



## **Samtgemeinde Holtriem**

Auricher Straße 9  
26556 Westerholt

### **Begründung**

zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B  
„Blomberg West“

SPO

#### Verfasser:

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH  
- Ingenieure -  
Büro Ostfriesland  
Tjüchkampstraße 12  
26605 Aurich  
Telefon: 04941 / 17 93-0  
Telefax: 04941 / 17 93-66  
E-Mail: [ostfr@born-ermel.de](mailto:ostfr@born-ermel.de)  
Internet: [www.born-ermel.de](http://www.born-ermel.de)

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Lage und Größe des Geltungsbereiches .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>4</b>
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	5
3.4 Verfahrensstand.....	6
<b>4 Planungsrelevante Belange .....</b>	<b>7</b>
4.1 Erschließung.....	7
4.2 Schmutzwasserentsorgung und -behandlung.....	7
4.3 Oberflächenentwässerung .....	7
4.4 Telekommunikation.....	8
4.5 Strom- und Erdgasversorgung.....	8
4.6 Wasserversorgung.....	8
4.7 Brandschutz .....	8
4.8 Abfallentsorgung .....	9
4.9 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	9
4.10 Landwirtschaft.....	9
4.11 Sonstige Belange.....	10

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abbildung 1: Übersichtskarte zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teil B.....	3

**Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht**

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass für die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B sowie die hier parallel durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Blomberg West“, ist die unvermindert anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde, der kein entsprechendes Angebot an Bauland gegenübergestellt werden kann. Der Wohnbedarf kann durch Verkauf oder Umstrukturierung von bestehender Bebauung und Entwicklung im Innenbereich nicht gedeckt werden.

Die Gemeinde Blomberg beabsichtigt ein ortstypisches Baugebiet zu entwickeln, das auch den modernen Wohnanforderungen gerecht wird.

Das Plangebiet liegt westlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage „Im Buchenring“. Der Zersiedelung des Freiraumes wird infolge der Weiterentwicklung der im Süden und Westen angrenzenden Wohngebiete entgegengewirkt.

Infolge dieser Planung können ca. 53 neue Bauplätze westlich der Ortschaft Blomberg geschaffen werden.

## **2 Lage und Größe des Geltungsbereiches**

### Lage und räumliches Umfeld

Der Änderungsbereich dieser 14. Flächennutzungsplanänderung – Teil B „Blomberg West“ hat eine Größe von ca. 5,68 ha und befindet sich westlich des Ortskerns der Gemeinde Blomberg (Samtgemeinde Holtriem), nördlich der „Raiffeisenstraße“ (K 40) und „Vier-Häuser-Weg“. Die genaue Lage verdeutlicht die Planunterlage im Maßstab 1 : 5.000.

Der Änderungsbereich grenzt:

- im Norden an Ackerland,
- im Osten an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und an Wohnbebauung an der Straße „Im Buchenring“,
- im Süden an Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbebauung am „Vier-Häuser-Weg“ und
- im Westen an landwirtschaftlichen Flächen (Grünland)

Im näheren Umfeld befinden sich alle Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Gemeindebedarfseinrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Kirche, Einkaufsmöglichkeiten und Sparkassen). Das Rathaus der Samtgemeinde Holtriem befindet sich in Westerholt (ca. 7 km Entfernung).

### Nutzung

Der Änderungsbereich wurde bislang überwiegend als Ackerland genutzt.

### Geltungsbereich

Der ca. 5,68 ha große Änderungsbereich befindet sich in der Flur 2, Gemarkung Blomberg, und wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Er umfasst die Flurstücke 21/1, 22/8, 39/7, 161/30, 227/30 und 233/30. Der Geltungsbereich ist auf der Planunterlage im Maßstab 1 : 5.000 durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ersichtlich.

