



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

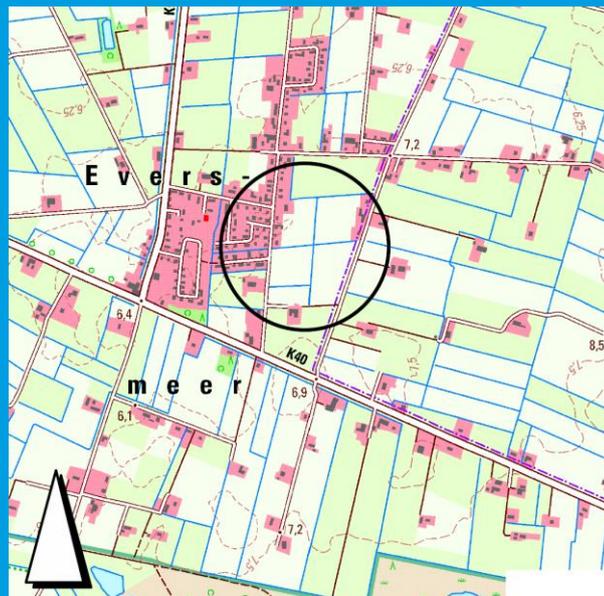
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Entwurf)

Samtgemeinde Holtriem



PROJ.NR. 11455 | 03.03.2022

25. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und -erfordernis	4
2.	Grundlagen der Planaufstellung	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
2.3.	Verfahren	5
2.4.	Änderungsbereich	5
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	5
3.2.	Flächennutzungsplanung	7
3.3.	Landschaftsplanung	7
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung	8
3.5.	Sonstige Planungen	8
4.	Bestand	8
5.	Konzeption	9
6.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	9
7.	Hinweise	10
8.	Umweltbericht	10
9.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	10
10.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	10
11.	Verfahrensvermerke	10
12.	Zusammenfassende Erklärung	10

25. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

1. Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeinde Eversmeer ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Holtriem ohne grundzentrale Funktion. Damit ist ihre Siedlungsentwicklung der im Hauptort Westerholt nachgeordnet. Gleichwohl steht ihr eine angemessene Eigenentwicklung zu. Eine solche maßvolle Siedlungsentwicklung ist im ländlichen Raum v. a. auf die Schaffung von Wohneigentum ausgerichtet. Dies dient sowohl den Wohnbedürfnissen als auch Möglichkeiten zur Eigentumsbildung der Bevölkerung als auch der Erhaltung und Fortentwicklung der Gemeinde.

Hierfür lassen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Holtriem jedoch nicht genug Raum. Ein diesbezüglicher Handlungsbedarf wird durch die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum deutlich, die im vorhandenen Bestand nicht gedeckt werden kann. Daher haben Samtgemeinde und Gemeinde einvernehmlich entschieden, die Neuausweisung eines Baugebiets vorzunehmen, um die Nachfrage nach Wohnraum für einige Jahre decken zu können.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ der Gemeinde Eversmeer aufgestellt.

2. Grundlagen der Planaufstellung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

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

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

25. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
 - k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Verfahren

Da im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 „Everts Land“ der Gemeinde Eversmeer (im nicht weiterverfolgten beschleunigtem Verfahren nach § 13 b BauGB) die Inhalte der vorliegende Planung bereits öffentlich als B-Plan und FNP-Berichtigung Gegenstand einer öffentlichen Auslegung war, damit die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer Grundlage erfolgte, wird im vorliegenden Verfahren für die 15. Änderung gem. § 3 Abs. 1, Satz 3 Nr. 2 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

2.4. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich östlich angrenzend an den Hauptort im Norden des Gemeindegebietes, nördlich der K 40 „Königsweg“ an der Gemeindestraße „Linienstraße“. Er ist rund 3,7 ha groß.

