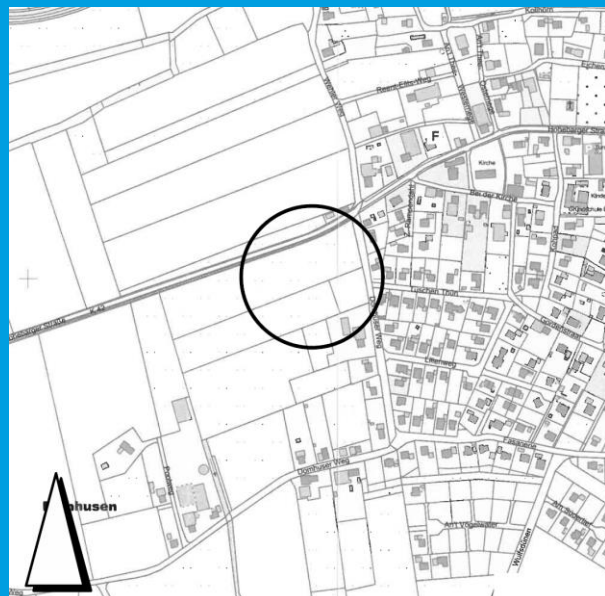


91. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung

Stadt Wittmund



PROJ.NR. 12015 | 16.09.2024

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einführung	5
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	5
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Stadträumliche Einbindung.....	5
2.2.	Bebauung und Nutzung	5
2.3.	Erschließung	6
2.4.	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	6
2.5.	Ver- und Entsorgung.....	6
2.6.	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.7.	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Planungsbindungen.....	6
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2.	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.3.	Flächennutzungsplanung	9
3.4.	Landschaftsplanung.....	9
3.5.	Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt (Rahmenpläne)	9
3.6.	Fachplanungen.....	9
4.	Planungskonzept	9
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	10
5.1.	Bauliche Nutzung	10
5.2.	Hinweise.....	10
6.	Umweltbericht	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	11
7.2.	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	11
7.3.	Verkehr	11
7.4.	Ver- und Entsorgung.....	11
7.5.	Natur, Landschaft, Umwelt	11
7.6.	Bodenordnende Maßnahmen	12

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

7.7. Kosten und Finanzierung 12

8. Verfahren..... 12

9. Rechtsgrundlagen 13

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ardorf, südlich angrenzend an die K 42 „Hohebarger Straße“ und westlich des „Domhuser Weges“ am westlichen Rand der Ortschaft Ardorf. Es grenzt nur im südöstlichen Bereich direkt an den „Domhuser Weg“. Die Größe der Fläche beträgt rund 0,74 ha.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Als Träger des Feuerwehrwesens hat die Stadt Wittmund in den letzten Jahren mehrere Feuerwehrstandorte verlegt sowie neue Feuerwehrhäuser geplant und gebaut. Dies wurde aufgrund gestiegener Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse notwendig. Vor diesem Hintergrund wurden auch Standort und Ausstattung der Ortsfeuerwehr Ardorf überprüft.

Dies hat ergeben, dass die gegenwärtige Ausstattung der Ortsfeuerwehr die o. g. Anforderungen nicht erfüllt. Die Sicherheitsbestimmungen und Größenordnungen von alten Feuerwehrgebäuden entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Zudem stellt die Feuerwehrunfallkasse sehr hohe Anforderungen an das Platzangebot.

Ein entsprechender Um- und Ausbau am gegenwärtigen Standort ist nicht möglich, da hierfür nicht genügend Raum zur Verfügung steht, insbesondere im Hinblick auf mögliche spätere Ergänzungen und Erweiterungen. Zudem ist der Standort innerhalb der Ortslage nicht optimal für die Erreichbarkeit der Mannschaften und die Ausfahrt der Löschfahrzeuge im Einsatzfall. Aus städtebaulicher Sicht ist zudem das Ortsbild zu berücksichtigen. Ein modernes, funktional gestaltetes Feuerwehrhaus würde sich hier einerseits nicht einfügen. Andererseits sollen für die Funktionalität des Feuerwehrhauses nicht zu viele Abstriche gemacht werden müssen.

