

# Samtgemeinde Hesel

## 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

### BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Datum: 27.10.2022

Vorentwurf

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

## **Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Hesel**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Veranlassung der 56. Flächennutzungsplanänderung	3
2. Darstellungsart	4
3. Abgrenzung der Änderungsfläche	5
4. Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde Firrel	5
5. Vorgaben der Raumordnung	8
6. Bestandssituation	10
7. Inhalt der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
8. Auswirkungen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
8.1. Verkehrliche und technische Erschließung	12
8.2. Umweltbelange	13
9. Flächenbilanz	14
Verfahrensvermerke	15
Anlagen	16 ff.
Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel mit Kennzeichnung der Lage der Änderungsfläche (Darstellung unmasstäblich)	
Anlage 2: Erschließungskonzept zum Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“, (Planungsbüro Buhr, 2022)	

## **Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Hesel**

### **1. Veranlassung der 57. Flächennutzungsplanänderung**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel ist am 09. Juli 1981 wirksam geworden. Zwischenzeitlich eingetretene Entwicklungen machten eine Vielzahl von Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren aber nicht den räumlichen Geltungsbereich der 57. Änderung.

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Samtgemeinde Hesel das Ziel, in der Gemeinde Firrel im Rahmen der Eigenentwicklung weitere Baumöglichkeiten im bedarfsgerechten Umfang zu schaffen. Die geplante Wohnnutzung lässt sich innerhalb der Änderungsfläche derzeit nicht realisieren, da es sich, aus planungsrechtlicher Sicht, um einen so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt. Um die geplante Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern, stellt die Gemeinde Firrel den Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ auf; im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB führt die Samtgemeinde Hesel die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Die heutigen Siedlungsstrukturen Firrels gehen auf die Entstehungsgeschichte des Ortes als Moorkolonie zurück. Die Siedlung wurde auf einem Geestrücken gegründet. Die Gemeinde Firrel wird überwiegend durch lückige Straßenrandbebauung geprägt, die keine Konzentration in Form eines Ortszentrums aufweist. Ansätze zu einem Zentrum sind südwestlich der Kreuzung „Nordender Straße“ und „Firreler Straße“ (K 59), also unmittelbar südlich der Änderungsfläche, vorhanden.

Für die Gemeinde Firrel wird ein Baulückenkataster geführt. Demnach sind aktuell sieben durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gemeindegebiet Firrels (beplanter Innenbereich) für eine Wohnbauentwicklung vorbereitete Grundstücke noch unbebaut. Die Eigentümer dieser Grundstücke lehnen einen Verkauf oder eine Bebauung dieser Grundstücke derzeit ab; ein Bauzwang besteht nicht. Die letzte Bauleitplanung zur Ausweisung eines Wohngebietes in der Gemeinde Firrel wurde am 17.03.2003 rechtsverbindlich (Bebauungsplan Nr. 30a „Dunkler Weg“). Im unbeplanten Innenbereich würden sich nach Baulückenkataster acht Grundstücke für die Entwicklung zu Wohnbauzwecken eignen; auch hier besteht seitens der Eigentümer kein Interesse in naher Zukunft selbst zu bauen oder Grundstücke für eine Bebauung freizugeben. Im Ergebnis stehen derzeit in der Gemeinde Firrel keine Wohnbaugrundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung. Dem stehen Anfragen von 32 Interessenten, davon 25 aus der Gemeinde Firrel und davon wiederum 19 ohne Wohneigentum, gegenüber<sup>1</sup>.

Um der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht werden zu können, sollen nunmehr innerhalb der Änderungsfläche in zwei Bauabschnitten rd. 35 Wohnbaugrundstü-

---

<sup>1</sup> Mitteilung der Gemeinde Firrel und der Samtgemeinde Hesel, Stand: 11.10.2022

cke erschlossen werden, um so den kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf decken zu können (vgl. Erschließungskonzept in der Anlage 2)

Infolge der geplanten Zulässigkeit von Bebauung innerhalb der Änderungsfläche, werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG und § 5 ff. NAGBNatSchG abzuarbeiten. Die naturschutzfachlichen Aspekte der Planung und die Abhandlung der Eingriffsregelung werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. FI 04 "Östlich Unlander Straße" dargestellt.

Die innerhalb der Änderungsfläche vorhandenen Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und werden im Rahmen des im Parallelverfahren zur 57. Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. FI 04 "Östlich Unlander Straße" durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB langfristig und nahezu vollständig in ihrem Bestand gesichert.

Die vorgesehene Einbeziehung der angrenzend an den beplanten Innenbereich und an den Siedlungsschwerpunkt Firrels gelegenen Flächen in die städtebauliche Planung, initiiert hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen eine sinnvolle, maßstäbliche und verträgliche Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Gemeinde Firrel.

