



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

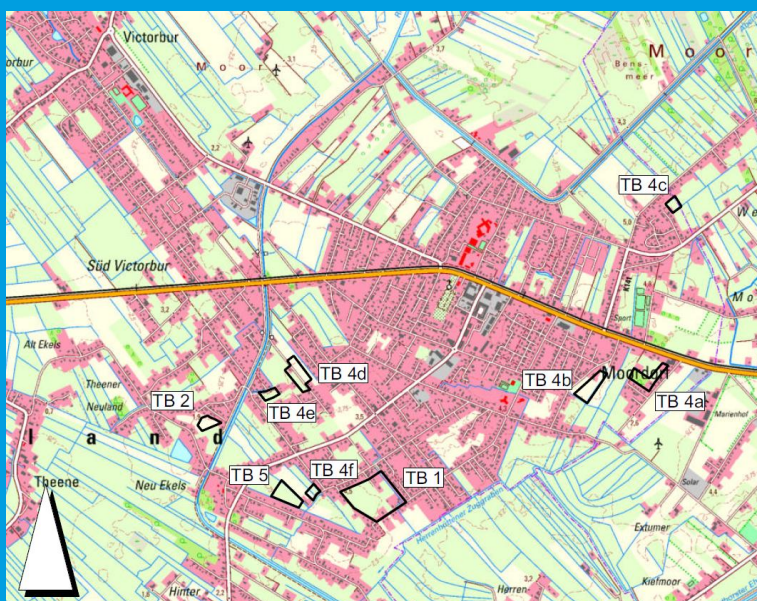
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung

Gemeinde Südbrookmerland



PROJ.NR. 12031 | 12.12.2024

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
2.3.	Änderungsbereiche	5
3.	Bestandssituation	6
4.	Planerische Vorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Wirksame Flächennutzungsplanung	11
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht.....	11
5.	Planungsziele.....	11
6.	Konzeption	12
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	15
8.	Hinweis	16
9.	Umweltbericht	17
10.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	17
11.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	17
12.	Verfahrensvermerke	17
13.	Zusammenfassende Erklärung.....	17
13.1.	Ziel der Planaufstellung	17
13.2.	Beurteilung der Umweltbelange	18
13.3.	Planungsalternativen.....	18
13.4.	Abwägungsvorgang	19

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

1. Anlass der Planung

In der Gemeinde Südbrookmerland besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Daher beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung neuer Baugebiete. Allerdings haben sich im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung seit der Aufstellung und den letzten Änderungen des Flächennutzungsplans die Verhältnisse geändert. Um kurzfristig erschließungsreifes Bauland entwickeln zu können, müssen die Darstellungen im Flächennutzungsplan neu geordnet werden. Im Zuge dessen erfolgen sowohl Neudarstellungen als auch Aufhebungen von Bauflächen.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden 3 Bebauungspläne aufgestellt:

- Nr. 3.38 „Am Kiefmoor/Süderstraße“ (Ortsteil Moordorf/Victorbur)
- Nr. 7.08 "Krummer Weg" (Ortsteil Theene)
- Nr. 4.10 "Stieglitzweg II. Bauabschnitt" (Ortsteil Moorhusen)

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2.2. 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 (NAGB-NatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

- 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.

2.3. Änderungsbereiche

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus mehreren Teilbereichen, die räumlich voneinander getrennt sind. Zur besseren Übersicht werden die Teiländerungsbereiche nummeriert. Zudem wird zwischen Flächen für die Neudarstellung von Wohnbauflächen und denen unterschieden, für die eine Darstellung als Baufläche aufgehoben wird (vgl. Kap. 6). Letztere werden im Folgenden als Tauschflächen bezeichnet. Die Flächen für die Neudarstellung werden mit den o. g. Bebauungsplänen in den jeweiligen Ortsteilen zum Großteil direkt der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt.

Lage und genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Neudarstellung von Wohnbauflächen

Teiländerungsbereich 1 liegt in den Ortsteilen Moordorf und Victorbur zwischen den Gemeindestraßen „Am Kieffmoor“ im Südwesten und Südosten sowie dem Moordorfer Kreisstraßenschloot im Nordosten. Die Gemeindestraße „Süderstraße“ liegt nordwestlich benachbart, grenzt aber nicht direkt an. Der Teiländerungsbereich umfasst rund 7,20 ha.

Teiländerungsbereich 2 liegt im Ortsteil Theene zwischen den Gemeindestraßen „Krummer Weg“ und „Theener Straße“. Er umfasst rund 0,80 ha.

Teiländerungsbereich 3 liegt im Ortsteil Moorhusen rund 300 m nördlich der K 204 „Rüskeweg“ zwischen den Gemeindestraßen „Dwarsweg“ und „Drosselweg“. Er umfasst rund 1,40 ha.

Tauschflächen im Ortsteil Moordorf

Teiländerungsbereich 4a liegt im Bereich zwischen den Gemeindestraßen „Weißer Weg“ im Osten, „Taubenstraße“ im Süden und der B 72/B 210 „Auricher Straße“. Er umfasst rund 1,50 ha.

