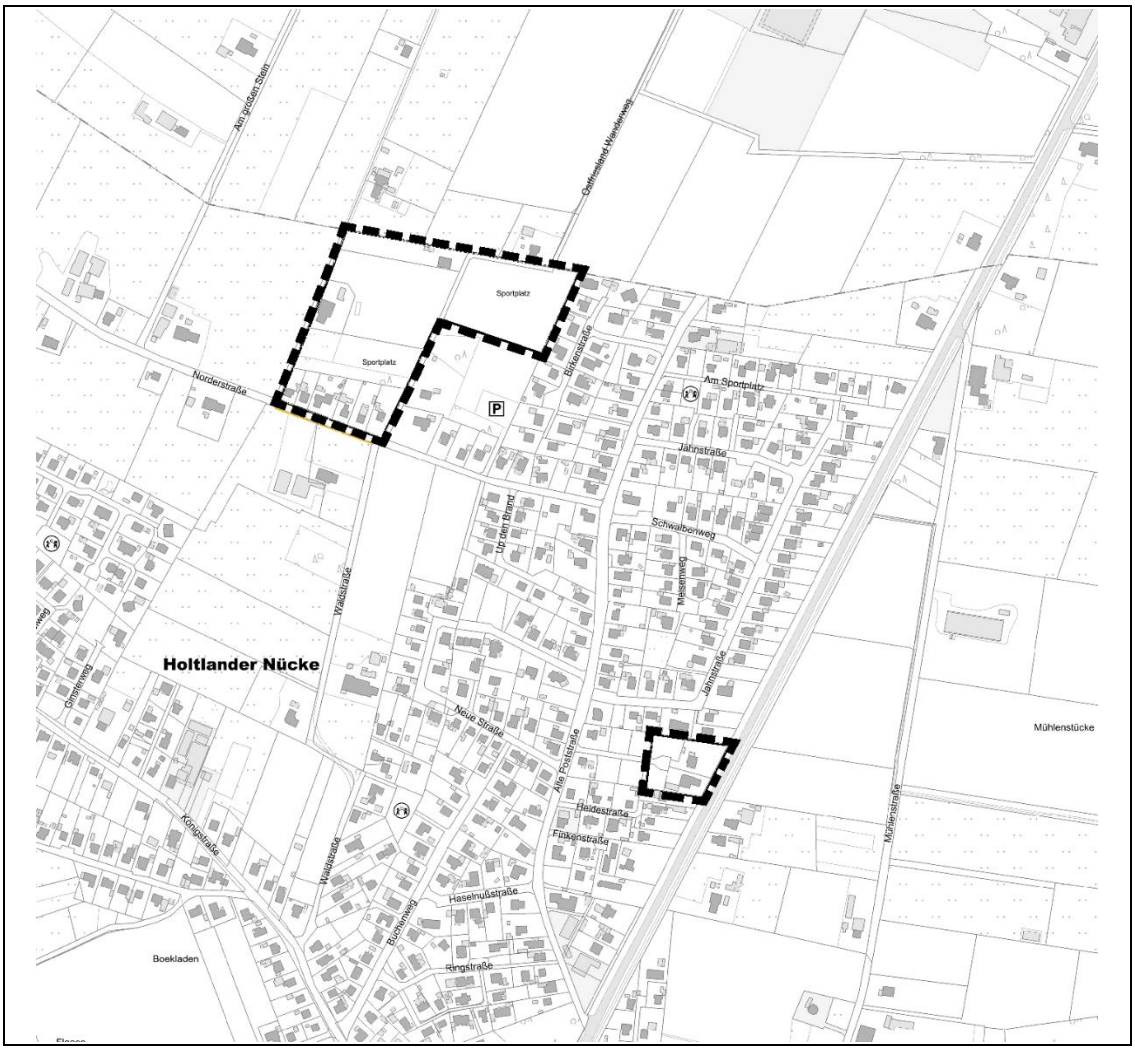
# Samtgemeinde Hesel

# 72. Änderung des Flächennutzungsplanes „Holtland - Nücke“ (Gemeinde Holtland)

# Begründung mit Umweltbericht

## -Vorentwurf-



# INHALT

**1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG ..... 4**

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ..... 4
1.2 GELTUNGSBEREICH ..... 4

**2 PLANERISCHE VORGABEN ..... 6**

2.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG ..... 6
2.2 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ ..... 7
2.3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 7
2.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG ..... 9

**3 BESTANDSSITUATION ..... 10**

3.1 ÄNDERUNGSBEREICH 1 – SPORTANLAGEN ..... 10
3.2 ÄNDERUNGSBEREICH 2 – LEERANER STRAßE ..... 10

**4 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ..... 11**

4.1 ÄNDERUNGSBEREICH 1 – SPORTANLAGEN ..... 11
*4.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ..... 11*
*4.1.2 Wohnbauflächen ..... 11*
*4.1.3 Straßenverkehrsflächen ..... 11*
4.2 ÄNDERUNGSBEREICH 2 – LEERANER STRAßE ..... 11

