



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

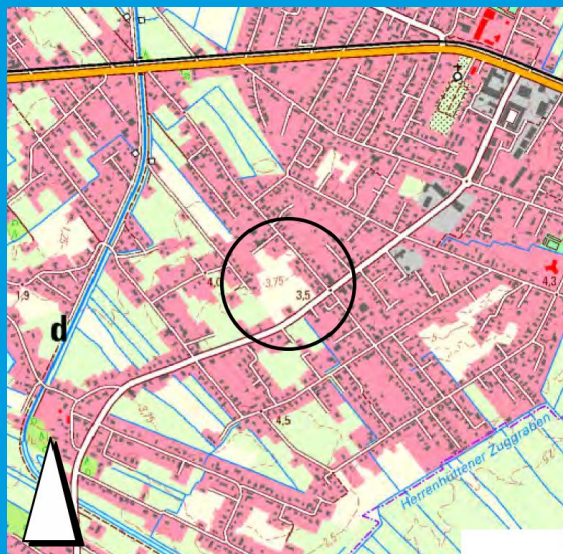
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

43. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Südbrookmerland



PROJ.NR. 12031 | 21.11.2025

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	4
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Änderungsbereich	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Wirksame Flächennutzungsplandarstellung	8
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	9
5.	Planungsziele	9
6.	Konzeption	10
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	11
8.	Hinweis	11
9.	Umweltbericht	11
10.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	11
11.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	11
12.	Verfahrensvermerke	11
13.	Zusammenfassende Erklärung	12

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

1. Anlass der Planung

Für die Gemeinde Südbrookmerland besteht ein noch ungedeckter Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Hauptort und Grundzentrum Moordorf. Er ist hervorgerufen durch den Abbau der relativ hohen Belegungsdichte in der Ortschaft und ihrer Umgebung im Außenbereich. Durch die Reduzierung der Mehrgenerationenfamilie auf eine Generation pro Haushalt ist eine Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte zu verzeichnen. Mit der Neugründung von Haushalten wächst auch der Anspruch an den Standard der Wohnung, was wiederum zusätzlichen Flächenbedarf auslöst. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu nennen, dessen Siedlungsform auch in städtischen Bereichen bevorzugt wird.

Diese Nachfrage kann kurzfristig nicht durch die Inanspruchnahme bestehender Baulücken befriedigt werden, da es bisher nicht gelungen ist, diese in die tatsächliche Bebauung zu überführen.

Sie werden größtenteils als Garten- und Weideflächen für Haustiere genutzt. Teilweise unterliegen diese Flächen noch der landwirtschaftlichen Nutzung. Für den überwiegenden Teil der Baulücken besteht keine Verkaufs- oder Baubereitschaft. Der Flächenbedarf wird im Regelfall mit der Eigennutzung (Garten, Landwirtschaft usw.), dem der Bebauung durch die Eigentümer oder deren Angehörige und zum Teil mit zu geringen Verkaufserlösen begründet.

Für ein Erzwingen der Bebauung der Baulücken oder deren Verkauf fehlt in den überwiegenden Fällen die rechtliche und politische Legitimation. Im Übrigen sind derartige Maßnahmen sehr aufwändig und stehen somit im Regelfall in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Um künftig das Entstehen weiterer Baulücken zu vermeiden und Baulandspekulation zu unterbinden, hat die Gemeinde sich dazu entschlossen Baugebiete nur zu entwickeln, insofern sie auch Eigentümer dieser Flächen ist bzw. mit den Erschließungsträgern der Grundflächen entsprechende Bauverpflichtungen vertraglich zu vereinbaren (Erschließungsvertrag).

Es stehen derzeit nur wenige Wohnhäuser in der Gemeinde Südbrookmerland zum Verkauf.

Um vor diesem Hintergrund dem erwarteten Siedlungsdruck gerecht zu werden sollen durch die Aufstellung dieser 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) 3.10.6 ca. 12 erschlossene und bebaubare Grundstücke entstehen. Dieses moderate Angebot von erschlossenen und bebaubaren Grundstücken reagiert auf den oben erläuterten Siedlungsdruck.

Mit der Änderung des FNPs soll der Baulandnachfrage in dem für die Gemeinde Südbrookmerland möglichen Rahmen Rechnung getragen und der Baulandverknappung und -verteuerung entgegengewirkt werden.

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Änderungsbereich

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und der Planzeichnung ersichtlich.

3. Bestandssituation

Der Änderungsbereich wurde landwirtschaftlich genutzt.

Die bauliche Nutzung in der Nachbarschaft besteht v. a. aus Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit den typischen Nebenanlagen im Nordosten. Ansonsten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, z. T. mit eingestreuten Häusern.

