



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

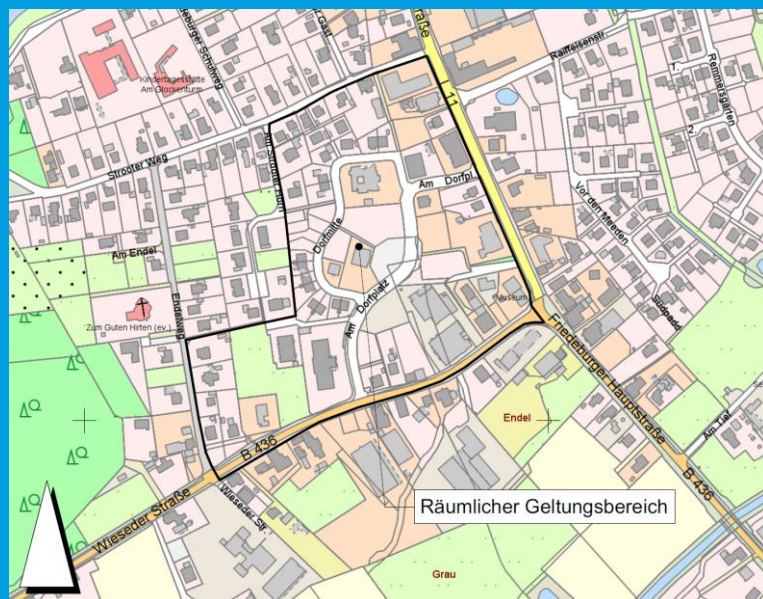
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 VON FRIEDEBURG „FRIEDEBURG-MITTE“, 2. ÄNDERUNG

Begründung (Entwurf)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 11386 | 07.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| 1. Anlass der Planung | 5 |
| 2. Grundlagen der Planung | 5 |
| 2.1. Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.2. Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 2.3. Verfahren | 6 |
| 3. Bestandssituation | 7 |
| 4. Planerische Vorgaben | 8 |
| 4.1. Landesplanung und Raumordnung | 8 |
| 4.2. Flächennutzungsplanung | 10 |
| 4.3. Landschaftsplanung..... | 10 |
| 4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne..... | 10 |
| 5. Ziele der Planung | 11 |
| 6. Städtebauliches Konzept | 11 |
| 7. Inhalt des Bebauungsplans | 12 |
| 8. Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 9. Nachrichtliche Übernahmen | 14 |
| 10. Oberflächenentwässerung | 14 |
| 11. Erschließung | 14 |
| 11.1. Verkehrliche Erschließung | 14 |
| 11.2. Versorgung..... | 14 |
| 11.3. Entsorgung..... | 15 |
| 12. Hinweise | 15 |
| 13. Flächenbilanz | 16 |
| 14. Belange von Natur und Landschaft | 16 |
| 14.1. Bestand..... | 16 |
| 14.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte | 16 |
| 14.3. Auswirkungen | 16 |
| 14.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung..... | 17 |
| 14.5. Kompensation..... | 18 |

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

| | | |
|------------|---|-----------|
| 15. | Artenschutzrechtliche Vorprüfung | 19 |
| 15.1. | Rechtliche Grundlagen | 19 |
| 15.2. | Prüfungsrelevante Arten | 20 |
| 15.3. | Beurteilung | 20 |
| 16. | FFH-Verträglichkeitsvorprüfung | 20 |
| 16.1. | Rechtliche Grundlagen | 20 |
| 16.2. | Prüfungsrelevante Schutzgebiete..... | 21 |
| 16.3. | Beurteilung..... | 21 |
| 17. | Verfahrensvermerke | 21 |

1. Anlass der Planung

Im Ortskern hat die Gemeinde Friedeburg eine zuvor weitgehend unbebaute Fläche mit dem Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg-Mitte“ beplant, um die städtebauliche Entwicklung in dieser zentralen Lage zu fördern und zu ordnen. Im Zuge dessen wurde der Bebauungsplan bereits einmal geändert. Die getroffenen Festsetzungen werden jedoch den heutigen Umständen nicht mehr gerecht und können die eben genannte Aufgabe nicht mehr zufriedenstellend erfüllen.

