

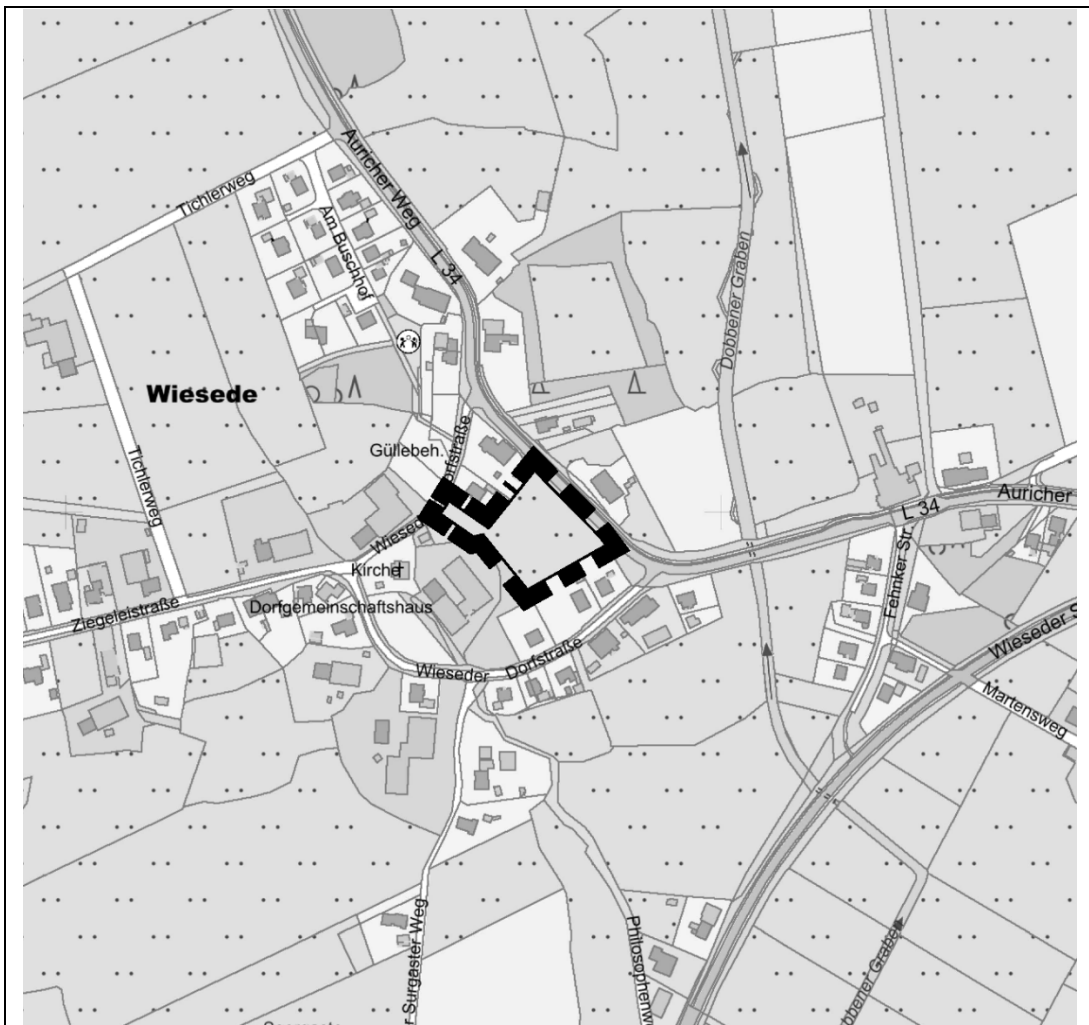
Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Nr. 19 von Wiesede „Dorfmitte“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

