



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

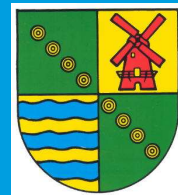
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Vorentwurf)

Samtgemeinde Holtriem



PROJ.NR. 12772 | 21.07.2026

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Änderungsbereich	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben	5
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung	8
4.3.	Landschaftsplanung	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	10
5.	Ziele der Planung	10
6.	Konzeption	11
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	12
8.	Hinweise	13
9.	Umweltbericht	13
10.	Ermittlung von Eingriff und Ausgleich	14
11.	FFH-Vorprüfung	15
12.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	15
13.	Verfahrensvermerke	16
14.	Zusammenfassende Erklärung	17

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Westerholt hat seit dem Jahr 2019 ein Neubaugebiet zur Schaffung von Wohnraum am südlichen Rand des Hauptortes entwickelt (Baugebiet „Leegmoorsweg“). Die hierdurch geschaffenen Grundstücke sind nunmehr fast alle verkauft. Die Nachfrage nach Baugrundstücken hält allerdings weiter an. Um den kurzfristig zu erwartenden Bedarf decken zu können, möchte die Gemeinde auf der dem Baugebiet „Leegmoorsweg“ benachbarten Fläche einige weitere Grundstücke für eine Wohnbebauung schaffen.

Die Samtgemeinde Holtriem unterstützt dieses Ansinnen, denn Westerholt ist der zentrale Ort der Samtgemeinde, wo die Entwicklung von Wohnbauland vorrangig stattfinden soll. Im Zuge dessen ist außerdem aufgefallen, dass der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 17.2 „An der Mühle“ anzupassen ist.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Samtgemeinde entschieden, eine Neuordnung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorzunehmen.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde Westerholt den Bebauungsplan Nr. 30 „Leegmoorsweg Erweiterung“ auf.

2. Grundlagen der Planung

2.1. 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 Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
 - n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
 - o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Änderungsbereich

Die Änderung umfasst zwei Teilbereiche:

Teiländerungsbereich 1 liegt am südlichen Rand der Ortslage Westerholt unmittelbar westlich angrenzend an die Gemeindestraße „Leegmoorsweg“, etwa 350 m westlich der L 7 „Auricher Straße“. Er ist rund 0,76 ha groß.

Teiländerungsbereich 2 liegt südwestlichen Rand der Ortslage unmittelbar westlich angrenzend an die Bebauung an der Gemeindestraße „An der Mühle“ und ist rund 2,43 ha groß.

Lage und genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Teiländerungsbereich 1 wird landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Nördlich und östlich ans Plangebiet grenzen Wohngebiete an. Die hier befindliche Bebauung besteht vorwiegend aus freistehenden Einzelhäusern, die mit geneigten Dächern versehen sind. Westlich und südlich ans Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Etwa 50 m südwestlich befindet sich ein Grundstück im Außenbereich, das mit einem Haus bebaut ist.

Teiländerungsbereich 2 wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und weist keine baulichen Anlagen auf.

Auch hier grenzt nördlich und östlich eine Wohnbebauung aus freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern an. Auf dem Gebiet der Gemeinde Nenndorf grenzen südlich gemeindliche Kompensationsflächen an und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Etwa 50 m westlich entfernt liegen 2 große Teiche, etwa 100 m südlich am „Mittelgavenweg“ befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