Im Zusammenhang mit den dargelegten Planungsabsichten hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hesel in seiner Sitzung am die Durchführung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplanes Nr. FI 04 "Östlich Unlander Straße" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB aufgestellt.

## **2. Darstellungsart**

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzungen nach den künftigen, vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wiedergeben, erfolgen sie nicht parzellenscharf.

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hesel umfasst eine Änderungsfläche. Die Planzeichnung der 57. Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 ist getrennt von dieser Begründung in einem gesonderten Planteil mit Planzeichenerklärung, Präambel und den Verfahrensvermerken zusammengefasst.

Der Planausschnitt kann der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 1), gegenübergestellt werden. In der Gegenüberstellung werden der Umfang und der Inhalt der 57. Flächennutzungsplanänderung erkennbar.

### 3. Abgrenzung der Änderungsfläche

Die 57. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine rd. 4,20 ha große Fläche. Die räumliche Ausdehnung der 57. Flächennutzungsplanänderung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Sie orientiert sich an der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. FI 04 "Östlich Unlander Straße".

### 4. Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde Firrel

In Kapitel I.1 wurde die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Firrel hinsichtlich Herkunft und Anzahl der Bauinteressenten dargestellt. Diesen Interessenten, die vorwiegend aus Firrel stammen möchte die Gemeinde Firrel im Sinne der Eigenentwicklung des Ortes, Baumöglichkeiten zur Verfügung stellen. Nachfolgend wird der Wohnbaulandbedarf in der Gemeinde Firrel u.a. unter Berücksichtigung vorliegender Bevölkerungsentwicklungsprognosen ermittelt.

#### Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Haushaltsgrößen

Eine wesentliche Grundlage bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung. Diese war in den letzten Jahren in der Gemeinde Firrel von einem relativ starken Zuwachs geprägt. Diese dynamische Entwicklung wird in den nächsten Jahren nicht mehr zu verzeichnen sein. Allerdings wird in verschiedenen Studien und Untersuchungen für die Gemeinde Hesel weiterhin ein moderates Wachstum vorhergesagt.

**Tabelle 1:** Bevölkerungsentwicklung seit 2014<sup>2</sup>

Ortschaft	Einwohner im Jahr 2014	Einwohner im Jahr 2016	Einwohner im Jahr 2018	Einwohner im Jahr 2020	Einwohner im Jahr 2021
Gemeinde Firrel	815	815	826	859	850
Samtgemeinde Hesel	10.955	11.159	11.179	11.150	11.274

Wie Tabelle 1 zu entnehmen ist, stieg die Einwohnerzahl der Samtgemeinde Hesel zwischen 2014 und 2021 um rd. 2,8 %, die Einwohnerzahl in der Gemeinde Firrel hingegen zeigte ein Wachstum von rd. 4,1 %. Von der Bertelsmann-Stiftung wird prognostiziert<sup>3</sup>, dass die Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Hesel bis zum Jahr 2030 stagniert. In diesem Zusammenhang wird aber darauf hingewiesen, dass die derzeit veröffentlichten Zahlen zur Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten aus dem Jahr 2012 basieren und damit inzwischen veraltet sind. Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich, aufgrund der schwierigen Datenlage, verzögern.

<sup>2</sup> Gemeinde Hesel: Daten stammen aus dem Einwohnermeldeamt der SG Hesel. Es wurden die Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz gezählt. Mitteilung vom 11.10.2022

<sup>3</sup> Die Bertelsmann Stiftung weist in ihrem Wegweiser Kommune darauf hin, dass die derzeit veröffentlichten Zahlen zur Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten aus dem Jahr 2012 basieren und damit inzwischen veraltet sind. Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich, aufgrund der schwierigen Datenlage, weiter verzögern; <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-prognose+hesel+2030+tabelle>; Zugriff vom 26.10.2022

In der Demografietypisierung 2020 der Bertelsmannstiftung<sup>4</sup> wird, der Bevölkerungsprognose mit Stand 2012 widersprechend, die Samtgemeinde Hesel denn auch dem Typ 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet. Nach dieser Typisierung zeichnet sich Hesel durch eine ausgesprochen überdurchschnittliche demografische Gesamtentwicklung aus. Die ländlichen Gemeinden im Typ 9 sind stark familiengeprägt und die am stärksten wachsenden Kommunen. Sie weisen die höchste natürliche Saldorate auf und besitzen von allen elf Demografietypen den größten Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Herausforderungen lassen sich in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie die Ausbildung junger Menschen und Anbindung dieser an die Kommune ausmachen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung werden sich die aktuell stark familiengeprägten Wohnverhältnisse wandeln. Somit muss das Wohnungsangebot an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends ausgerichtet werden.