Zudem ist über die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets an der B 436 „Wieseder Straße“ zu entscheiden. Die Gemeinde ist nach ausführlicher Beratung zu dem Schluss gekommen, dass eine Erweiterung dieses Baugebiets vorgenommen werden soll.

Für die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg-Mitte“ erforderlich.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

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

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
 - o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich im Hauptort Friedeburg und grenzt im Norden an die Ortsstraße „Strooter Weg“, im Westen an die Ortsstraße „Endelweg“ und im Osten an die L 11 „Friedeburger Hauptstraße“ an. An seiner südlichen Grenze schließt er einen Abschnitt B 436 „Wieseder Straße“ ein. Er ist rund 9 ha groß und liegt in der Flur 6 der Gemarkung Friedeburg.

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

2.3. Verfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da der größte Teil der Grundstücke bebaut ist und ein Bebauungszusammenhang gegeben ist. Daher wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 16).
- Die Planung eines innerörtlichen Bereiches mit Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

vermieden werden sollen, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Rechnung getragen. Daher sind Anlagen, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV - Störfallverordnung) in relevanter Entfernung weder vorhanden noch zulässig. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 41.360 m². Damit liegt sie höher als 20.000 m², aber unter 70.000 m². Insofern ist § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Vorprüfung des Einzelfalls). Die nach dem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls unter Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll klären, ob mit der Planung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können, die in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen wären. Die Gemeinde hat diese Vorprüfung durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichts entfällt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben und Gesundheitsdienstleistern geprägt. Im Südosten an der B 436 „Wieseder Straße“ ist ein größerer Gewerbebetrieb ansässig. Im zentralen Bereich sind einzelne noch baulich ungenutzte Baugrundstücke vorhanden, die als Grünflächen (Rasen) hergestellt sind.

Die gemischte Nutzung setzt sich in der Umgebung des Plangebiets fort, insbesondere entlang der beiden Hauptverkehrsachsen L 11 „Friedeburger Hauptstraße“ und B 436 „Wieseder Straße“, wobei südlich der letztgenannten Straße weitere größere Gewerbebetriebe am Ortsrand ansässig sind. Abseits der Hauptverkehrsstraßen überwiegt die Wohnnutzung. Mit dem Forst Stroot, der rund 40 m westlich des „Endelwegs“ beginnt, befindet sich ein bedeutendes Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

Innerhalb des Plangebiets sind die meisten kleineren Gebäude (v. a. Wohnhäuser) in orts- und regionaltypischer Weise mit verklinkerten Außenwänden und geneigten Dächern errichtet. Die größeren Gebäude, v. a. für die gewerbliche und geschäftliche Nutzung, sind oft mit Flachdächern ausgeführt.

Das Ortsbild im Hauptort Friedeburg ist generell von kleinteiliger Bebauung mit der o. g. Gestaltung geprägt. Größere Gebäude finden sich v. a. im gewerblich geprägten Bereich südlich der B 436 „Wieseder Straße“ sowie an den Standorten der Nahversorgung (insbesondere Supermärkte).

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 stellt die Trasse der B 436 als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße dar (rote Linie). Das Friedeburger Tief ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (hellgrüne Linie), nordöstlich von Friedeburg zusätzlich als Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete (überlagernde dunkelgrüne Linie). Die kürzlich erfolgte Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die den Hauptort Friedeburg oder seine unmittelbare Umgebung direkt betreffen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund legt den Hauptort Friedeburg fest als Grundzentrum (Umkreisung) sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (grün unterlegtes E). Die L 11 „Friedeburger Hauptstraße“ und die B 436 „Wieseder Straße“ sind dargestellt als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung (rote Linien) mit regional bedeutsamem Busverkehr (überlagernde hellrote Linie). Über die Ortsstraße „Strooter Weg“ verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (gestrichelte Linie). Unmittelbar westlich des Plangebiets beginnt ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung (blaue Umgrenzung).