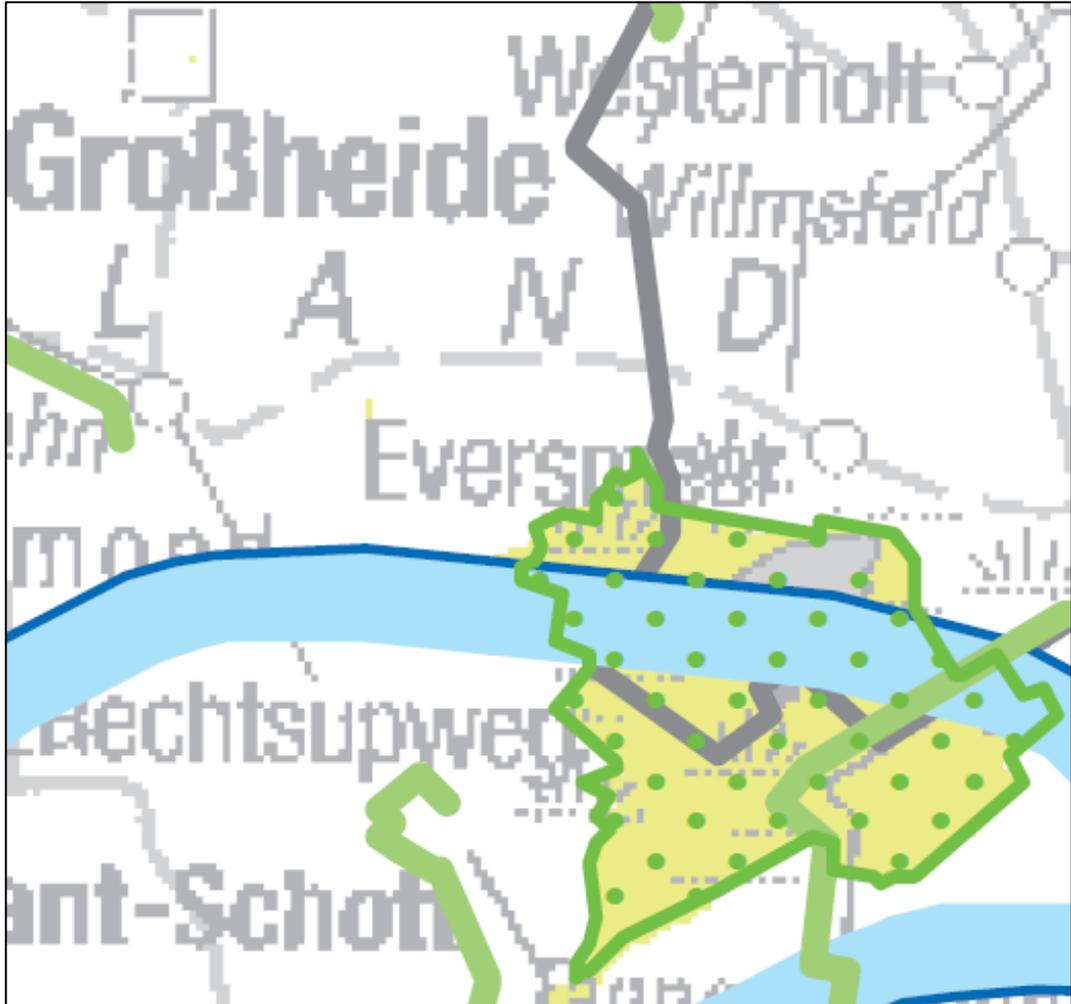
Die Lage und die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 enthält keine direkten Vorgaben für die vorliegende Bauleitplanung. Unmittelbar südlich von Eversmeer sind der Abelitzschloot und der Ringkanal als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien), das Naturschutzgebiet WE 00100 „Ewiges Meer und Umgebung“ als Vorranggebiet für den flächigen Biotopverbund (grüne Flächenfarbe) und zugleich für Natura 2000-Gebiete (grüne Punktsignatur). Das Naturschutzgebiet befindet sich zu einem großen Teil innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets „Marienhaf“, das als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellt ist (blaue Umgrenzung).

Abb.1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2017 (graue Linie = Kreisgrenze) (o. M.)



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

Westerholt wird als Hauptort der Samtgemeinde Holtriem die Funktion des Grundzentrums sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen. Das RROP enthält für das Plangebiet selbst keine Darstellungen.