Gemäß Zensus 2011<sup>5</sup> *Bevölkerung und Haushalte* lag in der Gemeinde Firrel die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,59 Personen pro Haushalt. GEOfy weist für das Jahr 2020 eine durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Firrel von 2,4 aus<sup>6</sup>. In Niedersachsen beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße zum gleichen Zeitpunkt nur noch 2,03 Personen pro Haushalt. Entsprechend dem deutschlandweiten Trend ist auch in der Gemeinde Firrel ein Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den nächsten Jahren zu erwarten. In diesem Zusammenhang teilt die Bundeszentrale für politische Bildung<sup>7</sup> aktuell mit, dass in den letzten Jahrzehnten die Zahl der Haushalte deutlich schneller gestiegen als die Bevölkerungszahl. Dadurch ging auch die durchschnittliche Haushaltsgröße zurück. Seit vier Jahrzehnten ist der Einpersonenhaushalt die häufigste Haushaltsform in Deutschland, aber auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte hat zugenommen. Nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes wird sich an dieser Entwicklung in naher Zukunft nicht viel ändern: Für alle Flächenländer West- und Ostdeutschlands wird bis 2040 ein Rückgang der Anzahl der Personen je Haushalt angenommen.

Wie Tabelle 2 zeigt, wird die Einwohnerzahl auf der Grundlage der Prognosedaten bis zum Jahr 2030 stagnieren, die durchschnittliche Haushaltsgröße sich aber schrittweise verringern. Dadurch wird die Zahl der Haushalte in der Gemeinde Firrel zunehmen. Um den daraus resultierenden Bedarf an Wohnraum zu generieren, ist u. a. die Bereitstellung von Bauland in ausreichendem Umfang erforderlich. Es zeigt sich, dass im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 etwa 32 neue Haushalte zu erwarten sind.

---

<sup>4</sup> Bertelsmann Stiftung: Demografietypisierung 2020, Typ 9: Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden; [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74\\_Wegweiser-Kommune/Typ\\_9.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74_Wegweiser-Kommune/Typ_9.pdf); Zugriff vom 12.10.2022

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt: Aktuellere Daten liegen im Moment nicht vor. Die Ergebnisse des Zensus 2022 werden voraussichtlich im November 2023 veröffentlicht

<sup>6</sup> GEOfy: Haushalte in Hesel im Kreis Leer; <https://geofy.de/de/hesel/haushalte/2561>; Zugriff vom 26.10.2022

<sup>7</sup> Bundeszentrale für politische Bildung: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61584/bevoelkerung-und-haushalte/>; Zugriff vom 27.10.2022

**Tabelle 2:** Ermittlung des Zuwachses an Haushalten in der Gemeinde Firrel

Jahr	Einwohner	Ø HH-Größe	Haushalte	Neue Haushalte
2020	850	2,4	354	
				15
2025	850	2,3	369	
				17
2030	850	2,2	386	
<b>Summe</b>				<b>32</b>

Ermittlung des Zuwachses an Haushalten und des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde Firrel

Es wurde prognostiziert (vgl. Tabelle 2), dass in Firrel bis zum Jahr 2030 rund 32 neue Haushalte zu erwarten sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich auch Bauwillige aus den benachbarten Ortschaften ohne entsprechendes Bauland, für eine Ansiedlung in Firrel entscheiden. Für diesen zu erwartenden Zuzug wird der Wert von 5 Haushalten angenommen.

Eigenbedarf Firrel:	32 neue Haushalte
Bedarf aus benachbarten Ortschaften:	<u>5 neue Haushalte</u>
Summe:	37 neue Haushalte

Es ist davon auszugehen, dass nicht für alle hinzukommenden Haushalte neues Bauland bereitzustellen ist. Ein Anteil von etwa 10 % (also 4 Haushalte) wird durch Umbau- oder Erweiterung von Bestandsgebäuden seinen Standort finden. Die restlichen 33 Haushalte werden sich voraussichtlich wie folgt verteilen:

