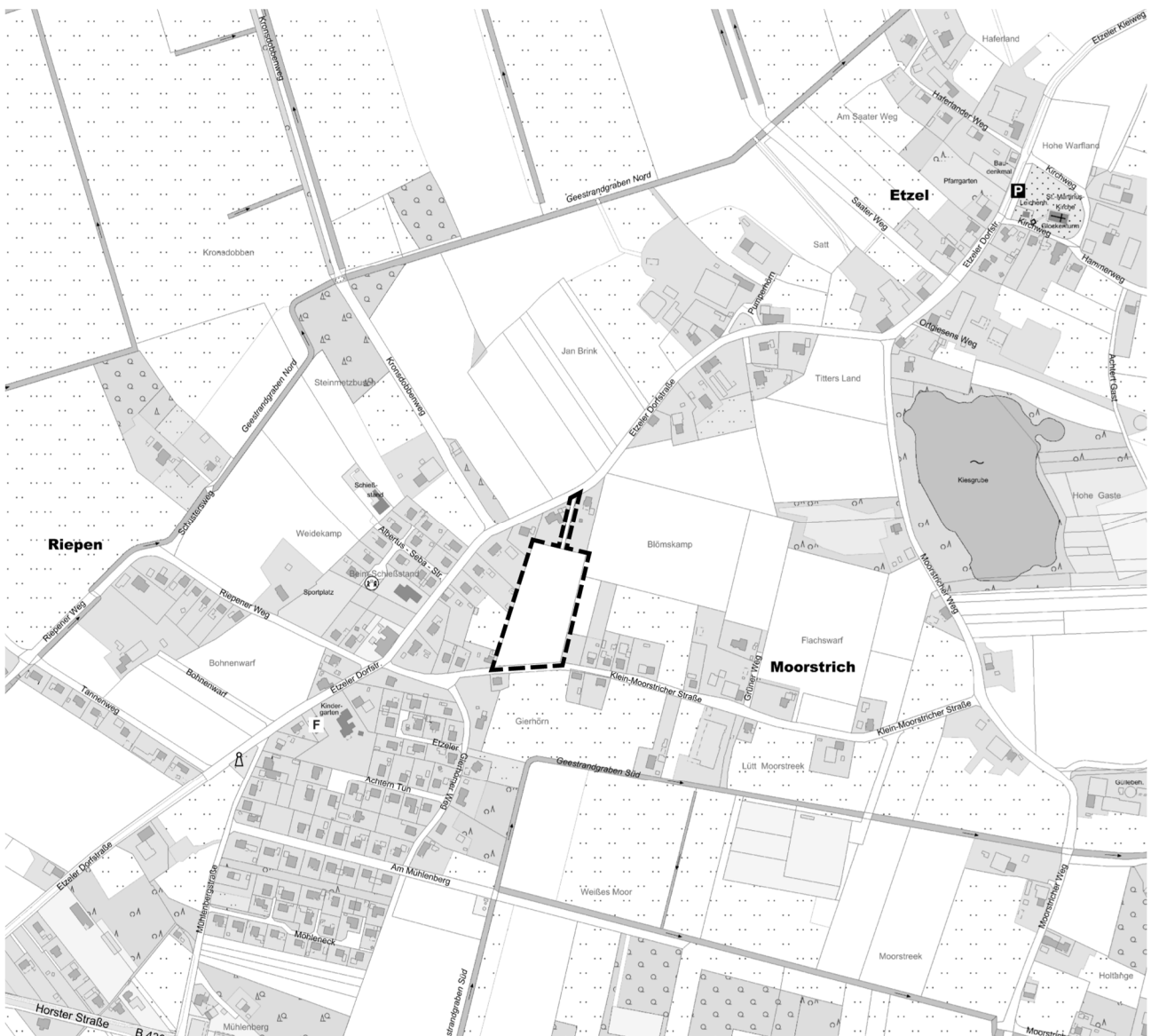


Grundzüge der Planung BEBAUUNGSPLAN NR. 12 von Etzel

und

81. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NbuO



ÜBERSICHTSKARTE

VERFAHRENSSTAND: FRÜHZEITIGE OFFENLEGUNG

BEARBEITUNGSSTAND: Mai 2026

GEMEINDE FRIEDEBURG

Landkreis Wittmund





Inhaltsverzeichnis

Seite

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
QUELLENVERZEICHNIS	3
ERGÄNZENDE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG.....	3
1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Allgemeines.....	4
1.2 Planungsanlass	4
1.3 Lage, Größe und derzeitiger Bestand des Plangebietes	4
1.4 Ortschaft Etzel.....	5
2 PLANUNGSVORGABEN.....	6
2.1 Raumordnung.....	6
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Landschaftsplanung	7
3 ENTWICKLUNGSZIELE	8
3.1 Städtebauliches Konzept	8
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen	10
4.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO	10
4.5.1 Dachform.....	10
4.5.2 Dachaufbauten.....	11
4.5.3 Farb- und Materialfestlegung.....	11
4.5.4 Einfriedungen	11
4.5.5 Gestaltung der Vorgärten.....	12
5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	12
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	12
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	13
5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	14
5.4 Oberflächenentwässerung	14
5.5 Ver- und Entsorgung	14
5.6 Beleuchtung	15
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
6.1 Umweltbericht.....	15
6.2 Immissionsschutz	15
6.2.1 Landwirtschaftliche Immissionen	15
7 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften	15
7.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	15
7.3 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise.....	16
7.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis	16
7.5 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern.....	16
7.6 Erkundigungspflicht.....	16



7.7 Kampfmittel	16
8 STÄDTEBAULICHE ANGABEN	16
9 VERFAHRENSVERMERKE	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)	Seite
Abb. 1: Karte Plangebiet.....	4
Abb. 2: Karte Etzel und Nachbarorte.....	5
Abb. 3: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund	6
Abb. 4: 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friedeburg	7
Abb. 5: Städtebauliches Konzept	8
Abb. 6: Dimensionierung des Straßenraumes und Ausbaumöglichkeit der Planstraße	12
Abb. 7: Ausbaumöglichkeit der Planstraße mit eingeschobenen Stellplätzen	13
Abb. 8: Entsorgung (3-achsiger LKW) Baugebietseinfahrt Klein-Moorstricher Straße	14
Abb. 9: Entsorgung (3-achsiger LKW) Baugebietsausfahrt Etzeler Dorfstraße	14

Quellenverzeichnis

Gemeinde Friedeburg: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg

Landkreis Wittmund: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2005

Landkreis Wittmund: Landschaftsrahmenplan 2007

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen i. d. Fassung der letzten Änderung (2017)

RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999

DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Ergänzende Bestandteile der Begründung

1. Umweltbericht, Gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 von Etzel
Derzeit in Bearbeitung

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund von 2006 ist am 21.12.2025 außer Kraft getreten. Gesetzliche Regelungen im Niedersächsischen Raumordnungsgesetz (NROG) stellen sicher, dass das alte Regionale Raumordnungsprogramm seine Gültigkeit behält, um planungsfreie Zustände zu vermeiden, bis das neue Regionale Raumordnungsprogramm offiziell bekannt gemacht wird.

