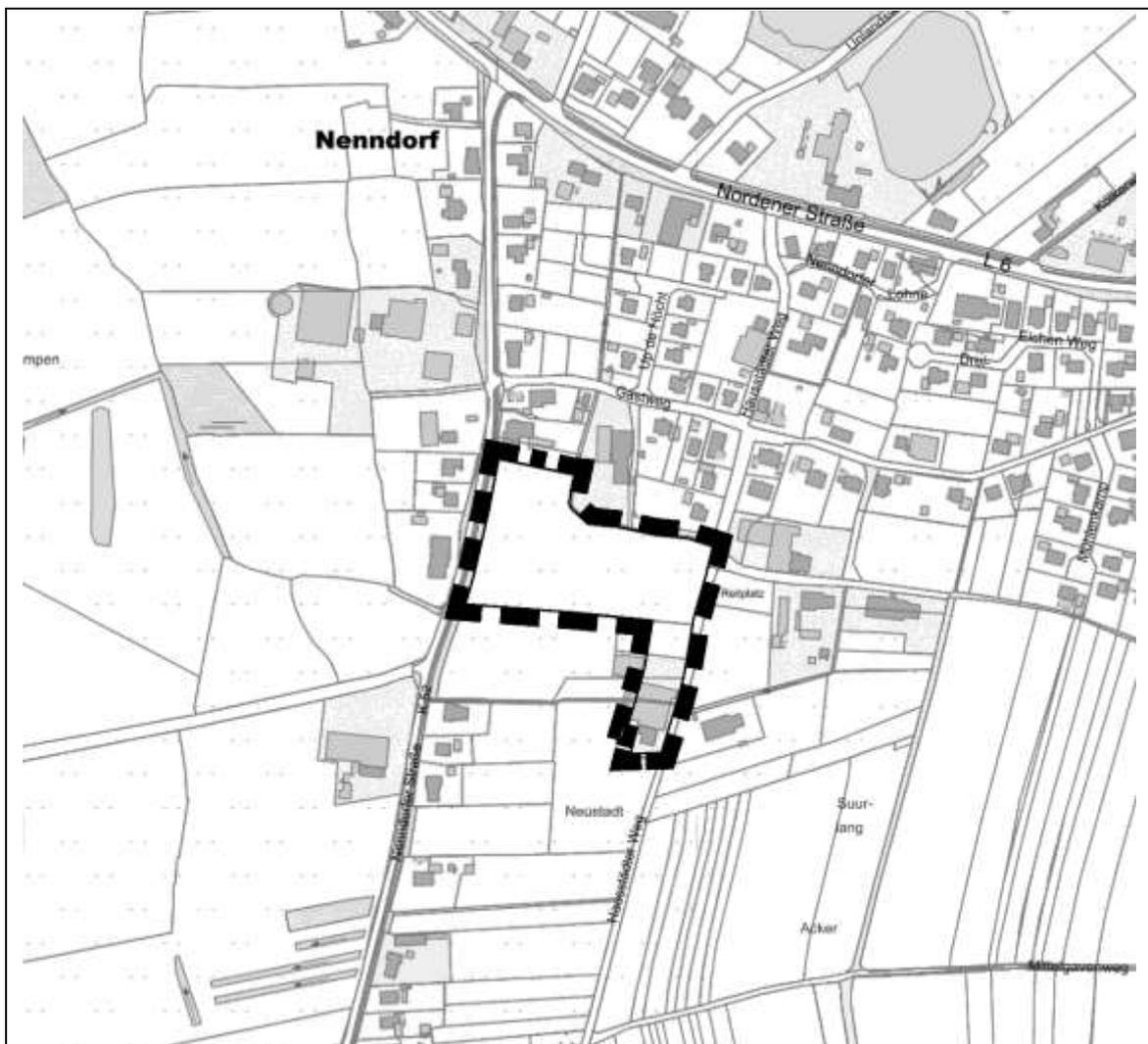


Gemeinde Nenndorf

30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hausstädter Weg“

Begründung

-Entwurf-



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
3.1	LAGE	6
3.2	GERUCHSIMMISSIONEN	6
4	DARSTELLUNGEN	8
5	UMWELTBERICHT	9
6	VER- UND ENTSORGUNG	12
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	12
6.2	SCHMUTZWASSER	12
6.3	ENERGIEVERSORGUNG	12
6.4	ABFALLENTSORGUNG	12
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG	12
6.6	TELEKOMMUNIKATION	12
7	HINWEISE	13
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	13
7.2	BODENFUNDE	13
7.3	ALTABLAGERUNGEN	13
7.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG	13

ANLAGEN

Geruchs-Immissionsgutachten - Bauleitplanung der Gemeinde Nenndorf, Samtgemeinde Holtriem - Immissionschutzgutachten; hier Ergänzung aufgrund der Bestandsaufstockung (14.02.2025 LWK Oldenburg)

Gemeinsamer Umweltbericht - 30. Änderung Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem und Bebauungsplan Nr. 12 „Hausstädter Weg“ der Gemeinde Nenndorf – Entwurf, 27.05.2025 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. 1,6 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.

