

Samtgemeinde Hesel

57. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG



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

Datum: 05.01.2023

Entwurf

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Veranlassung der 57. 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	14
8.3. Klimaschutz	15
8.4. Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
8.5. Abfallrechtliche Belange	18
8.6. Immissionsschutzrechtliche Belange	18
8.7. Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	22
8.8. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	22
8.9. Belange der Landwirtschaft	22
8.10. Belange der Kampfmittelbeseitigung	23
8.11. Belange der Bundeswehr	23
8.12. Belange des Denkmalschutzes	23
9. Flächenbilanz	24
Verfahrensvermerke	25
 Anlagen	 26 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 (bepannter 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, gegenüber¹.

Um der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht werden zu können, sollen nunmehr innerhalb der Änderungsfläche in zwei Bauabschnitten rd. 35 Wohnbaugrundstücke erschlossen werden, um so den kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf decken zu können (vgl. Erschließungskonzept in der Anlage 2)

¹ Mitteilung der Gemeinde Firrel und der Samtgemeinde Hesel, Stand: 11.10.2022

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 2014²

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 prognostiziert³, 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.

In der Demografietypisierung 2020 der Bertelsmannstiftung⁴ 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

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

³ 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+Firrel+2030+tabelle>; Zugriff vom 26.10.2022

⁴ 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; Zugriff vom 12.10.2022

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 2011⁵ *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 aus⁶. 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 Bildung⁷ 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.

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	
Summe				32

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

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

⁷ 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

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 nicht ortsansässige Bauwillige für eine Ansiedlung in Firrel entscheiden. Entsprechend der bundesweit bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist davon auszugehen, dass die Zahl der Fortzüge/Sterbefälle von den Zuzügen übertroffen werden wird. 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 m² keine Seltenheit, so werden sich die Grundstücksgrößen auch in Firrel wie in vielen Gemeinden des Landkreises Leer in der gegenwärtigen gesamtwirtschaftlichen Situation deutlich reduzieren. Im geplanten Wohngebiet „Östlich der Unlander Straße“ beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße gemäß dem städtebaulichen Konzept (s. Anlage 2) rd. 748 m². Für die nachfolgende Baulandbedarfsprognose wird eine Grundstücksgröße von 750 m² 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. 3,12 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 siedlungsnah 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 Ortslage 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 dargestellt⁸. 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 (Altbäume, 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 nur eine geringe 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 Ziele des RROP. In der Gesamtbetrachtung steht die geplante, bedarfsgerechte Sied-

⁸ 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.

lungsentwicklung, 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 werden; 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 liegt an der Kreisstraße 59 im Abschnitt 20 von Station 0,861 bis 0,953 außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Unlander Straße“, die wiederum an die „Firreler Straße“ (Kreisstraße 59) anbindet. Für diese Einmündung wurde bereits im Jahr 2016 eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer und der Gemeinde Firrel geschlossen. Der Ausbau der Einmündung ist demnach ausreichend dimensioniert und bereits erfolgt. Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO im Plangebiet 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 m³ 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 Gas⁹ und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB weist die EWE Netz GmbH darauf hin, dass sich innerhalb der Änderungsfläche bzw. in unmittelbarer Nähe zur Änderungsfläche Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird seitens der EWE Netz GmbH darum gebeten, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort

⁹ Derzeit ist nicht abschließend geklärt, ob das Baugebiet FI 04 an die Gasversorgung angeschlossen wird

(Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung der Änderungsfläche mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Es wird darum gebeten, in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit einzuplanen. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6 m x 4 m) wird darum gebeten, die EWE Netz GmbH in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Die EWE Netz GmbH ist zudem darüber zu informieren, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

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.

