

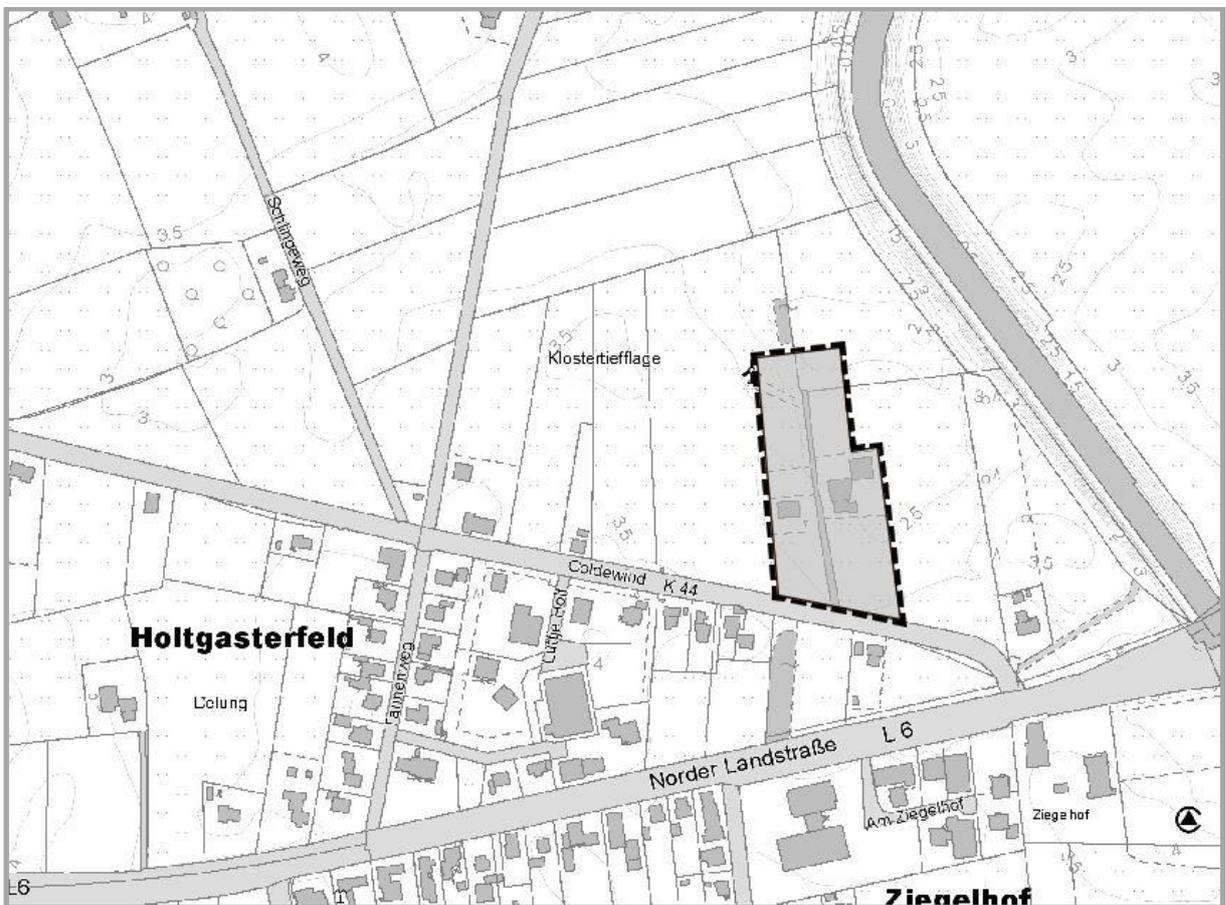
Samtgemeinde Esens



119. Flächennutzungsplanänderung

„Fuhrunternehmen am Coldewind 4“

Teil B: BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/983 66 0 Telefax 04931/983 66 29



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung.....	3
2	Lage und Abgrenzung	3
2.1	Kartenmaterial	3
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Landesraumordnung.....	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	5
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
4.1	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	8
5.1	Verkehrerschließung	8
5.1	Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur	8
6	Natur und Landschaft	9
7	Ver- und Entsorgung.....	9

Bearbeitungsstand: 10.10.2016

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass für die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die städtebauliche Zielsetzung, einen eigentümergeführten Fuhrbetrieb, entsprechend der Bestandssituation abzusichern. Das Ehepaar Janssen beabsichtigt, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 12 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Betriebssicherung zu schaffen. Voraussetzung für die Ausstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist diese vorliegende Änderung.