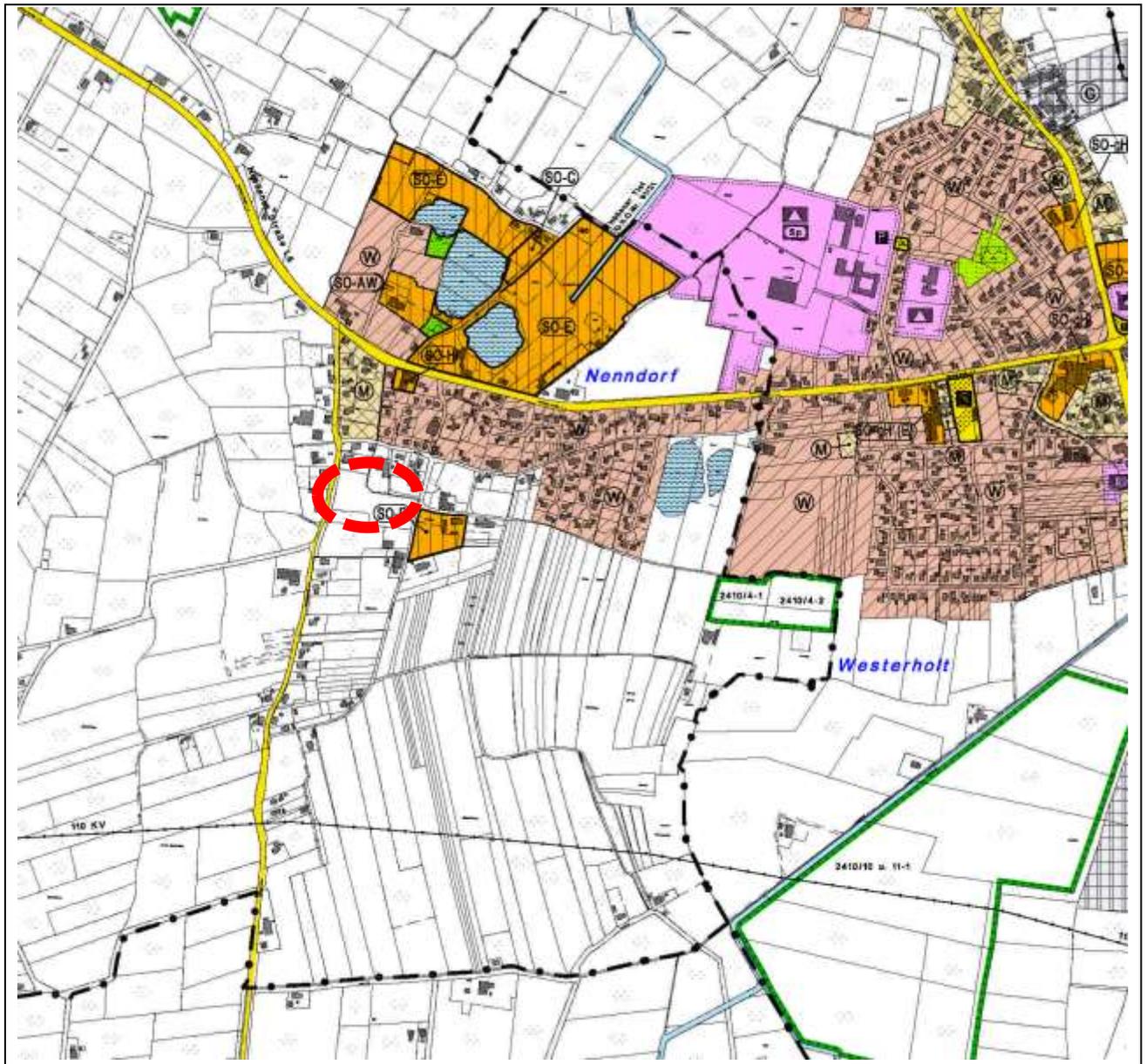
Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem Ziel der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raums und zur Stabilisierung seiner Infrastruktureinrichtungen.

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, ein Dörfliches Wohngebiet und ein Dorfgebiet 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

3.1 Lage

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.

3.2 Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes liegen vorwiegend ehemalige Hofstellen, eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nur in einem Falle vor. Die Gemeinde Nenndorf hat daher ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. In der „Ergänzung aufgrund der Bestandsaufstockung“ kommt der Gutachter zu folgender Bewertung:

Herr, für den wir bislang 17 Reitpferde in dem vorhanden Wirtschaftsgebäude berücksichtigt haben, beabsichtigt nunmehr den Neubau und Betrieb einer Bewegungshalle und den Anbau von 10 Paddocks (inklusive Boxen für 10 Pferde) an die Bewegungshalle.

