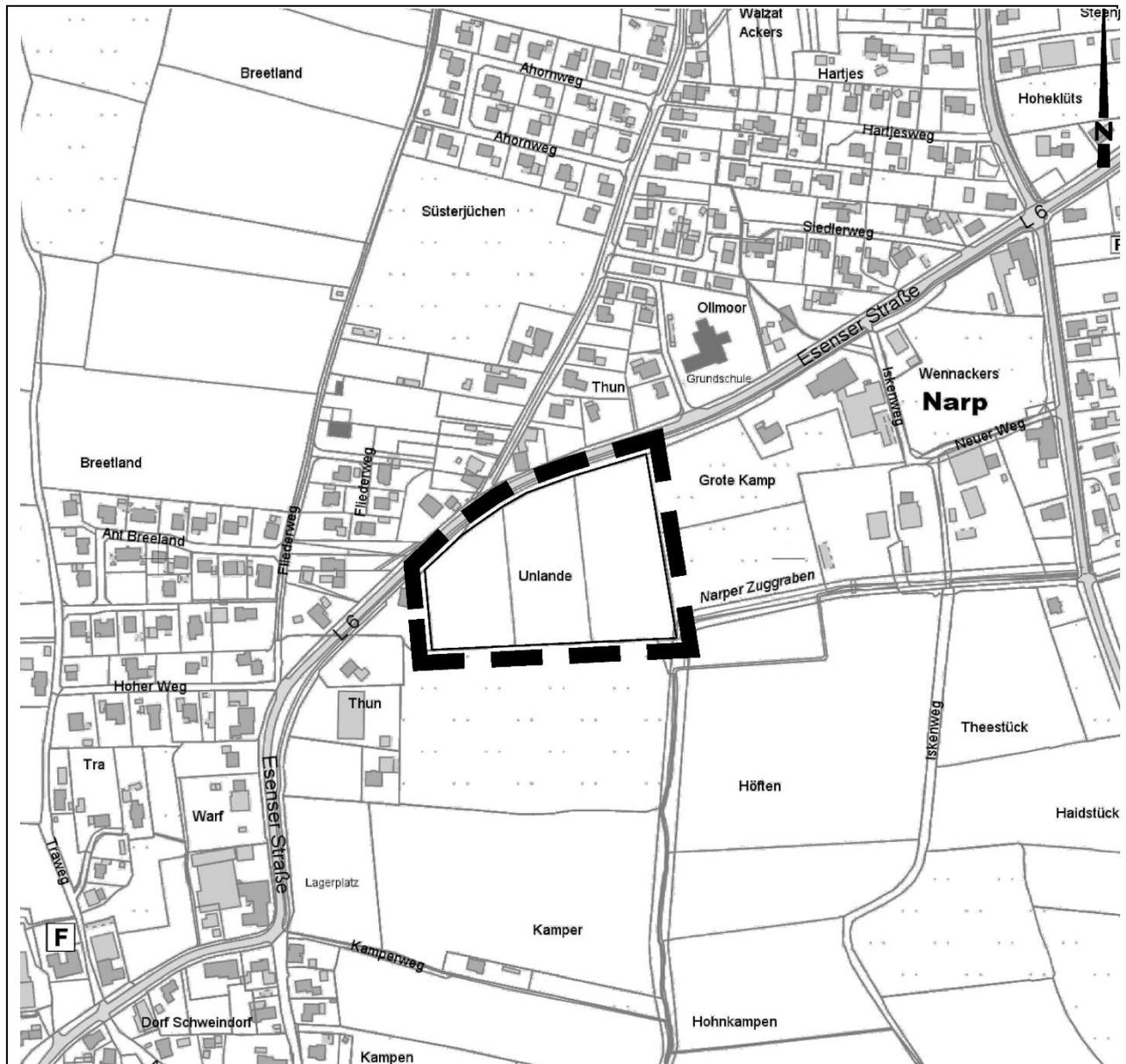


# Samtgemeinde Holtriem

## 27. Änderung des Flächennutzungsplanes „Unlande“

### Begründung

### - Vorentwurf -



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE.....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	RAUMORDNUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
<b>3</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>6</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	6
3.2	VERKEHR.....	6
<b>4</b>	<b>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>9</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	9
6.2	SCHMUTZWASSER.....	9
6.3	ENERGIEVERSORGUNG.....	9
6.4	ABFALLENTSORGUNG.....	9
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	9
6.6	BRANDSCHUTZ.....	9
6.7	TELEKOMMUNIKATION.....	9
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>10</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	10
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	10
7.3	ALTABLAGERUNGEN.....	10
7.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG.....	10

## ANLAGEN

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 „Unlande“ der Gemeinde Utarp, Vorentwurf vom 12.10.2023,  
Aurich

## **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 Gemeinde Utarp decken. Die Fläche wird über die Esener Straße (L 6) erschlossen.