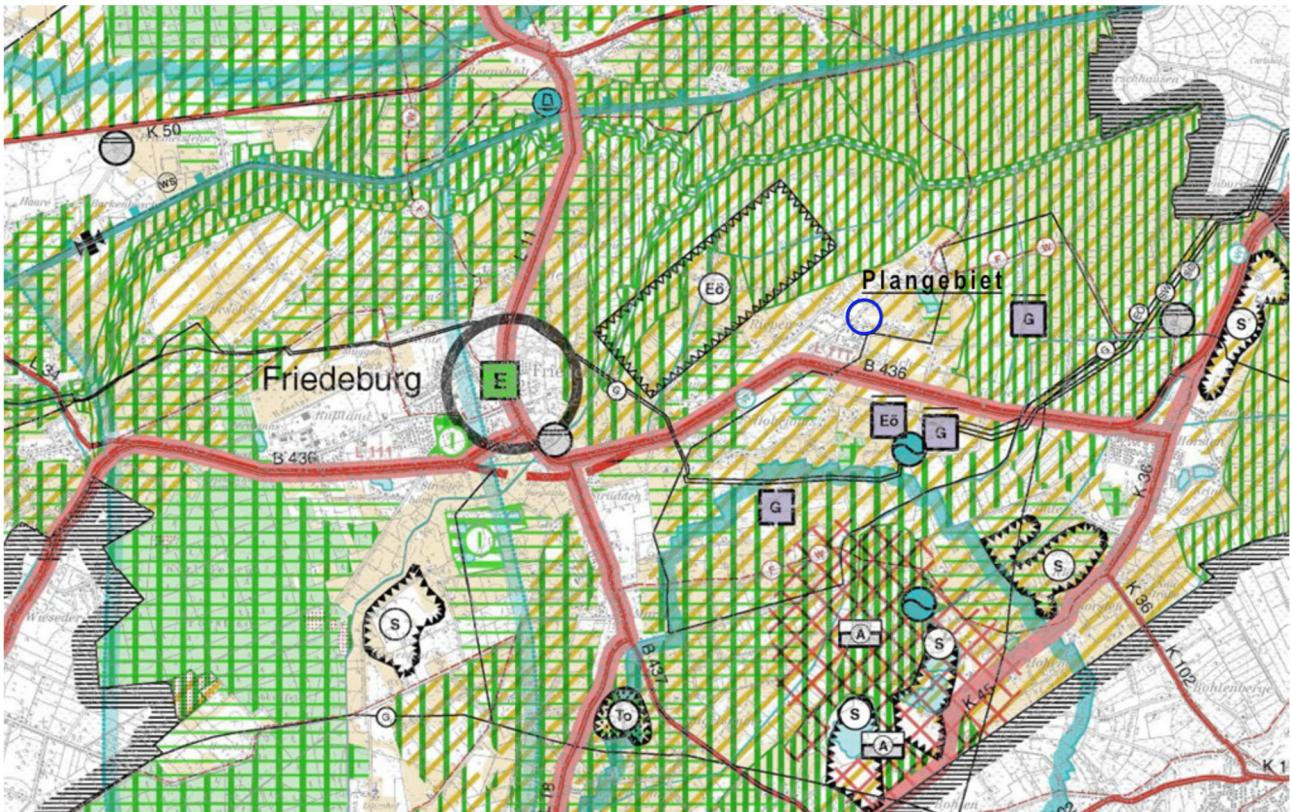


Abb. 3: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 keine zeichnerischen Festlegungen. Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 1,2 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Da die Inanspruchnahme aufgrund der geringen Flächengröße sowie der Lage außerhalb der angrenzenden Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft erfolgt, ist eine Beeinträchtigung raumordnerischer Belange der Agrarstruktur auszuschließen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg sind die Flächen derzeit noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan somit nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB), erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 81. Flächennutzungsplanänderung. Ziel ist es, die Darstellungen an die aktuellen städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde anzupassen und die erforderliche Übereinstimmung der Planungsebenen herzustellen.