- Entwurf -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	RAUMORDNUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	7
3.1	BESTAND	7
3.2	ERSCHLIEBUNG	7
3.3	IMMISSIONEN - VERKEHRSLÄRM	7
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	8
4.2	ERSCHLIEBUNG	9
4.3	GRÜNFESTSETZUNGEN, GEWÄSSER	9
4.4	BAULICHE MAßNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ.....	9
4.5	FLÄCHENBILANZ	10
5	UMWELTBELANGE	11
5.1	VERSIEGELUNG	11
5.2	FLÄCHE	11
5.3	SCHUTZGÜTER.....	11
5.3.1	<i>Boden</i>	11
5.3.2	<i>Biotope</i>	11
5.3.3	<i>Brut- und Gastvögel und Fledermäuse</i>	12
5.3.4	<i>Wasser</i>	13
5.3.5	<i>Landschaftsbild</i>	14
5.3.6	<i>Mensch und Gesundheit</i>	14
5.4	KLIMASCHUTZ.....	14
6	MAßNAHMEN	14
6.1	VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	14
6.2	GEPLANTE BEBAUUNG UND DAVON AUSGEHENDE WIRKFAKTOREN	14
6.3	BAUPHASE.....	14
6.4	ARTENSCHUTZ.....	14
6.5	ENTWICKLUNG BEI NICHTVERWIRKLICHUNG DER PLANUNG, ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	15
6.6	FAZIT	15
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	16
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	16
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	16
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	16
7.5	ENERGIEVERSORGUNG	16
7.6	TELEKOMMUNIKATION.....	16
8	HINWEISE.....	17
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
8.2	BODENFUNDE	17
8.3	ALTLASTEN	17
8.4	UMWELT- UND TIERFREUNDLICHE BELEUCHTUNG	17
8.5	DIN-NORMEN	17
8.6	KAMPFMITTEL	18
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	19
9.1	BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 24 NSTRG	19

9.2	TRINKWASSERLEITUNG	19
10	VERFAHRENSSTAND	20

ANHANG

GEMEINDE FRIEDEBURG – SCHALLTECHNISCHE IMMISSIONSPROGNOSE
- BEBAUUNGSPLANES NR. 19 IN WIESEDE GEMEINDE FRIEDEBURG – VERKEHRS-
LÄRM, 2024-11-25, OLDENBURG

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wiesedermeer der Gemeinde Friedeburg an dem Auricher Weg. Ziel der Planung ist die Schaffung von drei Bauplätzen, die Baulücke an der Landesstraße soll mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Es wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB angewendet werden. Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad durch die GRZ I liegt bei etwa 1.200 m². Der zusätzliche Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 20.000 m², somit wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt sämtliche Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB, dies wird ausführlicher in Kap. 5 der Begründung erläutert.