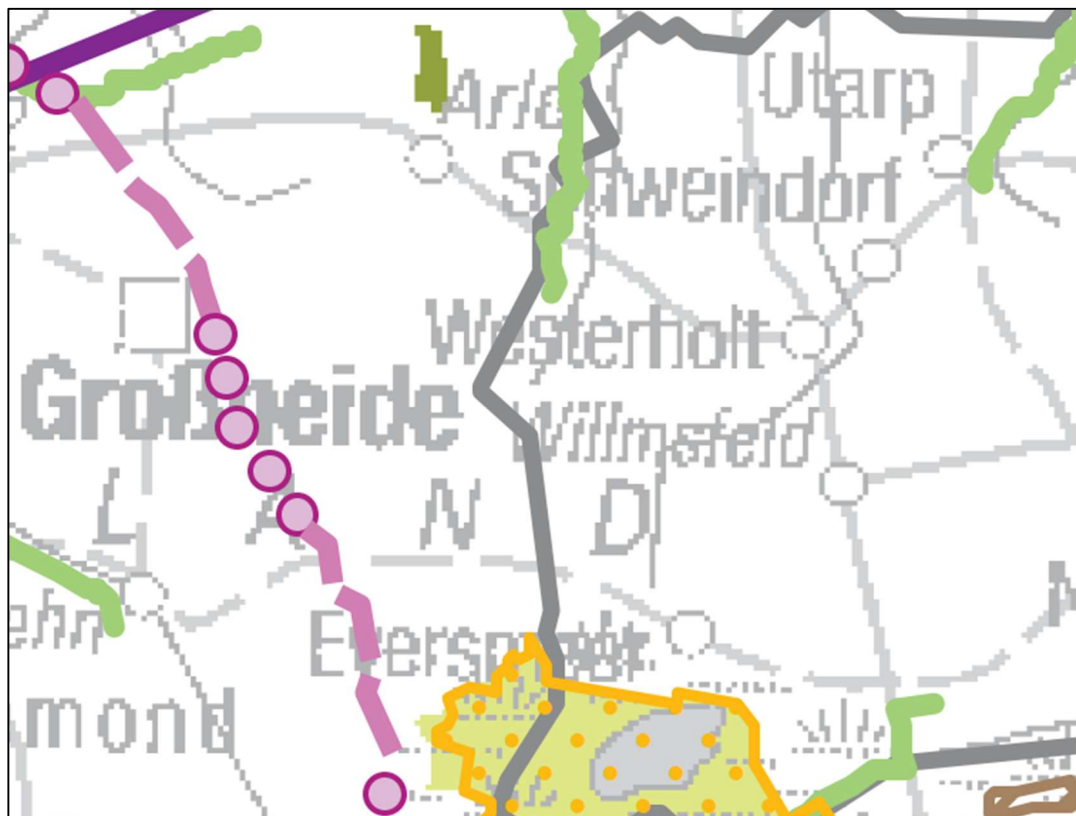
Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet sich außerhalb von Risikogebieten befindet. Die Grenze des nächstgelegenen Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) verläuft entlang der Trassen der L 7 „Auricher Straße“ und

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

L 6 „Norder Straße“, ca. 360 m östlich bzw. 140 m nördlich des Plangebiets. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Die betreffenden Flächen befinden sich in einem geschützten Bereich. Hinsichtlich der o. g. Nachbarschaft des Plangebiets zu einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist zu beachten, dass sich große Teile des Gemeindegebiets einschließlich des Ortskerns sich in diesem Bereich befinden. Die Flächen innerhalb des Risikogebiets werden indes durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Bei Abwägung aller relevanten Belange untereinander und gegeneinander ergibt sich somit keine ausschließende Wirkung auf die vorliegende Planung.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Vorgaben. Das Hochbrücker Tief zwischen Westerholt und Arle sowie das Schleitief ab Utarp sind als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund ausgewiesen (grüne Linien).¹

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab)



Das rechtswirksame **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)** des Landkreises Aurich hat am 01.05.2016 die Gültigkeit verloren. Seit der Bekanntmachung der Planungsabsichten im Januar 2009 befindet sich der Landkreis Aurich in der

¹ Die graue Linie markiert die Grenze zwischen den Landkreisen Wittmund und Aurich.

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes, welches erneut als Entwurf RROP 2018 vom 26.02.2018 bis zum 26.03.2018 auslag. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund verliert mit Ablauf des 31.12.2025 seine normative Bindungswirkung (§ 13 Abs. 3 NROG) und entfällt somit als rechtlich verbindliche Planungsgrundlage. Seine Inhalte können lediglich orientierend berücksichtigt werden, stehen der Planung jedoch nicht entgegen.

Das bisherige **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** legt Westerholt als Grundzentrum fest (Umkreisung). Die Zuweisung der grundzentralen Funktion ist wesentlich auch durch die Lage bedingt. Mit der L 6 und der L 7 kreuzen zwei Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr im Ortszentrum (rote Linien mit hellroter Unterlegung). Zudem wird Westerholt die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen (grün unterlegtes E).