80 % bzw. 27 Haushalte in Einzelhäusern
20 % bzw. 6 Haushalte in Doppelhäusern

Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist in Firrel nicht zu erwarten. Vielmehr wird auch in Zukunft das in den vergangenen Jahrzehnten in ländlichen Gemeinde Ostfrieslands favorisierte Wohnen in Einfamilienhäusern dominieren. Inwieweit die derzeitige wirtschaftliche Krisensituation (stark gestiegene Bau- und Kreditkosten, drohende Rezession ab 2023, stark gestiegene Energiekosten, Inflation) eine Veränderung der präferierten Unterkunftsform, (hin zu verdichteten Wohnformen oder Einfamilienhäusern auf kleineren Grundstücken) bewirken wird, ist derzeit noch nicht abzusehen.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs für das in der Gemeinde Firrel bis zum Jahr 2030 benötigte Bauland wird berücksichtigt, dass Firrel ländlich strukturiert ist und die Baugrundstücksgrößen dort traditionell relativ groß ausfallen. Waren früher Grundstücke von über 1.000 m<sup>2</sup> keine Seltenheit, so werden sich die Grundstücksgrößen auch in Firrel wie in vielen Gemeinden des Landkreises Leer deutlich reduzieren. Im geplanten Wohngebiet „Östlich der Unlander Straße“ beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße gemäß dem städtebaulichen Konzept (s. Anlage 2) rd. 748 m<sup>2</sup>. Für die nachfolgende Baulandbedarfsprognose wird eine Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

Einzelhäuser:	27 Haushalte x 750 qm / Haushalt	=	2,03 ha
Doppelhäuser:	6 Haushalte x 375 qm / Haushalt	=	<u>0,23 ha</u>
Benötigtes Nettowohnbauland:			2,26 ha

Hinzuzurechnen sind die Flächen, die für die Infrastruktur (Grün- und Naturschutzflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft usw.) innerhalb von Baugebieten erforderlich sind. Hierfür kann ein Wert von durchschnittlich 30 % in Ansatz gebracht werden.

Benötigtes Nettowohnbauland insgesamt:			2,26 ha
zuzüglich ca. 30 % Infrastruktur-/Grün-/Naturschutzflächen:			<u>0,68 ha</u>
Benötigtes Bruttowohnbauland:			2,94 ha

Die vorstehenden Berechnungen zeigen, dass aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2030 rund 2,26 ha neues Nettowohnbauland in der Gemeinde Firrel benötigt wird. Vor diesem Hintergrund ist die mit dem Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ initiierte Entwicklung von Nettowohnbauland auf einer Fläche von rd. 2,26 ha, auch angesichts der geplanten Aufteilung der Baugebietsentwicklung in zwei Bauabschnitte, als bedarfsgerecht einzuordnen.

## 5. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP):**

Das LROP enthält keine Darstellungen für die Änderungsfläche. Als Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird unter Kap. 2.1 Ziffer 01 formuliert: *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.* Weiter wird unter Punkt 0.4 ausgeführt, dass *die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll.* Die Ziffern 05 und 06 des Kap. 2.1 zielen darauf ab, Wohn- und Arbeitsstätten auf zentrale Orte bzw. vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren bzw. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Ziffer 06, Satz 1).

**Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022** (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)). Am 30.08.2022 hat das Kabinett der Niedersächsischen Landesregierung die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Die LROP-VO ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Bezüglich der Änderungsfläche ergeben sich keine konkreten inhaltlichen Änderungen gegenüber der Fassung aus dem Jahre 2017. Neu formuliert wird der Grundsatz, dass die



Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden soll. Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
- naturbetonte Bereiche ausgespart und
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.

### **Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2006 (RROP):**

#### Allgemeine Aussagen:

Die Gemeinde Hesel ist als Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde Hesel festgelegt. Allgemein ist die weitere Siedlungsentwicklung bevorzugt in den zentralörtlichen Siedlungsbereichen zu planen, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken. Dies dient der Funktionsstärkung der zentralen Orte sowie der Sicherung und dem Erhalt zentraler Einrichtungen und Versorgungsfunktionen (RROP 2006, Kapitel D. 1.5 Ziffer 01 i.V.m. dem LROP 2017, Kapitel 2.1 Ziffer 05). Davon unberührt bleibt die Eigenentwicklung der Mitgliedsgemeinden, wie der Gemeinde Firrel.

#### Aussagen zur Änderungsfläche:

Die Änderungsfläche schließt sich unmittelbar nördlich an den Siedlungsschwerpunkt Firrels an. Das RROP stellt die unmittelbar nördlich der Kreisstraße gelegenen Teilflächen der Änderungsfläche als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft - dar. Die nördlich daran angrenzenden Flächen werden als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft, als Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils, als Vorsorgegebiet für die Erholung und als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt<sup>8</sup>. Der unmittelbar südlich an die Änderungsfläche grenzenden Kreisstraße wird die Bedeutung einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung zugeordnet.

Die mit der 57 Änderung des Flächennutzungsplanes initiierte städtebauliche Entwicklung nimmt ausschließlich hoch intensiv bewirtschaftete Maisacker- und Baumschulflächen in Anspruch. Der im Randbereich der Änderungsfläche vorhandene landschafts- und ortsrandprägende Wallheckenbestand wird vollständig erhalten; durch Festsetzung der Wallhecken und mindestens 6 m breiter Wallheckenschutzstreifen ist deren langfristige Sicherung gewährleistet.