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiet östlich und südöstlich an ein Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) angrenzt. Risikogewässer ist die Tideweser, Flutquelle die Küste. Die benachbarten Flächen im Risikogebiet befinden sich in einem geschützten Bereich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP des Landes Niedersachsen



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebiets (violett umkreist)



**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg geändert (27. Änderung), so dass das Entwicklungsgebot erfüllt wurde. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg war keine Anpassung des Flächennutzungsplans nötig (vgl. Kap 4.4). Die vorliegende Planung lässt sich nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Dieser wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2007 gibt für das Plangebiet keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes an. Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist der Standort des Naturdenkmals Nr. 5 „Eiche in Friedeburg“ (Grundstück „Friedeburger Hauptstraße Nr. 90) in die Karte zu den Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen eingetragen.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Friedeburg weist den Biotopen im Plangebiet generell eine mittlere bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu. Die gliedernden Baumreihen und der prägende Einzelbaum sind erfasst. Die vorhandenen Wallhecken werden den Schadensklassen 2 bis 3 zugeordnet.¹ Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zugemessen, wobei die Wallhecken und andere Baumreihen als prägendes Element dargestellt werden. Im Zielkonzept wird für das Plangebiet, so wie für den Großteil der Ortslage Friedeburgs, eine umweltverträgliche Nutzung vorgegeben.

4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Friedeburg-Mitte“ wurde in seiner ursprünglichen Fassung im Jahr 2004 rechtswirksam. In der Zeit danach fand eine Verlagerung v. a. von Einzelhandelsnutzungen in andere Gebiete der Gemeinde statt, während die Nachfrage nach geeigneten Flächen für das Gesundheitswesen und für betreutes Wohnen im Ortskern stieg. Dementsprechend wurde der Bebauungsplan im Zuge der 1. Änderung modifiziert (rechtswirksam 2011). Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans wurden hiervon jedoch nicht berührt.

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg wurden eine Reihe weitere Bebauungspläne aufgestellt. Dies sind:

- westlich angrenzend
 - Nr. 3 „Strooter Hörn“ (rechtswirksam 1969)
 - Nr. 13 „Friedeburg-Endelweg (rechtswirksam 1979)

¹ Es gelten die Kategorien intakt, Schadensklasse 1 bis 3, wobei 3 den schlechtesten Zustand darstellt, und neu angelegt.

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

- südlich angrenzend
 - Nr. 41 „Östlich Achterdal“ (rechtswirksam 2015)
 - Nr. 28 „Südlich Wieseder Straße“ (rechtswirksam 2004)
- östlich angrenzend
 - Nr. 19 „Friedeburg-Ost“ (rechtswirksam 1989)
 - Nr. 24 „Erweiterung Friedeburg-Ost“ (rechtswirksam 1997)

Im Norden grenzt das Plangebiet an den unbeplanten Innenbereich an.

5. Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg wurde mit der Zielsetzung aufgestellt, die Grundzentrumsfunktion zu stärken, das dörfliche Ortsbild zu erhalten, Bereiche mit Wohnqualität zu schaffen und für Dienstleistung und Gewerbe Entwicklungspotenziale zu eröffnen. Insofern wird konkret den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen und die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und Versorgungsmöglichkeiten gefördert. Die aktuelle Planung trägt dem weiterhin Rechnung und sorgt für eine Anpassung an sich ändernde Gegebenheiten. Zudem wird der gesetzlichen Vorgabe des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen und somit auf eine bessere Auslastung der lokalen Infrastruktur hingewirkt.

Die bisherigen Zulässigkeiten haben über lange Zeit nicht dazu geführt, dass das zur Verfügung gestellte Bauland vollständig genutzt wurde. Für die Zukunft ist an diesem Zustand ohne Modifikation der Planung keine Änderung zu erwarten.

Insofern besteht ein begründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung und ihrer Ausführung. Es besteht kein Grund, die Bauleitplanung zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Die gegenwärtig rechtswirksamen Festsetzungen sind auf eine gemischte Nutzung ausgerichtet, wobei insbesondere entlang der Haupteinfahrstraße „Am Dorfplatz“ und „Dorfmitte“ ein Schwerpunkt auf eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss gesetzt wurde. Dies hat die Bebauung im zentralen Bereich des Plangebiets jedoch behindert. Gleichzeitig besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Hauptort Friedeburg und die verfügbaren Grundstücke werden immer knapper. Die Gemeinde strebt daher an, die gemischte Nutzung beizubehalten, aber die Möglichkeiten für den Wohnungsbau im Plangebiet zu verbessern.

