

# SAMTGEMEINDE HESEL

Landkreis Leer



---

## 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“

# Begründung (Teil I)

Entwurf

11.08.2022

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

|  |          |
|--|----------|
| <b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>                            | <b>1</b> |
| <b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>               | <b>1</b> |
| 1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortfrage  | 2        |
| <b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>                         | <b>3</b> |
| 2.1 Kartenmaterial                                   | 3        |
| 2.2 Räumlicher Änderungsbereich                      | 3        |
| 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur    | 3        |
| <b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>         | <b>3</b> |
| 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)             | 3        |
| 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)           | 4        |
| 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung                     | 4        |
| 3.4 Verbindliche Bauleitplanung                      | 4        |
| <b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>                       | <b>5</b> |
| 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung | 5        |
| 4.2 Belange der Wasserwirtschaft                     | 5        |
| <b>5.0 INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>   | <b>5</b> |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung                        | 5        |
| <b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b> | <b>5</b> |
| <b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>          | <b>6</b> |
| 7.1 Rechtsgrundlagen                                 | 6        |
| 7.2 Planverfasser                                    | 6        |

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Samtgemeinde Hesel beabsichtigt, die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Uhlhorner Straße in der Gemeinde Firrel planungsrechtlich vorzubereiten und führt zu diesem Zweck die 55. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ durch. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ durch die Gemeinde Firrel erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsentwicklung.

Ziel ist die Bereitstellung eines entsprechend attraktiven Angebots an gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Aufgrund des bereits vorhandenen Gewerbegebietes und der Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen eignet sich dieser Standort besonders für eine Weiterentwicklung. Demnach soll zum einen dem aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung getragen werden, um der Abwanderung ortsansässiger Betriebe vorzubeugen. Zum anderen soll aber auch ein Angebot an zeitnah zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. So wird entsprechend der Zielvorstellung der Mitglieds Gemeinde Firrel und der Samtgemeinde Hesel und den allgemeinen regionalplanerischen Zielen die örtliche Wirtschaft nachhaltig gestärkt.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von ca. 5,4 ha nördlich der Firreler Straße (K 59) und unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung. Westlich des Plangebietes grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an das Plangebiet an. Anlässlich der Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen soll der bereits bestehende gewerbliche Bereich nunmehr erweitert werden.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die Inhalte des im Jahr 1980 (Neubekanntmachung 2007) wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel. In diesem ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ferner grenzt das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/190 im Süden an den Änderungsbereich an. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungszieles wird in der 55. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ das derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften umfassend beschrieben, bewertet und im nächsten Verfahrensschritt beigefügt. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Jedoch werden durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte, sodass der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gilt (vgl. Kap. 4.1).

## 1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortfrage

Die Lebens- und Wohnverhältnisse werden neben einem attraktiven und differenzierten Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen, Wohnbauflächen sowie Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen auch von der wirtschaftlichen Ausstattung des Raumes bestimmt. Die Sicherung einer leistungsfähigen, ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur zur Bereitstellung eines ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes, welches wiederum die Grundlage für die Erhaltung und Schaffung guter Einkommensverhältnisse der Gemeinde und Samtgemeinde bildet, ist daher übergeordnetes Ziel der kommunalen Entwicklungspolitik.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sieht die Samtgemeinde Hesel eine zentrale Aufgabe darin, zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen, wohnortnahe Arbeitsplätze über den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte in den Mitgliedsgemeinden zu sichern sowie weitere Arbeitsplätze über die Neuansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Grundvoraussetzung hierzu ist die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Gewerbeflächenangebotes in diesen Gemeinden.

Um wettbewerbsfähig gegenüber anderen Kommunen zu bleiben, wird dabei eine Angebotsplanung angestrebt, die alle Wirtschaftsbereiche berücksichtigt. Dies trägt zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und somit zur Stabilisierung und Krisenfestigkeit der Gemeinde gegenüber anderen Kommunen bei.

Angesichts der Komplexität von Wirtschaftsprognosen ist eine exakte Berechnung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nur schwer möglich. Über den ermittelten Flächenumsatz aus den Jahren 2011 – 2017 aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Leer erfolgte eine überschlägige Berechnung des zu erwartenden Flächenbedarfs bis 2030.

