

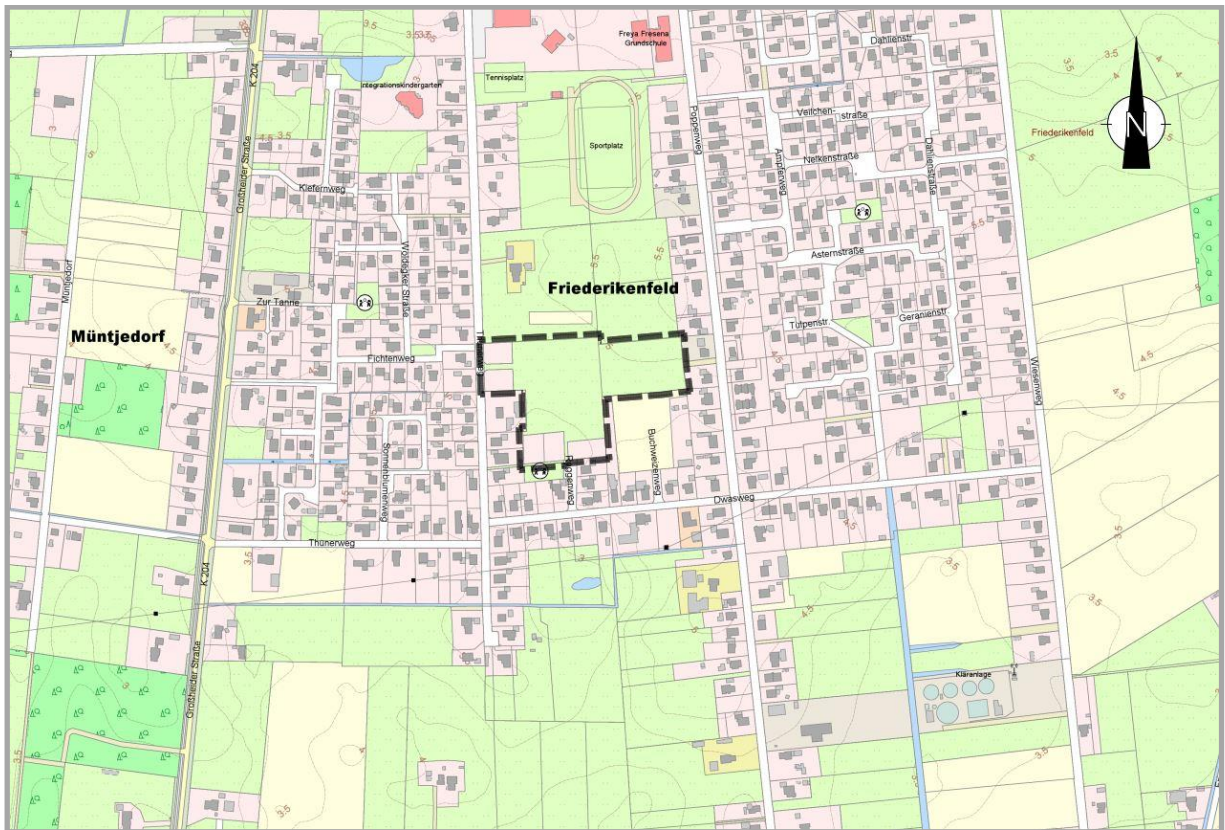
# Gemeinde Großheide

Landkreis Aurich



## 45. Flächennutzungsplanänderung

### Begründung



Übersichtskarte

Stand: 14.03.2024

Planungsbüro Weinert  
Osterstraße 144 B 26 505 Norden



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bestand und gegenwärtige Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1	Raumordnung.....	5
4.1.1	Landesraumordnung.....	5
4.1.2	Regionale Raumordnung.....	6
4.2	Bestehende Baurechte .....	7
<b>5</b>	<b>Bestehende und geplante Darstellungen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Belange der Wasserwirtschaft .....	9
<b>6</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Wasserschutzgebiet</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b> .....	<b>11</b>

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Anlass für die 45. Flächennutzungsplanänderung ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Großheide im Hauptort Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Mit der Planänderung wird ein einheitliches Wohngebiet realisiert, in dem die umliegende Siedlungsstruktur, die sich mehrheitlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern zusammensetzt, weiterentwickelt.