Aus diesen Gründen hat die Stadt Wittmund entschieden, einen neuen Standort für das Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Ardorf auszuwählen und zu beplanen.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Ardorf mit einer sehr ländlichen Prägung. Es ist durch die Bundesstraße 210 „Webershausener Straße/Auricher Straße“ mit der Stadt Wittmund verbunden, dessen Zentrum etwa 4,5 km nordöstlich entfernt liegt.

2.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig vollständig landwirtschaftlicher Nutzung. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Nördlich, westlich und südlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich benachbart befindet sich die Ortslage von Ardorf.

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Ardorf ist als ländliche Siedlung überwiegend von der Wohnnutzung geprägt. Einzelne Gewerbebetriebe sind auch vertreten. Zudem sind als Teil der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur einige (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden.

Die Gebäude in Ardorf sind überwiegend in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verlinkerten Fassaden gestaltet.

2.3. Erschließung

Im Südosten ist eine Anbindung an die Gemeindestraße „Domhuser Weg“ gegeben. Nach Norden besteht ein Zugang zur K 42 „Hohebarger Straße“. Damit ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der näheren Umgebung des Plangebiets vorhanden. Im Ortszentrum etwa 400 m nordöstlich des Plangebiets befinden sich die Ardorfer Kirche, die Grundschule, der Kindergarten, das Freibad und die Sporthalle.

2.5. Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Hauptleitungen sind in unmittelbarer Nähe des Plangebiets vorhanden. Teilweise verlaufen die Leitungstrassen in den randlichen Bereichen durch das Plangebiet.

2.6. Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt und ist teilweise von Wallhecken gegliedert.

Die Ortschaft Ardorf weist insgesamt eine recht kompakte Siedlungsstruktur auf, die sich um den historischen Ortskern gebildet hat. Die Umgebung der Ortslage ist von der Landwirtschaft geprägt. Das Wallheckennetz ist insbesondere westlich und östlich von Ardorf noch gut erhalten.

2.7. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück wurde unter dem Vorbehalt einer Bebauung zugunsten der Feuerwehr durch die Stadt Wittmund erworben. Die angrenzenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Insofern ist die Ausgangssituation nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen (Außenbereich). Der Teil der Ortslage Ardorf in östlicher Nachbarschaft bildet eine zusammenhängende Bebauung und liegt zum Großteil innerhalb des Geltungsbereichs der Abgrenzungssatzung Ardorf-Ortslage

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

(rechtswirksam seit 1999), die nur in Teilbereichen über die Abgrenzung hinaus Festsetzungen enthält. Die betreffenden Flächen sind insofern überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (unbeplanter Innenbereich).¹

3.2. Landes- und Regionalplanung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Vorgaben. Die Stadt Wittmund ist als Mittelzentrum dargestellt (schwarzer Kreisring), das an Hauptverkehrsstraßen (rote Linien) und eine sonstige Eisenbahnstrecke (violette Linie) angebunden ist. Nördlich bzw. südlich des Plangebiets sind das Nordertief bzw. das Südertief (nach dem Zusammenfluss weiter östlich die Harle) als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (hellgrüne Linien), das Nordertief ab Hoheberg (und weiter östlich die Harle) zudem als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete (überlagernde dunkelgrüne Linie). Westlich des Plangebiets liegt ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund ist seit 2006 in Kraft. Am 21.12.2015 hat der Landkreis die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung bekannt gegeben, wodurch das vorhandene RROP maximal weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behält.

Das Plangebiet liegt am Rande eines kombinierten Vorsorgegebiets für Erholung (waagerechte grüne Schraffur), Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur) sowie für die Landwirtschaft aufgrund der Ertragsfähigkeit des Bodens und besonderer Funktionen der Landwirtschaft (Flächenfarbe beige bzw. diagonale gelbe Schraffur). Die K 42 „Hohebarger Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie). Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Grenze der Fluglärmzone.

¹ Nach Rechtswirksamkeit und Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Baureihe am „Domhuser Weg“ zum bebaubaren Innenbereich gemäß § 34 BauGB (vgl. Kap. 4).