**5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 13**

5.1 IMMISSIONEN ..... 13
5.2 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG ..... 13
5.3 VER- UND ENTSORGUNG ..... 14
5.4 NATUR UND LANDSCHAFT ..... 14

**6 UMWELTBERICHT ..... 15**

6.1 EINLEITUNG ..... 15
*6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung ..... 15*
*6.1.2 Schutzgebiete ..... 15*
6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 15
*6.2.1 Methodik und Untersuchungsrahmen ..... 15*
*6.2.2 Schutzgüter Fläche und Boden ..... 16*
*6.2.3 Schutzgut Wasser ..... 16*
*6.2.4 Schutzgut Klima und Luft ..... 16*
*6.2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... 16*
*6.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild ..... 17*
*6.2.7 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ..... 17*
*6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 17*
*6.2.9 Wechselwirkungen ..... 17*
*6.2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 17*
*6.2.11 Eingriffsregelung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ..... 17*
*6.2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 18*
*6.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungen ..... 18*
*6.2.14 Auswirkungen durch eingesetzte Techniken, Stoffe, Abfälle und Energie ..... 18*
6.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 18
*6.3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten ..... 18*
*6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ..... 18*
*6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 18*

**7 HINWEISE ..... 20**

7.1 BODENFUNDE ..... 20
7.2 ALTLASTEN ..... 20

**8 VERFAHRENSSTAND ..... 20**

# 1 Grundlagen der Planaufstellung

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Holtland häufen sich im gewachsenen Siedlungsbereich „Holtland-Nücke“ Bauanträge mit dem Ziel einer verdichteten Grundstücksausnutzung in den überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebieten. Um diese Entwicklung städtebaulich zu steuern und das prägende Siedlungsbild zu sichern, hat der Rat der Gemeinde Holtland die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HO 12 „Holtland-Nücke“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Bebauungsplan überplant den gesamten Siedlungsbereich einschließlich der Sportanlagen im Nordwesten und fasst die bisher geltenden, sich überlagernden Bebauungspläne zu einer einheitlichen planungsrechtlichen Grundlage zusammen.

Der Bebauungsplan HO 12 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weitgehend aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel entwickelt. In zwei Teilbereichen weichen die vorgesehenen Festsetzungen jedoch so weit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, dass sie nicht mehr als aus diesem entwickelt angesehen werden können:

- Die Sportanlagen im Nordwesten (Sportplätze) werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt; die angrenzenden, bereits bebauten Wohngrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- Eine kleinere, im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche an der Leeraner Straße (B 436) wird dem umgebenden allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan HO 12 durchgeführt. Ziel der Änderung ist es, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung und an die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes anzupassen und damit die Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu schaffen.

## 1.2 Geltungsbereich

Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei räumlich voneinander getrennte Änderungsbereiche in der Ortslage Holtland. Beide liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes HO 12 „Holtland-Nücke“, der den Siedlungsbereich zwischen den Sportanlagen im Nordwesten, der Leeraner Straße (B 436) im Osten und der Königstraße im Süden umfasst.

**Änderungsbereich 1 – Sportanlagen**

Der Änderungsbereich 1 liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage. Er umfasst die Sportplätze mit ihren Nebengebäuden, die angrenzenden, bereits bebauten Wohngrundstücke im Westen und Südwesten sowie den innerhalb des Bereichs gelegenen Abschnitt des am Nordrand verlaufenden Wirtschaftsweges (Ostfriesland-Wanderweg). Die südlich an den östlichen Sportplatz anschließende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Stellplatzanlage ist nicht Gegenstand der Änderung. Die Größe beträgt rund 4.1 ha.

**Änderungsbereich 2 – Leeraner Straße**

Der Änderungsbereich 2 liegt im mittleren Abschnitt der Ortslage unmittelbar westlich der Leeraner Straße (B 436). Er umfasst die bisher als gemischte Baufläche dargestellte Fläche mit einer Größe von rund 0,5 ha.