1.2 Geltungsbereich

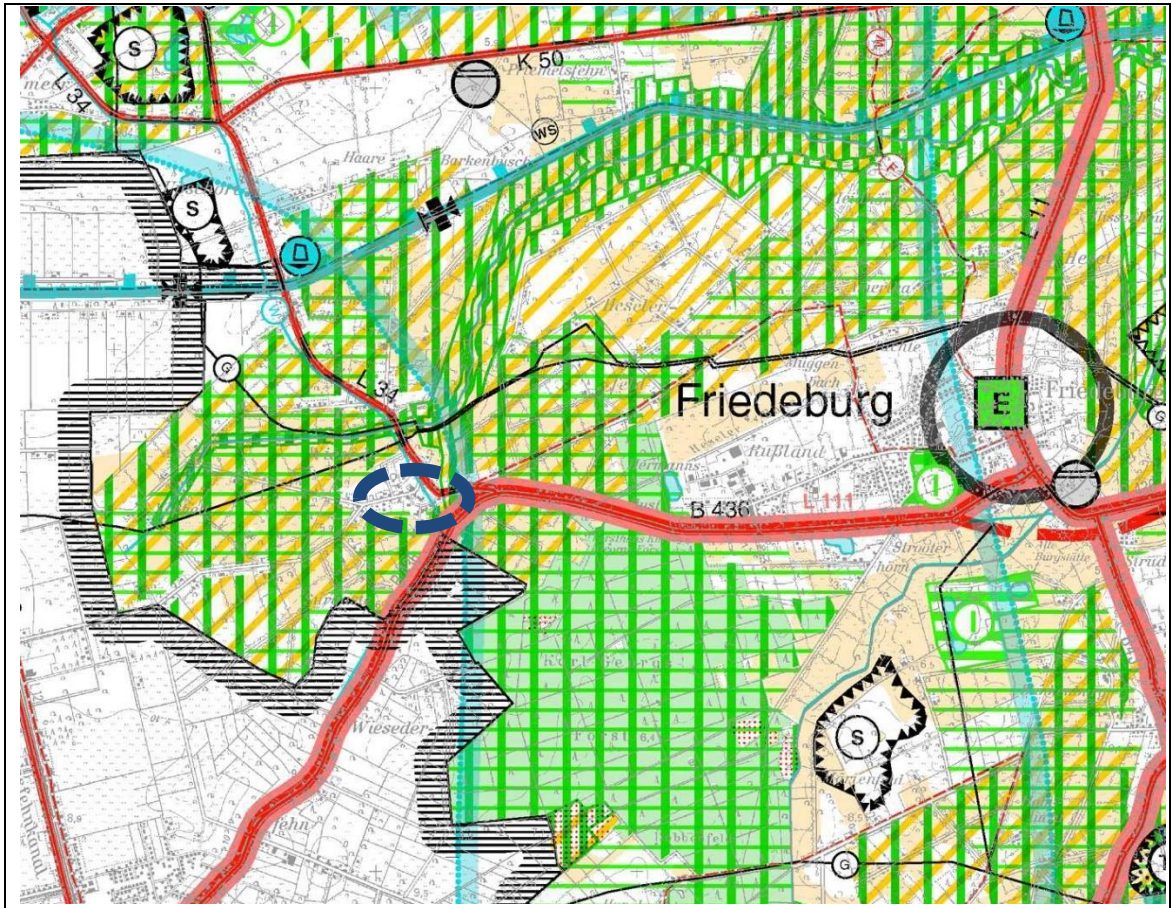
Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Auricher Weg (L 34) und südlich der Wieseder Dorfstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,5 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