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)

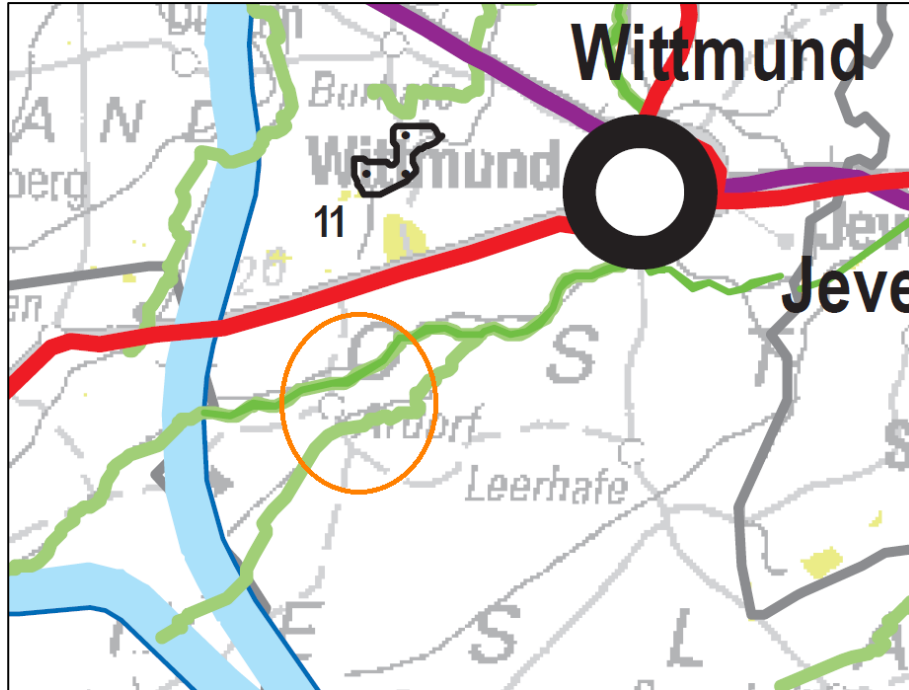


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (blau umgrenzt)



91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

3.3. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Östlich angrenzend werden Kleinsiedlungsgebiete (WS) und allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

3.4. Landschaftsplanung

Laut **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund (2006) liegt das Plangebiet am östlichen Rand des Ardorfer Wallheckenkerngebiets. Dieses ist von Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes und soll daher entsprechend erhalten und entwickelt werden.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Wittmund wurde 1992 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Das Plangebiet liegt innerhalb der dort abgegrenzten Grün- und Ackerlandbereiche mit Wallheckenbestand, die für die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft bedeutsam sind. Die Wallhecken westlich von Ardorf sollen generell erhalten und entwickelt bzw. wiederhergestellt werden.

3.5. Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt (Rahmenpläne)

Weitere städtebauliche Planungen liegen für das Plangebiet und seine nähere Umgebung aktuell nicht vor.

3.6. Fachplanungen

Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4. Planungskonzept

Eine zentrale Lage des Feuerwehrstandortes im Ortsteil mit direktem Zugang zu einer örtlichen Hauptverkehrsstraße soll erhalten bleiben, damit alle Teile des Einsatzgebietes so schnell wie möglich erreicht werden können. Dies ist sowohl an der K 42 „Hohebarger Straße“ als auch an der K 28 „Heglitzer Straße“ gegeben. Daher wurden der westliche und östliche Rand der Ortslage für die Standortsuche näher in den Blick genommen.

Die K 28 „Heglitzer Straße“ bildet die östliche Begrenzung der Ortslage, die von der Bebauung im Ortsteil nicht wesentlich überschritten werden soll (Abgesehen von der Bebauung an den untergeordneten Straßen „Utarper Weg“ und „Hilgensteenerweg“). An der Westseite der K 28 „Heglitzer Straße“ stehen keine geeigneten Flächen für die Einrichtung eines neuen Feuerwehrstandortes zur Verfügung, da Bebauung und Nutzung hier bereits verdichtet sind. Die „Verdrängung“ anderer (baulicher) Nutzungen soll vermieden werden.

Am westlichen Rand der Ortslage besteht keine Siedlungszäsur und die Bebauung an den Gemeindestraßen ist wenig ausgeprägt. Insofern lässt sich die Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes an der K 42 „Hohebarger Straße“ auf lange Sicht sinnvoll mit einer Ortsabrundung am westlichen Ortrand kombinieren. Es wurde ein Standort westlich des „Domhuser Wegs“ bzw. südlich der K 42 „Hohebarger Straße“ gewählt, da hier im Gegensatz zur Westseite des „Wehler Wegs“ nördlich

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

der K 42 „Hohebarger Straße“ bereits eine Bebauung vorhanden ist. Der gewählte Änderungsbereich hält einen entsprechenden Abstand zu dieser Straße, um für künftige Bebauung Raum zu lassen.