Mit dieser Bauleitplanung werden die angrenzenden Baugebiete entwickelt, um entsprechend der Nachfrage weitere Baulandreserven zu mobilisieren.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Hauptortes Großheide mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. In diesem Ortsbereich sind die Baulandkapazitäten erschöpft bzw. für den Wohnungsmarkt nicht verfügbar, wonach die Ausweisung von Bauland am Hauptort erforderlich ist.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der Baulandverknappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind die niedrigen Grundstückskosten sowie die freie Landschaft (ländlicher Charakter) und die damit verbundene Verbesserung der Wohnumwelt.

Die jetzt geplante Auffüllung einer sog. „Außenbereichsfläche im Innenbereich“ stellt eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Hierbei soll die Bebauungsstruktur eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Mit der 45. Flächennutzungsplanänderung wird der Baulandnachfrage nach Grundstücken in zentraler Lage der Gemeinde Großheide entsprochen. Dieser Wohnstandort ist besonders für junge Familien interessant, da sämtliche Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in kurzer Entfernung zu erreichen sind.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes handelt es sich bei diesem Bereich um einen attraktiven Wohnstandort.

Die 45. Flächennutzungsplanänderung erfolgt zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0742 „Thünerweg“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Aufgrund der aktuellen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu entwickeln, wonach diese Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

## **2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Großheide. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,3 ha.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

## **3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG**

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftliche Grünfläche / Wiese. Im südlichen, östlichen und westlichen Bereich wird das Plangebiet von einer Einzelhaus- / Doppelhausbebauung umfasst. Nördlich angrenzend und in einem kleineren südlichen Bereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über den Thünerweg und im Osten über den Poppenweg. Das Plangebiet befindet sich rd. 800 m vom nördlich gelegenen Ortskern entfernt, der über verschiedene Versorgungs- und Dienstleistungsangebote verfügt.



*Luftbild des Geltungsbereichs*



## 4 PLANUNGSVORGABEN

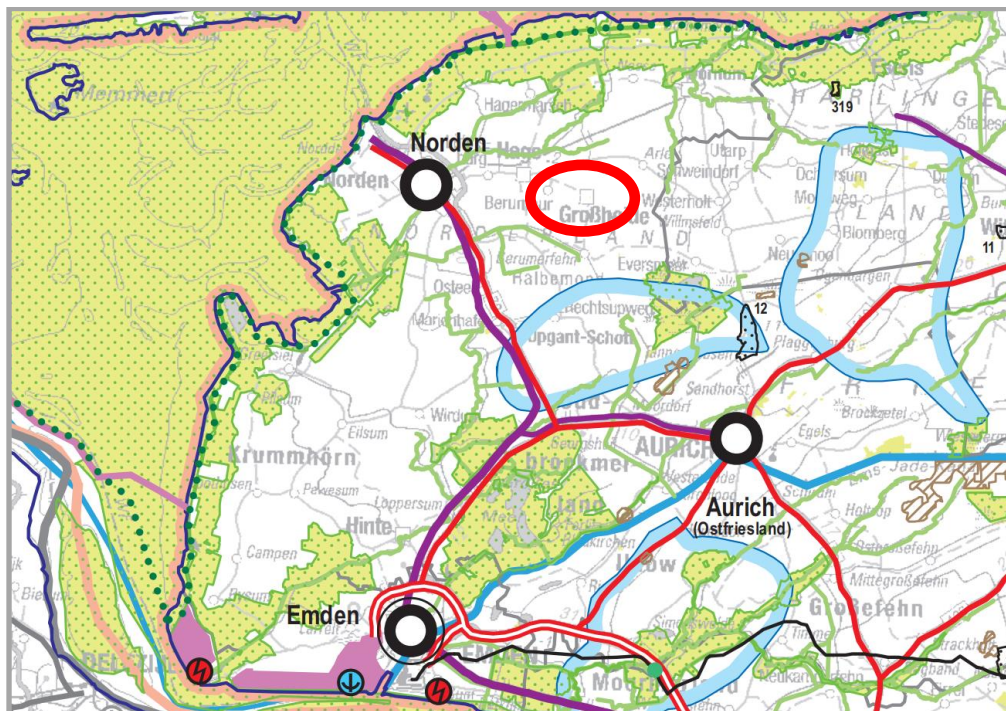
### 4.1 Raumordnung

Die übergeordneten Belange der Raumordnung werden entsprechend der vorgegebenen Hierarchie dargestellt.

