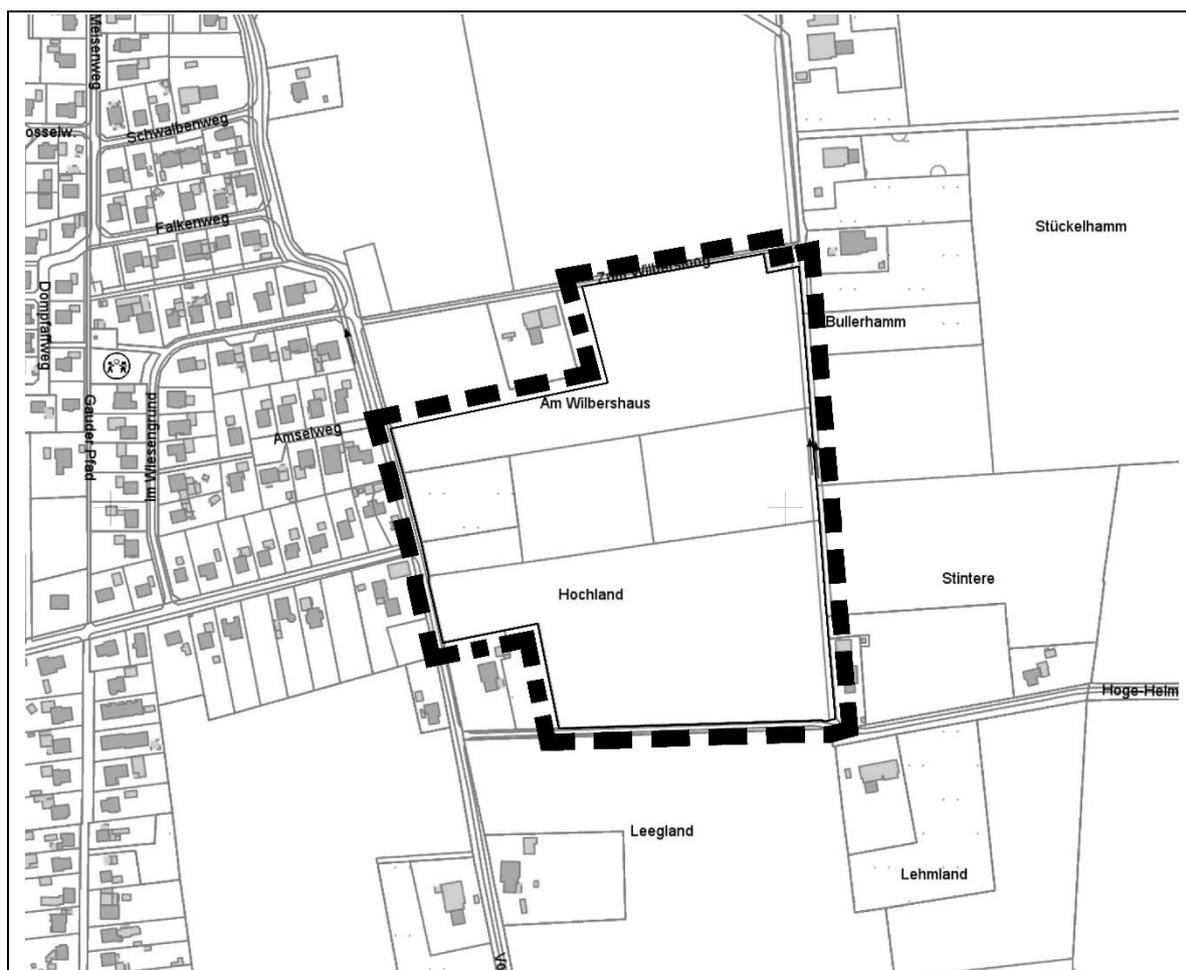


Samtgemeinde Holtriem

29. Änderung des Flächennutzungsplanes „Voßbergstraße“

Begründung

- Vorentwurf -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RAUMORDNUNG	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
3	BESTAND	6
4	DARSTELLUNGEN	6
5	UMWELTPRÜFUNG	7
5.1	INTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE.....	7
5.2	UMWELBERICHT	7
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	9
6.2	SCHMUTZWASSER.....	9
6.3	STROM- UND GASVERSORGUNG	9
6.4	ABFALLENTSORGUNG.....	9
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG	9
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	9
7	HINWEISE.....	10
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	10
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	10
7.3	ALTLAGERUNGEN	10
7.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG.....	10

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist die Ausweisung einer neuen Wohnsiedlung. Sie soll den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauland in der Samtgemeinde Holtriem decken. Durch den Mühlenweg und die Voßbergstraße ist die Fläche erschlossen. Der Flächennutzungsplan stellt hier Außenbereichsflächen dar.