Teiländerungsbereich 4b liegt rund 30 m östlich der Straße „Extumer Trift“ und nordöstlich angrenzend an den Marienschloot. Der Teiländerungsbereich umfasst rund 1,80 ha.

Teiländerungsbereich 4c liegt im Bereich zwischen den Straßen „Grüner Weg“ im Nordwesten und „Werkstraße“ im Südosten. Er umfasst rund 0,55 ha.

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Tauschflächen im Ortsteil Victorbur

Teiländerungsbereich 4d liegt zu beiden Seiten der Straße „Achterdiek“ im Bereich zwischen dem „Lengertweg“ im Südosten und dem Ringkanal im Nordwesten. Er umfasst rund 1,50 ha.

Teiländerungsbereich 4e liegt im Bereich zwischen den Straßen „Leegeweg“ im Nordwesten, „Süderstraße“ im Westen und „Lengertweg“ im Südosten. Er umfasst rund 0,35 ha.

Teiländerungsbereich 4f liegt am „Efeuweg“ im Bereich zwischen der „Süderstraße“ im Nordosten und der „Herrenhüttener Straße“ im Südwesten. Er umfasst rund 0,60 ha.

Tauschfläche im Ortsteil Theene

Teiländerungsbereich 5 liegt nordöstlich der „Herrenhüttener Straße“ im Bereich zwischen der K 127 „Ekelser Straße“ im Nordwesten und dem „Efeuweg“ im Südosten. Er umfasst rund 1,60 ha.

Tauschflächen im Ortsteil Moorhusen

Teiländerungsbereich 6a liegt im Bereich zwischen „Siepkeweg“ im Süden und Osten, K 118 „Hauptstraße“ im Westen und dem Siepkelandschloot im Norden. Er umfasst rund 0,55 ha.

Teiländerungsbereich 6b liegt im Bereich zwischen der Straße „Potthöchte“ im Nordwesten, K 118 „Hauptstraße“ im Südwesten und K 204 „Rüskeweg“ im Südosten. Er umfasst rund 0,36 ha.

Teiländerungsbereich 6c liegt rund 45 m östlich des „Siepkewegs“ und rund 80 m südlich des Siepkelandschloots. Er umfasst rund 0,60 ha.

3. Bestandssituation

Alle Teiländerungsbereiche werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb von Teiländerungsbereich 1 befinden sich mehrere mit einzelnen Wohnhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich, in den Teiländerungsbereichen 3 und 4d jeweils eines. In Teiländerungsbereich 4b befinden sich landwirtschaftliche Gebäude. Teiländerungsbereich 4c und 4f werden z. T. als Gärten mit geringfügiger Bebauung genutzt. Im südwestlichen Teil von Teiländerungsbereich 4a ist ein geschlossener Waldbestand vorhanden.

Die bauliche Nutzung in der Nachbarschaft aller Teiländerungsbereiche besteht v. a. aus Einfamilienhausgrundstücken mit den typischen Nebenanlagen. An die zusammenhängende Bebauung schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, z. T. mit eingestreuten Häusern.

Die vorhandene Bebauung ist von freistehenden Einzelhäusern geprägt, die in orts- und regionaltypischer Weise mit symmetrisch geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden gestaltet sind.

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

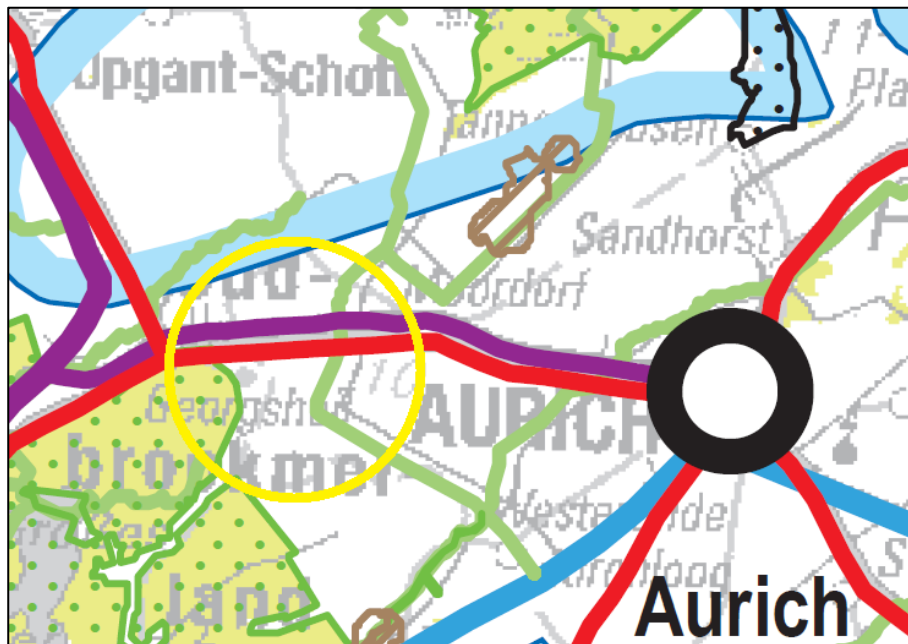
4. Planerische Vorgaben

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 die Teiländerungsbereiche 1 und 2 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 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) mit Lage der Teiländerungsbereiche 1 und 2 (hellgelb umkreist)