Der Bebauungsplan Nr. 3.10.6 wurde ursprünglich im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt (Zitat des Gesetzestextes in *kursiv*):

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

§ 13b BauGB: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Datum vom 29.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht und damit förmlich eingeleitet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB lagen vor. Der Bebauungsplan (B-Plan) wurde mit Datum vom 10.06.2021 als Satzung beschlossen und am 11.08.2023 in Kraft gesetzt.

Aufgrund der festgestellten Nicht-Anwendbarkeit des § 13b BauGB gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4CN 3.22) kann der Bebauungsplan in der bisherigen Fassung nicht angewendet werden, da dieser innerhalb der Jahresfrist durch den Bund für Naturschutz Landesverband Niedersachsen (BUND LV Niedersachsen) mit Datum vom 09.08.2024 über eine Anwaltskanzlei gerügt wurde. Hierin wird ausdrücklich empfohlen, die im vereinfachten Verfahren nicht zur Anwendung gebrachte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB einerseits und § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB andererseits) nachträglich anzuwenden. Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde und externer Rechtsberatung hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen und keinen Gebrauch von § 215a BauGB (Reparaturvorschrift) zu machen.

Der Flächennutzungsplan wird daher nicht – wie sonst bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens üblich – auf dem Wege der Berichtigung an den neuen Zustand angepasst. Der B-Plan 3.10.6 wird noch einmal im „Vollverfahren“ nach BauGB aufgestellt. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans.

Die öffentliche Erschließungsstraße ist praktisch fertiggestellt.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trat 2017 in Kraft. Im Rahmen der kürzlich erfolgten Fortschreibung des LROP wurde ein linienförmiges Vorranggebiet für eine Kabeltrasse für die Netzanbindung (Land) östlich von Moordorf neu ausgewiesen.

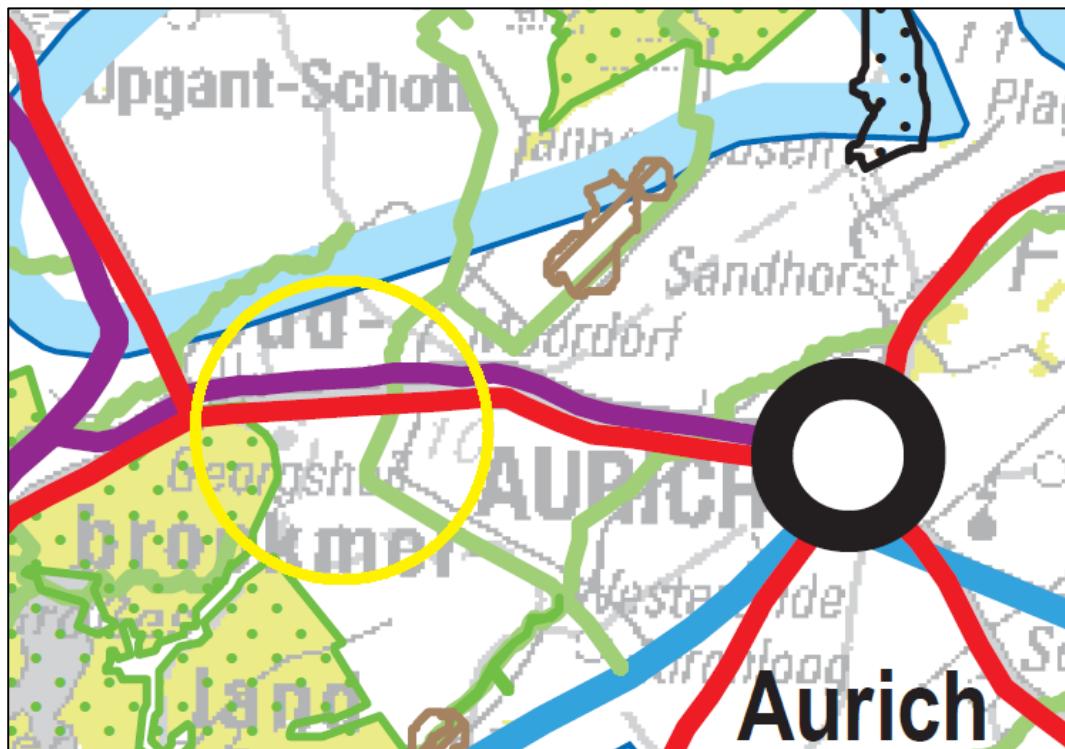
Für den Änderungsbereich bestehen keine direkten Vorgaben.

