jever) liegen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ist insbesondere zu beachten, dass keine vergrößerten Wassermengen in das Friedeburger Tief geleitet werden dürfen, als es dem natürlichen Ablauf aus dem Gebiet entspricht. Der Bebauungsplan muss entsprechende Festsetzungen enthalten.

Drosselungen werden üblicherweise mit einem Absenkschieber versehen, so dass bei Havarien verschmutztes Wasser zurückgehalten werden kann. Soweit sich bei der Detailplanung und der Bewertung des Abflussgebietes gemäß der DWA-Richtlinie M 153 ergibt, dass weitere Schutzvorkehrungen wie ein vorgeschaltetes Absetzbecken oder eine Tauchwand notwendig sind, müssen diese Maßnahmen in der Bauungs- und Fachplanung beachtet werden.

Es besteht somit keine signifikant erhöhte Gefährdung der Wasserqualität des Friedeburger Tiefs. Durch die Rückhaltung des Wassers findet bereits eine Verlangsamung mit der Möglichkeit der Schwebstoffabsetzung statt sowie eine gewisse Reinigung durch die hier wachsenden Pflanzen. Bei Havarien ist die Zurückhaltung des Wasserabflusses möglich. Hierdurch und aufgrund des geringen Anteils des einzuleitenden Wassers im Verhältnis zum Wasserdurchfluss des Friedeburger Tiefs ist nicht mit qualitativen und quantitativen Auswirkungen auf das Gewässer zu rechnen.

Veränderungen des Friedeburger Tiefs durch die Einleitung des Oberflächenabwassers sind daher nicht zu befürchten.

Durch die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan ist unter diesen Voraussetzungen nicht mit einer signifikant erhöhten quantitativen oder qualitativen Belastung des Friedeburger Tiefs zu rechnen:

- Es findet kein direkter Flächenverlust im FFH-Gebiet oder eine indirekte Beeinträchtigung durch Luft- und Lärmimmission statt.
- Durch die Flächenausweisung wird nicht direkt in das Wasserregime des Friedeburger Tiefs im Bereich der Schutzbereiche eingegriffen. Eine Belastung des Tiefs durch zusätzlichen Wasserabfluss ist nicht zu erwarten.
- Durch die Planung wird die Gestalt des Friedeburger Tiefs und der Gewässer begleitenden Flächen nicht verändert.
- Eine qualitative Beeinträchtigung des Wassers des Tiefs und damit des Schutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten, denn es wird kein Schmutzwasser in das Gewässer geleitet.

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

- Eine quantitative Beeinträchtigung des Friedeburger Tiefs wird bei erheblich verändertem Wasserzulauf denkbar sein. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt werden, dass aufgrund der zulässigen Bebauung durch die gedrosselte Ableitung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Friedeburger Tief entstehen.

Auch die Flugkorridore der Teichfledermaus werden, da die Planung nicht im Gewässernahbereich liegt, nicht zerschnitten oder auf andere Weise beeinträchtigt. Die Fledermauskartierung von Lothar Bach (Bremen 2018) konnte keine Teichfledermaus im Untersuchungsgebiet erfassen. Eine Beeinträchtigung der Fledermaus und des Jagdgebietes ist daher nicht gegeben.

Es kann daher von einer Verträglichkeit des Projektes mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ausgegangen werden.

10.10. **Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung)**

Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die so genannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Be-

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

einträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Prüfungsrelevante Arten

Hinsichtlich der zu überprüfenden europäischen Vogelarten im Untersuchungsgebiet handelt es sich um die Brutvögel; über längere Zeit regelmäßig anwesende Rastvögel sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Hierbei wird auf die Kartierung des Büros für Biologie und Umweltplanung (Tim Roßkamp) aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen. Es werden die Arten mit einem Brutverdacht und einem Brutnachweis berücksichtigt.

Folgende Vogelarten wurden im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches bei der Kartierung erfasst:

- Amsel (*Turdus merula*)
- Bachstelze (*Motacilla alba*)
- Blaumeise (*Parus caeruleus*)
- Buchfink (*Fringilla coelebs*)
- Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)
- Fitis (*Phylloscopus trochilus*)
- Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*)
- Goldammer (*Emberiza citrinella*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Kohlmeise (*Parus major*)

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
- Singdrossel (*Turdus philomelos*)
- Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

15 der insgesamt bei der Brutvogelkartierung 21 Arten wurden im Änderungsbe-
reich des geplanten Gewerbegebietes erfasst. Darunter befindet sich keine gefähr-
dete Art. Die häufigsten Arten bei der Untersuchung waren Amsel, Zilpzalp, Buch-
fink, Mönchsgrasmücke und Blaumeise.