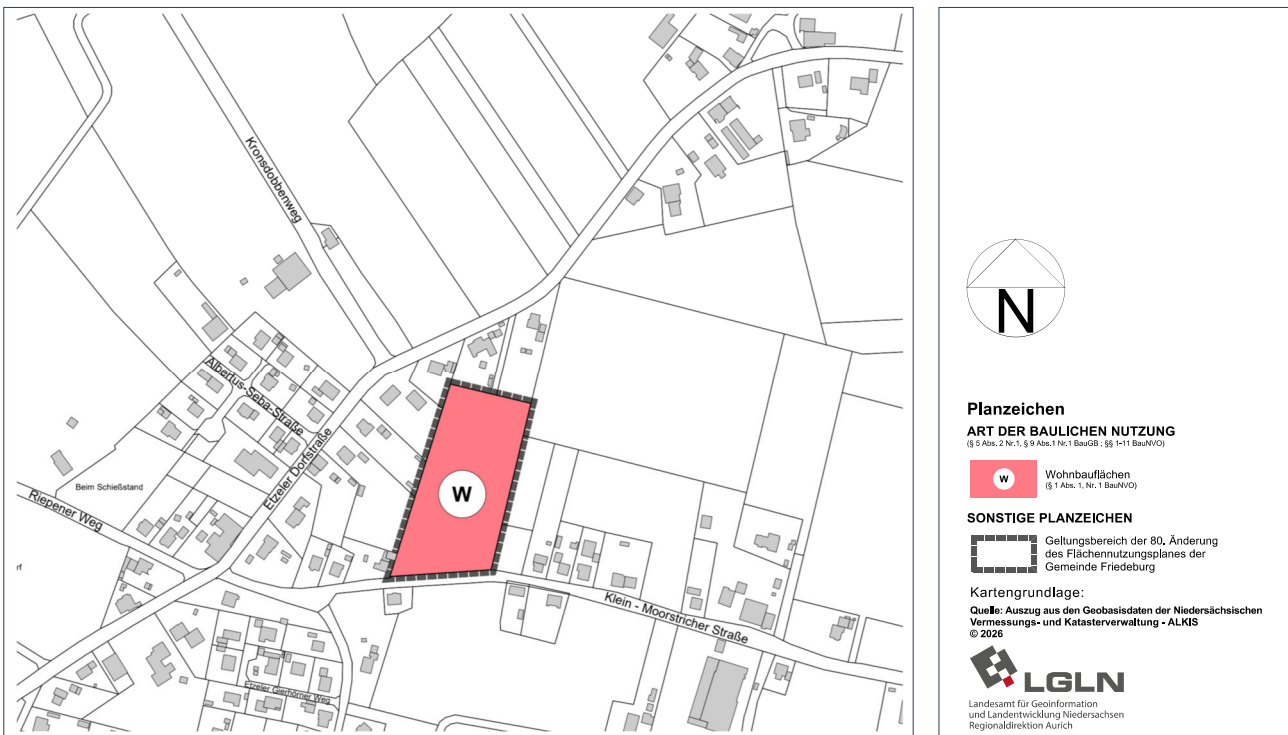


Abb. 4: 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friedeburg

2.3 Landschaftsplanung

Der besiedelte Bereich von Etzel in der Gemeinde Friedeburg ist geprägt durch seine Lage in einer einzigartigen „kuppigen Kieslandschaft“, die sich deutlich von der flachen Umgebung abhebt. Die Entwicklung des Ortes verbindet historische Siedlungsstrukturen mit moderner Infrastruktur.

Die naturschutzfachliche Bestandsaufnahme auf Basis des Landschaftsrahmenplans 2007 des Landkreises Wittmund zeigt für das Vorhabengebiet keine naturschutzrechtlichen Restriktionen hinsichtlich seltener Arten oder besonderer Landschaftseigenarten auf. Relevant für die visuelle Analyse ist die in etwa 800 m Entfernung gelegene St. Martinus-Kirche in Etzel sowie das Netz aus landschaftsprägenden Gehöften im Außenbereich, deren Erhaltungszustand und Baumbestand für die Eigenart der Region von Bedeutung sind.

Im Sinne des Außenbereichsschutzes ist eine weitere bauliche Besiedlung sowie die infrastrukturelle Erschließung der freien Landschaft zu vermeiden. Ziel ist es, die bestehenden Freiraumstrukturen sowie die landschaftliche Eigenart Etzels unzerschnitten zu erhalten und die bauliche Entwicklung ausschließlich auf die Ergänzung und Abrundung vorhandener Siedlungsstrukturen zu konzentrieren.

Mit der baulichen Entwicklung im Plangebiet werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen an der Etzeler Dorfstraße sinnvoll arrondiert, wodurch eine weitere Zersiedelung der angrenzenden freien Landschaft effektiv vermieden wird.

3 Entwicklungsziele

3.1 Städtebauliches Konzept



Abb. 5: Städtebauliches Konzept



Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für verschiedene Wohnkonzepte im Ortsteil Etzel der Gemeinde Friedeburg. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr.12 von Etzel werden die baulichen Strukturen östlich der Etzeler Dorfstraße Straße und nördlich der Klein-Moorstricher Straße arrondiert.