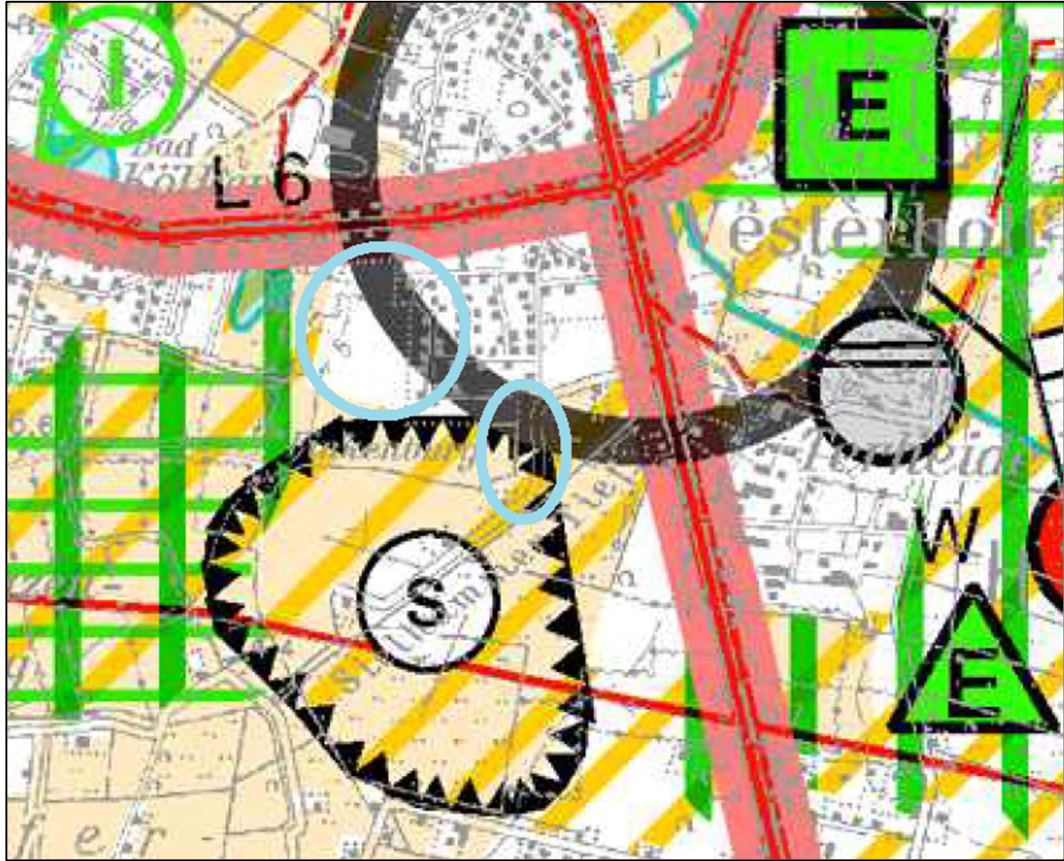
Von der Vielzahl der weiteren Darstellungen für das Gebiet der Gemeinde Westerholt werden hier nur die erwähnt, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind. Teiländerungsbereich 1 liegt innerhalb eines Vorsorgegebiets für Landwirtschaft sowohl auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (Flächenfarbe Ocker) als auch auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (diagonale gelbe Schraffur). Diese Darstellungen sind kombiniert mit einem Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (S = Sand). Die L 7 „Auricher Straße“ erfüllt die o. g. Funktionen für den Verkehr.

Da Vorsorgegebiete zu den Grundsätzen der Raumordnung zählen, ist ihnen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen zwar besonderes Gewicht beizumessen, sie bewirken jedoch keine generelle Unzulässigkeit. Nähere Ausführungen hierzu sind in Kap. 6 zu finden.

Für Teiländerungsbereich 2 trifft das RROP keine weiteren Vorgaben.