#### 4.1.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist seit dem 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 76/2022 S. 521) rechtskräftig worden.

Das Plangebiet betreffende Darstellungen sind nicht vorhanden. Die 45. Flächennutzungsplanänderung steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.

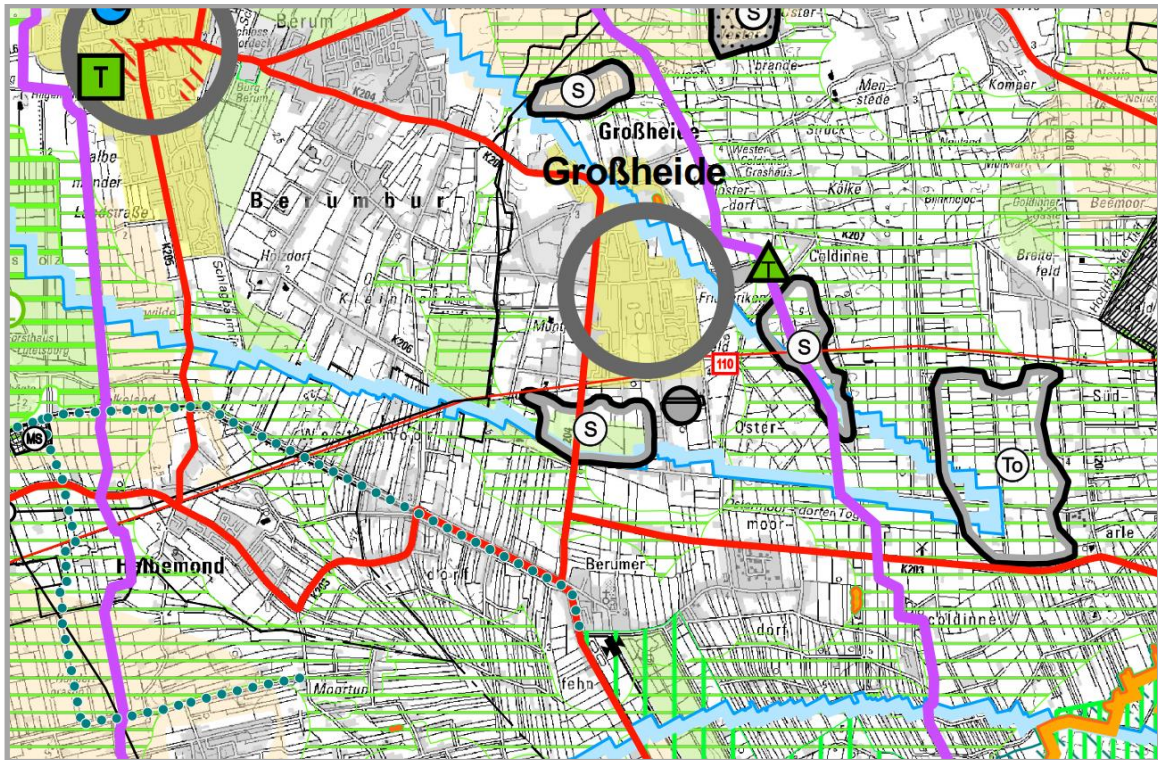


Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

In der zeichnerischen Darstellung wird der südwestlich zum Plangebiet verlaufende Berumerfehnenkanal als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Dieses Ziel der Raumordnung wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

### 4.1.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ENTWURF) (ohne Maßstab)

Der Ortsbereich Großheide wird im RROP 2018 als Grundzentrum dargestellt.

In der zeichnerischen Darstellung wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet (Textziffer 2.2) dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Hage (Schutzzone IIIB). Die Belange des Trinkwasserschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