Für das Plangebiet ist ein modernes Regenwassermanagement nach dem Prinzip der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadt) vorgesehen. In diesem Zuge werden Flächen geschaffen, die in der Lage sind, das Oberflächenwasser aufzunehmen und zeitverzögert wieder abzugeben; also möglichst da aufzufangen, wo es anfällt und es genau dort auch dem Regenwasserkreislauf über die belebten Bodenschichten gefiltert wieder zuzuführen. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept wird parallel zur Bauleitplanung ausgearbeitet.

„Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Aufgrund des spezifischen Gebietszuschnitts und der geringen Größe von 1,2 ha würde eine konventionelle Wendeanlage (20-m-Wendekreis für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge) die bauliche Ausnutzung unverhältnismäßig einschränken. Zur Flächenoptimierung wird daher eine reduzierte Wendeanlage für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge vorgesehen. Die Entsorgung soll über eine Durchfahrtslösung erfolgen: Müllfahrzeuge verlassen das Gebiet über eine nördlich angrenzende Parzelle zur Etzeler Dorfstraße mit Ausfahrt Richtung historischem Ortskern von Etzel. Die Nutzung dieser Ausfahrt durch den allgemeinen Verkehr ist zu prüfen. Um eine missbräuchliche Verwendung auszuschließen, sind geeignete verkehrsrechtliche Maßnahmen zu treffen – beispielsweise durch die Aufstellung von Zeichen 250 (Verbot für Fahrzeuge aller Art) mit dem Zusatz ‚Müllfahrzeuge frei‘. Die Verfügbarkeit der hierfür benötigten Parzelle ist gesichert.“

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Vorrangiges Ziel ist die Sicherung der Wohnnutzung sowie eine städtebaulich harmonische Fortführung der westlich angrenzenden Bebauung an der Etzeler Dorfstraße. Um die kleinteilige Struktur zu bewahren, werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechen aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Störpotenzials der angestrebten Gebietscharakteristik.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 von Etzel durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sichert den gebietstypischen Freiraumanteil und wahrt die dörfliche Siedlungsstruktur. Um die Bodenversiegelung zu minimieren und die Anforderungen des Entwässerungskonzepts zu erfüllen, wird die Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 30 % begrenzt.