Der Standort des Plangebietes schließt an die vorhandene Siedlungsbebauung, vor allem zur gegenüberliegenden Seite der L 6 an. Die Ortschaft Utarp und ihre Infrastruktureinrichtungen werden durch das neue Baugebiet gestärkt. Das Baugebiet soll den mittelfristigen Bedarf decken.

Für das Planvorhaben ist die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche südlich der Esener Straße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2 ha.

### **1.3 Verfahrensvermerke**

Der Rat der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am .. .. 2022 die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes „Unlande“ gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. . . . ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes „Unlande“ hat mit dem Begründungsentwurf und dem Umweltbericht in der Zeit vom .. .. . . . bis .. .. . . . öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Der Rat der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am .. .. . . . die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes „Unlande“ gemäß BauGB sowie die Begründung und der Umweltbericht beschlossen.

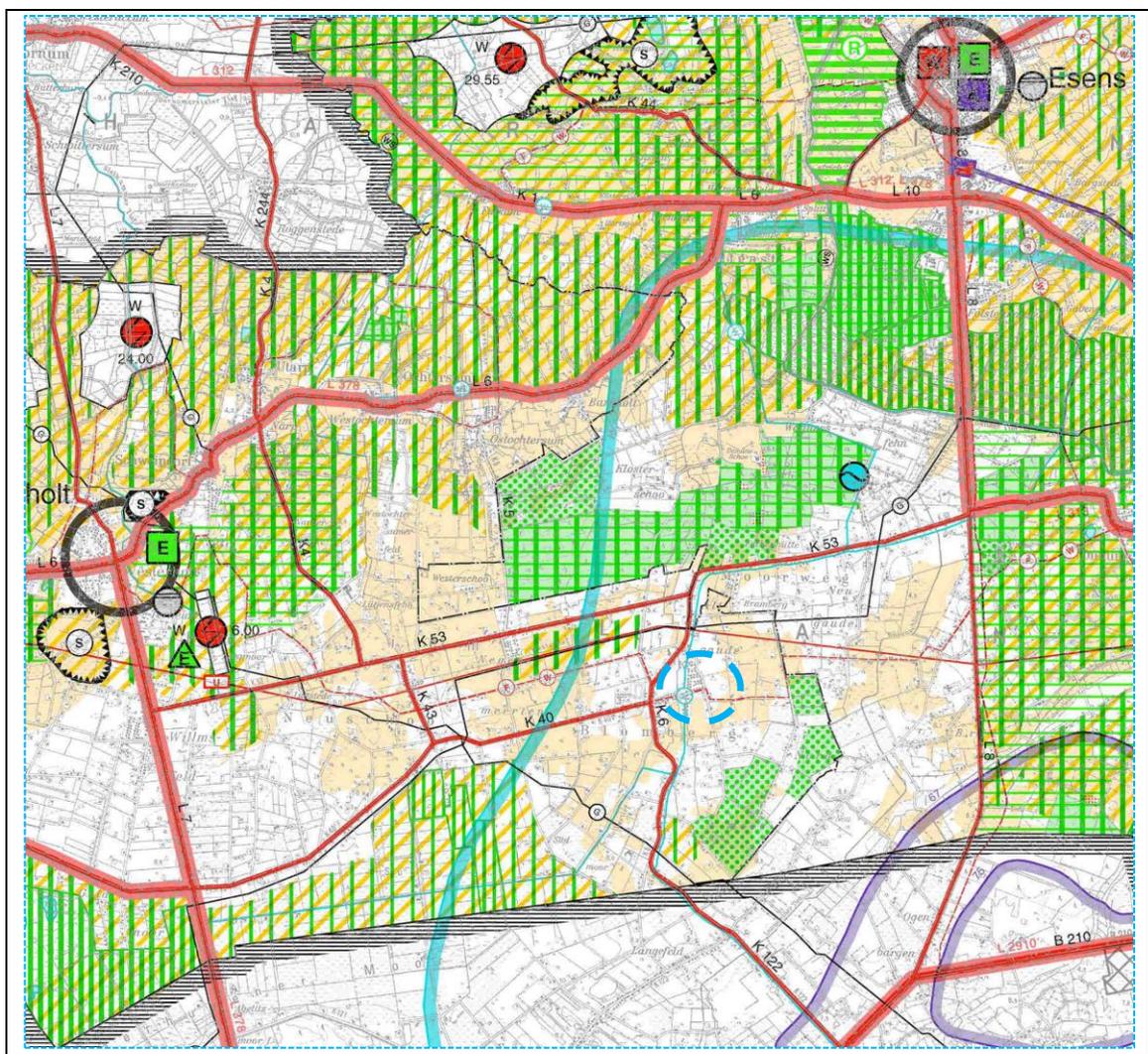
## 2 Planerische Vorgaben

### 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 Utop ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die L 6, sie ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße festgelegt.

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

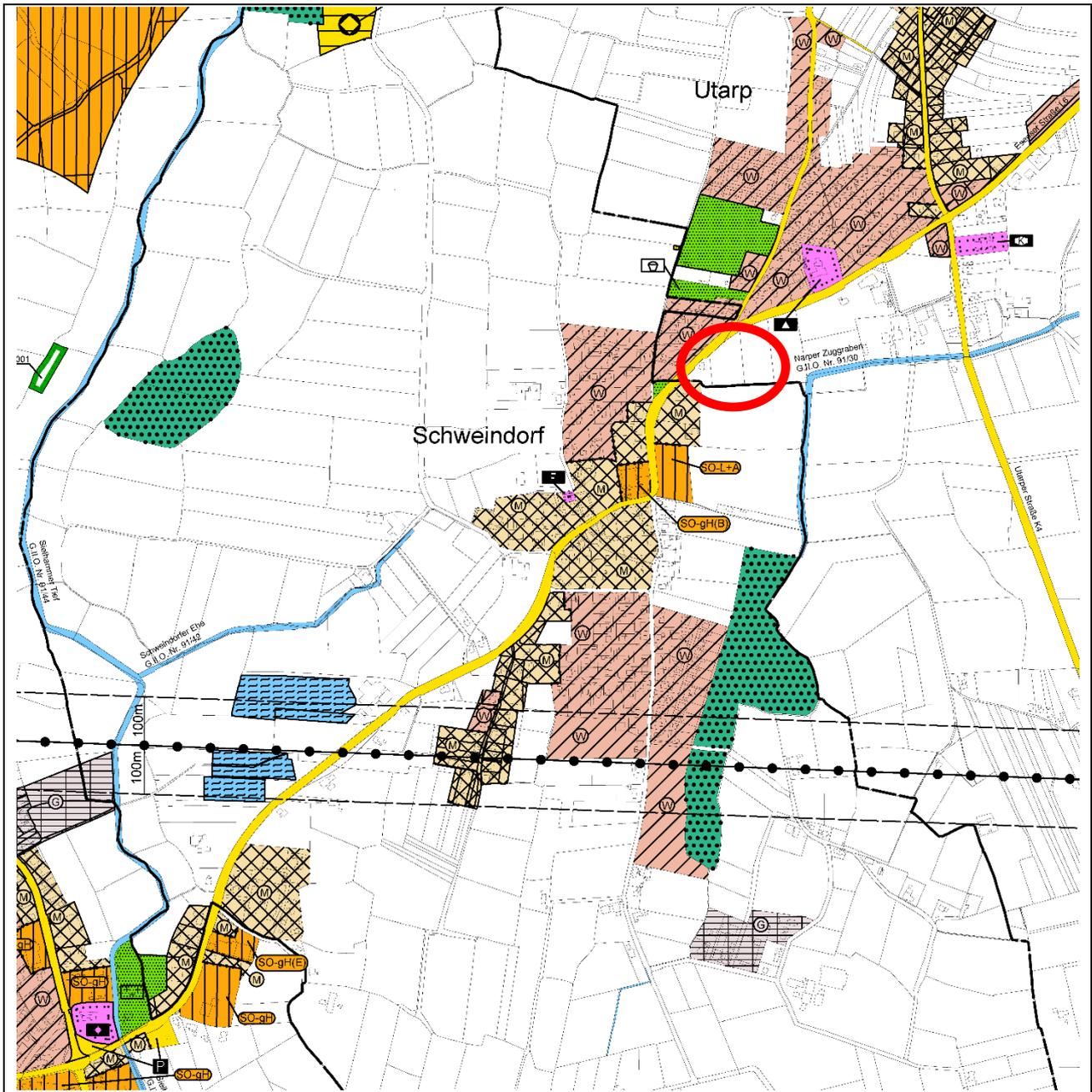


### 2.2 Flächennutzungsplan

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 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem.