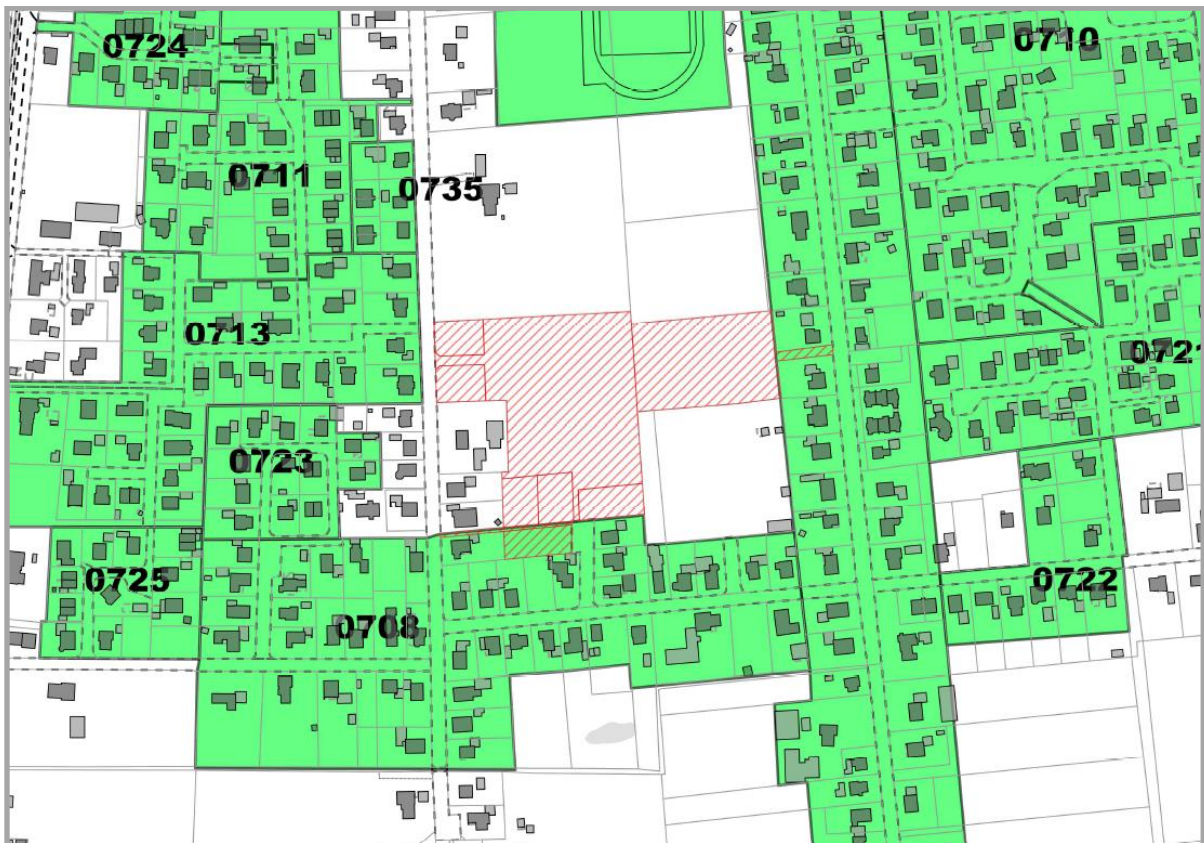
Gemäß Ziel 05 LROP 2.2 03 ist in den Grundzentren die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland zu sichern und zu entwickeln.



## 4.2 Bestehende Baurechte

Für das überwiegende Plangebiet besteht derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan, wonach die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen ist.

Ein südlicher Teilbereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 0708 überlagert sowie im östlichen Bereich eines Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 0706.