Der Ringkanal und der Abelitz-Moordorf-Kanal sind als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (hellgrüne Linien). Die Stadt Aurich ist als Mittelzentrum dargestellt (schwarzer Kreisring). Die Trasse der B 72 „Auricher

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Straße“ durch Moordorf ist als Vorranggebiet für Hauptverkehrsstraßen dargestellt (rote Linie), die Trasse der Bahnlinie nach Norden und Emden als Vorranggebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke (violette Linie). Westlich befindet sich ein kombiniertes Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete (grüne Punktsignatur) und den Biotopverbund (Flächenfarbe hellgrün). Auf die Darstellungen im weiteren Umkreis wird nicht eingegangen, da diese für die vorliegende Planung nicht relevant sind.

Abb.: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2017 (ohne Maßstab)



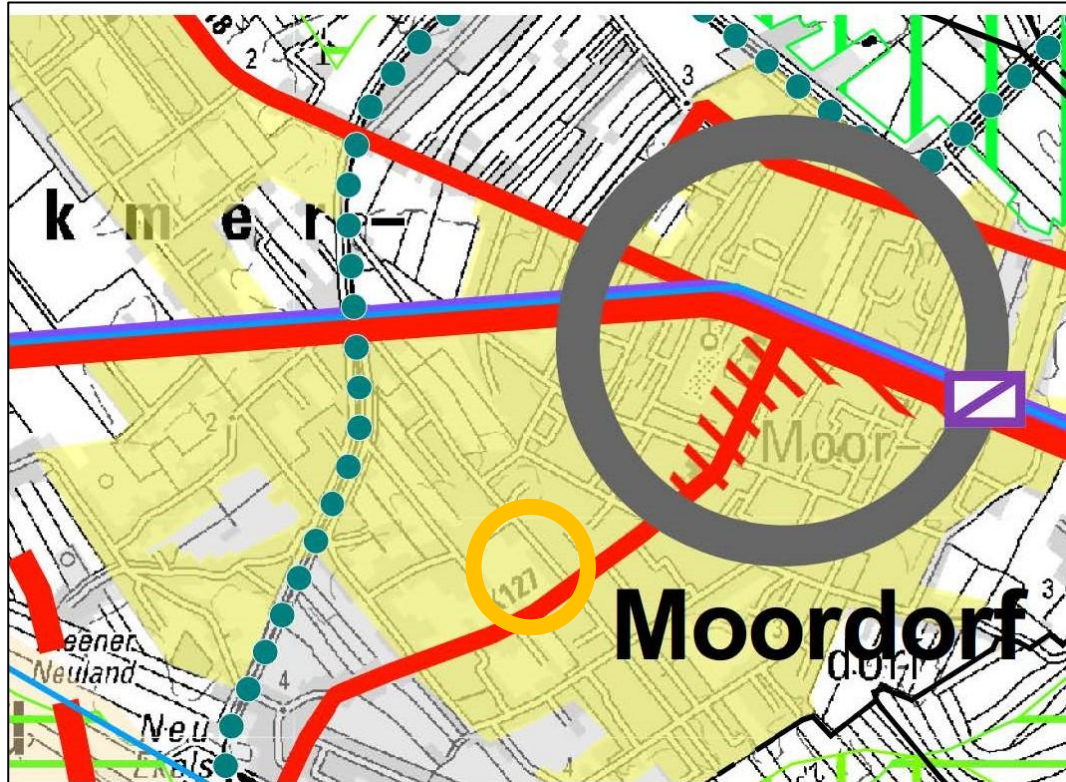
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

Für den Änderungsbereich bestehen keine direkten Vorgaben.

Das Plangebiet liegt innerhalb an den zentralen Siedlungsbereich (Flächenfarbe hellgelb). Die K 127 „Ekeleser Straße“ ist als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie). Der Ortsteil Moordorf ist als Grundzentrum festgelegt (grau Umkreisung), das zwischen der B 72 „Auricher Straße“ und dem „Ritzweg“ über einen Versorgungskern verfügt (rote Schraffur). Der Ringkanal ist in der Nähe des Plangebiets als Vorranggebiet für den linienhaften Biotopverbund dargestellt (grüne Punktlinie).

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Änderungsbereichs (orange umkreist)



Hinsichtlich des **Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass der Änderungsbereich innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegen. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Die Änderungsbereiche befinden sich in einem geschützten Bereich.

4.2. Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland stellt das Plangebiet teils als gemischte Baufläche und größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Der Geltungsbereich der Änderung wird überlagert durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.10.

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 3.10



5. Planungsziele

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, ergänzend zur vorhandenen Bebauung innerhalb der Ortslage Moordorf die durch die Kreisstraße unmittelbar erschließbaren Bereiche einer Wohnbebauung zuzuführen. Dies dient angesichts der anhaltenden Nachfrage den Wohnbedürfnissen der lokalen Bevölkerung, der breiten Eigentumsbildung und der Gewährleistung einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur durch die langfristige Bindung von Einwohnern im Gemeindegebiet. Die bestehenden Siedlungsbereiche werden damit städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt.