Das Fuhrunternehmen ist aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Hofstelle heraus entstanden, wobei die landwirtschaftliche Nutzung mittlerweile aufgegeben wurde. Entsprechend der Realnutzung werden im Rahmen dieser Bauleitplanung keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen und keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, wonach zur Absicherung einer gewerblichen Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 12 werden im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich dieser Planänderung befindet sich in der Gemeinde Holtgast, nördlich der Kreisstraße K 44.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 12 „Fuhrunternehmen am Coldewind 4“ umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Übersichtskarte auf der ersten Seite dieser Begründung zu entnehmen.

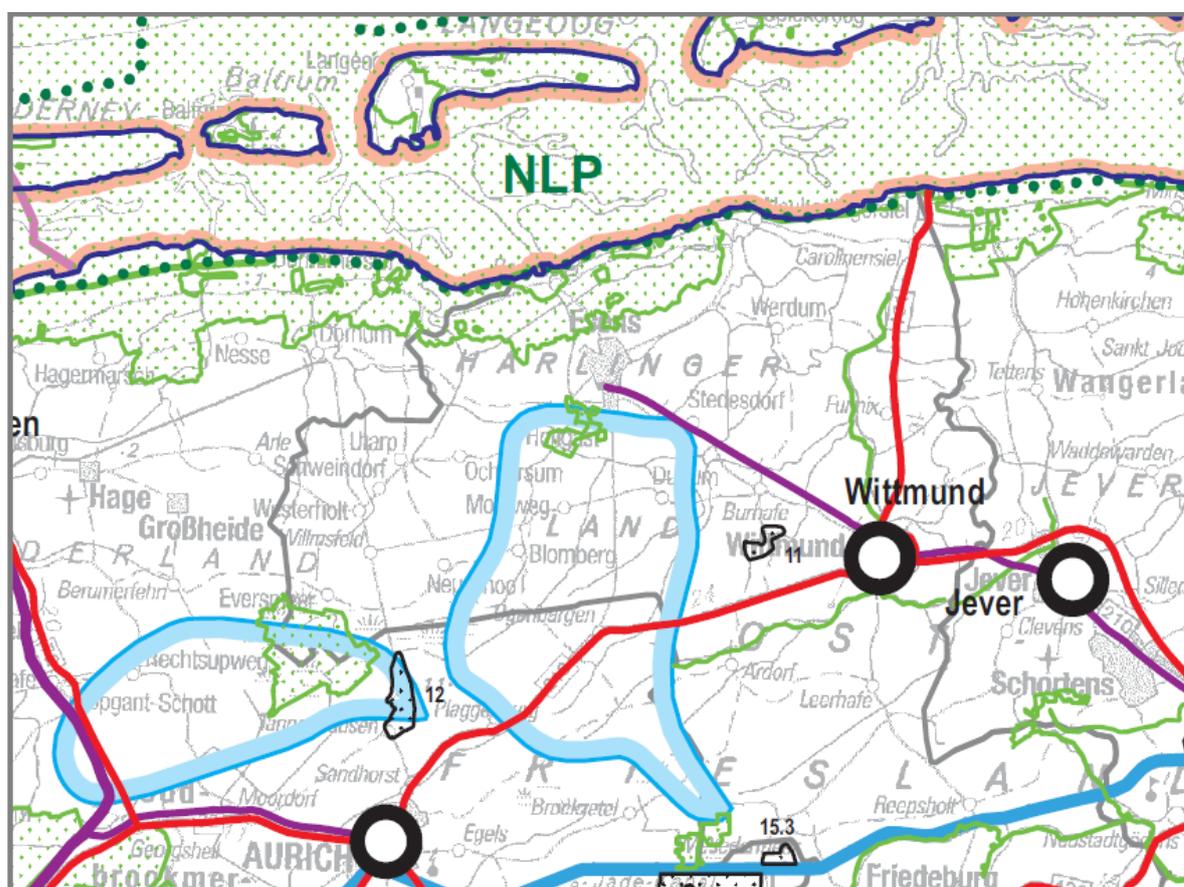
2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ergänzung) wurde unter Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (AK 5) des Katasteramtes Wittmund im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; vom 08. Mai 2008, geändert mit Inkrafttreten am 03.10.2012). Zu der Gemeinde Holtgast, wird im NLROP keine Aussage getroffen. Die Darstellung der 119. Flächennutzungsplanänderung steht den im NLROP genannten Zielen folglich nicht entgegen.



Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wittmund ist aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt worden und legt die Ziele der Raumordnung für den Landkreis näher fest. Das RROP und das LROP bilden die Grundlage für die Koordinierung aller räumlichen Fachplanungen und -maßnahmen, die für die Entwicklung dieses Landesteiles von Bedeutung sind. Die Bauleitplanungen der Gemeinde Holtgast sind aus diesen Programmen zu entwickeln.

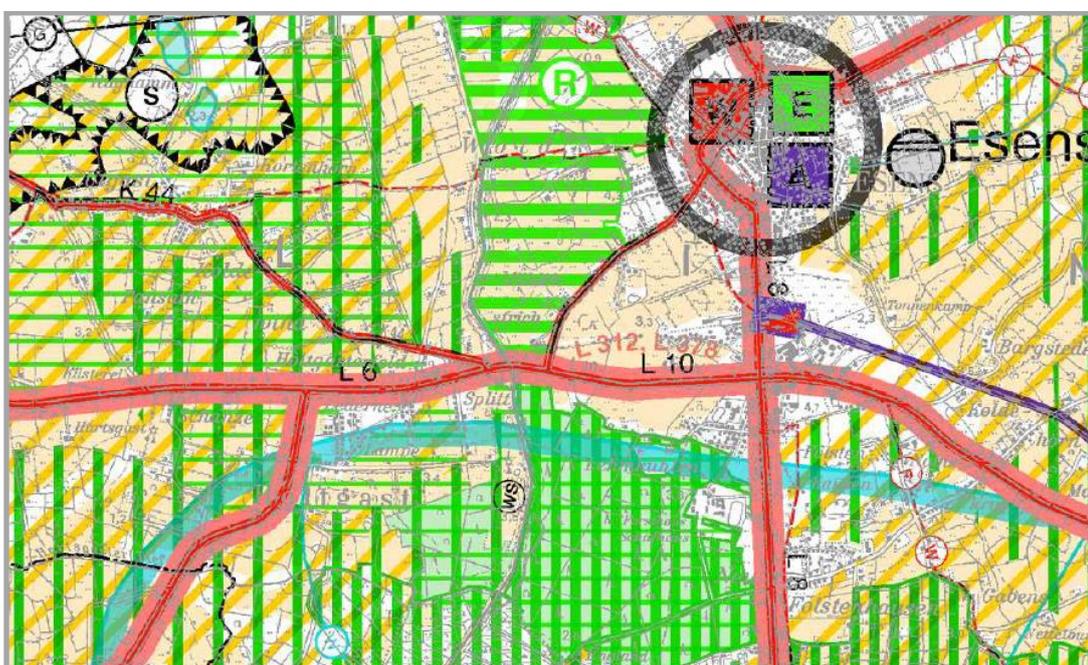


Abbildung: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Diese Planänderung sieht lediglich eine kleinräumige Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes vor, der angestrebte Flächenentzug ist seiner Größenordnung nach als unwesentlich zu betrachten und hat damit keine erkennbaren Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Struktur.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgrundstück der Eheleute Janssen (Vorhabenträger) die ein Führunternehmen betreiben. Das Plangebiet wird über die Straße „Coldewind“ (Kreisstraße K 44) erschlossen.