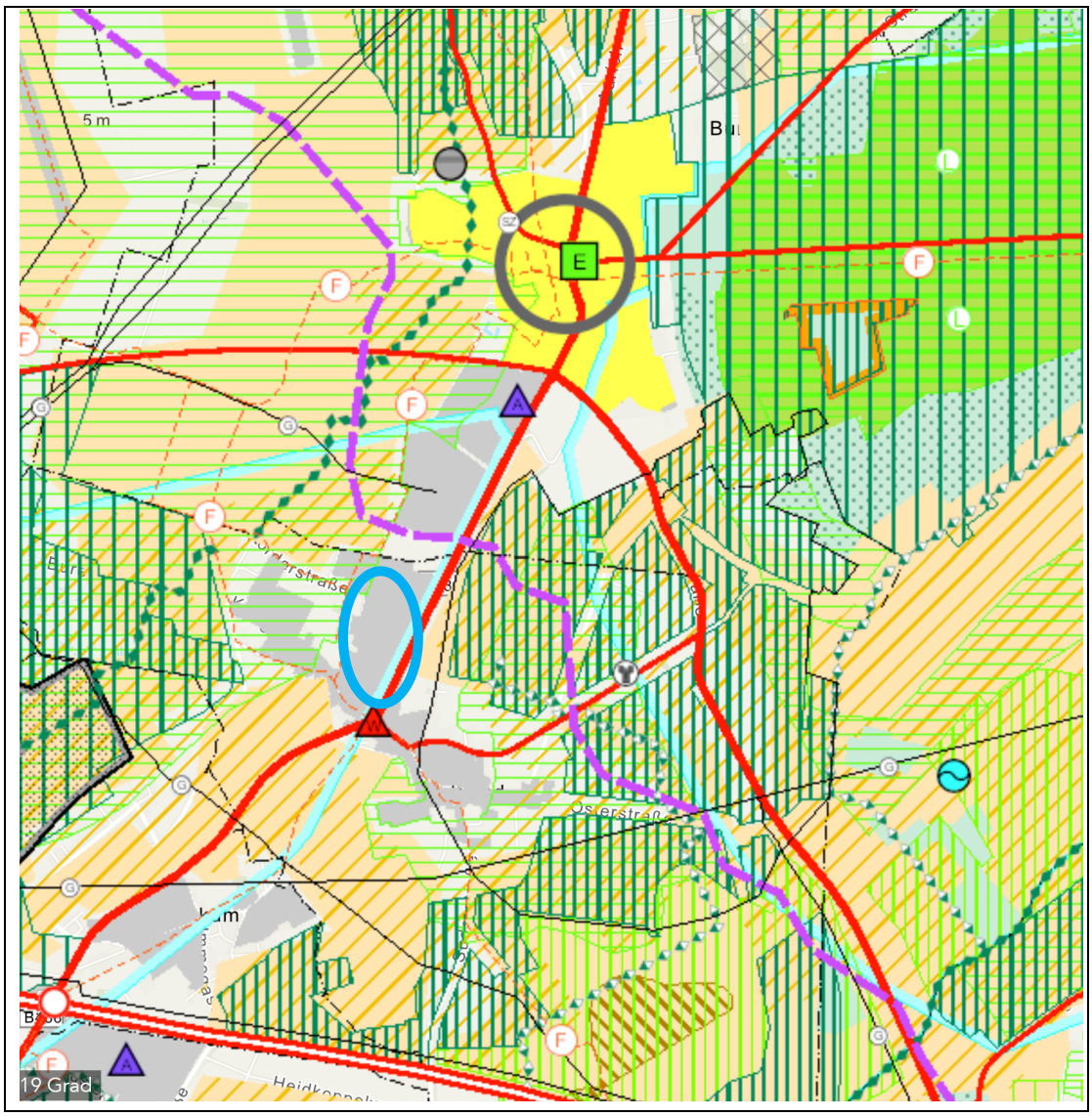
Die genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen, sie ist maßgeblich.

# 2 Planerische Vorgaben

## 2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist die Samtgemeinde Hesel dem ländlichen Raum zugeordnet. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2024 des Landkreises Leer (in Kraft seit dem 15.01.2025) legt Hesel als Grundzentrum für das Gebiet der Samtgemeinde Hesel fest. Holtland ist neben dem Hauptort Hesel als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt.

Die Leeraner Straße (B 436) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt. Beide Änderungsbereiche liegen innerhalb des zeichnerisch dargestellten Siedlungsbereichs von Holtland.




*Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2024 des Landkreises Leer*

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft ausschließlich bereits bebaute bzw. als Sportanlagen genutzte Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs. Eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen des Außenbereichs erfolgt nicht. Die Darstellung von Wohnbauflächen

entspricht der Festlegung Holtlands als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## 2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten. Die Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind bei der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten, die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Nach Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Risiken von Hochwassern einschließlich Starkregenereignissen zu prüfen; nach Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen.

