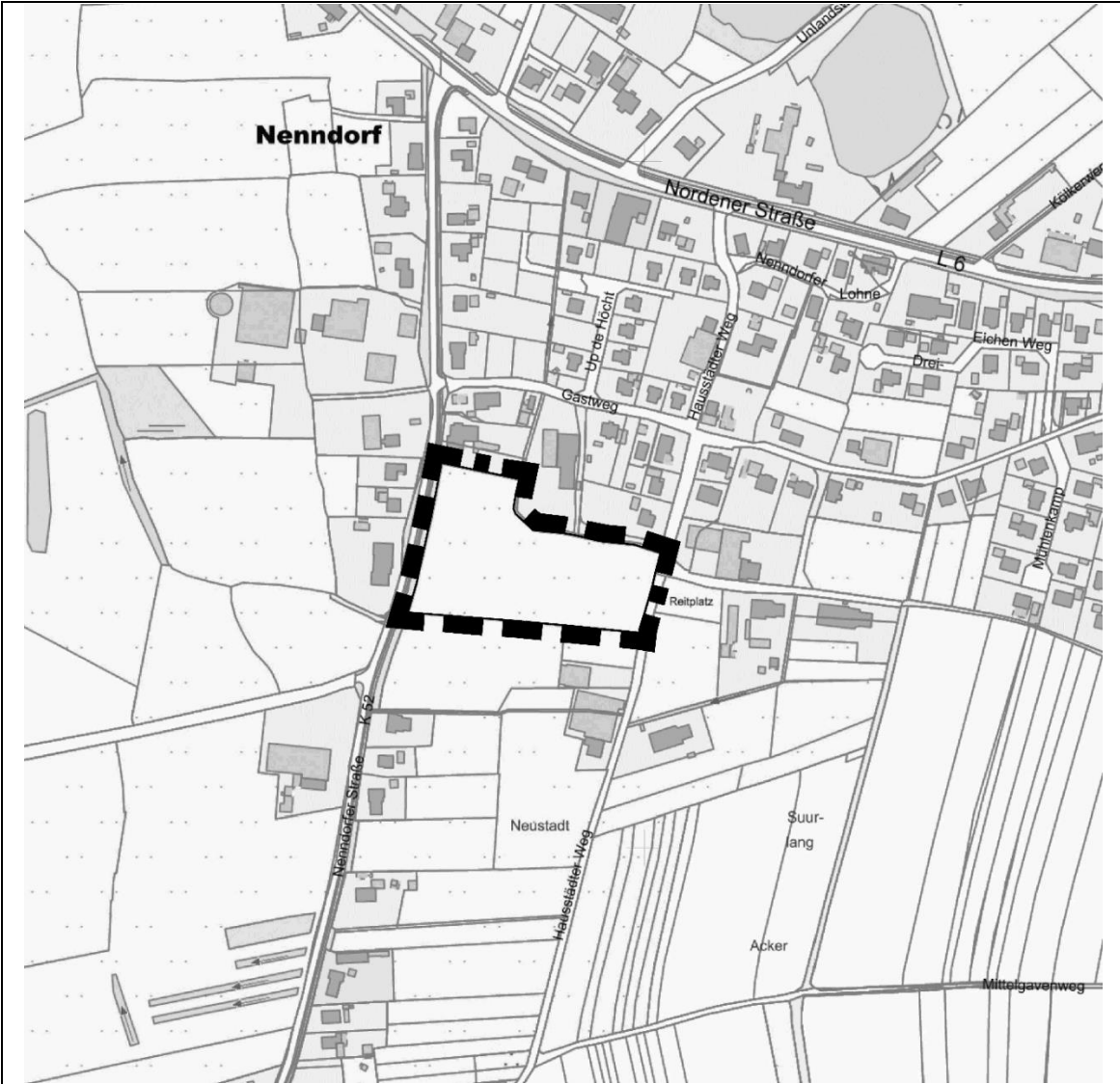


# Samtgemeinde Holtriem

## 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hausstädter Weg“

### 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>
<b>4</b>	<b>DARSTELLUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	10
6.2	SCHMUTZWASSER .....	10
6.3	ENERGIEVERSORGUNG.....	10
6.4	ABFALLENTSORGUNG .....	10
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	10
6.6	TELEKOMMUNIKATION .....	10
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>11</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG .....	11
7.2	BODENFUNDE.....	11
7.3	ALTABLAGERUNGEN.....	11
7.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG .....	11

## ANLAGEN

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 „Hausstädter Weg“ der Gemeinde Nenndorf – Vorentwurf,  
27.02.2024 Aurich

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Planungsziel ist es den weiteren Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Nenndorf zu decken. Das Plangebiet ist durch den Hausstädter Weg erschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt hier Außenbereichsflächen dar.