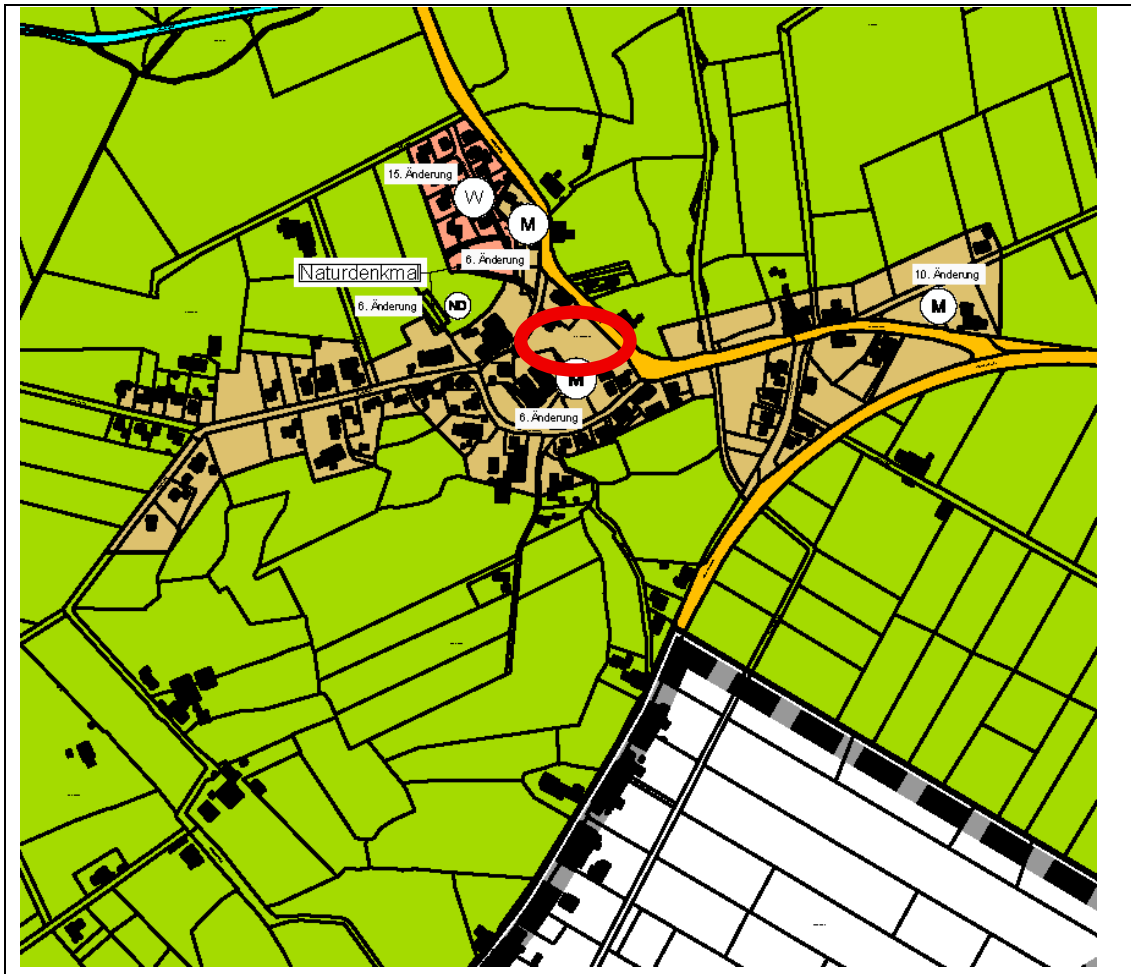
Die Gemeinde Friedeburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 als Grundzentrum festgelegt. Nördlich verläuft die L 34 als überörtliche Hauptverkehrsstraße.



Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Wiesede, die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg (Auszug)



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Die Planungsabsicht stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein, es ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als eine intensiv genutzte Grünlandfläche dar und im Südosten als Nassgrünland. Es handelt sich um eine größere Baulücke längs des Auricher Weges (L 34), nordöstlich und südwestlich schließt sich Siedlungsbebauung an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Wieseder Dorfstraße erschlossen.

3.3 Immissionen - Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 34, von ihr gehen Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet aus. Daher wurde für die Planung ein Schallgutachten erstellt (vgl. Anhang).

Die Verkehrszählung aus 2021 (SVZ 2020) der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist für die L 34 eine Verkehrsbelastung von 2.640 Kfz/24 h aus.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 /45 dB(A) tags / nachts werden insbesondere nachts im straßenseitigen Bereich des Plangebiets überschritten (vgl. Schallgutachten).

Daher sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (vgl. Kap. 4.4).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss ist sinnvoll, da das Gebiet Teil eines Wohnsiedlungsbereiches ist und die genannten Nutzungen hinsichtlich des Störgrades, des Flächenanspruchs und der Anforderungen an die Erschließung nicht zu einer kleinteiligen Wohnbebauung passen.

Bauliche Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Wegen des Umfeldes mit Einfamilienhausbebauung wird bei den Nutzungskennziffern diese städtebauliche Situation berücksichtigt:

Es gilt die abweichende Bauweise a, hier ist eine Gebäudelänge höchstens 20 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen werden nicht angerechnet. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

Es werden großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird auf 9,5 m begrenzt, um eine Eingliederung in das bauliche Umfeld zu gewährleisten. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde werden die Höhenbezugspunkte wie folgt festgesetzt:

Bezugshorizont für alle nachgenannten Höhenangaben ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der direkt vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstraße im Baugebiet (Planhöhen nach Deckenhöhenplan der Gemeinde zum Endausbau) und zwar im Bereich der geplanten Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.

- Alle Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse müssen mindestens 30 cm oberhalb des o.g. Bezugshorizontes angeordnet werden.