Die aufgegebenen Baumschulflächen sind bis auf eine Weihnachtsbaumkultur vollständig abgeräumt und nahezu baumfrei. Der auf dem östlich an die Änderungsfläche angrenzenden Grundstück (Flurstück 31) stockende Altbaumbestand wird durch die Bauleitplanung nicht tangiert. Die schützenswerten Gehölzstrukturen innerhalb der Änderungsfläche (Alt-

<sup>8</sup> RROP (2006): Alle Siedlungsstrukturen incl. der beplanten Innenbereiche der Gemeinde Firrel werden ggfs. in Darstellungen der Vorsorgegebiete mit aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird in der Begründung des RROP darauf hingewiesen, dass die Vorsorgegebiete großflächig dargestellt sind und es aus diesem Grunde zu maßstabsbedingten Ungenauigkeiten im Hinblick auf deren Abgrenzung kommen kann. Es wird dazu ausgeführt, dass Siedlungsbereiche grundsätzlich von dieser Darstellung auszunehmen sind.

bäume, Wallhecken) werden über die Bauleitplanung nahezu vollständig in ihrem Bestand gesichert. Vor dem Hintergrund der bestehenden intensiven Nutzung innerhalb der Änderungsfläche (Maisacker, ehemalige Baumschule) weisen die Flächen derzeit keine Erholungseignung auf. Angesichts der unmittelbaren Nähe der Änderungsfläche zum Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Firrel, der in den letzten Jahren erfolgten Siedlungsentwicklungen unmittelbar westlich der Änderungsfläche an der „Unlander Straße“ (Gewerbe, Feuerwehr), der innerhalb der Änderungsfläche vorhandenen Bebauung (Häuser „Unlander Straße“ 2 und 6) und fehlender Flächen für alternative Wohngebietsentwicklungen in der Gemeinde Firrel, gewichtet die Gemeinde Firrel die Belange der Wohnbaulandentwicklung angesichts der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken bei gleichzeitig fehlendem Baulandangebot, höher als die raumordnerischen, für die Änderungsfläche 2006 formulierten (als veraltet einzustufenden) Ziele des RROP. In der Gesamtbetrachtung steht die geplante, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, unmittelbar angrenzend an beplante Siedlungsbereiche Firrels, auf zuvor intensiv bewirtschafteten Flächen, insgesamt im Einklang mit den Festlegungen der raumordnerischen Vorgaben des LROP und des RROP.

## 6. Bestandssituation

Die Siedlungsstrukturen Firrels im Umfeld der Änderungsfläche erstrecken sich historisch einzeilig hauptsächlich entlang der Straßen „Firreler Straße“ (K 59), „Nordender Straße“ und „Westerender Straße“. Erst in den letzten Jahrzehnten fand eine bauliche Verdichtung im Bereich zwischen „Firreler Straße“, „Westerender Straße“, „Waagestraße“ und „Nordender Straße“ statt.

Prägend für Firrel ist die Wohnnutzung. Die ehemals stark vertretene Landwirtschaft verliert zunehmend an Bedeutung. In einem Umkreis von 600 m um die Änderungsfläche befinden sich noch vier Betriebe.

Erschlossen wird die Änderungsfläche über die Gemeindestraße „Unlander Straße“. Innerhalb der Änderungsfläche sind die Wohnhäuser „Unlander Straße“ 2 und 6 vorhanden. Die südlichen Freiflächen innerhalb der Änderungsfläche wurden bis vor Kurzem als Baumschule genutzt; aktuell befinden sich nur noch Weihnachtsbäume in Kultur. Die nördlichen Freiflächen werden als Maisacker genutzt. Im Osten und Norden des Flurstücks 22/1 (Maisacker) sind entlang der Grenze einige Einzelbäume aufgewachsen. Auf der ehemaligen Baumschulfläche ist ein Zierteich vorhanden; der Aushub für das Gewässer wurde für einen den Teich einfassenden Wall verwendet. Im Osten der Baumschulfläche und im Süden des Maisackers befinden sich Baum-/Strauchwallhecken mit Altbaumbestand. Entlang der „Unlander Straße“ sind mehrere kleinere Wallheckenabschnitte vorhanden.

Im Osten der Ackerfläche begrenzt ein Graben III. Ordnung die Änderungsfläche. Unmittelbar westlich der Änderungsfläche, entlang der „Unlander Straße“ ist ein stellenweise verrohrter Straßengraben vorhanden.

An der „Nordender Straße“, in etwa 150 m südlich der Änderungsfläche, ist eine Bushaltestelle vorhanden.

## 7. Inhalt der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für die Änderungsfläche „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (vgl. Anlage 1). Auf der Grundlage dieser Darstellung ist ein „Entwickeln“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung nicht möglich.