Zu den Höhlenbrütern zählen der Gartenbaumläufer, die Kohlmeise, der Haussper-
ling und die Blaumeise. Die Bachstelze ist ein Nischenbrüter. Neben der Goldam-
mer sind auch der Fitis und der Zilpzalp Bodenbrüter. Die restlichen 7 Arten zählen
zu den Freibrütern.

Bei der Kartierung wurde festgestellt, dass sich der überwiegende Anteil der Reviere
in den Wallhecken befindet. Die landwirtschaftlich genutzten Bereiche spielen nur
eine untergeordnete Rolle.

Fledermäuse

Nach der Fledermauskartierung vom Dipl.-Biologen Herrn Bach aus dem Jahr 2018
kommen im Plangebiet und in der näheren Umgebung folgende Fledermausarten
vor:

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Bartfledermaus (*Myotis mystacinus/brandtii*)
- Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Langohr spec. (*Plecotus auritus/austriacus*)

Im nördlichen Teil des Plangebiets konnten folgende Arten auf der Jagd erfasst
werden: Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Kleinabend-
segler, Abendsegler

Zusätzlich wurden im Nordosten des Plangebietes in der Wallhecke zwei Abend-
segler Sommerquartiere kartiert. Nördlich des Untersuchungsgebietes befindet sich
ebenfalls ein Abendsegler Sommerquartier sowie ein Quartierverdacht für ein Rau-
hautfledermaus Sommerquartier. Bei den Untersuchungen wurde im Nordwesten
ein Abendsegler Sommerquartier erfasst.

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Es ist nicht auszuschließen, dass in den alten Eichen weitere Fledermausquartiere existieren. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass auch hausbewohnende Fledermäuse im Planbereich jagen.

Weitere artenschutzrechtliche Arten

Ein Vorkommen von Amphibien, Reptilien oder Wirbellosen, die im Anhang IV der FFH-RL stehen und von dem Vorhaben betroffen werden können, ist nicht bekannt. Dies gilt auch für geschützte Pflanzenarten.

Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Verbot 1

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Bei der Baufeldräumung und dem Bau von Straßen, Gewässer und Gebäude ist eine Zuwiderhandlung gegen das Tötungsverbot v.a. dann gegeben, wenn während der Brutzeit Nester von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen beseitigt werden. Im vorliegenden Fall können die erfassten Vogelarten sowohl den Höhlenbrütern, Nischenbrütern und Freilandbrütern, als auch den Bodenbrütern zugeordnet werden. Möglich ist auch die Tötung von Fledermäusen in bisher unbekanntem Quartieren.

Wesentlich zur Vermeidung der Tötung von Vögeln ist, dass die gesamte Erschließungsmaßnahmen vor der Brutzeit beginnen, d. h. kein Brutgeschehen in den Bauflächen stattfinden. Notwendig ist hierzu, dass die zu beseitigenden Gehölze rechtzeitig geräumt werden und eine Ansiedlung von Brutvögeln durch Verscheuchungsmaßnahmen auf der Erschließungsfläche verhindert wird. Auf diese Weise können die Beschädigung und Zerstörung der Gelege sowie der Tötung von Nestlingen verhindert werden. Baumaßnahmen dürfen daher nur außerhalb der Brutzeit beginnen, um einen Nestbau dann zu verhindern. Wesentlich ist darüber hinaus auch die Schonung der Gehölze, die erhalten werden sollen.

Die Baufeldräumungen müssen daher außerhalb der Brutzeit, d. h. in der Zeit von Oktober bis Februar beginnen. Dies gilt im vorliegenden Fall vor allem für die Beseitigung der Wallhecken. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vor Maßnahmenbeginn durch Vogelkartierungen sicherzustellen, dass keine Brutvögel in den zu beseitigenden Gehölzen, Acker- und Grünlandflächen brüten.

Nur sehr wenige Fledermäuse, wie z.B. der Große Abendsegler, überwintern in unseren Regionen in den Gehölzen. Daher ist vor jeder Baumfällung von Bäumen mit einem Durchmesser ab 30 cm durch einen Fachmann zu prüfen, ob der Baum als Überwinterungsquartier für Fledermäuse geeignet ist und entsprechende Höhlungen etc. besitzt. Sollte dies der Fall sein, sind weitergehende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig.

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Nicht zu erkennen.

Verbot 2

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Zur Vermeidung einer Störung der Avifauna in der Brutzeit sind die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in die Biotopstrukturen möglichst außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar vorzunehmen bzw. zu beginnen.