Im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich ein Einfamilienhaus und ältere Hallen. Weiterhin wird das Plangebiet dominiert von Lager und Stellflächen. Im südlichen Bereich befinden sich intensiv gepflegte Grünflächen, die bis an die K 44 reichen. Mit dieser Bauleitplanung soll die Bebauungsstruktur kleinräumig in südliche Richtung arrondiert werden. Ausgehend von der K 44 erfolgt die Innere Erschließung ausschließlich über eine private Zuwegung.

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Wittmund befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

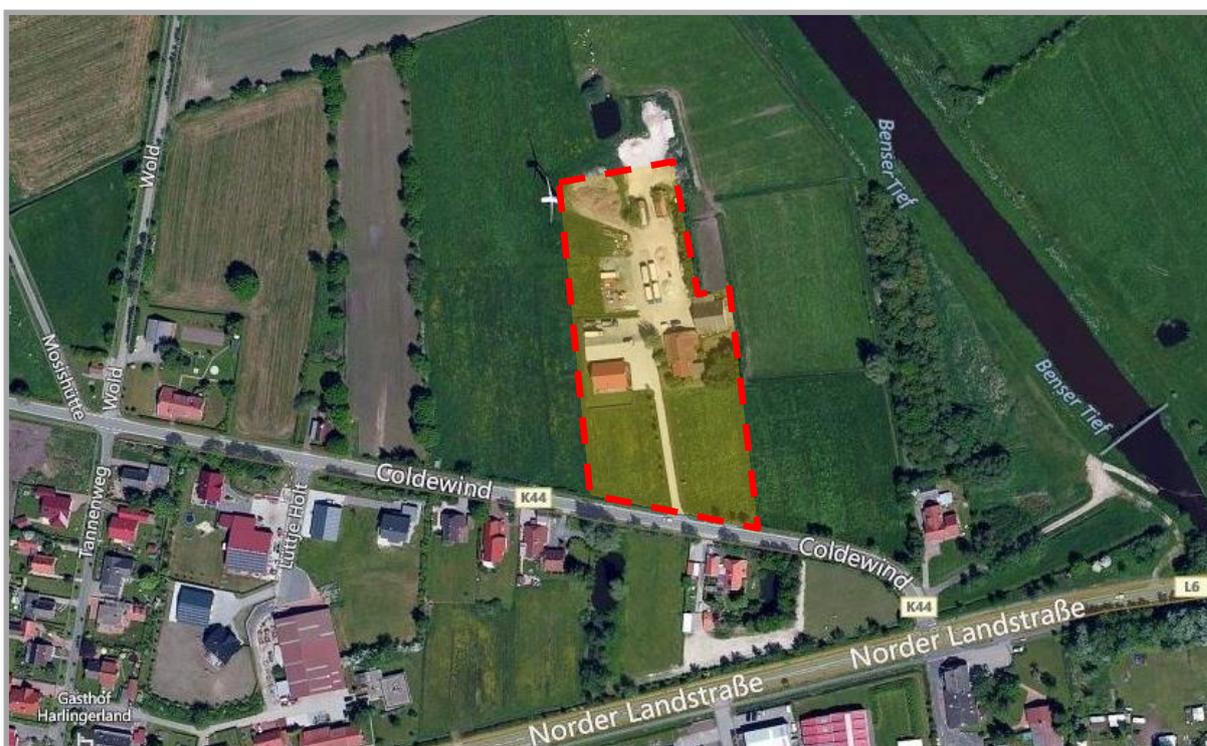
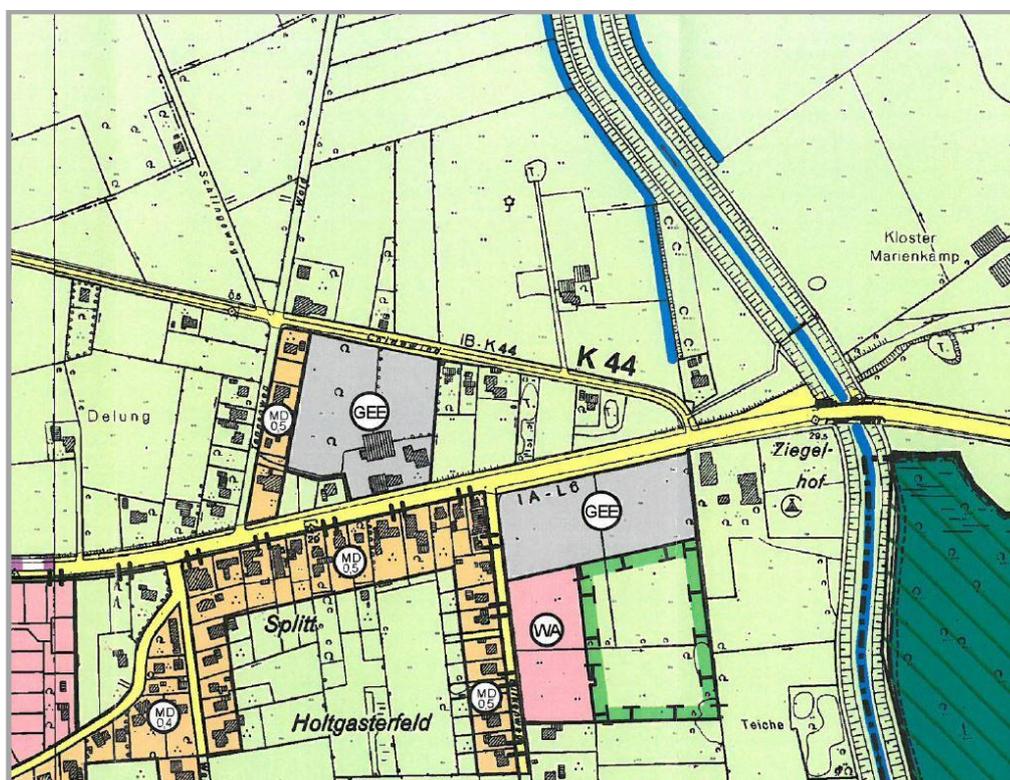