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt Teiländerungsbereich 1 vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich und östlich grenzen Wohnbauflächen an, westlich und südlich weitere Flächen für die Landwirtschaft. Das Sielhammer Tief, das rund 45 m südöstlich des Plangebiets verläuft, ist als Gewässer II. Ordnung nachrichtlich übernommen worden.

Teiländerungsbereich 2 wird vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich und östlich grenzen weitere Wohnbauflächen an, südlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und westlich Flächen für die Landwirtschaft.

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Lage der Plangebiete



4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund stellt eine 100 m südlich von Teiländerungsbereich 1 gelegene Fläche am Sielhammer Tief als wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften dar (Feuchtgrünland in der Niederung des Sielhammer Tiefs). Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind die östlich und südlich angrenzenden Flächen der Niederung des Sielhammer Tiefs zugeordnet, bei der es sich um einen wichtigen Bereich handelt, der durch eine Hochspannungsleitung beeinträchtigt ist. Hinsichtlich Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird für Teiländerungsbereich 1 und die westlich angrenzenden Flächen vorgeschlagen, das Landschaftsbild zu harmonisieren, indem Siedlungsstätten eingegrünt, naturbetonte siedlungsnahe Gehölzparzellen angelegt sowie Feldgehölze und straßenbegleitende Gehölzen wie Baumreihen und Alleen gepflanzt werden. Für die südlich angrenzenden Flächen wird die Entwicklung und Erhaltung von Geestbachniederungen mit Grünlandwirtschaft vorgeschlagen. Das Sielhammer Tief soll naturnah gestaltet, die Unterhaltung eingeschränkt und mehr Eigendynamik zugelassen werden; zudem werden extensiv bewirtschaftete Uferandstreifen empfohlen.

Unmittelbar südlich von Teiländerungsbereich 2 liegt der Nenndorfer Wallheckenkernbereich, der als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes gekennzeichnet ist. Hinsichtlich Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird für die südlich an Teiländerungsbereich 2 angrenzenden Flächen im Wallheckenkerngebiet der Erhalt, die Pflege sowie die Entwicklung des überwiegend kleinstrukturiert erhaltenen alten Wallheckenbestandes vorgeschlagen und ansonsten eine Harmonisierung des Landschaftsbildes wie oben beschrieben.

Ein **Landschaftsplan** für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Teiländerungsbereich 1 ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 9 „Westerholter Gast“** an (rechtswirksam 1983, zuletzt geändert durch die 4. Änderung, rechtswirksam 1995). Unmittelbar östlich benachbart liegt der **Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“** (rechtswirksam 2019). Beide Bebauungspläne setzen als Baugebiete ausschließlich allgemeine Wohngebiete fest.

Teiländerungsbereich 2 ist seit der Teilaufhebung des **Bebauungsplans Nr. 17.2 „An der Mühle“** (rechtswirksam 2022) nicht mehr von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Der verbleibende Teil dieses Bebauungsplans setzt allgemeine Wohngebiete und am nordöstlichen Rand an der Gemeindestraße „Up de Gast“ ein kleines Mischgebiet fest.

Weitere von der Gemeinde beschlossene Vorgaben wie z. B. die Einzelhandelsleitlinie werden aufgrund des Inhalts der Planung nicht berührt. Sie müssen daher an dieser Stelle nicht näher erörtert werden.

5. Ziele der Planung

Die vorliegende Planung dient zuvorderst den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, indem sie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und die Eigentumsbildung für die Bürger der Samtgemeinde ermöglicht. Dies dient zugleich der städtebaulichen Fortentwicklung des Hauptortes von Westerholt, der dadurch in seiner Funktion als zentraler Ort der Samtgemeinde gestärkt wird.

Die Entwicklung von Wohnbauland in Westerholt ist in der Vergangenheit auf Schwierigkeiten gestoßen. Der geplante 3. Abschnitt der Entwicklung des Baugebietes „An der Mühle“ am südwestlichen Rand der Ortslage² konnte aufgrund von archäologisch wertvollen Funden und der damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit nicht umgesetzt werden. Dem wurde durch die Entwicklung des Baugebiets Leegmoorsweg für einige Jahre abgeholfen. Im baulichen Bestand Westerholts stehen kaum Möglichkeiten zur Nachverdichtung zur Verfügung, da die allermeisten bebauten Grundstücke hierfür keine greifbaren Möglichkeiten bieten. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland sieht sich die Samtgemeinde veranlasst, die vorbereitende Bauleitplanung so zu ändern, dass die Erschließung und Bebauung neuer Grundstücke in einem angemessenen Umfang möglich werden.