Im Hinblick auf die mit der 57. Änderung verfolgten Zielsetzungen, werden innerhalb der Änderungsfläche Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die gewählten Darstellungen geben die seitens der Samtgemeinde Hesel beabsichtigte Art der Bodennutzung wieder, beschränken sich dabei aber, entsprechend der Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, auf die Grundzüge der örtlichen Planungskonzeption.

Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über zwei Zufahrten in Form eines Ringstraßensystems von der „Unlander Straße“ aus. Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO innerhalb der Änderungsfläche unterzubringen. An der „Nordender Straße“ in einer Entfernung von ca. 150 m zur Änderungsfläche, befindet sich eine Bushaltestelle, so dass die Erreichbarkeit des ÖPNV für die zukünftig innerhalb der Änderungsfläche lebende Bevölkerung gewährleistet ist.

Die innerhalb der Änderungsfläche gelegenen, gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken werden fast vollständig erhalten und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zum Schutz vor aus der geplanten Bebauung resultierenden Übernutzungen und zum langfristigen Erhalt der Wallhecken, ist ein mindestens 6 m breiter Streifen angrenzend an den Wallfuß als Wallheckenschutzstreifen ebenfalls gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen.

In der nordöstlichen Ecke der Änderungsfläche ist eine markante Alt-Eiche vorhanden. Der langfristige Erhalt des ortsbildprägenden Baumes wird in der verbindlichen Bauleitplanung über eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sichergestellt.

Da die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des innerhalb der Änderungsfläche anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen, sieht das Ingenieurbüro IST aus Schortens erarbeitete Entwässerungskonzept vor, das innerhalb der Änderungsfläche anfallende Niederschlagswasser über eine in den Planstraßen zu verlegende Regenwasserkanalisation in ein neu zu erstellendes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) im nordwestlichen Änderungsbereich einzuleiten. Aus der Regenwasserrückhaltung wird das anfallende Oberflächenwasser dann gedrosselt über den westlich des Änderungsbereich verlaufenden „Molkegraben“ schließlich in die „Bietze“ schadlos abgeleitet.

Das RRB wird in erforderlicher Größe gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ (RRB) im Bebauungsplan Nr. FI 04 festgesetzt. Erforderliche Flächen für die Räumung und Unterhaltung des RRB sind innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche unterzubringen. Der angrenzende Wallheckenschutzstreifen kann für die Gewässerunterhaltung mitgenutzt

werde; in diesem Falle ist sicherzustellen, dass Räumgut aus Unterhaltungsarbeiten nicht im Bereich der Wallheckenschutzstreifen und der Wallhecken abgelagert werden darf.

## **8. Auswirkungen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **8.1. Verkehrliche und technische Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) Nr. 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Änderungsbereich:

- eine den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Die Änderungsfläche wird ausschließlich über die „Unlander Straße“ erschlossen. Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO innerhalb der Änderungsfläche unterzubringen.

#### Ver- und Entsorgung

##### **Wasserversorgung:**

Die Änderungsfläche wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Firrel angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme (WMU).

##### **Löschwasserversorgung:**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung innerhalb der Änderungsfläche sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m<sup>3</sup> für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

##### **Gas- und Stromversorgung:**

Die Versorgung mit Gas<sup>9</sup> und elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

**Abfallbeseitigung:**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer.

**Abwasserbeseitigung:**

Die Änderungsfläche wird an das in der „Firreler Straße“ vorhandene Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz und die kommunale Abwasserreinigungsanlage sind für die durch die geplante Siedlungserweiterung zu erwartenden Mehrbelastungen ausreichend dimensioniert. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Hesel.

**Oberflächenentwässerung:**

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Firrel. Da die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des innerhalb der Änderungsfläche anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen, sieht das Ingenieurbüro IST aus Schortens erarbeitete Entwässerungskonzept vor, das innerhalb der Änderungsfläche anfallende Niederschlagswasser über eine in den Planstraßen zu verlegende Regenwasserkanalisation in ein neu zu erstellendes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) im nordwestlichen Änderungsbereich einzuleiten. Aus der Regenwasserrückhaltung wird das anfallende Oberflächenwasser dann gedrosselt über den westlich des Änderungsbereich verlaufenden „Molkereigraben“ schließlich in die „Bietze“ schadlos abgeleitet.

**Telekommunikation:**

Die fernmeldetechnische Versorgung der Änderungsfläche erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

## 8.2 Umweltbelange

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten werden in ausführlicher Form im Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ darstellt, beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation innerhalb der Änderungsfläche, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in den Bebauungsplan zu übernehmenden grünordnerischen Maßnahmen dar.