Die Gemeinde Nenndorf hatte in Anbetracht der Ausgangssituation für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verfahren gem. § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gewählt, da alle Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB vorlagen. Der Bebauungsplan ist von einem jüngst gefällten Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 CN 3.22 – Urteil vom 18.07.2023) betroffen: Das BVerwG hat einen im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplan (Außenbereichsbebauung für Wohnraum ohne Umweltprüfung) für unwirksam erklärt, da dieses Verfahren gegen das Europarecht verstößt. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen demnach nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Aus diesem Grunde wird ein zweistufiges Vollverfahren mit Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung einschl. Umweltbericht im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird von der Samtgemeinde Holtriem geändert.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche Nenndorfer Straße und Hausstädter Weg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha.

### **1.3 Verfahrensvermerke**

Der Rat der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am ... 2024 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hausstädter Weg“ gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am ... die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes als Satzung gemäß BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Raumordnung**

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

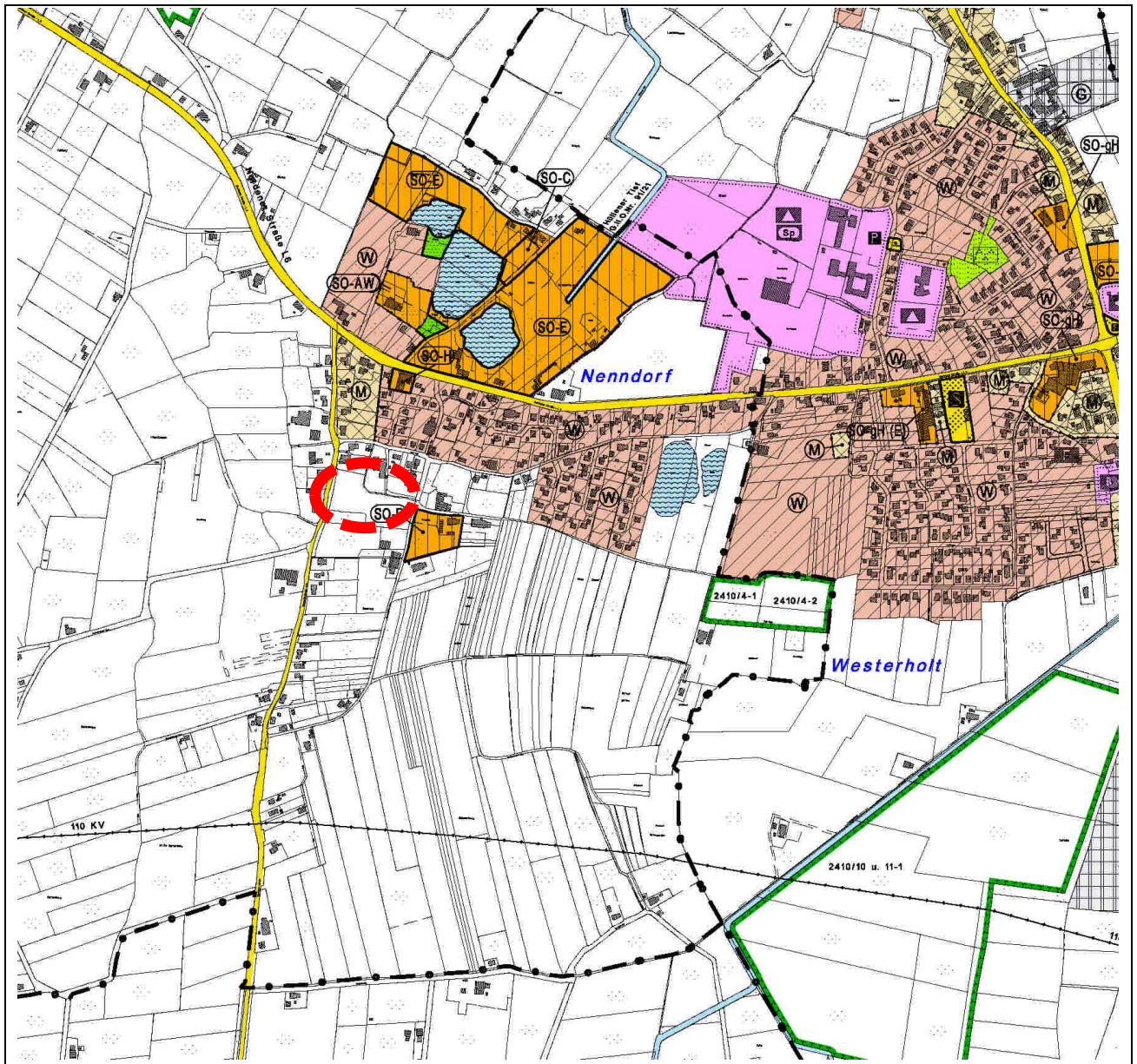
Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem Ziel der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raums und zur Stabilisierung seiner Infrastruktureinrichtungen.