Wie oben erwähnt ist die Nachbarschaft des Plangebiets südlich der B 436 „Wieseder Straße“ deutlich von Gewerbe geprägt. Insofern handelt es sich beim durch den ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet nicht um einen Fremdkörper, sondern eine in den städtebaulichen Zusammenhang integrierte Fläche. Die Festsetzungen zur Einschränkung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten (Schallschutz) haben sich bewährt, einerseits eine sinnvolle gewerbliche Nutzung der Flä-

chen zu ermöglichen und andererseits die Bildung städtebaulicher Spannung zu vermeiden. Daher soll die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet durch Erweiterung des Gewerbegebiets weiter gefördert werden.

Insgesamt betrachtet soll entlang der L 11 „Friedeburger Hauptstraße“ und B 436 „Wieseder Straße“ als örtlichen Hauptverkehrswegen sowie im Zentrum des Plangebiets eine höhere Dichte hinsichtlich Bebauung und Nutzung ermöglicht werden, da dies hier städtebaulich sinnvoll ist. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets an den Gemeindestraßen „Strooter Weg“ und „Endelweg“ soll ein verträglicher Übergang zu den benachbarten Wohngebieten gesichert werden. Daher ist hier eine kleinteilige Struktur erwünscht.

Hinsichtlich der o. g. Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist zu beachten, dass große Teile im Osten des Gemeindegebiets einschließlich dem Hauptort östlich der Gemeindestraße „Hoher Weg“ und der L 11 „Friedeburger Hauptstraße“ sich in diesem Bereich befinden. Die Flächen innerhalb des Risikogebiets werden indes durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da keine neue Flächeninanspruchnahme und auch nicht über den zentralen Siedlungsbereich hinaus stattfindet. Zusätzliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz vor Ort sind nicht notwendig, da die zulässigen Nutzungen keine besondere Gefährdung für Menschen und Umwelt beinhalten. Insofern sind im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen notwendig.

7. Inhalt des Bebauungsplans

Die Regelungsdichte der bisherigen Festsetzungen hat sich mittlerweile als unnötig hoch herausgestellt. Dies hat die städtebauliche Entwicklung verzögert, da die Ausnutzbarkeit viele Kriterien auf einmal erfüllen musste, um die Vorgaben des Bebauungsplans einzuhalten.

Auf die Grundflächenzahlen trifft das nach Erfahrung der Gemeinde nicht zu. Diese bleiben daher unverändert. Für die Flächen, die der Erweiterung des Gewerbegebiets dienen, ergibt sich hieraus eine höhere mögliche Dichte der baulichen Nutzung, aber keine höher zulässige Versiegelung, da auf den jeweiligen Flächen das Höchstmaß einer realisierten GRZ von 0,8 auch nach den bisherigen Festsetzungen zulässig ist.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf ein sinnvolles Maß reduziert. So werden Gebäudehöhen und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nicht mehr zusammen festgesetzt, sondern nur eines von beiden. Dies ist ausreichend, um der Vorgabe von § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsbildes zu entsprechen und lässt Flexibilität für die konkrete Umsetzung. Entlang der o. g. Hauptverkehrsstraßen wird zudem die Vorgabe der Firsthöhen beibehalten, da hier die Gestaltung eine höhere Bedeutung als im

zentralen Bereich des Plangebiets; hier wird daher von dieser Festsetzung abgesehen.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss wird generell aufgehoben. Nur auf den Flächen, die unmittelbar an den Dorfplatz angrenzen, wird daran festgehalten, da die Nutzung des Dorfplatzes als Ort der Begegnung und des (verbalen) Austauschs mit dem Ruhebedürfnis von ebenerdigen Wohnnutzungen in Konflikt geraten könnte.