Vor dem oben geschilderten Hintergrund ist es als sicher anzusehen, dass auch auf lange Frist gesehen eine Bebauung im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 17.2 nicht realistisch ist. Die Wohnbaufläche an dieser Stelle soll daher aufgehoben werden. Im Zusammenhang mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich daraus eine städtebaulich sinnvolle Verschiebung der Wohnbauflächen innerhalb des Hauptortes von Westerholt.

² Auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 17, 17.1 und 17.2 der Gemeinde Westerholt.

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Insofern besteht ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

Abbildung: Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab) mit Lage der Plangebiete



6. Konzeption

Um die Konzeption für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans zu erläutern, sind zunächst die Planungsvorgänge der letzten Jahre zu betrachten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Leegmoorsweg“ war keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da die verbindliche Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt wurde. Gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorgaben wurde der Flächennutzungsplan im Zuge der 13. Berichtigung des Flächennutzungsplans an den neuen Zustand angepasst.

Nachdem feststand, dass das Baugebiet „An der Mühle“ nicht wie vorgesehen umgesetzt werden konnte, hat die Gemeinde Westerholt die verbindliche Bauleitplanung entsprechend angepasst. Im Zuge dessen wurde der Bebauungsplan Nr. 17.2 „An der Mühle“ teilaufgehoben. Die von dieser Teilaufhebung betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan noch als Wohnbauflächen dargestellt. Wie oben erläutert ist aber nicht zu erwarten, dass sie jemals für die Schaffung von Bauland verwendet werden können. Es ist daher sinnvoll, die räumliche Verteilung des Bestandes an Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan so zu ändern, dass ihr Potenzial wieder nutzbar wird. Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 17.2 die Darstellung einer Wohnbaufläche aufgehoben. Diese umfasst 2,43 ha. Für die Ausweisung von Wohnbauland in Teiländerungsbereich 1 wird eine Fläche von 0,76 ha benötigt. Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“ aufgestellt wurde, erfolgte die Ausweisung einer Wohnbaufläche in einem Umfang von 1,67 ha. Damit bleibt der Bestand an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Westerholt unverändert. Dieses Vorgehen entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und sorgt für eine nachhaltige

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Westerholt. Weitere Betrachtungen wie eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung erübrigen sich damit.

Die vorliegende Planung sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplans greifen den mit der Entwicklung des Baugebiets „Leegmoorsweg“ verfolgten Ansatz auf. Dieser berücksichtigt die Tatsache, dass sich die Ortslage von Westerholt im Laufe der Zeit v. a. westlich der L 7 erweitert hat, da östlich dieser Straße das Sielhammer Tief verläuft, wodurch eine Bebauung nur eingeschränkt möglich ist. Die Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung auf das Orts-zentrum ist daher sehr schwierig zu bewerkstelligen. Die Samtgemeinde Holtriem und die Gemeinde Westerholt sind bestrebt, zentrumsferne Erweiterungen am westlichen Rand der Ortslage zu vermeiden. Die vorliegende Planung trägt damit dazu bei, den noch zur Verfügung stehenden Raum am südwestlichen sowie am nordöstlichen Rand der Ortslage bis in die Nähe des Sielhammer Tiefs der Wohnnutzung zugänglich zu machen, da hier noch eine hinreichende Zentrumsnähe gegeben ist.

Die Infrastruktur für die Erschließung muss nicht erst hergestellt werden, da dies schon im Rahmen der Entwicklung des Baugebiets Leegmoorsweg bzw. der Bebauung an der L 7 „Dornumer Straße“ geschehen ist. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung trägt damit zur besseren Auslastung und effizienten Nutzung der Infrastruktur bei.