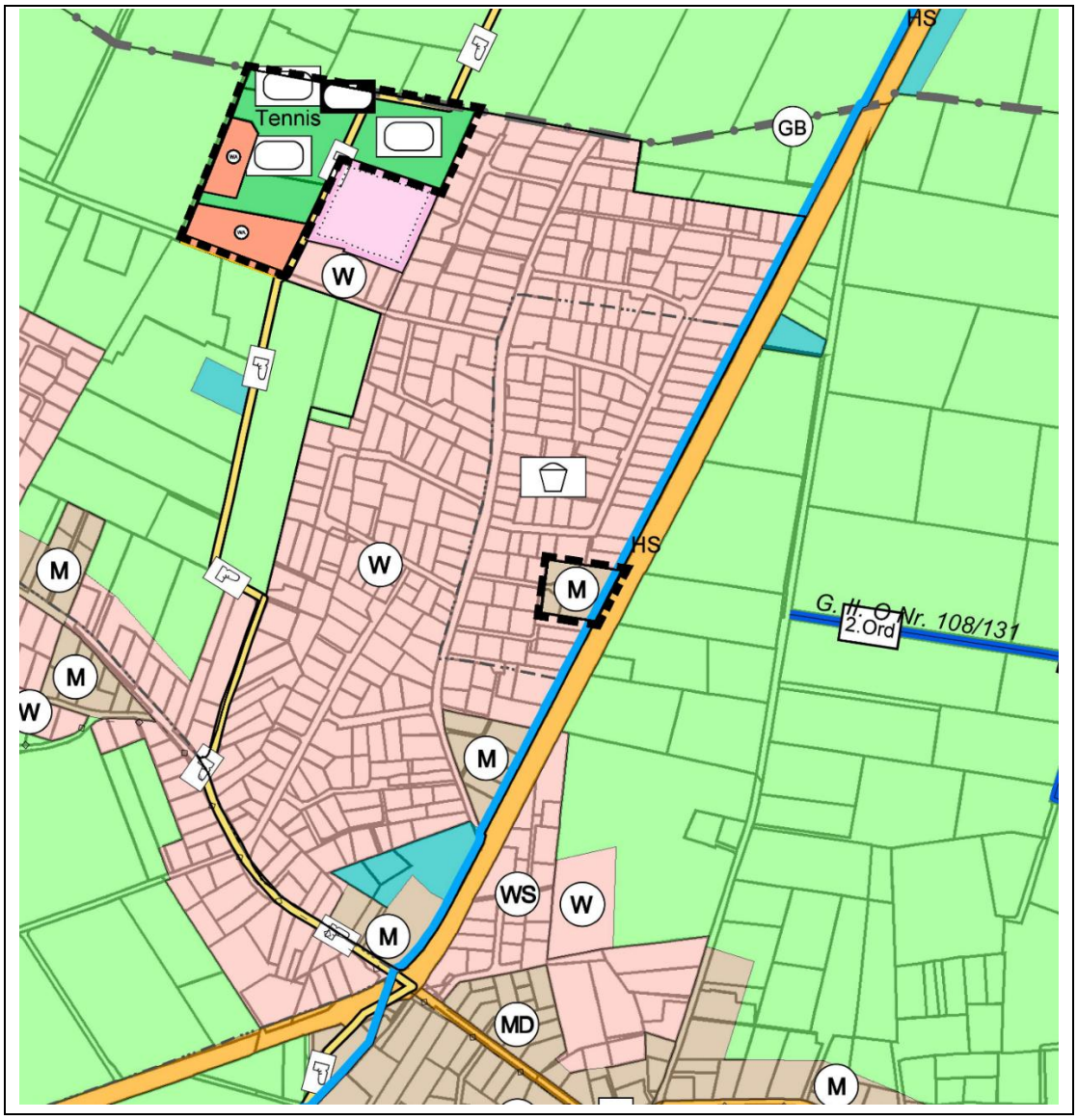
Die Änderungsbereiche liegen im Siedlungsbereich von Holtland auf der Geest. Sie befinden sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes; Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG sind nach den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Niedersachsen ebenfalls nicht betroffen. Auch die in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten nach der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie dargestellten Gefahren- und Risikogebiete der Binnengewässer (HQhäufig, HQ100, HQextrem) erfassen die Änderungsbereiche nicht. Die südlich und westlich angrenzenden Niederungen liegen im Risikogebiet für ein extremes Küstenhochwasser (HWextrem, Tideems), das durch Deiche geschützt ist. Die Grenze dieses Gebietes verläuft in einem Abstand von mehr als 300 m zu den Änderungsbereichen, die auf einem höher gelegenen Geestrücken liegen; Wassertiefen sind für die Änderungsbereiche auch bei einem extremen Küstenhochwasser nicht dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung betrifft ausschließlich bereits bebaute bzw. als Sportanlagen genutzte Flächen; eine wesentliche zusätzliche Versiegelung wird nicht vorbereitet, so dass sich die Abflussverhältnisse nicht nachteilig verändern.

Nach der Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) sind die Änderungsbereiche bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis überwiegend nicht oder nur gering betroffen; in Geländesenken, auf Verkehrs- und Sportflächen treten kleinflächig Wassertiefen von 10 bis 30 cm, vereinzelt bis 50 cm auf. Bei einem extremen Starkregenereignis vergrößern sich diese Bereiche; größere Wassertiefen beschränken sich im Wesentlichen auf die Entwässerungsgräben, u. a. entlang der Leeraner Straße (B 436). Eine über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehende Gefährdung ist nicht erkennbar; da keine wesentliche zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird, wird die Starkregengefährdung durch die Planung nicht erhöht. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen abgeleitet. Die Planung ist mit den Zielen des BRPH vereinbar; die Grundsätze werden berücksichtigt.