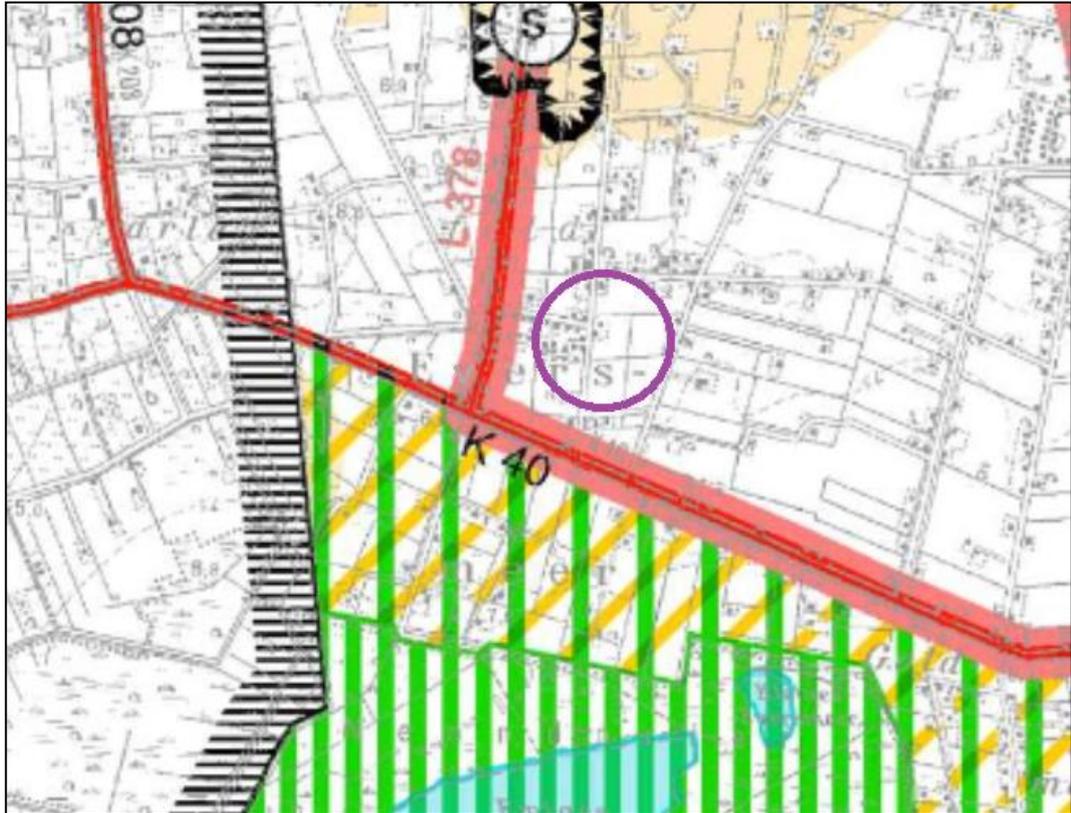
Südlich des Plangebiets befinden sich:

- K 40 „Königsweg“/K 52 „Nenndorfer Straße“ als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (rote Linie) mit regional bedeutsamem Busverkehr (hellrote Überlagerung)
- ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besondere Funktionen der Landwirtschaft (gelbe Schraffur), kombiniert mit einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (weite grüne Schraffur) sowie
- ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (enge grüne Schraffur)

25. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

Da keine Darstellungen den Geltungsbereich des Plangebietes berühren, sind keine der Planung entgegenstehenden Belange der Raumordnung festzustellen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebietes (violett umkreist)



3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Holtriem stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Nordwestlich angrenzend sind Wohnbauflächen (W) dargestellt, nordwestlich des Knotenpunktes der Gemeindestraßen „Linienstraße“ und „Auricher Höcht“ eine gemischte Baufläche (M). Der Straßenzug K 40 „Königsweg“/K 52 „Nenndorfer Straße“ ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Flächen in der Umgebung des Hauptortes sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

3.3. Landschaftsplanung

Der Landkreis Wittmund verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2007. In den Kartenwerken werden für das Plangebiet selbst als Teil der naturräumlichen Region Ostfriesischer Geest bzw. naturräumlichen Landschaftseinheit Blomberger Geest keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

Für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem liegt kein **Landschaftsplan** vor.

25. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet unterliegt keiner verbindlichen Bauleitplanung.

In westlicher Nachbarschaft liegen die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne der Gemeinde Eversmeer:

- Nr. 2 „Schulsiedlung“

Dieser Bebauungsplan wurde 1981 rechtswirksam und setzt allemeine Wohngebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten fest. Im Zuge der 1. Änderung (rechtswirksam 1999) wurden die Flächen für Spielplätze neu verteilt und der Standort eines Vereinsheims festgelegt.

- Nr. 3 „Schulsiedlung 1. Erweiterung“

Dieser Bebauungsplan grenzt südlich an den eben genannten Bebauungsplan an und wurde 1995 rechtswirksam. Er setzt allgemeine Wohngebiete fest.

- Nr. 4 „Nenndorfer Straße“

Dieser Bebauungsplan wurde 1999 rechtswirksam und setzt allgemeine Wohngebiete fest. Im Zuge der 1. Änderung (rechtswirksam 2013) wurden die örtlichen Bauvorschriften angepasst.

3.5. Sonstige Planungen

Es sind keine sonstigen beachtenswerten Planungen für die Gemeinde Eversmeer bekannt.

4. Bestand

Das Plangebiet liegt und rund 3,4 km südwestlich des Ortszentrums von Westerholt. Das Areal des Änderungsbereichs wird gegenwärtig vollständig landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt und bauliche Anlagen sind bis auf ein Nebengebäude nicht vorhanden. Mitten durch das Plangebiet verläuft mit Fließrichtung von Ost nach West ein Entwässerungsgraben, der als Vorfluter für die umliegenden Flächen fungiert.