### **3 Bestand**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt südlich der Haupt-Wohnsiedlungen von Uтары. Hier liegt östlich in der Nähe die Grundschule Uтары.

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

Das Plangebiet wird im Norden von der L 6 und ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Randlich liegen an der Ost- und Südgrenze Wallhecken.

#### **3.2 Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Esenser Straße (L 6) erschlossen.

#### **4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden.

Gemäß dieser Planungsabsicht werden für den Änderungsbereich Wohnbauflächen W dargestellt.

#### **5 Umweltbericht**

In dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 „Unlande“ wird der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bewertet.

*In der allgemein verständlichen Zusammenfassung heißt es: „Die Gemeinde Uтары beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 9 „Unlande“ aufzustellen. Zur Realisierung des dargelegten Entwicklungsziels werden im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) gern. § 4 BauNVO, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Maßnahmenflächen (Kompensationsfläche) und Wasserflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,34 ha. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Parallelverfahren die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.*

*Im Umweltbericht werden die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima und Landschaft, Kulturgüter und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern beschrieben und bewertet. Des Weiteren werden die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen des Vorhabens beschrieben und Möglichkeiten bzw. Maßnahmen für die Vermeidung und Verminderung sowie den Ausgleich dargelegt.*

*Ausgewiesene Schutzgebiete bzw. geschützte Bereiche sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden, daher sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten. Im Geltungsbereich befindet sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop, jedoch sind nach § 22 Abs. 3 NNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützte Wallhecken von einer Überplanung betroffen.*

*Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.*

*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 intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen mit geringem Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum verloren. Die südliche Wallhecke, die ein größeres Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum bietet, bleibt erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.*

### Schutzgut Boden/Fläche

*Als erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind Versiegelungen (Wohngebäude mit Nebenanlagen, Straßen und Wege) sowie Abgrabung (Herstellung des Regenrückhaltebeckens) zu werten. Die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf“ und „Puffer- und Filtervermögen für Schadstoffe“ gehen in den Bereichen verloren.*

### Schutzgut Wasser

*Im Rahmen der Oberflächenentwässerung bzw. Herstellung der Zuwegung ins Baugebiet werden Gräben verrohrt sowie eine Mulde verfällt. Diese Überplanung ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und ist durch Ausgleichmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens werden verschiedene Funktionen des Schutzgutes Wasser wie Lebensraumfunktion für Tiere und Abflussregulation wiederhergestellt.*

### Schutzgut Klima/Luft

*Ungünstig auf das Schutzgut Klima wirkt sich die zusätzliche Versiegelung aus. Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens, der geplanten Begrünung sowie der in großem Umfang angrenzenden Freiflächen sind hierdurch jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

*Das geplante Vorhaben bewirkt anlagebedingt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Aufgrund des Erhalts der südlichen Wallhecke, die als Eingrünung zur freien Landschaft fungiert, sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.*

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

*Im Geltungsbereich sind bisher keine Kultur- und Sachgüter bekannt, so dass von keiner Beeinträchtigung ausgegangen wird.*

### Kompensation

*Da die erforderliche Kompensation nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist, werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wallhecken über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung einzustellende Maßnahmen im Geltungsbereich und auf externen Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zurückverbleiben.“*

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

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

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

### **6.2 Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Uтары angeschlossen.

### **6.3 Energieversorgung**

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 Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

Das Plangebiet liegt im Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harlingerland, ca. 2,6 km südwestlich des nächstgelegenen Förderbrunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Somit sind die Auflagen für Trinkwasserschutzgebiete zu beachten.

### **6.6 Brandschutz**

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Gemeindebrandmeister abgestimmt. Dabei muss eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde vorgehalten werden. Diese Löschwassermengen müssen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

### **6.7 Telekommunikation**

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

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

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

### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26 603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

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

### **7.3 Altablagerungen**

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **7.4 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

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

Die Beseitigung von Gräben und Gewässer ist außerhalb der Laichzeit und der Winterruhe der Amphibien, d.h. im Zeitraum November bis Mitte/Ende Februar durchzuführen.

Holtriem, den .. ..

.....  
Samtgemeindebürgermeister

## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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



Oldenburg, den 13.10.2023

M. Lux - Dipl.-Ing.