Der vorliegende Umweltbericht wurde sowohl für die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch den Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ der Gemeinde Firrel erstellt. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB. Aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades der Bebauungsplanebene wird im Umweltbericht durchgehend Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ genommen. Grundlage für die Anwendung dieses Abschichtungsprinzips bildet § 2 (4) Satz 5 BauGB.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden die Ergebnisse der im Oktober 2022 durchgeführten Biototypenkartierung herangezogen und der Planung gegenübergestellt.

Die Planung nimmt eine anthropogen stark überformte, in unmittelbarer Siedlungsnähe gelegene, teilweise bebaute, ansonsten intensiv genutzte Flächen (gärtnerisch als Baumschule bzw. landwirtschaftlich als Maisacker) in Anspruch. Diese Siedlungsentwicklung berücksichtigt damit die Schonung von hochwertigeren Außenbereichsarealen und minimiert damit die weitere Zersiedelung der Landschaft.

Die Konzeption des Baugebietes berücksichtigt zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist streng am tatsächlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ausgerichtet. Dennoch werden infolge der baulichen Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Pflanzen/Biotope“, „Boden“ und „Wasser - Grundwasser“ verursacht, für die Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Alle übrigen Schutzgüter werden planungsbedingt nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt.

Da innerhalb der Änderungsfläche bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ nur in geringem Umfang Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB überwiegend außerhalb des Plangebietes statt. Die im Umweltbericht ermittelten naturschutzrechtlichen Eingriffe durch Überplanung von zwei insgesamt 17 m langen Wallheckenabschnitten am östlichen Plangebietsrand und die zur Realisierung des Baugebietes unvermeidbare Versiegelung werden vollständig kompensiert.

Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen können die durch die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. den Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ vorbereiteten Eingriffe vollständig kompensiert werden, so dass in der Folge keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei Realisierung des Vorhabens verbleiben.

8.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende klimaschützende Maßnahmen werden im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“, initiiert:

- Langfristiger Erhalt von geschützten Wallheckenbeständen incl. Festsetzung eines mindestens 6 m breiten Wallheckenschutzstreifens
- Langfristiger Erhalt einer ortsbildprägenden Alt-Eiche
- Bedarfsgerechte Festsetzung von überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen incl. Erhalt von privaten Grünflächen
- Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen zugunsten der Festsetzung eines Kinderspielplatzes
- Standort der Baugebietsentwicklung in einem baulich vorgeprägten und zentrumsnahen Siedlungsrandbereich
- Standort der Baugebietsentwicklung auf bisher intensiv bewirtschafteten Acker- und Baumschulflächen

8.4 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Änderungsfläche ist entlang der „Unlander Straße“ teilweise bebaut und wurde langjährig als Baumschulfläche bzw. Ackerfläche genutzt. Nach Südosten und Westen sind entlang der Geltungsbereichsgrenzen geschützte Wallhecken vorhanden. Die örtlichen Bodenverhältnisse sind infolge der bis heute bestehenden landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung und langjähriger Entwässerung als anthropogen stark überprägt einzustufen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die Flächen im Plangebiet in der Vergangenheit nur landwirtschaftlich oder im südlichen Plangebiet später gartenbaulich als Baumschule genutzt. Die historische Erkundung ist noch nicht vollständig abgeschlossen; das Ergebnis wird im weiteren Verfahren Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“.

Die Auswertung des NIBIS Kartenservers¹⁰ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodenregion: Geest
- Bodengroßlandschaft: im Westen und Süden: Talsandniederungen und Urstromtäler; im restlichen Plangebiet: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenlandschaft: im Westen und Süden: Talsandniederungen; im restlichen Plangebiet: Fluviale und glazifluviale Ablagerungen
- Bodentyp: im Nordwesten: Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage (HNv/G4); kleiner Bereich zwischen den Gebäuden „Unlander Straße“ 2 und 6: Tiefer Gley (G4); im

¹⁰ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 02.11.2022

südlichen Plangebiet: Mittlerer Gley-Podsol (G-P3); im restlichen Plangebiet: Mittlerer Podsol (P3)