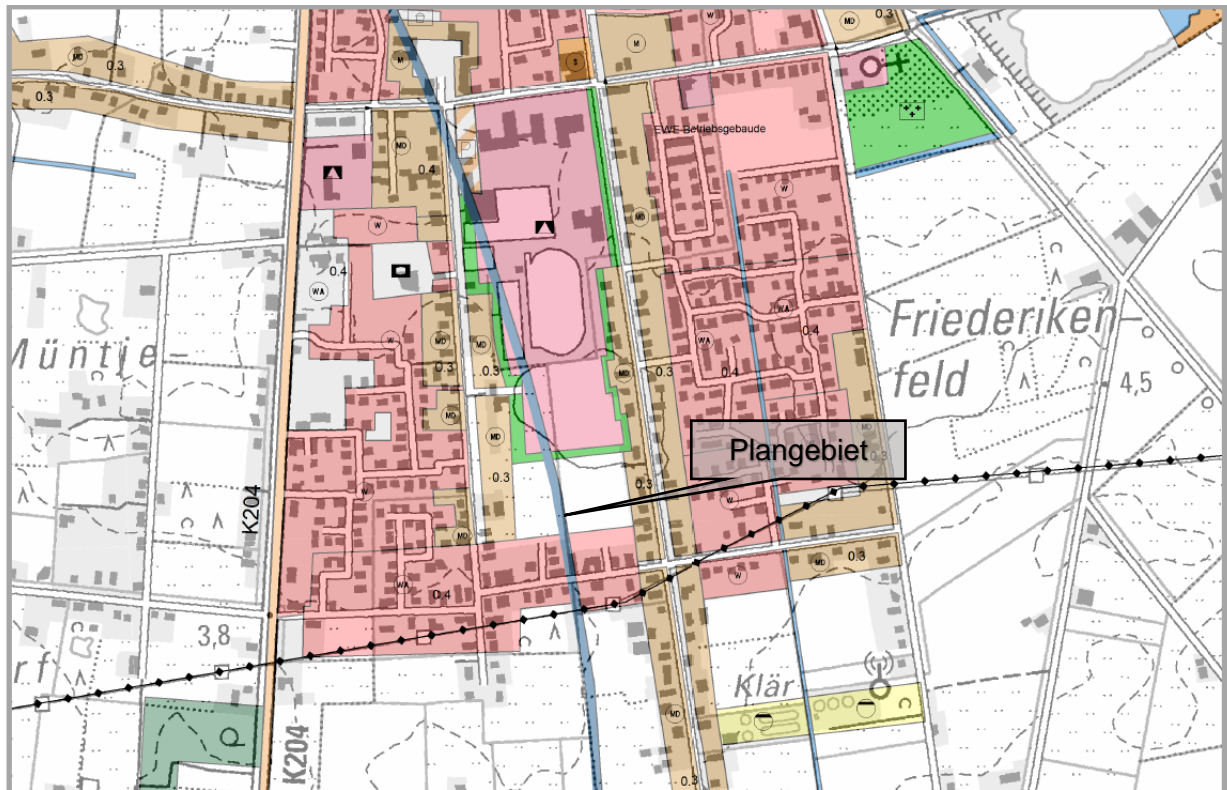


*Umliegende rechtskräftige Bebauungspläne*

Die überlagerten Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 0708 und Nr. 0706 werden mit Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

## 5 BESTEHENDE UND GEPLANTE DARSTELLUNGEN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide (ohne Maßstab)

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und randlich als Wohnbaufläche (W) bzw. Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich überwiegend nicht aus den bestehenden Darstellungen entwickeln.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die 45. Flächennutzungsplanänderung bei der das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird.

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Abrundung der Ortsrandbebauung. Entsprechend der umliegenden Siedlungsstruktur wird auch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.



## **5.1 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der Planung wurde das Ingenieurbüro ARGO GmbH mit der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes beauftragt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgt der hydraulische Nachweis über die erforderliche Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen.

Mit dem Oberflächenentwässerungskonzept werden die Dimensionierung und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen sowie der erforderlichen Regenrückhaltung nachgewiesen.

## **6 IMMISSIONEN**

Mit der Planung wird der bestehende Ortsteil erweitert, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß hinaus verbunden ist.

## **7 WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes der Stadtwerke Norden. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Hage vom 15.12.2015, die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, Juni 1999) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 sind zu beachten.

Gem. § 5 Absatz 1 Nr. 35 der WSG-VO Hage wird bei der Unteren Wasserbehörde eine Ausnahmegenehmigung eingereicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 0742 erfolgt eine nachrichtliche Übernahme Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Hage.

## **8 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 Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden die folgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Im Randbereich des Plangebietes werden die Gewässerböschungen abgesichert.
- Die Grundflächenzahl und die damit verbundene Flächenversiegelung wird auf 30% begrenzt.
- Über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird eine Versiegelung der Vorgärten unterbunden sowie eine Heckenpflanzung an Grundstücksgrenzen festgesetzt.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

### **Tierarten des Anhangs IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie**

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen

Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

### **Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

## **9 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der EWE AG.

### **Telekommunikation**

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.



Die Bundesregierung hat am 27. Januar 2016 den vom Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) beschlossen.

Dieses sieht in Neubaugebieten zwingend vor, eine Glasfaserversorgung einzubauen.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, zu verlegen sind.

**Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

**Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Planung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, um eine sichere Abführung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Hierbei erfolgt ein hydraulischer Nachweis einer Regenrückhaltung. Die Planung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Großheide, den

.....

Der Bürgermeister