- Die Höhenlage der Fertigfußböden der Erdgeschosse darf 50 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.

- Pflasterungen (Auffahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 30 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der Trauf- und Firsthöhen ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische

Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä. zulässig, (gem. § 16 und § 18 BauNVO).

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine 5 m breite Planstraße, die auf die Wieseder Dorfstraße mündet, erschlossen.

Sie wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, die weitere interne Erschließung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Fortsetzung der Verkehrsfläche gewährleistet.

4.3 Grünfestsetzungen, Gewässer

Längs des Auricher Weges (L 34) wird eine 3 m breite Pflanzfläche in Ergänzung zum Grünstreifen mit Baumbestand (Birken) entlang der Verkehrsparzelle der Landesstraße festgesetzt.

Des Weiteren werden beiderseits der Planstraße ebenfalls jeweils Pflanzflächen festgesetzt. Die Pflanzflächen sind vollflächig mit standortgerechten Gehölzarten zulässig:

Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Stieleiche (*Quercus rubor*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

Regenrückhaltebecken

Zur Oberflächenentwässerung wird ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) innerhalb der Bauverbotszone im Zuge der L34 angelegt werden. Aufgrund des angrenzenden Gebäudebestandes wird ausnahmsweise die Anlage des RRB innerhalb der Bauverbotszone der L34 seitens der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Bezug auf § 24 (6) NStrG zugelassen.

Wasserleitung

Nördlich verläuft im Plangebiet eine überörtliche Trinkwasserleitung des OOWV. Die Trasse wird planungsrechtlich gesichert.

4.4 Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte im straßenseitigen Bereich v.a. nachts überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Immissionsprognose im Anhang).

Da die Baufelder wegen der Bauverbotszone einen großen Abstand zur Landesstraße einhalten, kommt hier der Lärmpegelbereich III zum Tragen. Der Lärmpegelbereich IV liegt im nichtüberbaubaren Bereich.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, soweit sie innerhalb des Lärmpegelbereiches III liegen. Hier sind auch Maßnahmen zu treffen, die den ungestörten Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten. Es ist ein Innenpegel von 30 dB(A) bei einem geöffneten Fenster sicherzustellen. Außenwohnbereiche sind ggf. durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

4.5 Flächenbilanz

Plangebiet	4.800 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA	3.900 m ²
Pflanzflächen	450 m ²
Planstraße privat	200 m ²
Regenrückhaltebecken	250 ha

5 Umweltbelange

5.1 Versiegelung

Ziel des Planverfahrens ist es, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Wohngrundstücke zu schaffen.

Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der vorgesehene Versiegelungsgrad entspricht den genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen eines Innenbereiches. Durch die GRZ können etwa 1.200 m² neu versiegelt werden.

Somit wird das erste Kriterium des § 13a BauGB, dass die Neuversiegelung unter 20.000 m² liegen soll, sehr deutlich eingehalten.

5.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Ortsbereich bzw. Innenbereich. Das Plangebiet hat in weiten Bereichen nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Es werden durch die GRZ etwa 1.200 m² neu versiegelt.

5.3 Schutzgüter

5.3.1 Boden

Das Plangebiet stellt sich derzeit vorwiegend als Intensivgrünland dar.

Vor dem Hintergrund der langjährigen baulichen und gärtnerischen Nutzung ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Durch die Planung werden Teilflächen versiegelt.

5.3.2 Biotope

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften ist begrenzt, da das Plangebiet weitgehend Intensivgrünland aufweist.

Im Südosten des Plangebiet liegt ein Rohrglanz-Landröhricht NRG längs des Auricher Weges. Es handelt sich um geschützte Biotoptypen gemäß § 30 BNatSchG. Längs des Straßenseitengrabens verläuft ein schmaler Streifen eines nährstoffarmen Flatterbinsenrieds (NSF), es liegt außerhalb des Plangebietes.

Externe Kompensation

Das Rohrglanz-Landröhricht -Biotop (NRG) muss mit 75 m² extern 1: 1 kompensiert werden.