Während des Baus neuer Gebäude im Gewerbegebiet sind über Monate Baumaschinen vor Ort; durch die Maschinen und die Bauarbeiter werden die von dem Gebiet ausgehenden Lärmimmissionen und optischen Beunruhigungen erheblich steigen. Betroffen hiervon können die im Nahbereich des Planbereiches brütenden und Nahrung suchende Vögel oder jagende und in den Quartieren lebenden Fledermäuse sein.

Bezüglich der Vögel ist zum einen anzumerken, dass es sich bei allen Vögeln, die um das Plangebiet herum leben, um Arten handelt, die ohnehin an menschliche Aktivitäten in einem hohen Maße gewöhnt sind. Sie sind daher nicht störanfällig. Dies gilt erst recht, da die Baumaßnahmen, wie oben beschrieben, außerhalb der Brutzeit beginnen, die Lärm- und Lichtimmissionen also zur Brutplatzsuche bereits vorherrschen. Eine wesentliche, die Population langfristig beeinträchtigende Störung der Vögel ist durch die zeitlich befristeten Störungen aufgrund der Baumaßnahmen nicht gegeben.

Eine Störung durch Lärm und Licht der über das Gebiet ziehenden Fledermäuse durch die baubedingten Lärm- und Lichtimmissionen findet nicht statt, da diese zur Aktivitätszeit der Fledermäuse nicht vorliegen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Durch eine Lichtbeeinträchtigung entlang der Gehölzreihen bzw. Wallhecken besteht die Gefahr einer erheblichen Störung der hier fliegenden Fledermäuse. Diese Gefahr kann jedoch durch die Vorgaben des Bebauungsplans zur Beleuchtung vermieden bzw. vermindert werden. Diese Vorgaben sind demnach aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Eingriffen dringend notwendig.

Verbot 3

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche zu verstehen, die räumlich abgrenzbar sind und regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere). Denkbar sind im Plangebiet vor allem Nisthöhlen.

Im vorliegenden Fall sind Höhlenbäume, in denen Höhlenbrüter brüten, zu betrachten. Im Nordosten befinden sich zwei Abendsegler-Sommerquartiere.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Bei den geplanten Baumaßnahmen kann es zu einer Entfernung von Gehölzen kommen. Das Vorkommen von Höhlen ist vor allem bei größeren Bäumen zu erwarten.

Um einen Verstoß gegenüber den artenschutzrechtlichen Verboten des BNatSchG zu vermeiden, muss bei einer Beseitigung von Gehölzen, insbesondere von mächtigen Gehölzen mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ggf. eine Genehmigung eingeholt werden. Insbesondere ist dabei zu prüfen, ob die Bäume eine Funktion als Vogelbrutplatz- und Fledermausquartier besitzen. Auch junge Gehölze sollten auf vorhandene Höhlen und Risse überprüft werden. Sollten Höhlenstrukturen gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dieses Verfahren muss vor Baubeginn, ggf. im Zuge der Genehmigung nach § 22(3) NAGBNatSchG, erfolgen.

Da eine Entfernung von Höhlenbäumen, die von den Arten Kohlmeise, Haussperling, Blaumeise und Bachstelze bewohnt und als Revier genutzt werden, nicht auszuschließen ist, sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen notwendig. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

Eine Gefährdung der Abendsegler-Sommerquartiere soll durch Festsetzungen von Grünflächen im Bebauungsplan verhindert werden.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können Lichtmissionen sein, die die vorhandenen Lebensräume von Fledermäusen im Bereich der Wallhecken beeinflussen. Daher soll im Bebauungsplan eine Festsetzung zu einer insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung getroffen werden.

Verbot 4

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Plangebiet ist nicht bekannt bzw. konnte nicht festgestellt werden.

10.11. Eingriffsbilanzierung

Die genaue Eingriffsbilanzierung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durchgeführt.

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Insgesamt ist mit externem flächigem Kompensationsbedarf sowie mit einem Wallheckenausgleichsbedarf zu rechnen.

Im Zuge der Bebauungsplanung werden die externen Kompensationsfläche sowie die notwendigen Wallheckenausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Hindernisse, die den Planvollzug unmöglich machen, liegen im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft nicht vor.

10.12. Maßnahmen zum Monitoring

10.12.1. Monitoring zur Überwachung der Auswirkungen

Die Gemeinde wird im Zuge des Monitorings die Einhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung eines unschädlichen Gewässerabflusses sicherstellen.