In den zuletzt erschlossenen Wohnbaugebieten sind die Baugrundstücke überwiegend vergeben. In der Gemeinde Südbrookmerland bestehen aufgrund der Entstehung der Bebauung v. a. als typische Reihensiedlungen im Rahmen der Moorkolonisation kaum Potenziale für die Entwicklung im Bestand. Auch und gerade

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Maßnahmen zur Verdichtung vorhandener bebauter Bereiche sind ohne die Aufstellung von Bebauungsplänen im Allgemeinen nicht möglich.

Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung. Es besteht kein Grund, die städtebauliche Entwicklung noch länger abzuwarten und die Änderung des Flächennutzungsplans zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Konzeption

Die Gemeinde hat den Bestand an Bauflächen in ihrem Gebiet auf ihr Potenzial für eine kurzfristig umsetzbare Erschließung überprüft. Dies trifft u. a. für die hier vorgesehene Flächendarstellung in der Ortslage Moordorf zu.

Hierbei sind die Vorgaben der Regionalplanung zu beachten. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Sicherung und Entwicklung des zentralen Orts.

Bezüglich des Änderungsbereiches ist dem RROP Folgendes zu entnehmen:

„Der zentrale Ort hat insbesondere für den ländlich strukturierten Raum als Gemeindepunkt (Kristallisationskern) eine besondere Bedeutung zur Erreichung der in der Raumordnung formulierten und in der Verfassung verankerten allgemeinen Zielsetzung der gleichwertigen Lebensbedingungen. Dies gilt heute unter den Bedingungen des demografischen Wandels und der Notwendigkeit über Konzentration auch in Zukunft tragfähige Strukturen zur Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten zu können mehr als vor einigen Jahren. Die Stärkung der jeweiligen Zentralen Orte - Grundzentren oder Mittelzentren - und der damit einhergehenden Sicherung ihrer Versorgungsfunktionen ist daher ein wesentlicher Schwerpunkt der Regionalplanung. Das Planzeichen befindet sich dementsprechend am zentralen Ort der Mittel oder Grundzentren. Das Gebiet, auf das sich die Zentralitätsstufe bezieht, ist in Kombination mit dem Planzeichen „Zentrales Siedlungsgebiet“ räumlich konkret festgelegt. Die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete dient der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen. Die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete ist auf den baulichen Bestand sowie auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgestellt. Außenbereichsbebauung gehört nicht zum zentralen Siedlungsgebiet. In den Grundzentren des Landkreis Aurich sind die Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und Dienstleistungsangebote konzentriert sowie die Verwaltungen der jeweiligen Gebietskörperschaft (Gemeinde- bzw. Samtgemeindeverwaltung) ansässig.

Eine Ausnahme von dieser Regel bildet ausschließlich die Gemeinde Südbrookmerland. Hier bildet die Ortschaft Moordorf den zentralen Ort, wird in dieser Funktion aber durch die Ortschaft Victorbur ergänzt, in der sich das Rathaus, bzw. die Gemeindeverwaltung befindet und sich darüber hinaus auch Einzelhandel von einigem Gewicht angesiedelt hat. Dieser Entwicklung soll auch in Zukunft Rechnung getragen werden, was jedoch nicht darüber hinwegtäuschen soll, den Standort Moordorf als zentralen Ort zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.“¹

¹ Landkreis Aurich (2019): Regionales Raumordnungsprogramm 2018. Begründung. – Aurich, S. 25

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauland wird der Änderungsbereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird für die verbindliche Bauleitplanung ausreichend Spielraum gelassen, um die besondere Art der baulichen Nutzung einzelfallbezogen wählen zu können, ohne dass eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird.

8. Hinweis

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

Der Umweltbericht liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem werden die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

10. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG wird im Umweltbericht dokumentiert.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG wird im Umweltbericht dokumentiert.

12. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung 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 Gemeinde Südbrookmerland 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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen zur 43. 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.

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Der Entwurf der 43. 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 Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

13. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Unterzeichnet

Südbrookmerland,
Bürgermeister

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Datum vom
(Az.:) vom Landkreis Aurich genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich veröffentlicht und ist damit wirksam geworden.

Unterzeichnet

Südbrookmerland,
Bürgermeister

43. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 21.11.2025

i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Südbrookmerland\12619_BP_3_10_6_Neuzeichnung\06_F-
Plan\01_Vorentwurf\Begründung\2025_11_25_12619_FNP_Begr_VE.docx