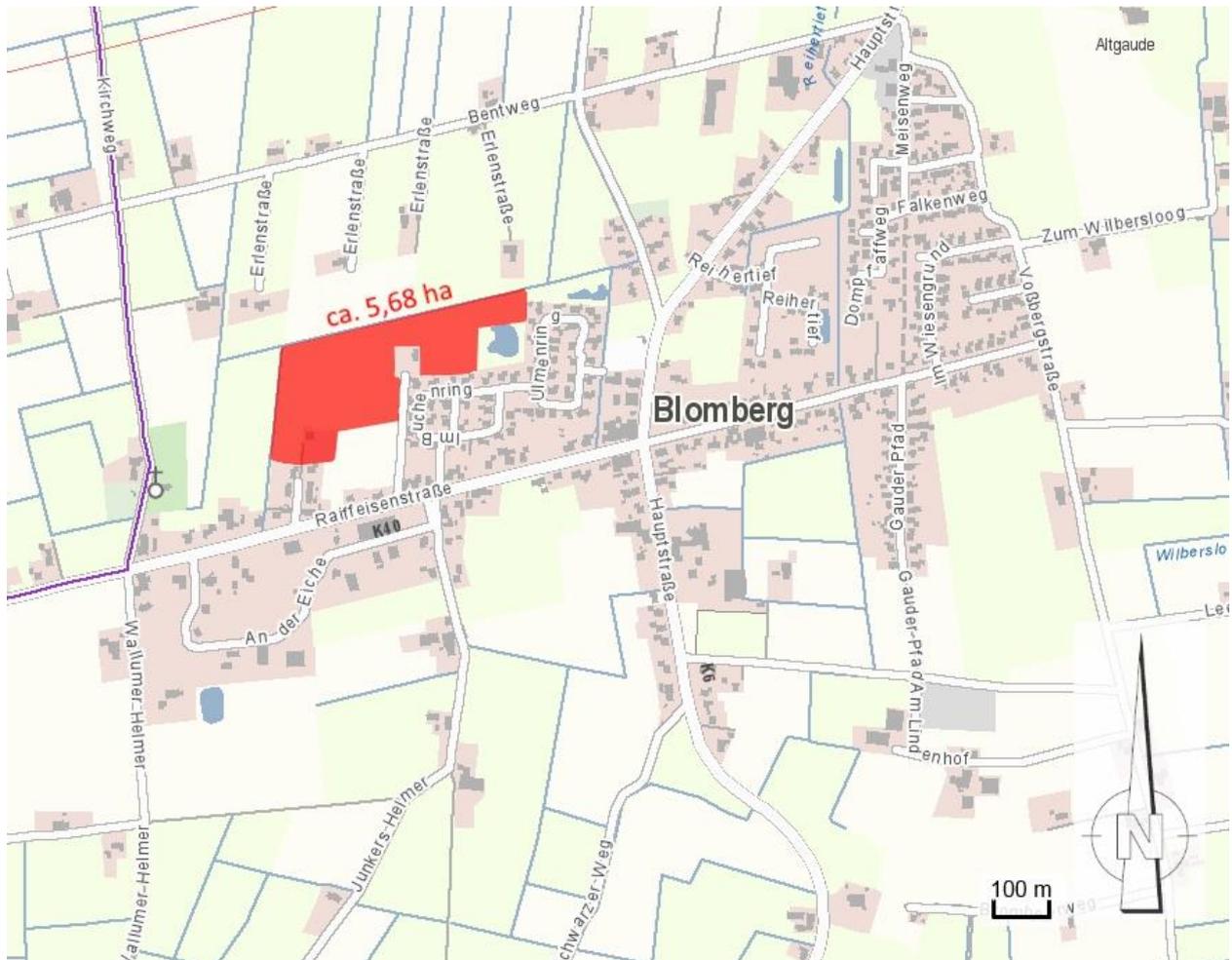


Abbildung 1: Übersichtskarte zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teil B

### Wohnbedürfnisse

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch eine vielseitige Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des Wohngebietes Rechnung getragen.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

##### Raumordnung des Landes Niedersachsen

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP, zuletzt bearbeitet 2014) Niedersachsen ist für die Gemeinde Blomberg als Ziel die „Entwicklung ländlicher Raum“ dargestellt.

Für den Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld trifft das LROP die Festlegung als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Planung eines Wohngebietes ist mit dieser Zweckbestimmung vereinbart.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Grundsätze, Ziele und Entwicklungen der Raumordnung berücksichtigt. Die Maßnahmen werden diesen ländlichen Raum so entwickeln, dass die Anpassungspflicht dieses Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung gegeben ist sowie eine ausgewogene Struktur in dem Gemeindegebiet erreicht wird.

##### Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Grundsätzlich ist der Innenbereich vorrangig vor dem Außenbereich zu entwickeln.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Blomberg sind überwiegend ausgeschöpft. Es stehen keine weiteren geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung.

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Blomberg ist ein Ausbau von Wohngebieten erforderlich, der hier nur im Außenbereich erfolgen kann. Die überplanten Flächen schließen an bestehende Wohngebiete an und ermöglichen so eine möglichst geringe Zersiedlung.

##### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (2006)

Das RROP für den Landkreis Wittmund weist nur der Gemeinde Westerholt im Bereich der Samtgemeinde Holtriem die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums und der Samtgemeinde Holtriem die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Detailliertere Darstellungen werden für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht getroffen.

Die vorliegende Planung entspricht den Entwicklungszielen des Landkreises Wittmund. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung bzw. des geplanten Wasserschutzgebietes Harlingerland Schutzzone IIIA. Die entsprechenden Schutzgebietsbestimmungen werden beachtet. Durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird dieses Ziel der Raumordnung berücksichtigt.

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Samtgemeinde Holtriem beabsichtigt mit den Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B „Blomberg West“, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zwecks Wohnen zu ermöglichen (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere nach Einfamilienhäusern, wird die bestehende Wohnbebauung im „Buchenring“ in Richtung Westen und entlang der „Raiffeisenstraße“ (K 40) in Richtung Norden erweitert.