---

<sup>9</sup> Aller Voraussicht nach wird die innerhalb der Änderungsfläche vorgesehene Wohnbebauung nicht an eine Gasversorgung angeschlossen.

## 9. Flächenbilanz

Zur Veranschaulichung der mit der 56. Flächennutzungsplanänderung einhergehenden Veränderungen der Flächennutzungen gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes, dient folgende Gegenüberstellung:

<b>Darstellungen der 57. Änderung</b>	<b>Wirksame Fassung</b>	<b>57. Änderung</b>
Wohnbauflächen (W)	-	4,20 ha
Flächen für die Landwirtschaft	4,20 ha	-
<b>Summe</b>	<b>4,20 ha</b>	<b>4,20 ha</b>

## Verfahrensvermerke

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....  
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr  
p l a n u n g s b ü r o

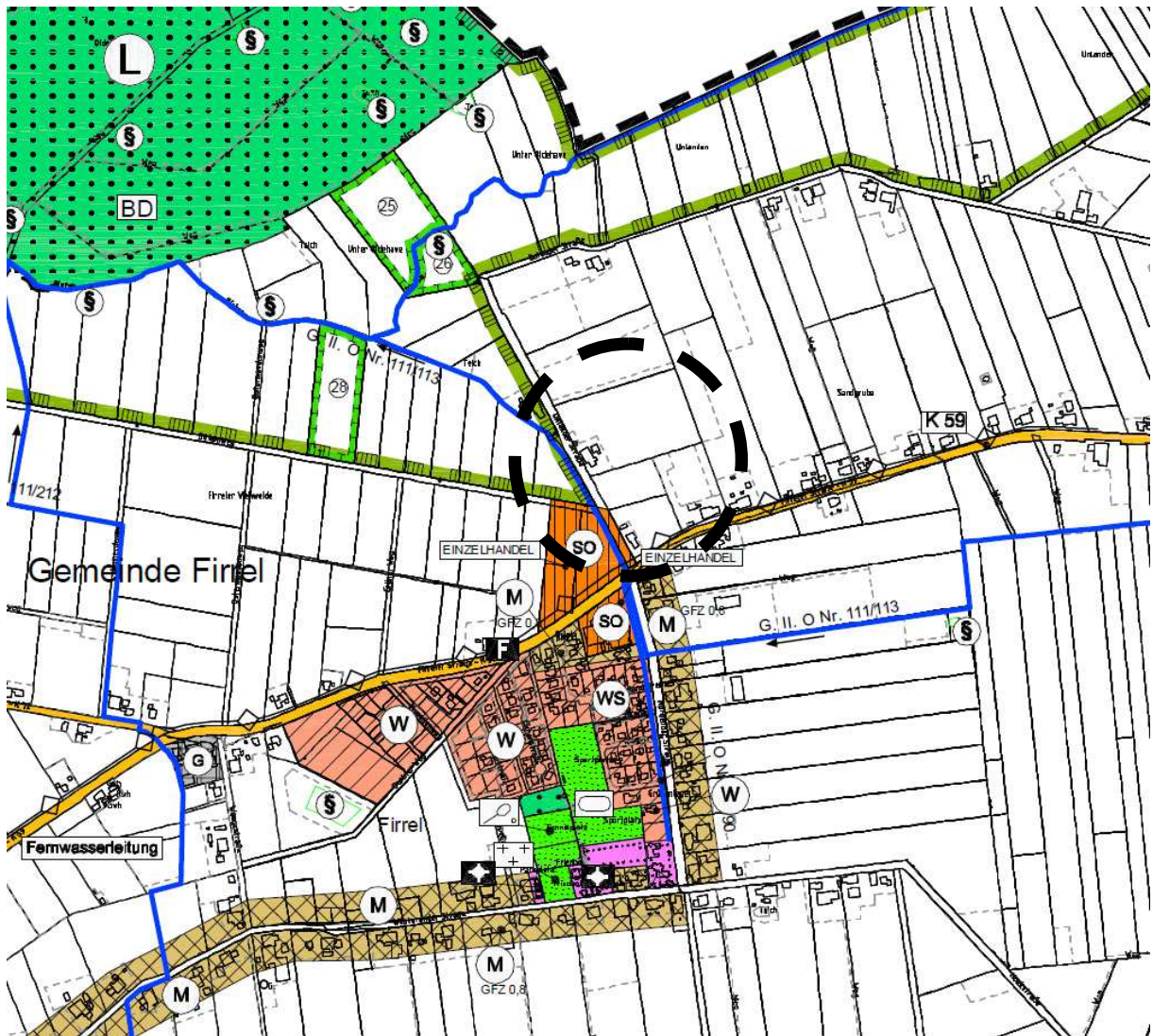


Der Rat der Samtgemeinde Hesel hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Hesel, den