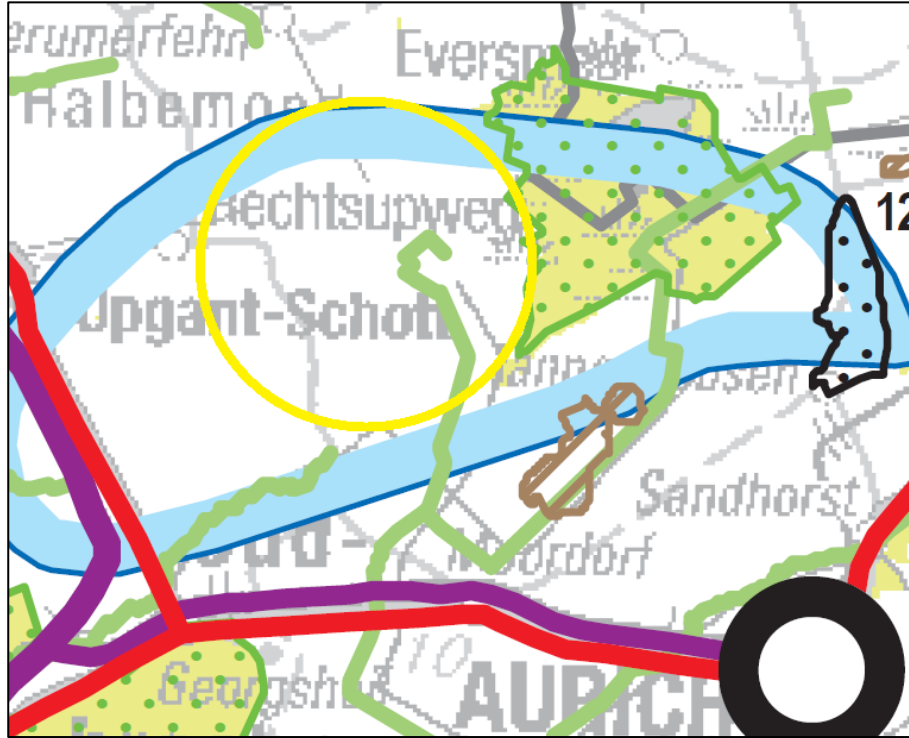


Für Teiländerungsbereich 3 bestehen keine direkten Vorgaben.

Der Teiländerungsbereich liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung). Der Ringkanal ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (hellgrüne Linie). Östlich des Plangebiets liegt 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.

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2017 (ohne Maßstab) mit Lage des Teiländerungsbereichs 3 (hellgelb umkreist)



Für die Tauschflächen gelten die obigen Angaben entsprechend, da sich diese in denselben Ortsteilen befinden wie die Teiländerungsbereiche für die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

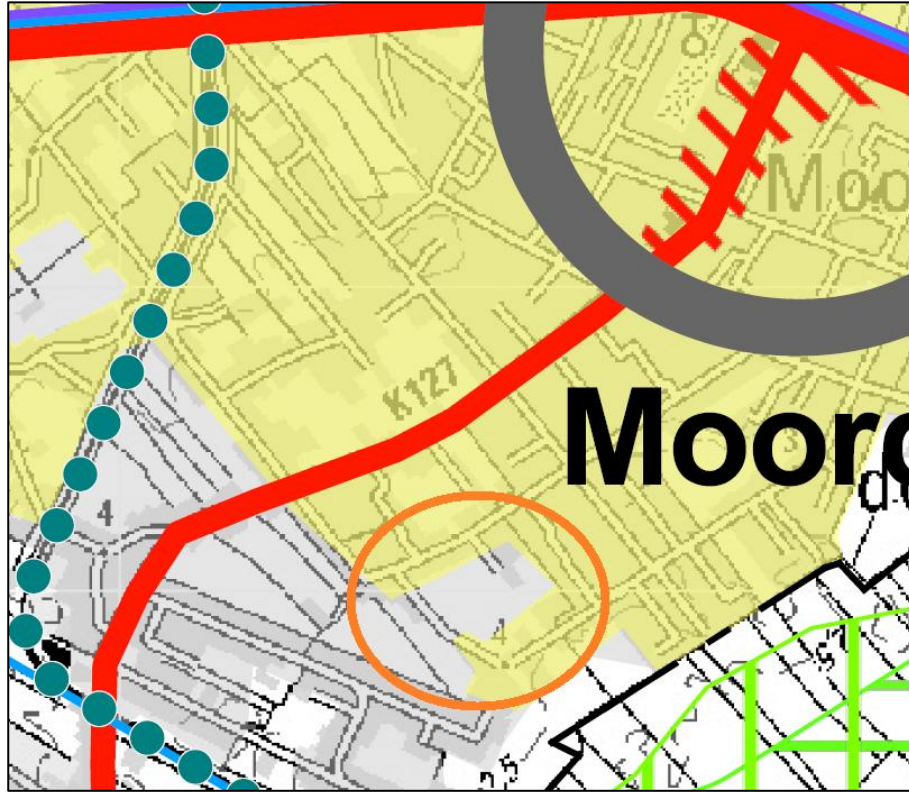
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

Für Teiländerungsbereich 1 bestehen keine direkten Vorgaben.

