



## **Samtgemeinde Holtriem**

Auricher Straße 9  
26556 Westerholt

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch**

zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde  
Holtriem

in der Ortschaft Neuschoo

BCH

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)

---

**Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

<b>1</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>3</b>

## **1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Bilanzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erarbeitet.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Siedlung Neuschoo in der Samtgemeinde Holtrien im Landkreis Wittmund und umfasst eine Fläche von rd. 0,34 ha. Das Gebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung Neuschoo auf den Flurstücken 104/7 (teilweise) und 104/32 (teilweise).

Das Plangebiet umfasst Grünland (bis 2012 Acker) mit einer Baumhecke, Gräben und Wohnhäuser mit Gartenflächen im Randbereich von Neuschoo.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Wohngebiet in Randlage von Neuschoo erweitert.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch die Versiegelung von Boden sowie durch den Verlust von Gehölzstrukturen hervorgerufen.

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Wesentlichen durch alternative Plankonzepte erreichen.

Im Planungsgebiet verbleibt hinsichtlich der Schutzgüter Arten/Lebensgemeinschaften, Boden und Landschaftsbild trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Defizit, für dessen Kompensation Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen notwendig sind.

Diese verbleibenden, erheblichen Beeinträchtigungen werden auf der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden rund 1ha großen Kompensationsfläche kompensiert. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und gesichert.

Die bestehenden Gehölze bleiben erhalten, zusätzlich wird nach Entfernen der Mais-Rückstände und einer Bodenlockerung eine Gehölzpflanzung durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes.

## 2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben der Gemeinde vom 16.04.2014. Es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.05.2014.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung vom 16.04.2014, die Unterlagen lagen vom 05.05. bis zum 12.05.2014 öffentlich aus.

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen wurden eingereicht:

Der **Landkreis Wittmund** äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahme wird jedoch vorgeschlagen, die Fläche nicht der natürlichen Sukzession zu überlassen, sondern vollflächige zu bepflanzen. Dies wird im Umweltbericht überarbeitet.

Die **Ostfriesische Landschaft** weist auf die Meldepflicht bei archäologischen Funden hin. Dies wird bei der Ausführung beachtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.05.2014. Es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.06.2013. Die Unterlagen lagen vom 23.05.2014 –23.06.2015 öffentlich aus.

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen wurden eingereicht:

Der **Landkreis Wittmund** weist darauf hin, dass die Aufwertung der Kompensationsfläche von 1 auf 4 wird jedoch als zu hoch angesehen wird, da neugeschaffene Biotop den Wert eines „gereiften“ Biotops erst nach Jahren erreichen. Auch in der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetagmodell wird vorgeschlagen, bei der Entwicklung von Biotoptypen des Wertfaktors 4 oder 5 den Wertfaktor um einen Wertpunkt geringer zuzuordnen. In diesem Fall somit Wertfaktor 3. Die Angaben werden für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 wie gefordert ergänzt.

Die **Ostfriesische Landschaft** weist erneut auf die Meldepflicht bei archäologischen Funden hin. Dies wird bei der Ausführung beachtet.

### 3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Als Planungsvarianten kommen Standorte innerhalb der Peripherie von Neuschoo oder die Null-Variante in Frage.

Im Bereich Neuschoo soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden, um die Nachfrage von Bauwilligen zu befriedigen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung westlich des Plangebietes ist die Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Da die Wohnbelange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie den Belangen der Landwirtschaft höher gewichtet werden, kommt die Null-Variante nicht in Betracht.

Aufgestellt: Dr. Born – Dr. Ermel GmbH  
Aurich, den 25.06.2014

BCH



Geprüft: Aurich, den 25.06.2014

BA



Westerholt, den \_\_\_\_\_ 2014

---

(Bürgermeister)