



Samtgemeinde Holtriem

Auricher Straße 9
26556 Westerholt

Begründung

zur 11a. Änderung des Flächennutzungsplanes
in der Gemeinde Blomberg

Vorentwurf

Verfasser:

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH
- Ingenieure -
Büro Ostfriesland
Tjüchkampstraße 12
26605 Aurich
Telefon: 04941 / 17 93-0
Telefax: 04941 / 17 93-66
E-Mail: ostfr@born-ermel.de
Internet: www.born-ermel.de

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Bestandsaufnahme.....	1
2	Planungsabsichten und –ziele.....	2
3	Planungsrechtliche Situation.....	2
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3.2	Verfahrensstand.....	4
4	Abwägung unter Berücksichtigung der wesentlichen Planinhalte	5
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6

1 Bestandsaufnahme

Lage

Der ca. 1,53 ha große Planbereich befindet sich ca. 1 km südlich der Gemeinde Blomberg östlich der Hauptstraße (K 6).

Räumliches Umfeld

Der Änderungsbereich grenzt

- im Norden, Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohngebäude im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie
- im Westen an die bereits dargestellte gewerbliche Bauflächen sowie die „Hauptstraße“ (K 6).

Nutzung

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt (Lagerplatz und Halle).

Der Betriebsstandort des Bauunternehmens besteht seit Jahrzehnten und wird von der Gemeindestraße „Zum Willms Groden“ erschlossen.

Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

Immissionen (Vorbelastungen)

Auf die gewerbliche Baufläche wirken aufgrund der Lage an der westlich verlaufenden, K 6 (Zählstelle 2411/4870 dtV 2788 Kfz) Verkehrslärmimmissionen auf das Gebiet ein, die jedoch aufgrund der Entfernung von 80 m zur K 6 und der gewerblichen Nutzung nicht beeinträchtigend sind.

2 Planungsabsichten und –ziele

Das seit über 20 Jahren ortsansässige Bauunternehmen hat sich in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt. Die vorhandene Fläche des Betriebes umfasst rd. 1,53 ha und ist zurzeit vollständig versiegelt bzw. bebaut.

Durch diese Planung soll Existenz des vorhandenen Betriebes gesichert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 11a. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf einer Fläche von ca. 1,53 ha die Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung :Bauunternehmen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die 11a. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Raumordnung des Landes Niedersachsen (2012 / 2017)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen ist seit dem 08.05.2012 wirksam. Die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) wurde am 24.01.2017 beschlossen und ist seit dem 17.02.2017 rechtskräftig.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, in dem der Trinkwasserschutz zu beachten ist. Für das Plangebiet sind folgende Aussagen relevant:

- Gemäß Kapitel 3.2.4. „Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz“, Ziffer 03, Satz 1, LROP:
„Die Einträge von Nähr- und Schadstoffen in die Gewässer, insbesondere die diffusen Einträge in das Grundwasser, sind zu verringern; bei den oberirdischen Gewässern sind die biologische Durchgängigkeit und die Gewässerstruktur zu verbessern.“
- Gemäß Kapitel 3.2.4. „Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz“, Ziffer 05, LROP:

„Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass keine nachteiligen Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der hieraus gespeisten oberirdischen Gewässer und grundwasserabhängigen Landökosysteme entstehen.“

Die Planung steht den Zielen des RROP nicht entgegen.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (2006)

Zudem sind die Bauleitpläne an die Regionalplanung anzupassen. Hierbei sind die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Wittmund auf die Planung zu beziehen.

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm vom April 2006 für den Landkreis Wittmund befindet sich der Südteil des Plangebietes in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie im Bereich eines Vorsorgegebietes für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) bzw. des geplanten Wasserschutzgebietes „Harlingerland Schutzzone IIIA“.