Das Plangebiet grenzt an allen Seiten außer im Südwesten an den zentralen Siedlungsbereich (Flächenfarbe hellgelb) an bzw. liegt mit bebauten Grundstücken innerhalb dessen. 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).

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Teiländerungsbereichs 1 (orange umkreist)



Für Teiländerungsbereich 2 bestehen keine direkten Vorgaben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs (gelbe Flächenfarbe). Der Ringkanal ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Punktlinie).

Für Teiländerungsbereich 3 bestehen keine direkten Vorgaben. Das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung wurde aus dem LROP in das RROP übernommen. Die K 204 „Rüskeweg“ sowie die K 118 „Tom-Brook-Straße“ sind als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Nördlich benachbart liegt ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung (grüne waagerechte Schraffur).

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Teiländerungsbereichs 2 (hellgelb umkreist)

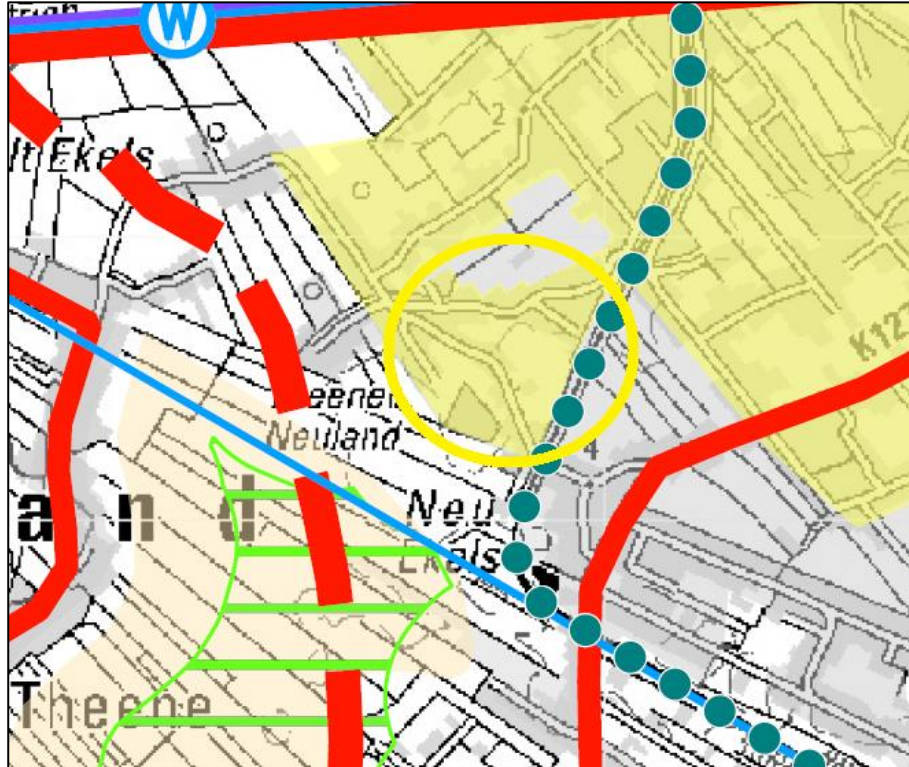
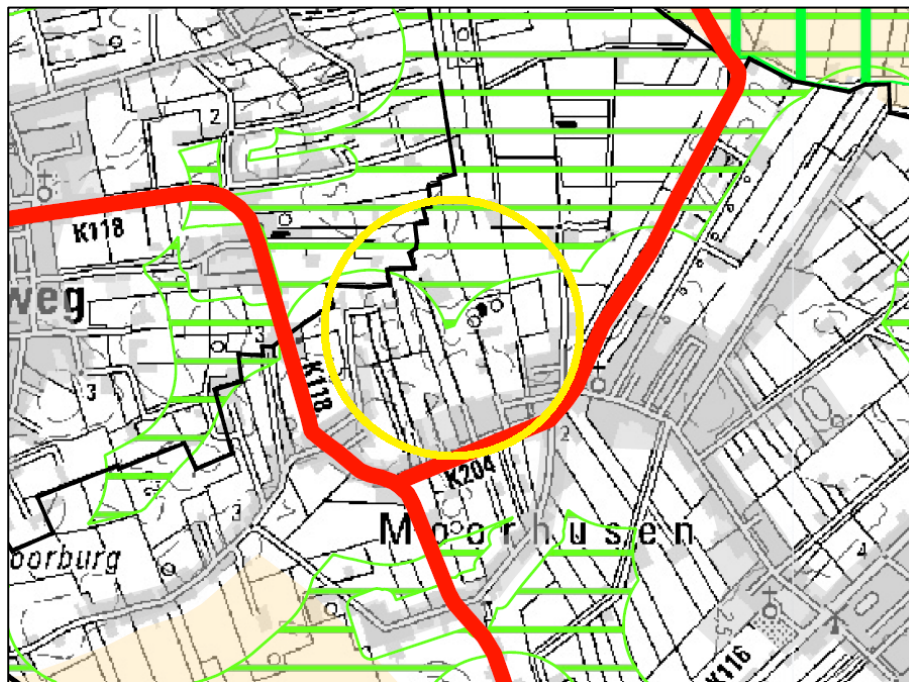