Wie oben erwähnt (s. Kap. 6) soll am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets an den Gemeindestraßen „Strooter Weg“ und „Endelweg“ ein verträglicher Übergang zu den benachbarten Wohngebieten gesichert werden. Die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur wird hier durch die Festsetzung einer Gebäudelänge von 35 m gesichert. Im größten Teil des übrigen Plangebiets ist die offene Bauweise mit der Längenbegrenzung der Gebäude auf maximal 50 m angemessen, das oben erläuterte städtebauliche Ziel zu erreichen. Im Gewerbegebiet sowie im Bereich des Knotenpunktes der Gemeindestraße „Am Dorfplatz“ und der B 436 „Wieseder Straße“ können bedingt durch die gute verkehrliche Anbindung und die Lage im o. g. gewerblich geprägten Bereich auch noch größere Gebäudelängen nutzungsbedingt sinnvoll und städtebaulich verträglich sein. Insofern wird hier keine maximale Gebäudelänge vorgegeben. Die Entstehung von lokal völlig unpassend dimensionierten Gebäuden wird durch die Größe der entsprechend beregelten Flächen vermieden.

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergänzt. Damit die angestrebte Stärkung des Gewerbebestands auf Dauer nicht „verwässert“ werden kann, werden im Unterschied zu bisher die meisten nichtgewerblichen Nutzungen konsequent ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume und Gebäude für freie Berufe fallen unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ und sind daher in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Diese Nutzungen könnten hier bedingt durch ihre jeweiligen Schutzansprüche zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzbarkeit führen. Sie werden daher nicht zugelassen. Außerdem ist die Ansiedlung von freien Berufen vorrangig in gemischt genutzten Siedlungsbereichen erwünscht, damit die Nutzungsmischung erhalten bleibt. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung stehen dafür ausreichend Flächen mit einer entsprechenden bauleitplanerischen Ausweisung zur Verfügung.

Auf der dem Gewerbegebiet westlich benachbarten Fläche wird die Baugrenze modifiziert, damit die Hauptnutzungen einen ausreichend großen Abstand einhalten, um den ordnungsgemäßen Schallschutz zu gewährleisten.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg haben sich grundsätzlich bewährt und bedürfen daher keiner umfassenden Änderungen. Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets soll allerdings dauerhaft sichergestellt werden, dass das Ortsbild im Plangebiet durch typische Zweckbauten nicht beeinträchtigt wird. Daher wird die bisherige Totalausnahme von den örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet nicht beibehalten.

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

Stattdessen wird vorgegeben, dass die Fassaden, die von den öffentlichen Verkehrsflächen deutlich sichtbar sind, so zu gestalten sind wie im übrigen Plangebiet. Die örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt und unterstützt dies. Sie gilt deswegen künftig auch für das Gewerbegebiet.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmale

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, in dem das Dorfmuseum untergebracht ist. Unmittelbar nordöstlich benachbart befindet sich das Gebäude, in dem ein Gasthof ansässig ist. Diese Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die entsprechenden Bestimmungen gelten unmittelbar. Daher erfolgt eine nachrichtliche Übernahme für das Gebäude des Dorfmuseums. Zudem wird auf dem Plandokument ein ausführlicher Hinweis zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen gegeben.

10. Oberflächenentwässerung

Für die Rückhaltung von überschüssigem Niederschlagswasser wurde für die Bebauungspläne Nr. 27 und 28 von Friedeburg ein gemeinsames Regenrückhaltebecken angelegt. Dieses liegt rund 300 m südöstlich des Plangebiets am Friedeburger Tief. Das Wasser aus dem Plangebiet wird ihm über eine unterirdische Regenwasserleitung zugeführt.