Anders als in dem uns vorliegenden Lageplan dargestellt, wurde mit Herrn vereinbart, dass die Paddockboxen nicht auf der nördlichen, sondern auf der südlichen Seite der geplanten Bewegungshalle eingerichtet werden. Neben den Vorteilen einer besseren Tierkontrolle wirkt sich diese Anordnung auch günstiger, d. h. mit einer geringeren Geruchsbelastung in dem in Rede stehende Plangebiet aus.

Herr hat in diesem Zusammenhang auch Angaben zur Stall- und Weidehaltung gemacht. Im Einzelnen sollen alle Pferde im vorhandenen Wirtschaftsgebäude in den Monaten Mai bis Ende September tagsüber (ca. 12 Stunden) Weidegang erhalten. In den Monaten Oktober bis Ende April erhält ein Großteil der im Wirtschaftsgebäude aufgestellten Pferde (ca. 13 Tiere) ebenfalls für ca. 12 Stunden Weidegang. Für ca. 4 Pferde wird der Weidegang auf ca. 4 Stunden täglich begrenzt.

Bei der Bewegungshalle wird von einem ganzjährigen Betrieb (ca. 13 Stunden täglich) ausgegangen.

Bei den neu geplanten Paddockboxen wird eine ganzjährige Belegung mit 10 Pferden und ein täglicher Weidegang von ca. 12 Stunden angenommen.

Ferner ist in der vorliegenden Berechnung eine dreiseitig umwandete und überdachte Festmistplatte berücksichtigt worden. Dieses Festmistlager weist eine Grundfläche von 70 m² auf, wobei im Mittel der Zeit davon ausgegangen wird, dass die Grundfläche ca. zu Zweidrittel permanent mit dem dort gelagerten Mist emittiert.

Das unter den vorgenannten Bedingungen und Annahmen resultierende Ergebnis der neu durchgeführten Ausbreitungsrechnung finden Sie in Anhang 5_2025. In der Darstellung ist zu erkennen, dass die Geruchsstunden im Vergleich zum Ergebnis vom 06.03.2024 insbesondere im südöstlichen Bereich des Plangebietes „Am Hausstädter Weg“ zunehmen und Werte von über 10 % erreichen.

Der Grenzwert für Wohn- und Mischgebiete ist gemäß Tabelle 22, Anhang 7 der TA Luft mit 10 % festgelegt. Laut Berechnungsergebnis steigen die Werte entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf bis zu 15 % an. Der mit mehr als 10 % betroffene Bereich beschränkt sich jedoch nur auf einen schmalen Streifen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze, die hier an den Außenbereich angrenzt.

Laut TA Luft, Anhang 7, Nr. 3.1 Satz 5 können, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Laut LAI (Zweifelsfragen zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)) sind in diesem Zusammenhang zurückliegend bei der Anwendung der GIRL beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet Immissionswerte von 12 bis 15 % zulässig gewesen. Diese Sichtweise bzw. die genannte Spanne lassen sich nach Auffassung des Unterzeichners auch auf den vorliegenden Fall und das ihm künftig zugrunde liegende Nachbarschaftsverhältnis übertragen.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, diesen mit mehr als 10 % Geruchshäufigkeit betroffenen Bereich von der Wohnbebauung auszuklammern und dort ggf. Einrichtungen wie ein Regenrückhaltebecken zu realisieren (Ergänzung vom 14.02.2025).

Planerische Abwägung

Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird ein Planänderung vorgenommen. Es wird ein Teil des bisherigen Plangebietes statt als allgemeines Wohngebiet WA nunmehr als dörfliches Wohngebiet MDW überplant. Der Bereich der Hofstelle wird zudem als Dorfgebiet MD mit in das Plangebiet einbezogen. Somit werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten.

Sonstiges

Landwirtschaftliche Nutzflächen, vorwiegend Pferdeweiden grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Auf diesen Flächen wird ggfs, im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist.

4 Darstellungen

Gemäß der Planungsabsicht hier ein Wohngebiet zu entwickeln und die Belange der Landwirtschaft hinsichtlich Geruchsemissionen zu beachten.

Daher werden für das Plangebiet die Bauflächen in 3 Bereich gegliedert bzw. dargestellt:

- Wohnbauflächen (W) im zentralen Neubaubereich,
- ein dörfliches Wohngebiet (MDW) im östlichen Neubaubereich zur Nähe der Hofstelle und
- ein Dorfgebiet (MD) für den Bereich der Hofstelle am Hausstädter Weg.

5 Umweltbericht

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

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

„..... 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 Zuwegungen ins Baugebiet werden Grabenabschnitte verrohrt. Diese Überplanung von 28 m Grabenverrohrung wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern gewertet und bedarf keiner Ausgleichsmaßnahmen. 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.“ (Gemeinsamer Umweltbericht - 30. Änderung Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem und Bebauungsplan Nr. 12 „Hausstädter Weg“ der Gemeinde Nenndorf – Entwurf).

Mit den Vermeidungs-, Ausgleichs- und den externen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft, der mit der Bauleitplanung verbunden ist, vollumfänglich kompensiert werden.

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 Hild
25129 Oldenburg
T 0441 358 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 27.05.2025

M. Lux - Dipl.-Ing.