Für das Planvorhaben sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Wohnbebauung Voßbergstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8 ha.

1.3 Verfahrensvermerke

Der Rat der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am ... 2021 die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes „Voßbergstraße“ (Gemeinde Blomberg) gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und dem Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung und der Umweltbericht beschlossen.

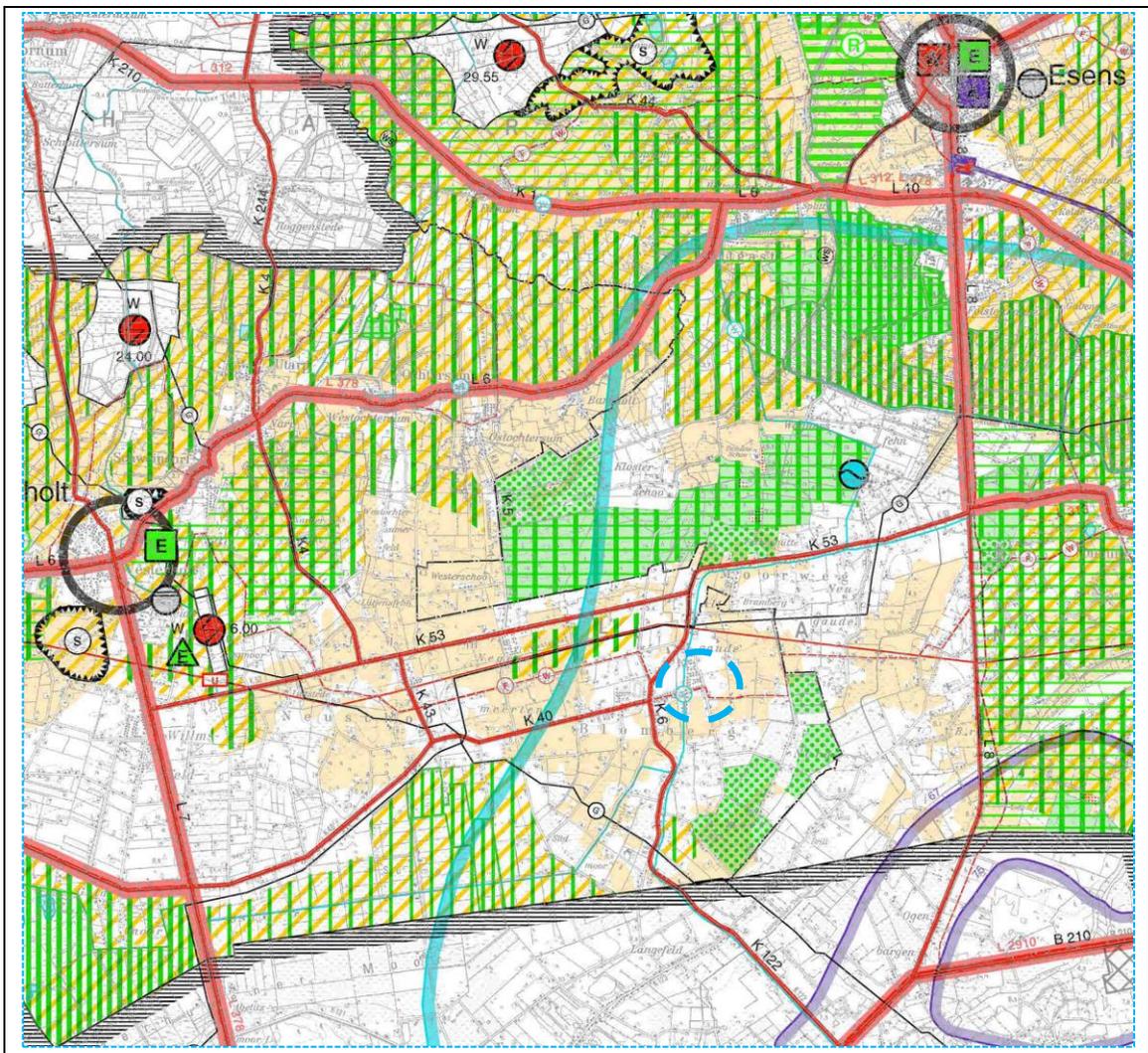
2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund legt die Ortschaft Westerholt innerhalb der Samtgemeinde Holtriem als Grundzentrum mit „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Der Gemeinde Blomberg ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Westlich und südlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren und Wandern). Östlich grenzen Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft an.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem Ziel der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raum und seiner Infrastruktureinrichtungen.