Die vorhandenen Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind auch für den geänderten Bebauungsplan ausreichend dimensioniert, zumal die maximal zulässige Grundfläche unverändert bleibt (vgl. o.). Einer Anpassung oder Erweiterung bedarf es nicht.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die B 436 „Wieseder Straße“ sowie die L 11 „Friedeburger Hauptstraße“ gegeben. Die B 436 stellt Verbindungen nach Westen in Richtung Aurich sowie nach Osten in Richtung A 29 Wilhelmshaven und Oldenburg her, die L 11 nach Norden in Richtung Wittmund.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2. Versorgung

Leitungen

Alle zur Versorgung notwendigen Hauptleitungen sind im Bestand vorhanden. Neue oder geänderte Hausanschlüsse können hieran angebunden werden. Eine Um- oder Neuverlegung von Hauptleitungen ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Löschwasser

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Gemeinde. Im Bestand ist die ausreichende Versorgung gesichert. Der Gemeindebrandmeister legt den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet nach Maßgabe der geplanten baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der Gefahr der Brandausbreitung fest. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung werden von der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinde- und Ortsbrandmeister mit dem Landkreis Wittmund abgestimmt.

11.3. Entsorgung

Das aus dem Plangebiet ab- und in das o. g. Regenrückhaltebecken eingeleitete Wasser wird gedrosselt ins Friedeburger Tief abgegeben. Zuständiger Unterhaltungsverband für dieses Verbandsgewässer (Gewässer II. Ordnung) ist die Sielacht Bockhorn-Friedeburg.

Das Plangebiet ist an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angebunden. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Friedeburg. Diese hat ausreichende Kapazitäten, um den Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet auch bei voller baulicher Ausnutzung zu bewältigen.

Neu- oder Umverlegungen von Hauptleitungen oder gewässerbauliche Maßnahmen sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Abfallwirtschaft

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

12. Hinweise

Die Hinweise geben generell Auskunft darüber, welche Belange und Vorschriften bei der Ausführung von Baumaßnahmen sowie der Ausübung der Nutzungen zu beachten sind.

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 3).

Zudem wird mit der **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** auf die Planungshistorie aufmerksam gemacht, damit klargestellt ist, welches Planungsrecht bisher galt und welches künftig anzuwenden ist (Hinweis Nr. 12).

13. Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 8.857 m ² |
| Mischgebiete | 53.653 m ² |
| Gewerbegebiet | 10.009 m ² |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 1.537 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 15.954 m ² |
| GESAMT | 90.010 m² |

14. Belange von Natur und Landschaft

14.1. Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend zusammenhängend bebautes Gebiet mit einer mitteldichten Bebauung aus freistehenden Gebäuden. Die bislang nicht baulich genutzten Flächen werden intensiv gepflegt (Scherrasen). Bedingt durch diese Nutzung haben sich keine Biotopstrukturen von herausragender Bedeutung für die lokale Fauna gebildet.

14.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Wallhecken stehen als geschützter Landschaftsbestandteil unter direktem Schutz des Naturschutzrechts.

Weitere Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach dem Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

14.3. Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen wie Lärm- und Abgasemissionen, Aufgraben und Befahren des Bodens usw. werden nur räumlich und zeitlich begrenzt wirksam. Sie sind damit nicht als erheblich anzusehen.

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen für bauliche Anlagen kommt es zu erheblichen Eingriffen in den Boden und Biotopstrukturen. Diese wurden allerdings bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans berücksichtigt. Auch durch die Erweiterung des Gewerbegebiets mit einer zulässigen Versiegelung von 80 % kommt es nicht zu einer Erweiterung des zulässigen Eingriffsumfangs, da auf den Erweiterungsflächen bisher Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt waren, die als solche ebenfalls eine Versiegelung von maximal 80 % zuließen.

Die vorhandenen Wallhecken wurden bereits im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans berücksichtigt. Durch die vorliegende Planung wird nichts an den diesbezüglichen Festsetzungen geändert. Insofern sind hier keine Eingriffe zu verzeichnen.

Die Festsetzungen zum Grün werden geringfügig geändert, indem eine kleine Grünfläche ins Mischgebiet eingegliedert wird und die Vorgaben zum Baumbestand geändert werden (s. hierzu Kap. 14.5).

An den betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich nur geringfügige Änderungen, da die Art der benachbarten Baugebiete größtenteils bleibt wie bisher. Bei der weiteren Nutzung des erweiterten Gewerbegebiets ist auf die benachbarten Nutzungen Rücksicht zu nehmen. Durch den Bebauungsplan bestehen hierzu so konkrete Vorgaben, dass die Vermeidung städtebaulicher Spannung in die jeweiligen Genehmigungsverfahren verlagert werden kann.