Infolge der vorliegenden Planung werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, die innerhalb der o. g. Vorsorgegebiete liegen. Diese sind allerdings als Grundsätze der Raumordnung der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Im vorliegenden Fall werden die Belange des gemeindlichen Brandschutzes und des Städtebaus höher gewichtet als die Belange von Natur und Landschaft, die dafür sprechen, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu begrenzen. Wie in Kap. 1.2 erläutert, stellt ein Standort innerhalb der Ortslage keine sinnvolle Alternative dar. Die berücksichtigte Arrondierung der Ortslage am „Domhuser Weg“ ist eine Maßnahme der maßvollen und schonenden Siedlungsentwicklung, mit der die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden kann. Sie ist somit städtebaulich sinnvoll. Die o. g. Vorsorgegebiete werden nur randlich berührt und daher in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Die erforderliche Kompensation für die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist absehbar zu bewältigen.

Die Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung bestehen (Erschließung, Ver- und Entsorgung). Zur Konfliktvermeidung ggf. notwendige nähere Regelungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind somit keine Hindernisse für den Planvollzug zu erkennen.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1. Bauliche Nutzung

Als Darstellung wird für das gesamte Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gewählt.

Der Standort für die Feuerwehr soll damit dauerhaft gesichert und für diesen Zweck eine ausreichend große Fläche bereitgestellt werden. Zudem findet durch die Darstellung im Flächennutzungsplan der kommunale Abwägungsprozess zur Standortwahl im Rahmen des Aufstellungsverfahrens unter umfangreicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Dies ist im Sinne von Transparenz und Mitbestimmung insbesondere für die Bürger im Rahmen der kommunalen Planung.

5.2. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

6. Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und den parallel aufgestellten Bebauungsplan 6.2/B 21 „Ardorf Feuerwehr“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht vor. Er enthält auch die Ausführungen zu den gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführenden Prüfungen nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) und § 44 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Einrichtung eines neuen Feuerwehrstandorts hat auf landwirtschaftliche Nutzungen (abgesehen vom geringfügigen Flächenentzug) keine Auswirkungen. Für die Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sind die entsprechenden Auswirkungen (Einsatzfahrten, Sirenengeräusche usw.) im Rahmen der Sozialadäquanz zumutbar, da die Feuerwehr für die kommunale Gefahrenabwehr sorgt. Da sich der neue Standort am Rand der Ortslage befindet, wird die Betroffenheit von Wohnnutzungen zudem gemindert.

Insofern werden die in der Umgebung des Plangebiets ausgeübten Nutzungen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

7.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Die vorliegende Planung ergänzt das Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen im Stadtgebiet Wittmunds. Bestehende Einrichtungen bleiben in Bestand und Funktion von der vorliegenden Planung unberührt.

7.3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiet ist im Bestand vorhanden. Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr gehen von der vorliegenden Planung nicht aus. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

7.4. Ver- und Entsorgung

Die für die Versorgung notwendigen Anschlüsse können vor Ort hergestellt werden.

Die Entsorgung von Schmutzwasser und überschüssigem Oberflächenwasser kann über die Anbindung an das städtische Netz sichergestellt werden.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

7.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bedingt durch den begrenzten Umfang der neu dargestellten Baufläche räumlich nicht weitreichend und im Verhältnis zur Umgebung überschaubar. Allerdings sind erhebliche Eingriffe in die vorhandenen Wallhecken absehbar.

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Nähere Regelungen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Erhebliche, langfristig nicht ausgleichbare Eingriffe sind nicht abzusehen.

7.6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für die vorliegende Planung nicht notwendig.

7.7. Kosten und Finanzierung

Die für die Planung und Umsetzung anfallenden Kosten werden von der Stadt Wittmund als Vorhabenträger übernommen.

8. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittmund hat am die Aufstellung der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Wittmund 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 Stadt Wittmund hat am die öffentliche Auslegung der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Wittmund zur Verfügung.

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 Stadt Wittmund in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 91. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

91. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

9. 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 Wittmund, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 16.09.2024

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

S:\Wittmund\12015_BP_6_2_21_Ardorf_Feuerwehr\06_F-
Plan\03_Feststellung\Begrueendung\2024_09_16_12015_fnp_begr_F.docx