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Teiländerungsbereichs 3 (hellgelb umkreist)



Für die Tauschflächen werden im RROP keine direkten Vorgaben getroffen. Die

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Teiländerungsbereiche 4c bis 4e liegen im zentralen Siedlungsbereich.

Hinsichtlich des **Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass alle Teiländerungsbereiche mit Ausnahme von Teiländerungsbereich 4c 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 Flächennutzungsplanung

Die Teiländerungsbereiche 1 bis 3 werden vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die Tauschflächen werden überwiegend Wohnbauflächen dargestellt, mit Ausnahme der Teiländerungsbereiche 4d und 4e. Für diese sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Alle Teilgeltungsbereiche grenzen einerseits an Wohnbauflächen und andererseits an Flächen für die Landwirtschaft an.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Keiner der Teiländerungsbereiche ist von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

5. Planungsziele

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, die Verteilung der Bauflächen im Gemeindegebiet neu zu ordnen, um diese Darstellungen an die städtebauliche Entwicklung anzupassen. Damit soll die baldige Aufstellung von Bebauungsplänen zur Entwicklung von Wohnbauland ermöglicht werden. 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. Insofern wird eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme der durch die vorbereitende Bauleitplanung bereitgestellten Entwicklungspotenziale vorbereitet. Die bestehenden Siedlungsbereiche werden damit städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt.

Die vorbereitende Bauleitplanung ist auf lange Fristen ausgelegt. Die tatsächliche städtebauliche Entwicklung ist allerdings langfristig nicht vollständig vorhersehbar und kann einen anderen Verlauf nehmen als erwartet. Daher sind von Zeit zu Zeit entsprechende Anpassungen der Flächennutzungsplanung notwendig. Dies ist vorliegend der Fall. Durch die Anwendung des Flächentauschverfahrens (s. Kap. 6) wird die Ausweitung von Bauflächen vermieden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

In den zuletzt erschlossenen Wohnbaugebieten sind alle Baugrundstücke restlos 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 Maßnahmen zur Verdichtung vorhandener bebauter Bereiche sind ohne die Aufstellung von Bebauungsplänen im Allgemeinen nicht möglich.

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

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. Hierbei haben sich räumliche Verlagerungen geeigneter Flächen ergeben, die eine Neuausweisung von Bauflächen erfordern (Teiländerungsbereiche 1 bis 3). Hierbei sind die Vorgaben der Regionalplanung zu beachten. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Sicherung und Entwicklung der zentralen Orte sowie die Eigenentwicklung von Ortsteilen ohne Zentralität.

Bezüglich der Teiländerungsbereiche 1 und 2 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

Teiländerungsbereich 1 arrondiert das zentrale Siedlungsgebiet städtebaulich sinnvoll unter Einbeziehung vorhandener Außenbereichsbebauung, Teiländerungsbereich 2

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

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

liegt ohnehin bereits innerhalb dessen (vgl. Kap. 4.1). Beide Teiländerungsbereiche entsprechen damit den Vorgaben der Regionalplanung. Teiländerungsbereich 1 liegt im Bereich der Grenze zwischen Moordorf und Victorbur und umfasst dadurch Flächenanteile in beiden Ortsteilen. Hierauf wird unter Bezugnahme auf die oben zitierten Ausführungen im RROP hingewiesen.

Im Ortsteil Moorhusen hat die Gemeinde zuletzt die vorhandenen Bauflächen zwischen „Dwarsweg“ und „Drosselweg“ der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt und ein Baugebiet erschlossen. Dies geschah im Rahmen der angemessenen Eigenentwicklung des Ortsteils. Es bietet sich an, die städtebauliche Entwicklung in Teiländerungsbereich 3 weiterzuführen, da die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung hier mit geringem Aufwand gewährleistet werden kann, weil innerhalb des erschlossenen Baugebiets ein Regenrückhaltebecken angelegt wurde, das mitbenutzt werden kann. Zudem ist es möglich, bestehende Bebauung am „Drosselweg“ einzubeziehen und damit den Ortsrand zu arrondieren.