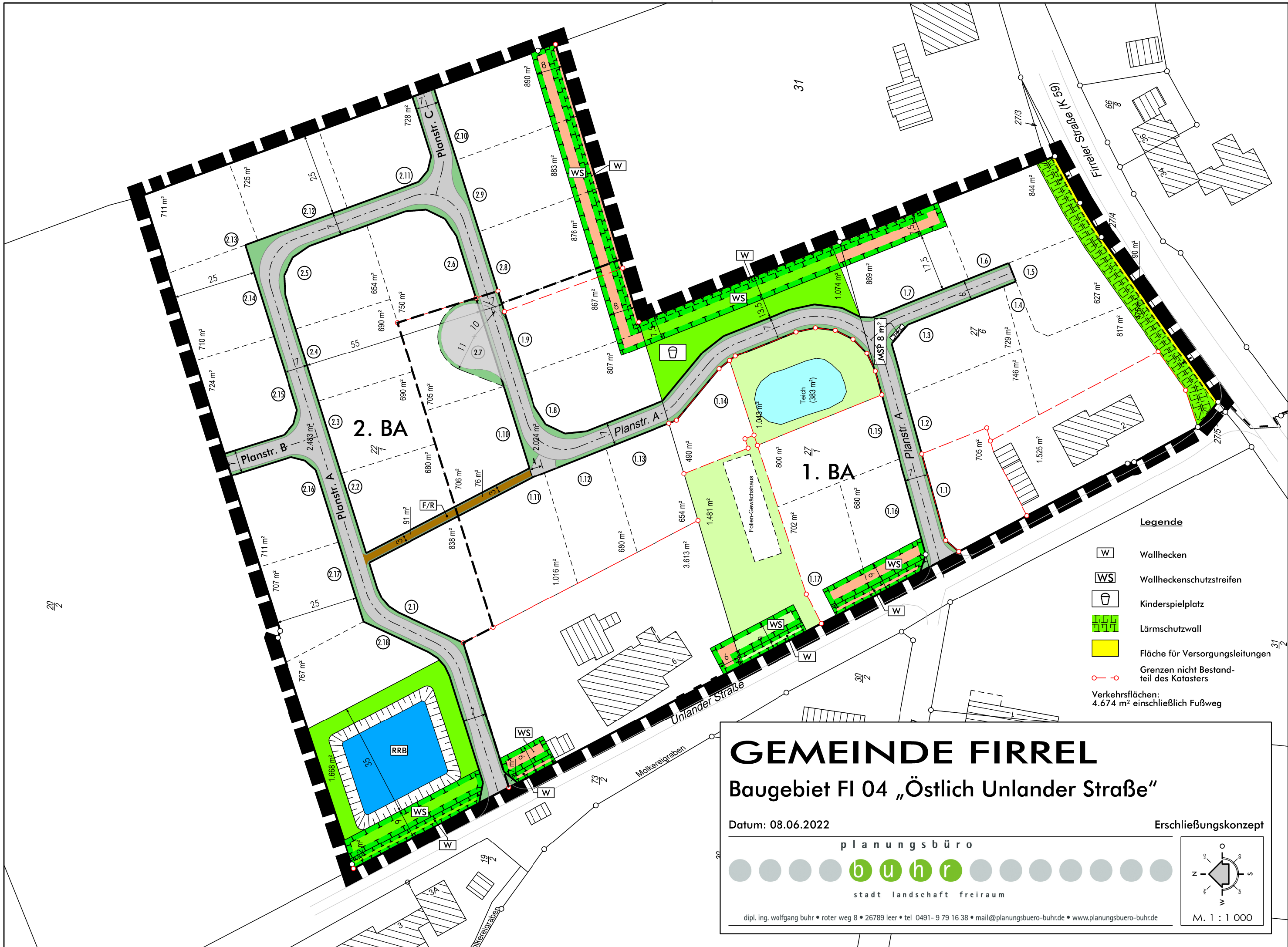
.....  
Der Samtgemeindebürgermeister

Anlage 1: Ausschnitt aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung der Lage der Änderungsfläche (Darstellung unmaßstäblich)





**Anlage 2:** Erschließungskonzept zum Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“,  
(Planungsbüro Buhr, 2022)



**Legende**

- W Wallhecken
- WS Wallheckenschutzstreifen
- Kinderspielplatz
- Lärmschutzwall
- Fläche für Versorgungsleitungen
- Grenzen nicht Bestandteil des Katasters

Verkehrsflächen:  
4.674 m² einschließlich Fußweg

# GEMEINDE FIRREL

## Baugebiet FI 04 „Östlich Unlander Straße“

Datum: 08.06.2022

Erschließungskonzept