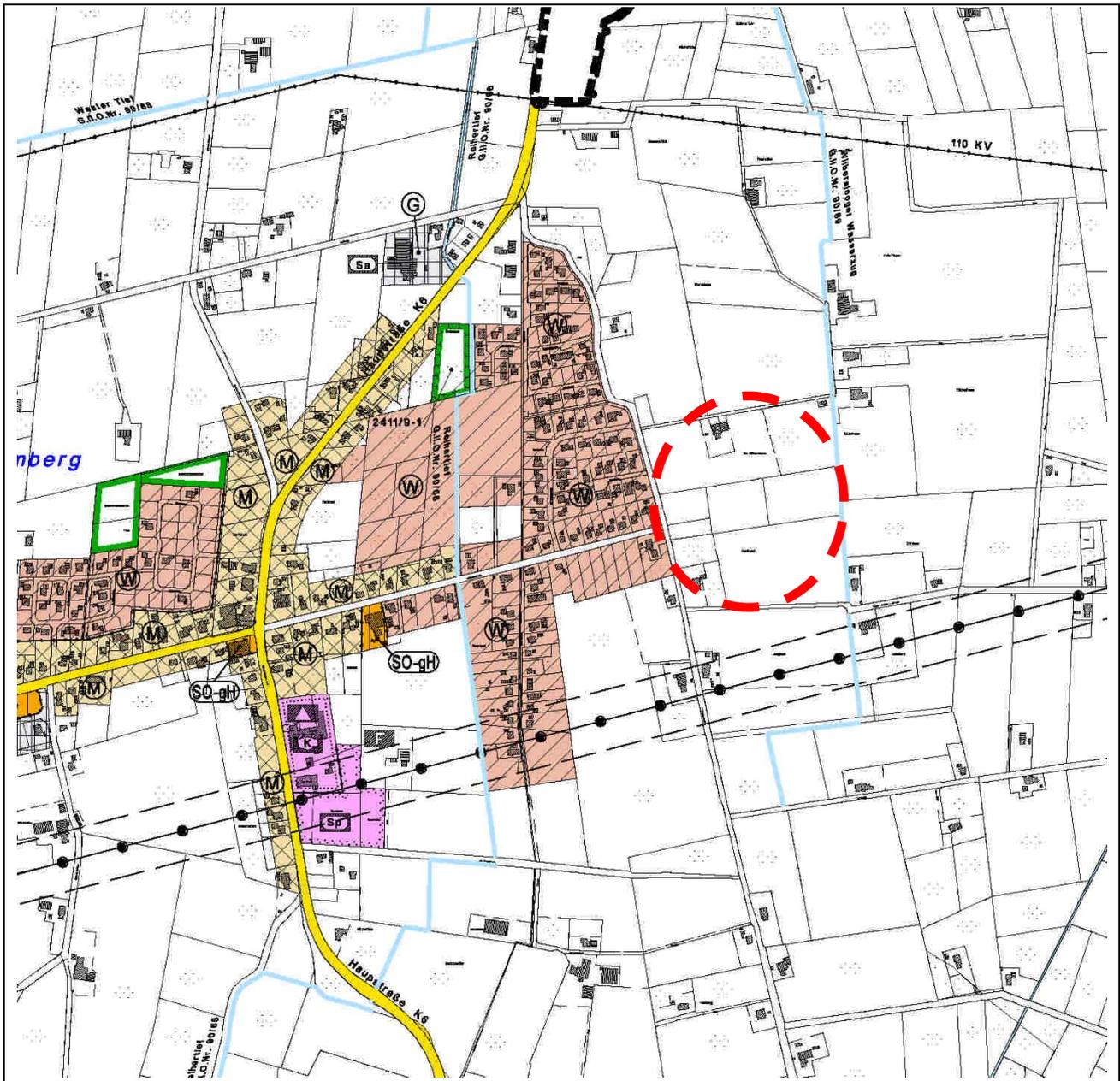


2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Außenbereichsflächen dar.