Die vorliegend neu auszuweisende Wohnbaufläche sowie die Wohnbaufläche der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit den jeweiligen Siedlungsrand abschließen. Dies würdigt das Sielhammer Tief mit seinem Niederungsbereich als natürliche Grenze für eine zusammenhängende Bebauung, so wie es ebenfalls beim Baugebiet „Leegmoorsweg“ berücksichtigt wurde. Insofern handelt es sich um eine konsistente städtebauliche Entwicklung. Durch die direkte Nachbarschaft zu vorhandenen Baugrundstücken bleibt auch die Kohärenz der Siedlungsstruktur gewahrt. Damit soll die Erweiterung des Baugebiets „Leegmoorsweg Erweiterung“ als logische Fortsetzung der bisherigen Ortsentwicklung dargestellt werden.

Insgesamt ist durch die vorliegende Planung die städtebauliche Entwicklung so gut gesichert, dass von der Betrachtung alternativer Flächen abgesehen wird.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Teiländerungsbereiche, für die unterschiedliche Darstellungen getroffen werden.

Teiländerungsbereich 1 wird im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche dargestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets zu schaffen. Die Ausweisung dient der Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Hauptort Westerholt und stellt eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Teiländerungsbereich 2 war bislang im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, eine bauliche Entwicklung ist jedoch – wie bereits dargelegt – nicht mehr realistisch.

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Daher wird die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche aufgehoben und die Fläche künftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) ausgewiesen. Die Fläche dient als Ausgleichsfläche für Eingriffe, die im Rahmen der Bauleitplanung an anderer Stelle verursacht werden.

Im Zuge dieser Umwidmung ist vorgesehen, die Fläche naturnah zu entwickeln, insbesondere durch die Anlage und Pflege von Wallheckenstrukturen, die charakteristisch für die Kulturlandschaft der Region sind. Dadurch werden sowohl ökologische Funktionen gestärkt als auch das Landschaftsbild nachhaltig verbessert.

Mit der Gleichgewichtigkeit von Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen wird insgesamt eine flächenneutrale Anpassung erreicht. Dies entspricht den Zielen eines sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

8. 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.

9. Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 30 Leegmoorsweg Erweiterung liegen zwei getrennte Umweltberichte gesondert vor. Hierin werden der örtliche Bestand beschrieben und bewertet sowie die Eingriffsregelung abgearbeitet.

Aufgrund des wachsenden Bedarfs an Wohngebieten, soll ein weiteres Wohngebiet an das bereits ausgewiesene Wohngebiet Leegmoorsweg angeschlossen werden.

Da für die Erweiterungen neue Flächen benötigt werden, die im unbeplanten Außenbereich liegen, muss eine Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Der Geltungsbe-
reich hat nach dieser Planung eine Fläche von 7.643 m².

Weiterhin wird ein nicht umgesetztes Wohnbaugebiet „An der Mühle“ nicht mehr umgesetzt und dementsprechend der Flächennutzungsplan vom allgemeinen Wohngebiet zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert.

Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luft und das Klima zu erwarten, da die Immissionen während der Bauphase zeitlich begrenzt sind und keine erheblichen Immissionen im Nachhinein erwartet werden. Auf den Boden wird jedoch erheblich eingewirkt, da Teile des Bodens durch die Planung versiegelt werden. Diese Versiegelung von 2.240 m² wirkt sich auf die Neubildung von Grundwasser aus.

Der Neubau der Gebäude wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Aufgrund der vorhandenen Gebäude in der Umgebung ist es jedoch bereits vorbelastet. Da die neuen Gebäude eine ähnliche Bauart zu den bereits vorhandenen haben, ist diese

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Beeinträchtigung aber nicht als erheblich zu bewerten. Durch die Planung entstehen keine Immissionen, die sich erheblich auf Menschen auswirken.

In Bezug auf die verschiedenen Schutzgebiete (FFH, Vogelschutzgebiet, LSG und NSG) sind aufgrund der Entfernung und der räumlichen Ausdehnung des Plangebiets keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

10. Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der natur-/kulturbeschichtlichen Bedeutung der vorhandenen Plaggeneschböden im Plangebiet ist die Kompensation für die Oberflächenversiegelung im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Dazu zählen die versiegelbaren Flächen des Wohngebietes, der Straßen- und Verkehrswege.