Die Höhenfestsetzungen gewährleisten eine harmonische Integration der Neubauten in den Bestand und den angrenzenden Landschaftsraum.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der geplanten städtebaulichen Konzeption ergeben. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 18 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbegrenzung der Gebäude



unter 50 m. Ziel der Einschränkung ist die Sicherung einer homogenen Bebauungsstruktur innerhalb des Baugebietes.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenzone) unzulässig. Mit dieser Beschränkung soll in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ein Mindestmaß eines offenen Straßenraumes erreicht werden, was durch unmittelbar angrenzende Baukörper unterlaufen werden würde.

Die Anlage von Stellplätzen in beschränktem Umfang vor Garagen und Carports im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze ist zulässig. Diese Bereiche werden als Zufahrt zu den Garagen / Carports ausgebaut und sollen, als ohnehin vorhandene und in der Regel befestigte Fläche, für eine Doppelnutzung (Zufahrt / Stellplatz) verfügbar sein.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der schadlosen Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird die Höhenlage der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Mindest- und Höchstwerten über dem Niveau der Verkehrsflächen begrenzt.

Grundlage für alle Höhenfestlegungen ist der von einem Fachbüro vor der Erschließung erarbeitete Deckenhöhenplan. In diesem sind alle Straßenhöhen des Endausbaus verbindlich festgelegt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Wesentlich für die Qualität eines Gebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird zum Bebauungsplan eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) geschaffen.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben zum Ziel, neu entstehende Baugebiete in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen. Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

Die umliegenden Bereiche des Plangebietes werden im Wesentlichen durch Gebäude aus den letzten Jahrzehnten geprägt, die eine vielfältige Ausgestaltung der Fassaden aufweisen; historische Gebäude mit ursprünglicher Fassaden- und Dachausbildung sind nur noch vereinzelt vorhanden. Aus dieser Situation lassen sich daher auch nur solche örtlichen Bauvorschriften ableiten, die den Bestand aufnehmen und im Sinne eines zusammenhängenden Siedlungsbildes fortführen.

4.5.1 Dachform

Da die Ausbildung der Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die ortsbildtypischen Formen des geneigten Daches mit zeitgemäßen Werten fort.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen. Hier wird aus ökologischen Gründen einer geringeren Dachneigung der Vorrang gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle eingeräumt.

Bei Anlagen zur Energiegewinnung auf dem Dach ist zu beachten, dass die Anlagen parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.



4.5.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird.

4.5.3 Farb- und Materialfestlegung

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer, sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Farben und Materialien der Dachlandschaften üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Dachsteine in z. B. blauen und grünen Farben werden aufgrund der städtebaulich nicht vertretbaren negativen Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlungslage ausgeschlossen. Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ebenfalls ausgeschlossen.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Winter- oder Sommergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Für die Außenwände soll auf eine spezielle Materialfestlegung verzichtet werden, um sowohl aus Energiespargesichtspunkten als auch unter Aspekten des kostengünstigen Bauens zwischen verschiedenen Materialien, wie Verblendmauerwerk, Holzwänden und Putzwänden zu wählen. Lediglich die Verkleidung von Wänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech soll wegen einer störenden Wirkung vermieden werden.

4.5.4 Einfriedungen

Zur Sicherung eines offenen, grüneprägten Ortsbildes sind für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen massive Mauern, Gabionenzäune, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen mit Hecken der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung, auch in Kombination mit Mauerpfeilern). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Fünfblättriger Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*) begrünt werden. Mit den festgesetzten, für die heimische



Tierwelt „nutzbaren“ Arten, wird der zunehmenden Verdrängung ökologisch sinnvoller Einfriedungen der Vorgärten entgegengewirkt.

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.