Abbildung: Plangebiet im Luftbild

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

4.1 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens werden nördlich der K 44 ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich der K 44 sind neben Flächen für die Landwirtschaft, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) und Dorfgebiete (MD) dargestellt.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes - Auszug (ohne Maßstab)

Da das Plangebiet aktuell im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, ist die angestrebte Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 12 werden im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Geltungsbereich der 119. Flächennutzungsplanänderung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt damit planungsrechtlich im unbeplanten Außenbereich. Für die angestrebte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (gem. § 11 BauNVO) innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 12 der Gemeinde Holtgast, ist die Darstellung einer Sonderbaufläche erforderlich.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes eine Sonderbaufläche (S) (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Führunternehmen“ festgesetzt. Mit der Festsetzung wird das bestehende Führunternehmen planungsrechtlich abgesichert und der Erhalt an diesem Standort gewährleistet.

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße „Coldewind (Kreisstraße K 44) über eine private Straßenverkehrsfläche. Diese dient ausschließlich der inneren Erschließung.

5.1 Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur

Mit der Absicherung der angestrebten Nutzung werden keine bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Bereits zum heutigen Zeitpunkt besteht auf dem Plangebiet eine gewerbliche Nutzung.

Mit der vorliegenden Planung werden somit keine hofnahen Landwirtschaftsflächen überplant. Die Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur werden folglich nicht beeinträchtigt.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad orientieren sich an den Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens liegen vor allem im Verlust von Biototypen, Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundenen verminderten Grundwasserneubildungsrate. Auf dieser Fläche wird durch die vorliegende Planung ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaftsbild verursacht. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt sowie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die damit einhergehende Oberflächenversiegelung untersucht.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung die Bestandssicherung eines ortsansässigen Betriebs. Da im Rahmen der Planung keine Erweiterungen geplant werden, ist davon auszugehen, dass mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet werden.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Wittmund gewährleistet.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