10.12.2. Monitoring der Kompensationsflächen und -wallhecken

Monitoringmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind hinsichtlich der Neuanlage, Erhaltung und des Schutzes der Wallhecken sowie der Umsetzung der Pflanzgebote für Gehölzbestände und Einzelbäume notwendig.

Ebenfalls muss die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die langfristige Pflege und Erhaltung der entsprechenden Flächen überprüft werden.

10.13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Friedeburg beabsichtigt, den Gewerbepark Marx nach Nordosten zu vergrößern. Hierzu werden Flächen nordöstlich des bisherigen Gewerbeparks als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Versiegelung und die Beseitigung der Vegetation im Plangebiet zu erwarten. Hiervon betroffen sind die vorhandenen Bodentypen der Plaggenesche und Pseudogleye, hinsichtlich der Vegetation sind vor allem Wallhecken und Maisäcker betroffen.

Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung genau bestimmt. Hindernisse, die den Planvollzug unmöglich machen, liegen im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft nicht vor.

10.14. Verwendete Quellen und Literatur

Bach, L. 2018: Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Nord“ in Friedeburg. Bremen

Gemeinde Friedeburg, 2006: Landschaftsplan - Vorentwurf

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten, Schutzgebiete, Natura 2000>

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

I+B Akustik GmbH (2021): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 von Marx „Gewerbepark Nord“ der Gemeinde Friedeburg. – Oldenburg, 07.09.2021

Krüger, T. und Nipkow, M., 2015: Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2015

Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017 vom 06.10.2017

Landkreis Wittmund, 2007: Landschaftsrahmenplan, Amt 60, Fachbereich Umwelt, -untere Naturschutzbehörde-, Wittmund

Landkreis Wittmund, 2005: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund, Amt 60, Bauamt Abteilung 61, Regional- und Bauleitplanung, untere Wasser- und Deichbehörde, Wittmund

Nds. Städtetag, 2013: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

NIBIS® Kartenserver, 2017: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover Grundwasserneubildung und Schutzpotential, Bodeninformationssystem, Suchräume schutzwürdige Böden, Grundwasser, Relief

Roßkamp, T., Haack, B. 2018: Brutvogelerfassung 2018 – „Erweiterung Gewerbegebiet Marx“ Bebauungsplan Nr. 10 (Gemeinde Friedeburg), Büro für Biologie und Umweltplanung, Huntlosen

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Rahmen der Vorläufer-Planungen wurden bereits Verfahrensschritte zur Beteiligung durchgeführt. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2018 durchgeführt worden. Für die 52. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Beteiligungsschritte des Vollverfahrens im Jahr 2012 abgeschlossen, aber kein Feststellungsbeschluss gefasst. Insofern wird der Stand der öffentlichen Information aus beiden Planaufstellungsverfahren zusammengenommen als ausreichend erachtet, um der frühzeitigen Beteiligung im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB zu genügen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat am 29.11.2023 die öffentliche Auslegung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 09.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 18.01.2024 öffentlich ausgelegt. Während des angegebenen Zeitraums standen die Unterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Friedeburg zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 15.12.2023 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 18.01.2024.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

12. Zusammenfassende Erklärung

12.1. Ziel der Planaufstellung

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Friedeburg die vorliegende Bauleitplanung eingeleitet, um die Erweiterung des Gewerbeparks im Ortsteil Marx nach Norden bis zur Gemeindestraße „Strudder Weg“ vorzubereiten. Im Zuge der Planaufstellung stellte sich jedoch heraus, dass für eine Inanspruchnahme dieser Flächen umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig wären (v. a. Ersatz von Wallhecken sowie artenschutzrechtliche Ausnahmeregelungen und Ausgleichsmaßnahmen). Dies kann kurz- bis mittelfristig nicht realisiert werden.

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Da die Erweiterung des Gewerbeparks Marx jedoch nicht weiter aufgeschoben werden soll, hat die Gemeinde nach alternativen Möglichkeiten gesucht. Hierbei wurden vor einigen Jahren begonnene Bauleitplanungen, die nicht rechtswirksam geworden sind, auf ihre Umsetzbarkeit überprüft. Durch eine geänderte Sachlage sind die Gründe entfallen, die der Rechtswirksamkeit der damaligen Planungen entgegenstanden. Daher hat die Gemeinde entschieden, diese wieder aufzugreifen und mit der vorliegenden Planung weiterzuführen.