## 2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel stellt den Siedlungsbereich „Holtland-Nücke“ überwiegend als Wohnbauflächen (W) und in Teilbereichen – am Ortseingang an der Leeraner Straße/Königstraße, an der Leeraner Straße sowie am nördlichen

Rand – als gemischte Bauflächen (M) dar. Die B 436 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.




*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel mit Änderungsbereichen der 72. FNP-Änderung*

In den Änderungsbereichen enthält der wirksame Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- Änderungsbereich 1: Die Sportplätze sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Wirtschaftsweg u.a. am Nordrand ist als Wanderweg (Ostfriesland-Wanderweg) gekennzeichnet. Die südlich an den östlichen Sportplatz anschließende Fläche für den Gemeinbedarf liegt außerhalb des Änderungsbereichs und bleibt unverändert. Die Wohngrundstücke im Südwesten sind als Fläche für die Landwirtschaft, das Wohngrundstück am westlichen Rand ist als Teil der Grünfläche dargestellt.

- Änderungsbereich 2: Die Fläche an der Leeraner Straße ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt; sie ist allseitig von Wohnbauflächen umgeben.

Der im Flächennutzungsplan im Siedlungsbereich lediglich symbolhaft – ohne flächenhafte Abgrenzung – dargestellte Spielplatz bleibt unverändert. Die Darstellung ist standortunabhängig zu verstehen; die Versorgung mit Spielplätzen wird im Bebauungsplan HO 12 an zwei Standorten gesichert. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist insoweit nicht erforderlich.

## 2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Siedlungsbereich „Holtland-Nücke“ ist vollständig mit verbindlicher Bauleitplanung überdeckt. Es gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 9 „Holtlander Nücke“ mit seinen Änderungen (in der Fortführung als Nr. 69 „Holtland – Nücke“ bezeichnet), Nr. 61 „Alte Poststraße“, Nr. 66 „Holtland – Alte Poststraße II“ mit Änderungen, Nr. 70 „Holtland – Norderstraße“ mit Änderungen sowie Nr. 70a „Tennisanlage“.

Diese Bebauungspläne werden durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan HO 12 „Holtland-Nücke“ überplant. Der Bebauungsplan HO 12 setzt im Änderungsbereich 1 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, für die Wohngrundstücke allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Straßenverkehrsflächen fest. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) und die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) liegen südlich angrenzend innerhalb der unverändert dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf. Im Änderungsbereich 2 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

# 3 Bestandssituation

## 3.1 Änderungsbereich 1 – Sportanlagen

Der Änderungsbereich 1 wird durch die Sportanlagen der Gemeinde Holtland geprägt. Im Westen liegt ein Sportplatz, östlich davon ein weiterer Sportplatz mit Nebengebäuden; die zugehörige Stellplatzanlage schließt südlich, außerhalb des Änderungsbereichs, an. Die Sportanlagen dienen dem Vereins- und Schulsport sowie der Freizeitnutzung der Bevölkerung von Holtland. Am westlichen und südwestlichen Rand schließen bebaute Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern an, die städtebaulich Teil des angrenzenden Siedlungsbereichs sind. Die Sportanlagen und Wohngrundstücke werden randlich durch Wallhecken und Gehölzstreifen gegliedert.

Die Erschließung erfolgt über die Norderstraße und den von dort abzweigenden Ostfriesland-Wanderweg, der als Wirtschaftsweg entlang des Nordrandes der Sportanlagen verläuft und im Flächennutzungsplan als Wanderweg gekennzeichnet ist.

## 3.2 Änderungsbereich 2 – Leeraner Straße

Der Änderungsbereich 2 liegt unmittelbar an der Leeraner Straße (B 436) und ist in die umgebende, durch Einfamilienhäuser geprägte Wohnbebauung eingebunden. Eine eigenständige gemischt genutzte Struktur, die eine Darstellung als gemischte Baufläche rechtfertigen würde, ist hier nicht (mehr) ausgeprägt. Die Grundstücke werden über das angrenzende Gemeindestraßennetz erschlossen; zur B 436 bestehen keine direkten Zufahrten. Entlang der B 436 gilt die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG.

# 4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

## 4.1 Änderungsbereich 1 – Sportanlagen

### 4.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Sportanlagen werden künftig einheitlich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz entfällt.

Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche entspricht der tatsächlichen Nutzung und Funktion der Sportanlagen als öffentliche Einrichtung der Gemeinde. Sie umfasst neben den Spielfeldern auch die zugehörigen baulichen Anlagen (Umkleide- und Vereinsgebäude, Geräteräume) und die Nebenflächen. Mit der einheitlichen Darstellung wird die Sportanlage zusammen mit der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche als Einheit gesichert; zugleich wird eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Sportstätte ermöglicht. Die Spielfelder bleiben als unversiegelte Rasen- bzw. Sportflächen erhalten; der durchgrünte Charakter der Anlage ändert sich nicht.