Die bauliche Nutzung in nordwestlicher Nachbarschaft dient weit überwiegend dem Wohnen, vereinzelt mit dem Ferienwohnen als untergeordneter Nutzung. Der Kindergarten der Gemeinde befindet sich rund 250 m nordwestlich des Plangebiets.

Im weiteren Umkreis des Plangebiets überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung. Die hier vorhandene Bebauung weist eine recht starke Streulage auf und umfasst viele (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen.

Die Bebauung in der Gemeinde Eversmeer ist von freistehenden Einzelhäusern geprägt, die überwiegend in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden gestaltet sind.

Auf dem Grundstück verläuft parallel zur Linienstraße eine unterirdische Stromleitung.

25. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

5. Konzeption

In der jüngeren Vergangenheit haben Gemeinde und Samtgemeinde konsequent auf die Erhaltung und Entwicklung des Hauptortes Eversmeer hingewirkt und insofern nur hier Bauflächen ausgewiesen bzw. Baugebiete entwickelt. Hierbei wurde auf eine kompakte Siedlungsstruktur geachtet, so dass innerhalb der bestehenden Flächen keine Potenziale für eine Nachverdichtung vorhanden sind.

Die „Linienstraße“ bildet eine Hauptachse der historischen Siedlungsentwicklung. Im Zuge der Planungen in jüngerer Vergangenheit wurde bevorzugt der gut erschlossene Bereich westlich der „Linienstraße“ bis zur K 52 „Nenndorfer Straße“ in der Nähe der K 40 „Königsweg“ entwickelt. Einen nachgeordneten Schwerpunkt im Norden bildet das Wohngebiet an der Gemeindestraße „Freese Siedlung“, ebenfalls an der „Linienstraße“ gelegen. Auf diese bisherige Siedlungsentwicklung wird mit der vorliegenden Planung Bezug genommen. Zum einen soll die Entwicklung in der Nähe der K 40 „Königsweg“ im direkten Anschluss an den Bestand fortgeführt werden, da hier günstige Bedingungen für die Erschließung und die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur vorliegen. Zum anderen wird die Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung nicht weiter geführt, als durch das o. g. Wohngebiet an der Gemeindestraße „Freese Siedlung“ vorgegeben ist.

Die so ausgewählte Fläche greift die städtebauliche Entwicklung am „Eschenweg“ im Sinne der genannten Kriterien auf und führt sie fort. Konflikte mit der geplanten Nutzung im Hinblick auf Lärm, Geruch oder andere Immissionen bestehen nicht.

Die Fläche wird so abgegrenzt, dass bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m² rund 34 Baugrundstücke neu parzelliert werden können. Diese Dimensionierung ist der vorhandenen Nachfrage angemessen. Eine Darstellung von Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland „auf Vorrat“ erfolgt nicht, da der langfristige Bedarf nicht hinreichend abschätzbar ist. Es wird erwartet, dass mit der Bebauung bald nach der Erschließung begonnen wird und das Baugebiet zügig entwickelt werden kann.

6. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung von Wohnbauland. Für die Gestaltung der verbindlichen Bauleitplanung sollen Spielräume bestehen, die sich innerhalb dieses Zweckes bewegen, um langfristig planerische Flexibilität und Anpassungsmöglichkeiten an die städtebauliche Entwicklung zu bieten. Daher wird davon abgesehen, bereits im Flächennutzungsplan die besondere Art der baulichen Nutzung festzulegen. Insofern wird für den Großteil des Änderungsbereichs als allgemeine Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zuge der Fachplanungen in Vorbereitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden Standort und Dimensionierung von Anlagen zur Regenrückhaltung bestimmt, die für die Umsetzung der Planung sowie die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der umliegenden Flächen obligatorisch sind. Daher erfolgt eine entsprechende Darstellung einer Fläche für die Regenrückhaltung.

25. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

7. Hinweise

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

8. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ der Gemeinde Eversmeer liegt gesondert vor. Hierin werden Bestand und Eingriffe beschrieben und bewertet und die Eingriffsregelung abgearbeitet.

9. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die Prüfung nach § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung nach § 4 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

11. Verfahrensvermerke

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum standen die Unterlagen zudem in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Holtriem zur Verfügung.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

12. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

25. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 03.03.2022

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
B. Sc. Meike Segger
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Eversmeer\11455_Wohngebiet\06_F-
Plan\02a_Entwurf_Vollverfahren\Begründung\2022_03_03_11455_Begr_FNP_E_2.docx