Es wird rechtzeitig ein Ausnahmeantrag zur Aufhebung des Schutzstatus gestellt.



5.3.3 Brut- und Gastvögel und Fledermäuse

Für das Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung und Habitatpotenzialanalyse für Brutvögel, Gastvögel und Fledermäuse durchgeführt (Biotoptypenkartierung und Habitatpotenzialanalyse für Brutvögel, Gastvögel und Fledermäuse im B-PlanGebiet Nr. 19 „Dorfmitte“ in Friedeburg-Wiesede, September 2025).

Das Fachgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Brutvögel

Aufgrund fehlender Gehölze hat das B-Plangebiet Nr. 19 „Dorfmitte“ kein Habitatpotenzial für Brutvögel der Baum- und Strauchbiotope. Brutvogelarten der Gehölzbestände und Gebäude auf den angrenzenden Flurstücken in Friedeburg-Wiesede und Brutvogelarten der Gebäude sind Kulturfolger. Sie haben kleinräumige Habitate und zählen nach BERNOTAT & DIERSCHKE (2021) aufgrund ihrer geringen Fluchtdistanzen zu den wenig störungsempfindlichen Brutvogelarten. Sie nutzen die Flurstücke, die an das B-Plangebiet Nr. 19 angrenzen, als Nahrungshabitat.

Durch die Planrealisierung besteht keine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten von Vogelarten der Gehölzbestände und der Gebäude auf den angrenzenden Flurstücken.

Gastvögel

Eine Nutzung des B-Plangebietes als Rast-, Mauser- oder Überwinterungshabitat für Zug- und Rastvögel liegt aufgrund fehlender nutzbarer Biotoptypen, der innerörtlichen Lage und der Nähe zu Verkehrswegen nicht vor.

Durch die geringe Flächengröße werden auch bei Gastvögeln artspezifische Mindestabstände zu randlichen Vertikalkulissen durch Gehölze und Gebäude auf den angrenzenden Flurstücken sowie artspezifische Flucht- und Effektdistanzen zu optischen und akustischen Störeinflüssen unterschritten.

Durch die Planrealisierung besteht keine Betroffenheit von Ruhestätten von Gastvogelarten.

Gesamtfazit für Brutvögel und Gastvögel

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört [§44 (1) Nr.3]. Der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt daher nicht ein.

Eine Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten) kann daher ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Es gibt weder Bauwerke noch Gehölze im B-Plangebiet Nr. 19 „Dorfmitte“ und somit auch keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen.

Es liegen keine häufig und regelmäßig frequentierten Flugkorridore bzw. Jagdhabitats von Fledermäusen im Luftraum des B-Plangebietes Nr. 19 „Dorfmitte“. Im Umfeld des B-Plangebietes Nr. 19 „Dorfmitte“ befinden sich keine Balzquartiere von Fledermäusen.

Der Luftraum des B-Plangebietes Nr. 19 „Dorfmitte“ kann auch nach der Realisierung des Vorhabens als Flugkorridor und Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt werden.

Durch die Planrealisierung besteht keine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten.

Gesamtfazit für Fledermäuse

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört [§44 (1) Nr.3]. Der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt daher nicht ein.

Eine Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Fledermausarten) kann daher ausgeschlossen werden.

5.3.4 Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird kaum verändert, somit ergibt sich durch die Planung keine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

5.3.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich der Ortschaft Wiesede. Das Ortsbild wird durch die Planung etwas verändert, da der freie Blick in die größere Freifläche in Zukunft entfällt.

5.3.6 Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

In Bezug auf den Verkehrslärm liegt ein Schallgutachten vor, es werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

5.4 Klimaschutz

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, da es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt. Das Gebiet ist bereits zum Teil versiegelt oder bebaut.

6 Maßnahmen

6.1 Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Maßnahme zum Eingriff in das Ortsbild wird die Gebäudehöhe begrenzt. Sie wird sich an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung orientieren. Zudem werden entlang der Landesstraße und der Planstraße Pflanzflächen zur Eingrünung festgesetzt.