Die im Bebauungsplan HO 12 festgesetzte Parkplatzfläche und die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) liegen südlich des östlichen Sportplatzes außerhalb des Änderungsbereichs innerhalb der dort unverändert dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf.

### 4.1.2 Wohnbauflächen

Die am westlichen und südwestlichen Rand gelegenen, bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke werden als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die bisherige Darstellung als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft entspricht weder der tatsächlichen Nutzung noch dem bestehenden Planungsrecht. Mit der Änderung wird der Flächennutzungsplan an den vorhandenen Bestand angepasst; die Grundstücke werden dem angrenzenden Siedlungsbereich zugeordnet, aus dem der Bebauungsplan HO 12 dort allgemeine Wohngebiete entwickelt.

### 4.1.3 Straßenverkehrsflächen

Der innerhalb des Änderungsbereichs 1 gelegene Abschnitt des Ostfriesland-Wanderweges wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der Weg erschließt die Sportanlagen und dient zugleich der Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen; seine Kennzeichnung als Wanderweg aus dem Flächennutzungsplan wird übernommen.

## 4.2 Änderungsbereich 2 – Leeraner Straße

Die bisher als gemischte Baufläche (M) dargestellte Fläche an der Leeraner Straße wird künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche wird damit der allseitig angrenzenden Wohnbaufläche zugeordnet, die sich entlang der B 436 nach Norden und Süden fortsetzt.

Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht der vorhandenen, durch Wohnnutzung geprägten Bebauung und dem Ziel der Gemeinde, den Einfamilienhauscharakter des Siedlungsbereichs zu sichern. Die verbleibenden gemischten Bauflächen am Ortseingang Leeraner Straße/Königstraße (Hotelstandort), an der Leeraner Straße südlich des Änderungsbereichs

sowie am nördlichen Rand der Ortslage bleiben unverändert; die Möglichkeiten zur Ansiedlung wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen im Ortsteil werden durch die Änderung daher nicht wesentlich eingeschränkt. Darüber hinaus sind in allgemeinen Wohngebieten der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe weiterhin zulässig.

Die Lage an der B 436 führt zu einer Belastung durch Verkehrslärm. Die Wohnnutzung ist bereits vorhanden; die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan HO 12 durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen (vgl. Kap. 5.1).

# 5 Auswirkungen der Planung

## 5.1 Immissionen

### Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Siedlungsbereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanes HO 12 eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt (lux planung, Oldenburg, 27.07.2026). Für die B 436 wurde eine Verkehrsbelastung von rund 12.000 Kfz/24 h zugrunde gelegt. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) in den straßennahen Bereichen entlang der B 436 deutlich überschritten; nachts sind die Überschreitungen höher als tags. Straßennah ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109.

Hiervon ist der Änderungsbereich 2 betroffen. Da es sich um vorhandene Wohnbebauung in einer insgesamt als Wohnbaufläche dargestellten Siedlungsachse handelt und aktive Schallschutzmaßnahmen im bebauten Bestand nicht möglich sind, wird der Lärmkonflikt auf der Ebene des Bebauungsplanes durch passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, schalldämmende Außenbauteile, schallgedämmte Lüftung von Schlafräumen, Schutz der Außenwohnbereiche) bewältigt.

### Sportanlagenlärm

Die an die Sportanlagen angrenzenden Wohngrundstücke sind seit langem vorhanden; die Nachbarschaft von Sportanlagen und Wohnnutzung ist im Siedlungsbereich gewachsen. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen für die bereits bebauten Grundstücke und die Darstellung der vorhandenen Sportanlagen als Gemeinbedarfsfläche entsteht keine neue Konfliktlage. Der Betrieb der Sportanlagen hat die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung einzuhalten. Hinweise auf bestehende Konflikte liegen nicht vor.

### Gewerbelärm

Südlich des Siedlungsbereichs befinden sich ein Verbrauchermarkt und die Raiffeisen-Warengenossenschaft, deren Emissionen über die Emissionskontingentierung des Bebauungsplanes HO 07 „Holtland – Tarbacker Weg“ begrenzt werden. Die Änderungsbereiche liegen in deutlichem Abstand zu diesen Betrieben; Auswirkungen ergeben sich nicht.

## 5.2 Verkehr und Erschließung

Die Änderungsbereiche sind vollständig erschlossen. Der Ostfriesland-Wanderweg am Nordrand der Sportanlagen wird entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Durch die Anpassung der Darstellungen an den Bestand wird kein zusätzlicher Verkehr ausgelöst. Die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der B 436 wird nicht beeinträchtigt; neue Zufahrten zur Bundesstraße werden nicht vorbereitet.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Änderungsbereiche sind an die vorhandenen Netze der Wasserversorgung, der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, der Strom- und Gasversorgung sowie der Telekommunikation angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer. Änderungen an der Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

## 5.4 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht (Kap. 6) dargestellt und bewertet. Die in den Änderungsbereichen vorhandenen Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt; sie werden im Bebauungsplan HO 12 nachrichtlich übernommen und mit einem Schutzstreifen gesichert.