Für die Entwicklung des Gewerbes im Gemeindegebiet sind Initiativen der örtlichen Akteure von besonderer Bedeutung. Diese sind aktuell vorhanden, was in der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken seinen Niederschlag findet. Die Bereitstellung von entsprechenden Flächen im Gemeindegebiet dient der Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft, die mit der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen verbunden ist. Dies entspricht der Funktion Friedeburgs als zentralem Ort nach den Vorgaben der Raumordnung. Zudem ist die Beschäftigungsstruktur in der Gemeinde seit langem von einem negativen Pendlersaldo geprägt. Mit der vorliegenden Planung wird somit auch auf eine Begrenzung der Pendlerbewegungen in der Region hingewirkt, was im Sinne des Klimaschutzes ist. Die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde fördert auch und gerade die Attraktivität Friedeburgs als Wohnort, was vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ebenfalls positiv zu beurteilen ist.

12.2. Beurteilung der Umweltbelange

Der Großteil des Plangebiets unterliegt landwirtschaftlicher Nutzung. Das Plangebiet schließt in seinem nördlichen Teil ein Gewerbegrundstück ein, das z. T. bebaut ist. Die Nutzflächen werden von linearen Gehölzbeständen gegliedert, bei denen es sich zu einem großen Teil um Wallhecken handelt.

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

Aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung sind aus den Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Anwendung der Eingriffsregelung keine Hindernisse für Aufstellung und Vollzug eines Bebauungsplans abzuleiten. Die Gehölzbestände lassen sich teilweise in die gewerbliche Nutzung integrieren, allerdings wird sich der Schutzstatus der Wallhecken nicht aufrechterhalten lassen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen aufgrund der intensiven Bewirtschaftung keinen besonderen ökologischen Wert auf.

12.3. Planungsalternativen

Die Umsetzung der vorliegenden Erweiterungsabsichten ist innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete, etwa durch die Neuaufteilung von Grundstücken, nicht möglich. Zudem wurde die Entwicklung von Gewerbe in der Gemeinde durch die

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

genannten Umstände für viele Jahre behindert. Ein Zurückstellen oder Absehen von der Planung kommt daher nicht in Betracht.

Der Gewerbestandort Marx soll prioritär weiterentwickelt werden, weil er durch seine Lage im Raum und die Nutzungen in der Umgebung im Hinblick auf die Vermeidung von städtebaulichen Konflikten besser geeignet ist als das Industriegebiet Rußland (westlich der Ortslage des Hauptorts). Der heute vorhandene Gewerbepark Marx wurde an dieser Stelle auf Grundlage einer Konzeption entwickelt, die das Ergebnis einer städtebaulichen Untersuchung und Abwägung ist. Es wurden die Siedlungsäzsur durch das Friedeburger Tief, der Standort der Kläranlage, die Alte Burgstätte (Bodendenkmal), das Erholungsgebiet südlich von Friedeburg mit dem Campingplatz Marienfeld, Bestand und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe sowie das Wohnen in den Ortsteilen Strudden und Marx. Da die zum Vorentwurf noch verfolgte Erweiterung des Gewerbeparks nach Norden bis zur Gemeindestraße „Strudder Weg“ wie oben erwähnt vorerst nicht umsetzbar ist, besteht zur gewählten Fläche derzeit keine städtebaulich sinnvolle Alternative.

Um für die Zukunft Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie ohne die Notwendigkeit von weiteren Änderungen des Flächennutzungsplans zu eröffnen, wird die allgemeine Art der baulichen Nutzung ausgewiesen. Die Wahl der speziellen baulichen Nutzung (Baugebiete) ist dafür nicht sinnvoll. Insofern wird im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

12.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie 32 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 24 Anregungen und Hinweise enthielten. Die Inhalte der Stellungnahmen trafen z. T. nicht mehr bzw. nicht mehr in der vorgetragenen Form auf den Entwurf zu, da die Planung geändert wurde. Gleichwohl ist zu beachten, dass der Intention einiger Einwendungen mit der Änderung der Planung entsprochen wurde.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 24 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, von denen 20 Anregungen und Hinweise enthielten. Hieraus ergab sich für die vorliegende Bauleitplanung kein Änderungsbedarf.

Zudem ist festzuhalten, dass einige Stellungnahmen Beachtenswertes in Bezug auf die Erschließung, Bauausführung und die Kompensationsmaßnahmen erläuterten. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht die vorbereitende Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigungsverfahren verwiesen wurde.

42. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Unterzeichnet:

Friedeburg,

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 13.02.2024

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

Dipl.-Ing. Lutz Winter

M. Sc. Linda Auping

S:\Friedeburg\11618 Marx Zusammenlegung BP 10 und 11 GE\06_F-
Plan\03_Feststellung\Begrueundung\2024_02_14_11618_fnp_begr_F.docx