Die dargestellten Flächen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein „allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Die Planungsziele sind somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Es handelt sich um die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem.

3

Bestand

Das Plangebiet liegt östlich der Wohnsiedlungen die von der Voßbergstraße begrenzt werden. Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar.

Nördlich und südlich befindet sich angrenzend an das Plangebiet jeweils ein große Wohngrundstücke.

Das Plangebiet wird im Westen von der Voßbergstraße, im Norden dem Wilbersloog und im Süden durch den Hooge Helmer begrenzt. Im Osten wird das Gebiet durch ein Tief begrenzt.

4

Darstellungen

Planungsziel ist die Ausweisung von neuen Wohngebieten. Für den Änderungsbereich werden daher Wohnbauflächen W dargestellt.

5 Umweltprüfung

In dem Umweltbericht wird der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bewertet.

5.1 Interne Kompensationsfläche

Auf der internen Kompensationsfläche ist die Umwandlung des Ackers in eine extensive Grünlandnutzung auf einer 2.300 m² großen Fläche (Flurstück 43/6, Flur 3, Gemarkung Blomberg) um das Regenrückhaltebecken geplant.

Auf der Fläche erfolgt die Ansaat einer Regiosaatmischung Fettwiese/Frischwiese (30 % Blumen, 70 % Gräser) mit den Kennarten der Weidelgras-Weiden (*Cynosurion*) und Glatthaferwiesen (*Arrhenatherion*). Die Ansaatstärke beträgt 3 g/m², 30 kg/ha. Mit der zukünftig extensiv zu pflegenden Grünlandfläche (Zielbiotop GET/GMS) werden die Biotopfunktionen verbessert.

Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der Boden für die Ansaat aufzulockern und vorzubereiten. Der Boden sollte vor einer Neuanlage gepflügt (vor dem Winter) oder gefräst werden. Anschließend wird mit einer Egge oder Kreiselegge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt. Als Saatgut ist nur regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft aus dem Ursprungsgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Dies trägt zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) bei und wurde in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt.

Die Fläche ist zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Ein erster Schnitt wird zur Hauptblüte der Gräser gesetzt, ca. Mitte Mai bis Anfang Juni und ein weiterer Schnitt im September. Das Mahdgut ist nach Trocknung von der Kompensationsfläche zu entfernen.

5.2 Umweltbericht

In der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes wird ausgeführt:

„..... Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes verbleiben hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen.“

Geschützten Arten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Schutzgut biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen überwiegend Ackerflächen und Intensivgrünland mit geringem Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum verloren. Die Biotopstrukturen im Bereich des Wilberlooger Zuggrabens, die ein größeres Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum bieten, bleiben erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Als erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist die Abgrabung für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens von ca. 2.264 m² zu werten. Die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf“ und „Puffer- und Filtervermögen für Schadstoffe“ gehen in den abgegrabenen Bereichen verloren. Die Beeinträchtigungen müssen durch externe Maßnahmen kompensiert werden.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von 8,12 ha. Die als Wohngebiet festgesetzte Fläche hat einen Umfang von 5,89 ha, wovon eine Fläche von 30 % bebaubar, das entspricht einer Fläche von rund 1,76 ha bzw. unter Berücksichtigung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO 2,68 ha. Der Bebauungsplan Nr. 20 nimmt 0,63 % der Bodenfläche der Gemeinde und 0,77 % der landwirtschaftlichen Bodenfläche in Anspruch.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Oberflächenentwässerung werden Gräben auf insgesamt 287 m Länge (663 m²) verrohrt und verfüllt sowie ein Tümpel (211 m²) überplant. Diese Überplanung ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und ist durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden. Mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens (2.264 m²) werden verschiedene Funktionen des Schutzgutes Wasser wie Lebensraumfunktion für Tiere und Abflussregulation wiederhergestellt.“ (aus: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ in der Gemeinde Blomberg, Vorentwurf – Dr. Born – Dr. Ermel GmbH)

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird nach Norden in das Rückhaltebecken geleitet. Das anliegende Tief ist zum Plangebiet durch einen 10 m breiten Räumstreifen abgegrenzt.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor und wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

6.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Blomberg angeschlossen.

6.3 Strom- und Gasversorgung

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

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

6.5 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.6 Telekommunikation

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

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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



Oldenburg, den 22.02.2022

M. Lux - Dipl.-Ing.