# 6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Aufbau und Inhalt orientieren sich an der Anlage 1 zum BauGB.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan HO 12 aufgestellt, für den ebenfalls eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB beschränkt sich die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung auf die der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes entsprechenden Umweltauswirkungen; hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan HO 12 verwiesen.

## 6.1 Einleitung

### 6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in zwei Änderungsbereichen in der Ortslage Holtland die Darstellungen an die tatsächliche Nutzung und an die Ziele des Bebauungsplanes HO 12 angepasst: Im Änderungsbereich 1 werden die Sportanlagen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, die angrenzenden bebauten Wohngrundstücke als Wohnbauflächen sowie der Ostfriesland-Wanderweg am Nordrand der Sportanlagen als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Im Änderungsbereich 2 wird eine gemischte Baufläche an der B 436 in eine Wohnbaufläche geändert. Die Änderungsbereiche umfassen zusammen rund 4.6 ha.

Es handelt sich um eine Anpassung an den Bestand. Bisher unbebaute Flächen des Außenbereichs werden nicht in Anspruch genommen; die Änderungsbereiche sind bebaut bzw. als Sportanlagen genutzt und vollständig erschlossen.

### 6.1.2 Schutzgebiete

In den Änderungsbereichen und ihrem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet „Stiekelkamper Wald und Umgebung“ (LSG LER 003) liegt nordöstlich außerhalb der Ortslage, das FFH- und Naturschutzgebiet „Heseler Wald“ in mehreren Kilometern Entfernung. Beeinträchtigungen dieser Gebiete sind wegen der Lage im bebauten Siedlungsbereich und des Fehlens zusätzlicher Wirkfaktoren auszuschließen.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Methodik und Untersuchungsrahmen

Grundlage sind die vorliegenden Fachplanungen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan), die Daten des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, das Wallheckenkataster des Landkreises Leer, die schalltechnische Immissionsprognose vom 27.07.2026, der Umweltbericht zum Bebauungsplan HO 12 sowie Ortsbegehun-

gen. Maßgeblich für die Bewertung ist der Vergleich der künftigen mit den bisherigen Darstellungen unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und des bestehenden Planungsrechts.

### 6.2.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Bestand: Die Änderungsbereiche liegen auf dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Geestrücken; es stehen überwiegend Gley-Podsole und Podsole an. Die Böden sind durch Bebauung, Erschließung, Sportflächen und gärtnerische Nutzung bereits überprägt. Schutzwürdige Böden, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Die Änderung nimmt keine bisher unbebauten Flächen des Außenbereichs in Anspruch. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche lässt zwar grundsätzlich eine stärkere bauliche Nutzung zu als eine Grünfläche; der Umfang der zulässigen Versiegelung wird jedoch im Bebauungsplan HO 12 begrenzt, die Spielfelder bleiben als unversiegelte Flächen erhalten. Die als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücke sind bereits bebaut. Im Änderungsbereich 2 ist die Wohnbaufläche gegenüber der gemischten Baufläche mit einer geringeren baulichen Dichte verbunden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind nicht zu erwarten.

### 6.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand: Oberflächengewässer sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Das Grundwasser steht in 1 bis 5 m unter Geländeoberkante an; die Grundwasserneubildung ist hoch. Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Da keine wesentliche zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird, ändern sich Abflussverhältnisse und Grundwasserneubildung nicht erheblich. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 6.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Auswirkungen: Die Sportflächen im Nordwesten wirken als kleinräumige Kaltluftentstehungsflächen. Sie bleiben als Spiel- und Rasenflächen erhalten. Zusätzliche Emissionen entstehen durch die Bestandsanpassung nicht. Erhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

### 6.2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: Die Änderungsbereiche bestehen aus Siedlungsbiotopen (Wohngrundstücke mit Hausgärten), Sport- und Rasenflächen sowie Stellplätzen. Wertgebende Strukturen sind die randlichen Wallhecken und Gehölzstreifen mit Bedeutung für Brutvögel der Siedlungen und Gärten sowie als Jagdhabitate und Leitstrukturen für Fledermäuse. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Auswirkungen: Die Änderung bereitet keine Eingriffe in Wallhecken und Gehölzbestände vor; diese werden im Bebauungsplan HO 12 nachrichtlich übernommen bzw. durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Verwirklichung einzelner Vorhaben zu beachten (Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit, Kontrolle auf Fledermausquartiere und Gebäudebrüter vor Abriss oder Umbau). Planbedingte artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### 6.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Bestand und Auswirkungen: Die Sportanlagen bilden den durchgrünten nordwestlichen Ortsrand von Holtland; der Änderungsbereich 2 ist Teil der Wohnbebauung entlang der B 436. Die Änderung sichert den vorhandenen Bestand. Bauliche Anlagen auf der Gemeinbedarfsfläche beschränken sich auf die der Sportnutzung dienenden Gebäude; der Ortsrand wird durch die Wallhecken und Gehölzstreifen weiterhin eingegrünt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