Es besteht keine besondere Gefahr durch Unfälle o. ä., da im Rahmen der zulässigen Nutzungen kein regelmäßiger Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen o. ä. erfolgt. Eine besondere Gefährdung infolge von katastrophalen Ereignissen gleich welcher Art besteht nicht, da das Risiko der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe, schwerer Explosionen o. ä. nicht vorliegt (vgl. hierzu Kap. 2.3).

14.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in Biotopstrukturen, die potenziell als Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte, die in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in und an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhaufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

- Vor Eingriffen in Gehölzbestände sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen sind diese auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Stamrissen, Fledermausquartieren in Gebäuden u. ä. zu überprüfen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

14.5. Kompensation

Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die am südwestlichen Rand des Plangebiets bisher festgesetzte Grünfläche in Bauland umgewandelt (GRZ 0,6). Diese 160 m² große Fläche wird nach dem Städtetagmodell bilanziert. Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

| Bestand | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Biototyp | Flächengr. [m²] | Wertfaktor | Flächenwert |
| Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA) | <u>160</u> | 2 | <u>320</u> |
| Gesamtfläche | 160 | | 320 |

| Planung | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Biototyp | Flächengr. [m²] | Wertfaktor | Flächenwert |
| Mischgebiet, versiegelbar | 128 | 0 | 0 |
| Mischgebiet, nicht versiegelbar | <u>32</u> | 1 | <u>32</u> |
| Gesamtfläche | 160 | | 32 |

| Eingriffsbilanz | | |
|----------------------------|-----|------------|
| Bestand | 160 | 320 |
| Planung | 160 | <u>32</u> |
| Kompensationsbedarf | | 288 |

Dieser flächenbezogene Kompensationsbedarf wird durch den Rückgriff auf den kommunalen Flächenpool ausgeglichen.

Zudem ändert sich der mit dem Bebauungsplan festgesetzte Baumbestand. Zum einen werden 2 Bäume nicht länger zur Erhaltung festgesetzt. Zum anderen sieht der ursprüngliche Bebauungsplan die Anpflanzung von insgesamt 28 Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Aktuell sind 26 davon vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets werden keine Nachpflanzungen vorgenommen. Diese Bäume werden daher an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ersetzt.

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

15.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. 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 Beeinträchtigung 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-

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

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.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von offenlandgebundenen Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

15.2. Prüfungsrelevante Arten

Prüfungsrelevant sind kronen-, boden-, nischen- und höhlenbrütende Vogelarten, da diese im Plangebiet Niststandorte haben können.

Zudem können bestimmte lokal vorkommende Fledermausarten potenziell Quartiere in Baumhöhlen, Gebäuden u. ä. besitzen.

15.3. Beurteilung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sowie ein Hinweis auf ggf. notwendige artenschutzrechtliche Ausnahmen hinsichtlich § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind Kap. 14.4 zu entnehmen.

16. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

16.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

16.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Nähe des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“, geringste Entfernung rund 1,4 km nordöstlich.

16.3. Beurteilung

Es findet kein direkter Eingriff in das Schutzgebiet statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang der künftig zulässigen Nutzungen im Verhältnis zur Entfernung zum Schutzgebiet nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei kumulierender Betrachtung mit anderen Nutzungen. Infolge der Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es nicht zur Störung wichtiger Flugrouten von Fledermäusen.

Insgesamt ist damit die Verträglichkeit des vorliegenden Vorhabens mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 als gegeben anzusehen.

17. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“ beschlossen.

Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlage und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“ wurde mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“ als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet

Friedeburg,

.....

Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung – Begründung
(Entwurf)**

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Friedeburg ist am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“ ist damit an diesem Tage rechtswirksam geworden.

Unterzeichnet

Friedeburg,

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 07.01.2025

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Friedeburg\11386 2. Aenderung BP 27 Mitte\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2025_01_07_11386_begr_E.docx