6.2 Geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Das geplante Wohngebiet füllt einen bisher nicht überbauten Bereich aus. Der bebaute Ortsrand wird hier nach Westen verschoben. Es werden Flächen an Nahrungshabitaten reduziert.

6.3 Bauphase

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich teilweise auch Wohngebäude. Während der Bauphase sind punktuelle Lärmeinwirkungen auf die Wohnbebauung, je nach Lage, zu erwarten. Die gesetzlichen Grenzwerte werden eingehalten.

Punktuell kann es zu Störungen der Avifauna kommen.

6.4 Artenschutz

Der Artenschutz ist zu beachten (vgl. Ausführungen in Kap. 5.3.3):

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Es wird auf den Hinweis Nr. 4 zur Beleuchtung verwiesen. Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes hat die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien zu berücksichtigen (vgl. Hinweis Nr. 4).

6.5 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, ist weiterhin mit einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche zu rechnen. Als Auswirkung der Planung sind Versiegelungen zu sehen.

6.6 Fazit

Es entsteht nur eine sehr geringe zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Die Überplanung ist mit keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB ist kein Umweltbericht und keine Kompensation erforderlich. Das Rohrglanz-Landröhricht -Biotop (NRG) muss mit 75 m² extern 1: 1 kompensiert werden.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Für das Baugebiet liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor (Erschließung Bebauungsplan Nr. 19 Entwässerungskonzept Februar 2025, Ing.büro Börjes).

Zur Oberflächenentwässerung wird ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) innerhalb der Bauverbotszone angelegt. Darüber hinaus wird beabsichtigt, dass Oberflächenwasser aus dem RRB gedrosselt in den Straßenseitengraben der L34 einzuleiten. Für die Einleitung in den Straßenseitengraben der L34 ist eine Einleitungserlaubnis bei der Landesbehörde zu beantragen, die Gemeinde Friedeburg wird Antragstellerin.

Die Straßenmeisterei Wittmund unterhält den Straßenseitengraben für die ordnungsgemäße Entwässerung der L34. Sofern eine darüberhinausgehende Unterhaltung des Straßenseitengrabens der L34 aufgrund der geplanten Oberflächenwassereinleitung notwendig wird, hat der Vorhabenträger als Antragsteller die Unterhaltung von dem Einleitungspunkt bis zum nächsten Vorfluter zu übernehmen. Ein evtl. erforderlicher Ausbau des Straßenseitengrabens der L34 ist ebenfalls seitens des Vorhabenträgers durchzuführen.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Baugebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

Nördlich verläuft im Plangebiet eine überörtliche Trinkwasserleitung des OOWV. Die Trasse wird planungsrechtlich gesichert (vgl. auch Nachrichtliche Übernahme 2).

7.5 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

7.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

8.2 Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.3 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen.

8.4 Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sind bei der Beleuchtung im Plangebiet gemäß § 41a BNatSchG folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (<2.700 Kelvin).
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen.
- Freistrahkende Leuchten sind mit Abblendeinrichtungen zu versehen
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse muss unter 60°C liegen.

8.5 DIN-Normen

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Gemeinde Friedeburg eingesehen werden.

8.6 Kampfmittel

Bei Verdachtsmomenten und Kampfmittelfunden sind alle Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die Untere Bodenschutzbehörde und das Bauamt der Gemeinde Friedeburg zu informieren.

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird eine Ausnahme erteilt. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

9.2 Trinkwasserleitung

Die überörtliche Wasserleitung des OOWV darf nicht beeinträchtigt werden. Die Lage der Leitungstrasse ist bei Bedarf einzumessen oder vor Ort abzustecken.

10 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am 02.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 von Wiesede „Dorfmitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am ... 2025 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2025 bis ... 2025 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... 2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am ... 2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Friedeburg, den ... 2026

.....

Bürgermeister

L.S.

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 27.10.2025

M. Lux - Dipl. Ing. -