### 6.2.7 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bestand und Auswirkungen: Die Sportanlagen dienen der Freizeit und Erholung der Bevölkerung; ihre Sicherung als Gemeinbedarfsfläche wirkt sich positiv aus. Der Änderungsbereich 2 ist durch Verkehrslärm der B 436 vorbelastet; durch die im Bebauungsplan vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet (vgl. Kap. 5.1). Die Nachbarschaft von Sportanlagen und Wohnbebauung ist vorhanden; neue Konflikte entstehen nicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale und Bodendenkmale sind in den Änderungsbereichen nicht bekannt. Die Wallhecken sind historische Kulturlandschaftselemente und bleiben erhalten. Für Bodenfunde gilt die Meldepflicht nach § 14 NDSchG. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 6.2.9 Wechselwirkungen

Über die schutzgutbezogen beschriebenen Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da die Änderung den vorhandenen Bestand abbildet.

### 6.2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bisherigen Darstellungen bestehen. Die tatsächliche Nutzung der Flächen würde sich voraussichtlich nicht ändern. Der Bebauungsplan HO 12 könnte in den betroffenen Bereichen jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass die mit ihm verbundene Sicherung der Wallhecken, Gehölze und des Ortsbildes sowie die Regelungen zum Lärmschutz nicht umgesetzt werden könnten.

### 6.2.11 Eingriffsregelung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Änderungsbereiche sind bebaut bzw. als Sportanlagen genutzt und mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überdeckt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Änderung bildet im Wesentlichen den Bestand ab; ein zusätzlicher, ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet. Die abschließende Bilanzierung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan HO 12.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden im Bebauungsplan HO 12 festgesetzt, insbesondere die nachrichtliche Übernahme der Wallhecken mit Schutzstreifen, Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze, die Begrenzung der Versiegelung sowie passive Schallschutzmaßnahmen.

### 6.2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Anpassung der Darstellungen an vorhandene Nutzungen handelt, kommen Standortalternativen nicht in Betracht. Für die Sportanlagen wurde alternativ die Beibehaltung der Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz geprüft. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche wurde gewählt, weil sie die zur Sportanlage gehörenden Gebäude und Nebenanlagen einschließt und die Sportanlage zusammen mit der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche als Einheit sichert.

### 6.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungen

Südlich des Siedlungsbereichs liegt der Bebauungsplan HO 07 „Holtland – Tarbacker Weg“ (Gewerbegebiet mit Emissionskontingentierung); dessen Emissionen wurden in der Immissionsprognose berücksichtigt. Kumulierende Umweltauswirkungen mit weiteren Planungen sind nicht bekannt.

### 6.2.14 Auswirkungen durch eingesetzte Techniken, Stoffe, Abfälle und Energie

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist über die vorhandenen Einrichtungen gesichert. Besondere Techniken oder Stoffe kommen nicht zum Einsatz. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage vorhandener Daten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, NIBIS-Kartenserver, Wallheckenkataster), der schalltechnischen Immissionsprognose, des Umweltberichts zum Bebauungsplan HO 12 sowie eigener Ortsbegehungen durchgeführt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### 6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, erfolgt die Überwachung im Rahmen des Bebauungsplanes HO 12 und der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Die Samtgemeinde Hesel nutzt hierzu auch die Informationen der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.

### 6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes passt die Samtgemeinde Hesel die Darstellungen in zwei Bereichen der Ortslage Holtland an die tatsächliche Nutzung und an den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan HO 12 „Holtland-Nücke“ an. Die Sportanlagen werden als Fläche für den Gemeinbedarf (Sport), angrenzende bebaute Wohngrundstücke sowie eine bisher gemischte Baufläche an der B 436 als Wohnbauflächen und die

vorhandenen Wege im Änderungsbereich 1 als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft/Ortsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

# 7 Hinweise

## 7.1 Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11 in Aurich (Tel.: 04941 / 1799-32), unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 7.2 Altlasten

In den Änderungsbereichen liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

# 8 Verfahrensstand

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am … die Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes „Holtland-Nücke“ (Gemeinde Holtland) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom … bis ….

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hesel in seiner Sitzung am … dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung beschlossen. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom … bis … im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Samtgemeinde Hesel in seiner Sitzung am … die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Hesel, den …

.....
Samtgemeindebürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

lux planung

Oldenburg, den 07.10.2026

M. Lux – Dipl.-Ing.