Durch die Neuausweisung von Bauflächen in den Teiländerungsbereichen 1 bis 3 ist keine Vergrößerung der im Flächennutzungsplan insgesamt vorhandenen Darstellungen vorgesehen. Der aktuelle Bestand ist für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung von Bauland in der Gemeinde Südbrookmerland ausreichend. Daher werden die Neudarstellungen von Bauflächen durch deren Aufhebung an anderer Stelle ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um die o. g. Tauschflächen.

Bei der Anwendung des Flächentauschverfahrens wurde insofern darauf geachtet, dass sich Neudarstellungen und Aufhebungen von Bauflächen insgesamt die Waage halten sowie die zentralörtliche Funktion gesichert und entwickelt wird. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Vorgaben des RROP die Zentralen Orte nicht an die Eigenentwicklung binden. Daher erhält Moordorf durch das Flächentauschverfahren einen geringfügigen Zuwachs an Bauflächen. Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass auch der Zuwachs für Victorbur städtebaulich und raumordnerisch angemessen ist.

Im Falle von Theene ist zu beachten, dass sich zwischen diesem Ortsteil und Victorbur südlich der B 72 „Auricher Straße“ im Bereich des Ringkanals im Laufe der Siedlungsentwicklung ein starker räumlicher und funktionaler Zusammenhang gebildet hat. Es ist städtebaulich sinnvoll, diese Entwicklung aufzugreifen, da entlang des Ringkanals mit der Gemeindestraße „Am Ringkanal Westseite“ eine ausreichend leistungsfähige lokale Verkehrsachse vorhanden ist, die im Norden direkt an die B 72 „Auricher Straße“ anbindet und im Süden in den „Krummen Weg“ übergeht. Durchgangsverkehr ist auf dieser Route vorteilhaft zu führen. Die Aufhebung der Baufläche im Ortsteil Theene nordöstlich der „Herrenhüttener Straße“ (Teiländerungsbereich 5) ist im Zusammenhang mit der Aufhebung und Neuausweisung in Victorbur und Moordorf zu sehen (Teiländerungsbereich 4f und 1). Hier hat die Gemeinde entschieden, zum einen wie oben erwähnt das zentrale Siedlungsgebiet zu arrondieren und zum anderen die Siedlungszäsur am „Efeuweg“ mit dem hier parallel verlaufenden Schloot am Ringkanal planungsrechtlich zu sichern. Die Siedlungserweiterung wird hier der Erhaltung des historischen Siedlungsbildes nachgeordnet.

Der bauliche Bestand in Kernbereich von Moorhusen ist von dem im benachbarten

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Ortsteil Münkeboe klar getrennt und steht daher für sich. Insofern wurden Neudarstellung und Aufhebung von Bauflächen so gewählt, dass sie fast genau übereinstimmen. Der Überhang zugunsten der aufgehobenen Flächen beträgt nur rund 7 % der bisher ausgewiesenen Fläche und ist damit so klein, dass eine Beeinträchtigung der Eigenentwicklung des Ortsteils nicht gegeben ist.

Die in den obigen Ausführungen nicht erwähnten Tauschflächen werden für eine Bebauung grundsätzlich weiterhin als geeignet angesehen. Allerdings wäre ihre Erschließung zur Deckung der Nachfrage nach Bauland nur jeweils einzeln und örtlich möglich. Die o. g. neu auszuweisenden Bauflächen bieten die Möglichkeit, mehr Bauland im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen im Zusammenhang zu entwickeln. Hiermit wird ein besseres Verhältnis zwischen dem Erschließungsaufwand und der Zahl der anzubietenden Bauplätze erzielt. Diese Lösung ist damit effizienter.

Alle Tauschflächen liegen in Siedlungsrandlage bzw. in rückwärtigen Bereichen hinter zusammenhängender Bebauung. Einige sind hinsichtlich des Siedlungszusammenhangs bestenfalls als suboptimal einzustufen (insbesondere die oben erwähnten Teiländerungsbereiche 4f und 5). Landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzungen werden auf jeweils angrenzenden Flächen ebenfalls ausgeübt (vgl. Kap. 3). Insofern entstehen durch die Wegnahme der Eigenschaft als Bauflächen keine Lücken in der vorhandenen bzw. im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung angelegten Siedlungsstruktur. Daher trägt die vorliegende Planung zur Erreichung des städtebaulichen Ziels der Arrondierung und Nachverdichtung bei. Es bleiben sinnvolle städtebauliche Zusammenhänge erhalten. Ggf. können unbebaute Flächen im Zuge von künftigen Planungen auch zur Anreicherung und Strukturierung von bebauten Bereichen dienen.

Die Gegenüberstellung von Neudarstellungen und Aufhebungen von Bauflächen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Hinsichtlich der Lage aller Teiländerungsbereiche (bis auf Teiländerungsbereich 4c) in einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist darauf hinzuweisen, dass fast das gesamte Gebiet der Gemeinde Südbrookmerland in diesem Risikogebiet liegt. Dies betrifft die bestehenden Siedlungen in allen Ortsteilen. Insofern kann die städtebauliche Weiterentwicklung nicht sinnvoll bzw. nur in sehr untergeordnetem Umfang auf Flächen außerhalb des Risikogebiets stattfinden. Dies gilt insbesondere mit Blick auf den zentralen Siedlungsbereich. Das Gemeindegebiet wird allerdings durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da sich die vorgesehenen neuen Bauflächen unmittelbar an die bestehenden Darstellungen anschließen.