4.5.5 Gestaltung der Vorgärten

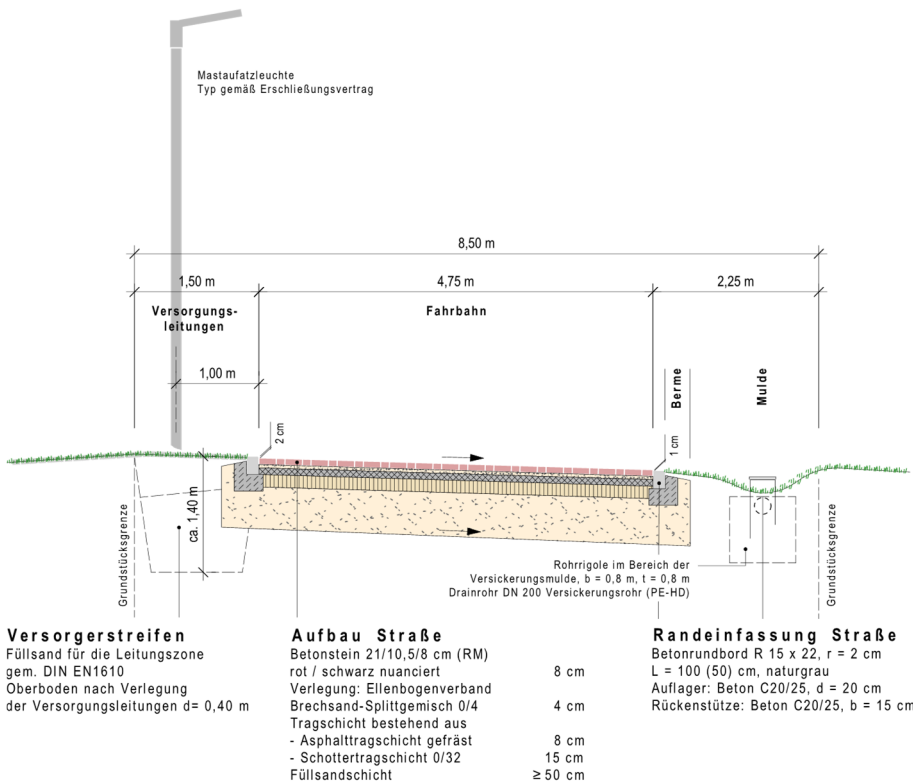
Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstückes, der zwischen dem Gebäude und der Straße liegt. Dieser Bereich ist bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Der zunehmende Trend zu Schottergärten in den privaten Außenanlagen ist kritisch zu sehen. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Biodiversität, Kleinklima, Boden und das Stadtbild sind Anlass, Regelungen zur Gestaltung von privaten Außenanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zwar ist die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke bereits in § 9 Abs. 2 NbauO geregelt, eine Festsetzung im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Pkt. 6 wird diese Problematik aber näher in das Bewusstsein der Bauherinnen und Bauherrn rücken.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der öffentliche Straßenraum der neuen Planstraße wird in einer Breite von 8,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße in einer Regelbreite von 4,75 m mit eingeschobenen Stellplätzen.