Der Zersiedlung des Freiraumes wird infolge der Weiterentwicklung der im Süden und Osten angrenzenden Wohngebiete entgegengewirkt.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

#### Wohnbauflächen

Die Gemeinde Blomberg beabsichtigt mit diesen Standorten, die vorhandene Wohnbebauung in nordwestlicher Richtung zu ergänzen. Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden bzw. können ausgebaut werden. Die Schaffung von Bauplätzen in diesem Bereich ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Blomberg West“. Durch diese Planung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

### **3.4       Verfahrensstand**

Der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat am 09.12.2013 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung wurde am 23.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 09.10.2014 bis 16.10.2014 im Rathaus durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am 09.12.2013 die Auslegung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2015 bis 30.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

## **4 Planungsrelevante Belange**

### **4.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der „Raiffeisenstraße“ (K 40) über die vorhandene Stichstraße „Vier-Häuser-Weg“ in das Plangebiet.

Zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohngebietes ist die Festsetzung von Planstraßen mit ausreichend dimensionierten Straßenräumen und einem Wendepunkt erforderlich.

### **4.2 Schmutzwasserentsorgung und -behandlung**

Die Schmutzwasserkanalisation ist im Plangebiet im Bereich des Wohngebietes noch nicht ausgebaut. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Systeme der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Holtriem. Die bestehende Kanalisation hat das anfallende Schmutzwasser ohne Kapazitäts- bzw. Leitungsprobleme der zentralen Kläranlage in der Gemeinde Westerholt zuzuführen.

### **4.3 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine geplante Regenwasserkanalisation und durch Regenwasserrückhaltebecken auf dem nördlichen Teilbereich des Grundstück 52/5 sowie außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 39/6. Von der Regenwasserrückhaltung wird das Niederschlagswasser über Entwässerungsgräben dem Vorfluter, G.I.O. Nr. 90/88 „Wester Tief“, zugeführt.

Ein Entwurf zur Oberflächenentwässerung ist in Bearbeitung und wird frühzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

#### **4.4 Telekommunikation**

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im Bereich der Planstraßen erforderlich.

#### **4.5 Strom- und Erdgasversorgung**

Die Strom- und Erdgasversorgung ist im Bereich der Planstraßen durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG zu sichern.

#### **4.6 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches ist durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserversorgungsverbandes im Bereich der Planstraße zu sichern.

#### **4.7 Brandschutz**

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für die jeweiligen Baugebiete aus dem geplanten Netz des zuständigen Versorgungsverbandes sicherzustellen.

Als Löschwasserversorgung werden für die Allgemeinen Wohngebiete 48 cbm pro Stunde vorgesehen, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Die Hydranten der Erschließungsstraßen sind derart zu verorten, dass sie untereinander sowie zu den einzelnen Gebäuden einen Höchstabstand von 150 m aufweisen.

#### **4.8 Abfallentsorgung**

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreis Wittmund.

#### **4.9 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Mit der vorliegenden Planung wird für den Geltungsbereich des Plangebietes erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Diese Änderung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Eine detaillierte Erörterung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des sich daraus ergebenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ist Inhalt des Umweltberichtes.

##### Zusammenfassung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Das Plangebiet umfasst vorwiegend Acker- und Grünland innerhalb der Ortslage von Blomberg. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden die Voraussetzungen für ein Wohngebiet im Westen von Blomberg in Randlage geschaffen.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch Versiegelung von Boden und den Verlust von Acker, Grünland, Gartenflächen und Gehölzen hervorgerufen.

Zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen wird die Entwicklung von feuchtem Extensivgrünland nördlich des Geltungsbereiches im Umfeld eines geplanten Regenwasserrückhaltebeckens (Flurstück 39/6, Flur 10, Gemarkung Blomberg) zugeordnet.

Die erheblichen Beeinträchtigungen werden ortsnahe und funktionsorientiert ausgeglichen.

#### **4.10 Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft werden durch den vorliegenden Bebauungsplan berührt, da bisher landwirtschaftlich als Acker und teilweise Grünland genutzte Flächen künftig nicht mehr für diese Nutzungen zur Verfügung stehen.

#### **4.11 Sonstige Belange**

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch diese Planung nicht tangiert.

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Zusätzliche Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge entstehen durch die Planung nur im unerheblichen Maße. Der zusätzliche Bedarf kann gedeckt werden.

Ergänzende Planungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

##### Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse werden überwiegend in der Ortschaft Blomberg in der Samtgemeinde Holtriem erfüllt. Durch die Planung wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialen und kulturellen Einrichtungen (z. B. Kindergarten, Schule) ausgelöst, da bedarfsorientierte Kapazitäten vorgehalten werden.

Die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder können auf dem innerhalb von ca. 500 m fußläufig entfernt gelegenen Spielplatz erfüllt werden.

##### Bodenbelastungen

Im Änderungsbereich sind weder Altablagerungen noch Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

##### Immissionen (Vorbelastungen)

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmemissionen von der „Raiffeisenstraße“ (K40) ein.

Aufgestellt: Dr. Born – Dr. Ermel GmbH

Aurich, den 29.06.2015

SPO



Geprüft: Aurich, den 30.06.2015

LÜ / BCH