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Tab.: Gegenüberstellung der Neuausweisung und Aufhebung von Bauflächen im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplans

Teiländerungsbereich	Neudarstellung (ha)	Aufhebung (ha)	Saldo
1 (Moordorf)	4,56		
1 (Victorbur)	2,64		
2 (Theene)	0,80		
3 (Moorhusen)	1,40		
4a (Moordorf)		1,50	
4b (Moordorf)		1,80	
4c (Moordorf)		0,55	
Summe		3,85	0,71
4d (Victorbur)		1,50	
4e (Victorbur)		0,35	
4f (Victorbur)		0,60	
Summe		2,45	0,19
5 (Theene)		1,60	-0,80
6a (Moorhusen)		0,55	
6b (Moorhusen)		0,36	
6c (Moorhusen)		0,60	
Summe		1,51	-0,11
GESAMT	9,40	9,41	-0,01

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauland werden die Teiländerungsbereiche 1 bis 3 nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung vollständig als Wohnbauflächen dargestellt. Damit wird für die verbindliche Bauleitplanung ausreichend Spielraum gelassen, um die besondere Art der baulichen Nutzung

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

einzelfallbezogen wählen zu können, ohne dass eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird.

Die Tauschflächen werden aus den o. g. Gründen (vgl. Kap. 6) sämtlich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Zulässigkeit der aktuell ausgeübten Nutzungen bleibt davon unberührt. Sie können auch in Zukunft wahrgenommen werden.

Bisher waren für die Tauschflächen 4d und 4e gemischte Bauflächen dargestellt. Bedingt durch Lage und Prägung kamen die Festsetzung von Misch-, urbanen oder Kerngebieten im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ohnehin nicht infrage. Somit verblieben nur Dorfgebiete oder dörfliche Wohngebiete als Optionen für die besondere Art der baulichen Nutzung. Die Entwicklung solcher Gebiete auf (größtenteils) unbebauten Flächen ist allerdings sehr schwierig, da sich die entsprechende Nutzungsmischung meist nicht realisieren lässt. Zwar muss die Nutzungsmischung eines dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Sind land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe jedoch nicht bereits vorhanden, ist eine hinreichende Neuansiedlung i. d. R. nicht realistisch, so dass die Zweckbestimmung dieses Baugebiets nicht gewahrt werden könnte. Insofern ist es sinnvoll, die beiden Teiländerungsbereiche als Tauschflächen zu nutzen und so ihre Eigenschaft als Bauflächen aufzuheben.

Für den südwestlichen Teil von Teiländerungsbereich 4a, der von Wald bestanden ist, wird von einer Darstellung einer Fläche für Wald abgesehen. Die Entwicklung von Waldflächen ist gegenwärtig nicht Planungswille der Gemeinde. Zudem bestehen vonseiten der Regionalplanung keine konkreten Vorgaben hierzu. Insbesondere sind für das Gemeindegebiet keine Vorbehaltsflächen für Wald oder für die Vergrößerung des Waldanteils festgelegt. Dementsprechend enthält der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland keine Darstellungen von Flächen für Wald. Die vorbereitende Beplanung eines rund 0,90 ha großen Waldbestandes wird im Verhältnis zur Gesamtgröße des Gemeindegebiets nicht zum Anlass genommen, hiervon erstmals abzuweichen.

Gleichwohl ist sich die Gemeinde darüber im Klaren, dass die Waldeigenschaft aus den waldrechtlichen Bestimmungen folgt und eine Nutzungsänderung der betreffenden Fläche nur über ein Waldumwandlungsverfahren möglich ist. Hieraus entsteht ebenfalls bedingt durch die geringe Größe des Waldbestandes jedoch kein Konflikt mit den Vorstellungen der Gemeinde über die Flächennutzung.

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft führt die Anwendung des Flächentauschverfahrens zu einem Erhalt des Status quo. Durch die Neuausweisung von Bauflächen werden keine besonders wertvollen Flächen in Anspruch genommen.

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.

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

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 14.10.2021 die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2023 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 10.07.2023 bis zum 14.08.2023. 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 06.07.2023 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 14.08.2023.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 11.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2024 bis zum 21.05.2024 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Südbrookmerland zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 15.04.2024 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 21.05.2024.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am 12.12.2024 den Feststellungsbeschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

13. Zusammenfassende Erklärung

13.1. Ziel der Planaufstellung

In der Gemeinde Südbrookmerland besteht eine anhaltende Nachfrage nach

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Wohnbauland. Daher beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung neuer Baugebiete. Allerdings haben sich im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung seit der Aufstellung und den letzten Änderungen des Flächennutzungsplans die Verhältnisse geändert. Um kurzfristig erschließungsreifes Bauland entwickeln zu können, müssen die Darstellungen im Flächennutzungsplan neu geordnet werden. Im Zuge dessen erfolgen sowohl Neudarstellungen als auch Aufhebungen von Bauflächen. Durch die Anwendung dieses Flächentauschverfahrens wird per Saldo die Ausweitung von Bauflächen vermieden.