In der Zone III gelten gemäß der SchuVO (Fassung vom 29.05.2013) folgende Verbote und Bestimmungen:

- Kein Umbruch von absolutem Grünland (nicht betroffen)
- Genehmigungsvorbehalt zum Umbruch von Grünland (nicht betroffen)
- Genehmigungsvorbehalt bei Grünlanderneuerung (nicht betroffen)
- Kein Umbruch von Dauerbrachen (nicht betroffen)
- Kein Kahlschlag von forstlich genutzten Flächen (nicht betroffen)
- Vorgaben zum Aufbringen von Dünger, Gülle etc. (nicht betroffen)
- Genehmigungsvorbehalt für das Aufbringen von Klärschlamm (nicht betroffen)
- Verbot von Erdbecken zur Lagerung von flüssigen Wirtschaftsdüngern (nicht betroffen)
- Verbot der Gewinnung von Bodenschätzen mit Freilegung des Grundwassers (nicht betroffen)
- Genehmigungsvorbehalt für Erdwärmennutzung (nicht betroffen)
- Verbot von Biogasanlagen (nicht betroffen)

3.2 Verfahrensstand

Der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat am 23.05.2011 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 24.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.09.2011 bis 21.09.2011 im Rathaus durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am 23.05.2011 die Auslegung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2015 bis 30.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am _____ die erneute Auslegung der 11a. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am _____ die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

4 Abwägung unter Berücksichtigung der wesentlichen Planinhalte

Die Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, 4, 7 und 8 BauGB wurden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden. Bei der Abwägung wurden zudem die Stellungnahmen der Behörden sowie die Anregungen der Öffentlichkeit berücksichtigt.

Nach der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowohl gegeneinander wie untereinander, ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gelangt, dass die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese Planung erfordert.

Den Abwägungsbelangen der Existenz- und Entwicklungsmöglichkeiten eines Bauunternehmens wird eine hohe Bedeutung beigemessen.

Standortentscheidung

Der alteingesessene Gewerbebetrieb liegt in der Gemeinde Blomberg. Durch die Lage an der K 6 ist der Standort verkehrsgünstig gelegen.

Der vorhandene Betriebsstandort ist hier zu erhalten. Eine Umsiedelung in ein anderes Gewerbegebiet ist aufgrund der vorhandenen Gebäude und Anlagen wirtschaftlich nicht vertretbar.

Lärmemissionen

Innerhalb des Plangebietes sind die detaillierten Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4.2 „Bauunternehmen Jeschke“ zu regeln. Betriebsfremde Wohnnutzungen sind unzulässig, so dass innerhalb dieses Plangebietes keine Nutzungs- und Interessenskonflikte aus Sicht des Immissionsschutzes zu erwarten sind.

Durch die Gliederungen der Nutzungen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass störende bzw. erheblich beeinträchtigende Einflüsse vermieden werden. Hierzu werden im weiteren Verfahren für die betrieblich genutzten Grundstücksflächen Schallemissionskontingente festgelegt. Es ist der schalltechnische Nachweis zu führen, dass die Richtwerte der TA-Lärm für Wohngebäude im Außenbereich nach § 35 BauGB von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) eingehalten werden.

Geruchsimmissionen

Da das Plangebiet von Wohngebäuden im Außenbereich umgeben ist und der Schutzstatus einer gewerblich genutzten Baufläche geringer ist als von dieser Wohnbebauung sind unzulässige Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen im Sinne der Geruchsimmissionsschutz-Richtlinie (GIRL) sind nicht erforderlich.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der „Hauptstraße“ (K 6) über die vorhandenen Gemeindestraße „Zum Willms Groden“, die die Betriebsfläche des Bauunternehmens durchquert.

Schmutzwasserentsorgung und -behandlung

Die vorhandenen Gebäude verfügen über eine eigene Kläranlage mit biologischer Abwasserreinigung, der das anfallende Schmutzwasser zugeführt wird. Die Einleitungserlaubnis wurde am 30.10.2014 für 13 Einwohnerwerte erteilt. Das anfallende Wasser wird in die Mehrkammergrube (3 Kammern) mit einem Gesamtnutzvolumen von 11,76 m³ eingeleitet, die Einleitung erfolgt in das Grundwasser. Durch die Planung ergibt sich keine Änderung der Art und Menge des anfallenden Schmutzwassers, die Kläranlage ist für bis zu 16 Einwohnerwerte ausgelegt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Flächen erfolgt über vorhandene Grundstücksanschlussleitungen und den bestehenden Gräben. Das anfallende Oberflächenwasser wird somit der Vorfluter, dem G.II.O. Nr. 90/66 „Reihertief“, zugeführt.

Telekommunikation

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist nicht erforderlich.