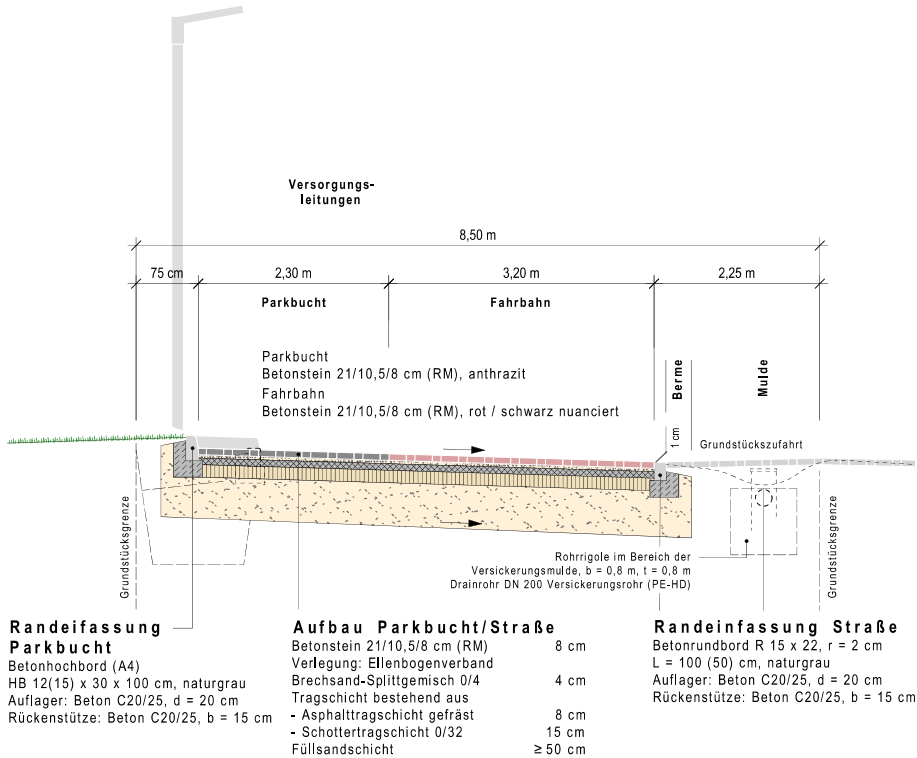
Regelprofil Planstraße Endausbau

Aufbau entsprechend RStO 2012, Belastungsklasse 1,0

Abb. 6: Dimensionierung des Straßenraumes und Ausbaumöglichkeit der Planstraße

Eine Straßenausbaubreite von 4,75 m berücksichtigt den Regel-Begegnungsfall PKW - PKW. Der Begegnungsfall PKW - LKW ist hier nur in Ausnahmefällen anzunehmen; bei einer Straßenausbaubreite von

4,75 m ist er mit eingeschränktem Bewegungsspielraum (verminderter Geschwindigkeit) möglich. Für Versorgungsleitungen ist ein Seitenstreifen von 1,50 m Breite vorgesehen; ein gegenüberliegender Grünstreifen von 2,00 m Breite beinhaltet eine Versickerungsmulde für die Oberflächenwasser der Straße und partielle Baumstandorte.



Regelprofil Planstraße / Parkbucht

Aufbau entsprechend RStO 2012, Belastungsklasse 1,0

Abb. 7: Ausbaumöglichkeit der Planstraße mit eingeschobenen Stellplätzen

Die Entwässerung der Planstraße soll gemäß des Oberflächenentwässerungskonzeptes zur Bauleitplanung einseitig über die Ausbildung einer Versickerungsmulde erfolgen; das Konzept wird derzeit ausgearbeitet und im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Aufgrund des spezifischen Gebietszuschnitts und der geringen Größe von 1,2 ha würde eine konventionelle Wendeanlage (20-m-Wendekreis für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge) die bauliche Ausnutzung unverhältnismäßig einschränken. Zur Flächenoptimierung wird daher eine reduzierte Wendeanlage für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge vorgesehen.

Die Entsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen soll über eine Durchfahrtslösung erfolgen; die Müllfahrzeuge erreichen das Gebiet über die Klein-Moorstricher Straße und verlassen es über eine nördlich angrenzende Parzelle zur Etzeler Dorfstraße mit Ausfahrt Richtung historischem Ortskern von Etzel.

Die Verfügbarkeit der hierfür benötigten Parzelle ist gesichert.

Die Nutzung dieser Ausfahrt durch den allgemeinen Verkehr ist zu prüfen. Um eine missbräuchliche Verwendung auszuschließen, sind geeignete verkehrsrechtliche Maßnahmen zu treffen – beispielsweise durch die Aufstellung von Zeichen 250 (Verbot für Fahrzeuge aller Art) mit dem Zusatz ‚Müllfahrzeuge frei‘.