### **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. Daher ist der Flächennutzungsplan zu ändern, es handelt sich um die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



### **3 Bestand**

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Nenndorf, zwischen Nenndorfer Straße und Hausstädter Weg. Es handelt sich um eine Pferdeweide.

Nördlich wird das Plangebiet durch ehemalige Hofstellen und Wohnbebauung begrenzt. Westlich verläuft die Nenndorfer Straße mit einreihiger Bebauung.

Südlich und südöstlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die vorwiegend als Pferdeweide genutzt werden. In der Nähe befinden sich Reitanlagen.

### **4 Darstellungen**

Gemäß der Planungsabsicht hier ein Wohngebiet zu entwickeln, werden in der Änderung Wohnbauflächen (W) dargestellt.

## 5 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen, er kommt zu folgendem Ergebnis:

### *12. Allgemein verständliche Zusammenfassung*

*Die Gemeinde Nenndorf beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 12 „Hausstädter Weg“ aufzustellen. Zur Realisierung des dargelegten Entwicklungsziels werden im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, Verkehrsflächen, private Grünflächen und Wasserflächen (RRB) festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1,35 ha. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Parallelverfahren die 23. 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 befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.*

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

#### *Schutzgut Mensch*

*Der Geltungsbereich liegt südlich bestehender Wohnbebauung zwischen der nenndorfer Straße und dem Haustädter Weg. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, die sich durch die Zunahme von Emissionen durch Kfz-Verkehr, Hausbrand und Lärm ergeben, sind nicht erheblich.*

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

*Die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Biotopstrukturen besitzen eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Biotopstrukturen mit sehr geringer und geringer Bedeutung (Wohnsiedlung, Straßen und Gewässer). Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes verbleiben hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen.*

*Geschützte Arten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht erfüllt.*

#### Schutzgut biologische Vielfalt

*Durch das Vorhaben gehen intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen mit geringem Arten- / bzw. Lebensraumspektrum verloren. 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 von zwei Zuwegungen ins Bau- gebiet werden Grabenabschnitte verrohrt. Diese Überplanung wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässer gewertet und bedarf keiner Ausgleichmaßnahmen. 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 Erhaltes 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 erforderliche Kompensation wird außerhalb des Geltungsbereiches, auf einer externen Maßnahmenfläche in der Gemarkung Nenndorf umgesetzt, wodurch die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgeglichen werden können.*



*Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen auf externer Ersatzfläche davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zurückverbleiben. (aus: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 „Hausstädter weg“ der Gemeinde Nenndorf – Vorentwurf, 27.02.2024, Aurich)*

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Im Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Für die Oberflächenentwässerung liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor

### **6.2 Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Nenndorf 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 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.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

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

### **7.2 Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

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.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.

Nenndorf, den .. ..

.....  
Bürgermeister

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

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



Oldenburg, den 04.03.2024

M. Lux - Dipl.-Ing.