13.2. Beurteilung der Umweltbelange

Alle Teiländerungsbereiche werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb von Teiländerungsbereich 1 befinden sich mehrere mit einzelnen Wohnhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich, in den Teiländerungsbereichen 3 und 4d jeweils eines. In Teiländerungsbereich 4b befinden sich landwirtschaftliche Gebäude. Teiländerungsbereich 4c und 4f werden z. T. als Gärten mit geringfügiger Bebauung genutzt. Im südwestlichen Teil von Teiländerungsbereich 4a ist ein geschlossener Waldbestand vorhanden.

Infolge der Neudarstellung als Wohnbaufläche können die Teiländerungsbereiche 1 bis 3, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft nur eingeschränkt bebaubar waren, zu Bauland entwickelt werden. Dies geht mit Eingriffen in Natur und Landschaft einher, insbesondere durch Oberflächenversiegelung und die Veränderung von Biotopstrukturen. Durch die Anwendung des Flächentauschverfahrens werden die anderen Teiländerungsbereiche ihrerseits zu Flächen für die Landwirtschaft. Damit werden hier die möglichen Eingriffe reduziert. Insofern ergibt sich für die Belange von Natur und Landschaft keine Beeinträchtigung. Durch die Herausnahme eines Waldstücks aus der Darstellung der Bauflächen (Teiländerungsbereich 4a) wird ein möglicher Konflikt zwischen Siedlungsentwicklung und Erhaltung von Waldbeständen im Gemeindegebiet vermieden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu erheben und zu bewerten. Insgesamt betrachtet sind aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung aus den Anforderungen an Minimierung und Ausgleich der Eingriffe keine Hindernisse für Aufstellung und Vollzug von Bebauungsplänen abzuleiten.

13.3. Planungsalternativen

Die vorbereitende Bauleitplanung ist auf lange Fristen ausgelegt. Die tatsächliche städtebauliche Entwicklung ist allerdings langfristig nicht vollständig vorhersehbar und kann einen anderen Verlauf nehmen als erwartet. Daher sind von Zeit zu Zeit entsprechende Anpassungen der Flächennutzungsplanung notwendig.

In den zuletzt erschlossenen Wohnbaugebieten sind alle Baugrundstücke restlos 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 Maßnahmen zur Verdichtung vorhandener bebauter Bereiche sind ohne die Aufstellung von Bebauungsplänen

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

im Allgemeinen nicht möglich.

Insofern besteht kein Grund, die städtebauliche Entwicklung noch länger abzuwarten und die Änderung des Flächennutzungsplans zurückzustellen oder ganz von ihr abzu-
sehen.

Von einer Vergrößerung der im Flächennutzungsplan insgesamt vorhandenen Darstel-
lungen von Wohnbauflächen wird abgesehen, da der aktuelle Bestand für die kurz- bis
mittelfristige Entwicklung von Bauland in der Gemeinde Südbrookmerland ausrei-
chend ist.

Bei der Auswahl der Flächen wurde darauf geachtet, dass eine Arrondierung und Nach-
verdichtung erreicht wird und sinnvolle städtebauliche Zusammenhänge erhalten blei-
ben. Durch die Neuausweisung von Bauflächen wird insbesondere die zentralörtliche
Funktion von Moordorf und Victorbur gesichert und entwickelt. Die Tauschflächen lie-
gen in Siedlungsrandlage bzw. in rückwärtigen Bereichen hinter zusammenhängender
Bebauung. Durch die Wegnahme der Eigenschaft als Bauflächen entstehen keine Lü-
cken in der vorhandenen bzw. im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ange-
legten Siedlungsstruktur. Insofern ist eine weitergehende Betrachtung von weiteren
Flächen für die Neudarstellung bzw. Aufhebung von Wohnbauflächen nicht notwen-
dig.

13.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
und 13 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein-
gegangen. In der Folge wurden auf Anregung des Landkreises Aurich die Ausführungen
in Kap. 6 (Konzeption) überarbeitet und ergänzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 13 Stellungnahmen von Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Hieraus resultierten keine Ände-
rungen oder Ergänzungen der Planung.

Zudem ist festzuhalten, dass einige Stellungnahmen Beachtenswertes in Bezug auf die
Erschließung erläuterten. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht die vor-berei-
tende Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die Regelung im Rahmen der ver-
bindlichen Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren bzw. auf die Fachpla-
nung verwiesen wurde.

34. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Unterzeichnet:

Südbrookmerland, 28. AUG. 2025



.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 12.12.2024

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

S:\Südbrookmerland\12031_34_Aend_FNP_3_BP\06_F-
Plan\03_Feststellung\Begründung\2025_01_06_12031_FNP_Begr_F.docx