Der bisherige Flächenumsatz aus den Jahren 2011 – 2017 weist etwa 3,16 ha Gewerbeflächen pro Jahr im gesamten Samtgemeindegebiet Hesel aus. Da seit dem Jahr 2017 keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, ergibt sich dadurch für den Zeitraum 2011 – 2019 ein Flächenumsatz von etwa 2,52 ha. Aufgrund der zentralen Lage der Samtgemeinde zwischen Leer, Aurich und Emden und wegen der Nähe zur Autobahn betrachtet die Samtgemeinde Hesel diesen Wert auch für eine künftige gewerbliche Entwicklung anzusetzen. Bis zum Jahr 2030 wird für die künftige Gewerbeentwicklung somit ein Flächenbedarf von rund 28 ha angenommen.

Derzeit stehen keine Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Aufgrund des bereits vorhandenen angrenzenden Gewerbegebietes und der Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen eignet sich dieser Standort besonders für eine Weiterentwicklung lokaler Gewerbebetriebe.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer wird für den Bereich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe, sodass von keinen wesentlichen Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen ausgegangen werden kann. Die Schutzansprüche der nördlich und westlich gelegenen Siedlungs- und Gewerbestrukturen können bei einer konkreten Gebietsentwicklung durch eine gezielte Lärmkontingentierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird das Plangebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Wallhecken können im Rahmen konkreter Gebietsentwicklungen nicht erhalten bleiben, werden jedoch im Rahmen des Umweltberichtes entsprechend kompensiert. Um dem Vorsorgegebiet von Natur und Landschaft gerecht zu werden, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. FI 03 der vorhandene Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt und weitere Anpflanzmaßnahmen getroffen.

Ein alternativer Entwicklungsstandort mit gleicher Qualität und Lagegunst einschließlich einer gesicherten Erschließung steht im gesamten Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Daher erwies sich der Standort nach sorgfältiger Abwägung aller aufgeführten städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange als gegenwärtig am geeignetsten, um der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Änderungsbereich**

Der etwa 5,4 ha große Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Nordosten der Gemeinde Firrel, nördlich der Firreler Straße (K 59). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ ist derzeit unbebaut und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Geltungsbereich wird durch Wallheckenstrukturen und Gräben gegliedert.

Das Umfeld des Plangebiets wird östlich und südlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Wohngebäude. Westlich des Plangebietes grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an das Plangebiet an. Südlich, direkt angrenzend verläuft ein Verbandsgewässer.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet selbst keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Samtgemeinde Hesel ist

somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städten abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 1.1, Abschnitt 07). Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an gewerblichen Bauflächen wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet selbst wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Da jedoch der Samtgemeinde Hesel keine weiteren Flächen für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen zur Verfügung stehen und sie auf die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes angewiesen ist, wird den Belangen der Wirtschaft ein Vorrang eingeräumt.

Ferner wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Durch grünordnerische Maßnahmen und der Festsetzung von Emissionskontingenten im Rahmen des Bebauungsplanes soll der Eingriff in das Landschaftsbild und die Beeinträchtigung für die Erholungsfunktion bestmöglich minimiert werden.

Somit wird aufgrund der eingangs erläuterten Bedarfslage den Belangen der Wirtschaft ein Vorrang eingeräumt. Daher dient das mit dem Planvorhaben verfolgte Planungsziel der Funktionsstärkung der Samtgemeinde Hesel als Grundzentrum und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 1980 (Neubekanntmachung 2007), der das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB ausweist. Ferner grenzt das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/190 im Süden an das Plangebiet an und ist entsprechend dargestellt.

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ erfolgt die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes. Hierin wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

### 4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Das angrenzende Verbandsgewässer bleibt unverändert. Für die parallel erfolgende verbindliche Bauleitplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und dort entsprechend berücksichtigt.

## 5.0 INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes nordöstlich der Gemeinde Firrel geschaffen. Die hierfür vorgesehene Entwicklungsfläche wird in der 55. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ entsprechend als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße, die an die Uhlhornstraße angebunden ist.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**  
Für die parallel erfolgende verbindliche Bauleitplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und dort entsprechend berücksichtigt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Baugebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 55. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Firrel vom Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de