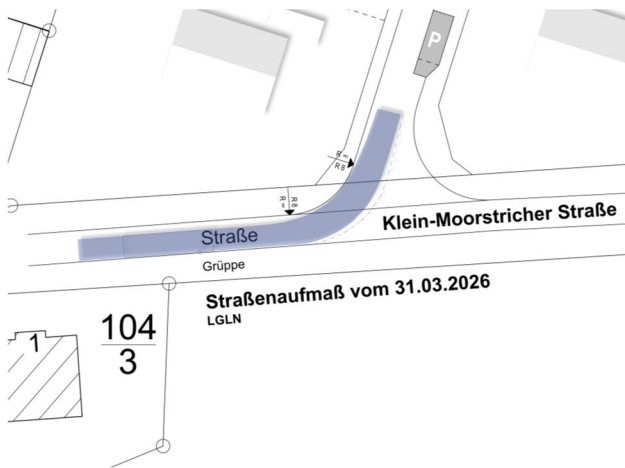


Abb. 8: Entsorgung (3-achsiger LKW)
Baugebietseinfahrt Klein-Moorstricher Straße

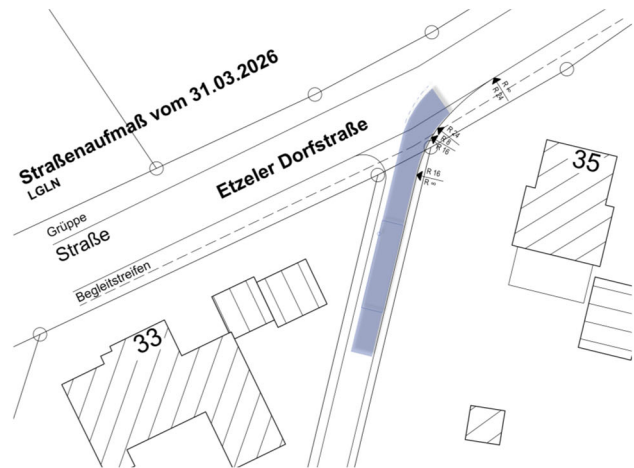


Abb. 9: Entsorgung (3-achsiger LKW)
Baugebietsausfahrt Etzeler Dorfstraße

5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den privaten Grundstücken werden im Bereich des Knotenpunktes der Planstraße mit der Klein-Moorstricher Straße zur Gewährleistung des Betriebes der Erschließungsanlagen festgelegt.

5.4 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet ist ein modernes Regenwassermanagement nach dem Prinzip der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadt) vorgesehen. In diesem Zuge werden Flächen geschaffen, die in der Lage sind, das Oberflächenwasser aufzunehmen und zeitverzögert wieder abzugeben; also möglichst da aufzufangen, wo es anfällt und es genau dort auch dem Regenwasserkreislauf über die belebten Bodenschichten gefiltert wieder zuzuführen. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept wird parallel zur Bauleitplanung ausgearbeitet.

5.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

Energieversorgung

Über die Energieversorgung wird im Rahmen der Erschließung entschieden.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch das kommunale Entwässerungssystem der Gemeinde Friedeburg geregelt



Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreises Wittmund geordnet.

5.6 Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes ist nur eine Beleuchtung der Außenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts, der als gesonderter Teil der Begründung ergänzt wird.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Baugebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich der Gemeinde Friedeburg. Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen können daher nicht ausgeschlossen werden und sind von den Bauinteressenten zu berücksichtigen.

Aufgrund der räumlichen Nähe einer tierhaltenden Hofstelle (Klein-Moorstricher Straße, ca. 200 m Entfernung) wurde die Landwirtschaftskammer Niedersachsen frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Seitens der Landwirtschaftskammer wurden gegen die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in der vorliegenden Abgrenzung keine Bedenken erhoben. Es ist festzustellen, dass die geplante Wohnbebauung unter Einhaltung der geltenden Abstände realisiert werden kann, ohne den Fortbestand oder die rechtmäßige Ausübung des landwirtschaftlichen Betriebes einzuschränken.

Gleichzeitig wird klargestellt, dass die östliche Grenze des Plangebietes aufgrund der emittierenden Betriebsstätte die äußerste Grenze der wohnbaulichen Nutzbarkeit darstellt. Eine Erweiterung des Wohngebietes in östliche Richtung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Geruchsimmissionen) nach Aussage der Landwirtschaftskammer nach der derzeitigen Betriebsprognose des landwirtschaftlichen Betriebes ausgeschlossen, um einen angemessenen Schutzabstand zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu wahren.

7 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Bauamt der Gemeinde Friedeburg eingesehen werden.

7.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.



7.3 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes -NBodSchG sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einzuhalten.

Altablagerungen, Altlasten und Abfälle

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

7.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Bei Erdarbeiten können ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nimmt der Landkreis Wittmund als untere Denkmalschutzbehörde sowie der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft entgegen.

7.5 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern

Auf die erweiterten Pflichten gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) zur Installation von Solarenergieanlagen bei der Errichtung und Änderung bzw. Sanierung von Gebäuden und Parkplätzen wird hingewiesen.

7.6 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

7.7 Kampfmittel

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

8 Städtebauliche Angaben

Allgemeines Wohngebiet	9.534,00 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	1.732,00 qm
Private Flächen für die Wasserbewirtschaftung	945,00 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	12.211,00 qm



9 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 27.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 von Etzel beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern vom bis einschließlich die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per E-Mail vom ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 von Etzel und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 12 von Etzel und der Entwurf der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat den Bebauungsplan Nr. 12 von Etzel nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Friedeburg, den


.....
Der Bürgermeister

Aufgestellt

Aurich, im Mai 2026

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

 Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.905