Dem Biotoptyp Acker, artenarmer Scherrasen und artenreicher Graben werden Wertigkeiten von I bzw. II zugeordnet. Eingriffe, die diese Biotoptypen betreffen sind somit nicht gesondert auszugleichen.

Eingriff	Fläche	Kompensationsverhältnis	Kompensationsbedarf
Oberflächenversiegelung/Siedlung (Plaggeneschböden)	2.150 m ²	1 : 1	2.150 m ²
Weg Versiegelung (Plaggeneschböden)	90 m ²	1 : 1	90 m ²
Ackerfläche Biotop (AS)	4.868 m ²	---	---
GESAMT			2.240 m ²

Die Ackerfläche wird insgesamt überplant, wobei für das Wohngebiet eine GRZ von 0,3 gilt, sodass maximal 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden darf.

Kompensationsmaßnahme:

Die Kompensationsfläche befindet sich im westlichen Bereich des Plangebiets. Sie soll durch einen im Norden angelegten Versorgungsweg über den Leegmoorsweg erreichbar sein. Die Fläche ist 2775 m² groß und erstreckt sich von den westlichen Grundstücksgrenzen bis an die Grenze des Geltungsbereichs. Es handelt sich um einen Maisacker. Im Süden befindet sich ein Graben mit Gehölzen, der bei der Planung erhalten werden sollen. Im nördlichen Bereich grenzt die Fläche an bestehende Grundstücke des Siedlungsbereichs an.

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

11. FFH-Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäß § 34 BauGB ist im beiliegenden Umweltbericht dokumentiert. Aufgrund der im Umweltbericht aufgeführten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die Schutzgebiete erfolgt folgende Beurteilung:

In die schutzwürdigen Lebensraumtypen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang des Vorhabens im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Teichfledermaus ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die geplante Wohnbebauung ausreichend Abstand zum Sielhammer Tief einhält. Falls das Sielhammer Tief ein Jagdgebiet für Teichfledermäuse darstellt, wird dieses durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Erhaltungszustände der wertbestimmenden Arten Neuntöter und Trauerseeschwalbe sowie weiterer Brutvogelarten werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Siedlungsnähe handelt es sich um keinen wertvollen Bereich für Brut- und Gastvögel. Die Überplanung von Ackerflächen führt zu keiner Beeinträchtigung der Brutpopulationen des Schutzgebiets. Ein funktionaler Zusammenhang mit dem Vogelschutzgebiet ist somit nicht festzustellen. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente geschaffen, die den Vogelzug beeinträchtigen könnten.

Die Planung steht der Umsetzung der Erhaltungsziele auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nicht entgegen.

Zusammengefasst liegen keine Wirkfaktoren vor, die sich negativ auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete auswirken. Daher wird die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 als gegeben angesehen.

12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäß § 34 BauGB ist im Umweltbericht dokumentiert. Das Ergebnis der Vorprüfung besagt, dass bei Einhaltung der Vorgaben

- die Vegetationszerstörung zur Baufeldräumung findet nur außerhalb der Brutzeit statt,

keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Wenn diese Vorgaben nicht erfüllt werden können, muss eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG bei der zuständigen Behörde beantragt werden. Insgesamt ist von einem geringen Konfliktpotential mit den o.g. Verboten auszugehen, wenn Ausgleichs- und Vorsichtsmaßnahmen entsprechend der derzeit geltenden Rechtslage eingehalten werden.

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

13. Verfahrensvermerke

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Holtriem zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs der 32. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per 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 32. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Unterzeichnet

Westerholt,

.....

Samtgemeindebürgermeister

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Datum vom (Az.:) vom Landkreis Wittmund genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund veröffentlicht und ist damit wirksam geworden.

Unterzeichnet

Westerholt,

.....

Samtgemeindebürgermeister

32. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

14. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 25.08.2026

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
M.A. Sebastian Masser

S:\Westerholt\12772_Leegmoorsweg_Erweiterung\06_F-
Plan\01_Vorentwurf\Begründung\2026_08_25_12772_FNP_Begr_V.docx