- Kohlenstoffreiche Böden: Flächen im nordwestlichen Plangebiet, im Bereich des Gebäudes „Unlander Straße 6 sowie südlich und nördlich davon
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: im Nordwesten: hochgefährdet; im Nordosten: nicht gefährdet; kleiner Bereich zwischen den Gebäuden „Unlander Straße“ 2 und 6: mäßig gefährdet; im Süden: gering gefährdet
- Bodenfruchtbarkeit: in einem kleinen Bereich zwischen den Gebäuden „Unlander Straße“ 2 und 6: mittel; im restlichen Plangebiet: gering
- Bodenzahl/Ackerzahl: von Nordosten (23/25) nach Süden zunehmend (30/33)
- Geländehöhen: Das Gelände steigt von rd. 5 m (NHN) entlang der „Unlander Straße“ auf bis zu rd. 7,90 m (NHN) im nordöstlichen Plangebiet an
- Grundwasserbildung (1991-2020): zwischen 100-150 mm/a im westlichen Plangebiet und 350-400 mm/a im nordöstlichen Plangebiet
- Suchraum für schutzwürdige Böden: nein
- Sulfatsaure Böden: nein
- Altablagerungen/Rüstungsaltslasten/Schlammgrubenverdachtsflächen: nicht bekannt

Im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ wurde eine kombinierte Baugrund- und Schadstoffuntersuchung der Geonovo GmbH aus Leer durchgeführt¹¹. Ergebnisse der auf der Grundlage von Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen zu den Angaben der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) abweichende Ergebnisse. Innerhalb der Änderungsfläche beginnt die Schichtenabfolge mit einer 0,3 m bis 0,5 m mächtigen Oberbodenaufgabe aus humosen und schluffigen Sanden. Darunter wurden Geschiebedecksande bis in Tiefen zwischen 1,1 m und 2,2 m unter GOK erbohrt. Sie setzen sich aus mittelsandigen bis stark mittelsandigen Feinsanden zusammen. In der RKS 4 sind sie lagenweise grobsandig ausgebildet. An der Basis der Decksande folgt eine saalezeitliche Grundmoräne aus Geschiebelehmen. Sie bestehen aus einem schwach tonigen und schwach kiesigen Schluff-Sand-Gemisch.

Da aufgrund der im Süden der Änderungsfläche lange Zeit betriebenen Baumschulnutzung, Belastungen des Bodens durch z. B. Pflanzenschutzmittel und Biozidprodukte nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden die humosen Oberböden in diesem Bereich (Mischproben, MP 1 bis MP 4) auf entsprechende Bodenbelastungen hin untersucht. Nach den vorliegenden Analyseergebnissen werden ausschließlich für den Metaboliten AMPA in den Mischproben MP 2 bis MP 4 erhöhte Konzentrationen von 0,13 mg/kg bis 1,6 mg/kg quantifiziert. Bei dem Pflanzenschutzmittel AMPA handelt es sich um ein Abbauprodukt von Glyphosat, dessen Konzentration bei < 0,05 mg/kg lag und somit, wie alle übrigen Parameter, in zulässigen Konzentrationen vorhanden ist.

Aus den Bodenschichten unterhalb des Oberbodens wurden von den Gutachtern repräsentative Mischproben zusammengestellt und einer chemischen Analytik nach dem Parameterumfang der LAGA M20 TR Boden Mindestumfang bei unspezifischem Verdacht unterzogen. In den beiden Mischproben wurden keinerlei Überschreitungen von Grenzwerten gemäß der

¹¹ Geonovo GmbH (2022): Geotechnischer Untersuchungsbericht B-Plan FI 04, Baugebiet „Östlich Unlander Straße“, Firrel, Stand: 03.11.2022

LAGA M20 TR Boden festgestellt. Der Boden kann als LAGA-Zugehörigkeit Z0 eingestuft werden und darf uneingeschränkt verwertet werden.

Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG sowohl für die Nutzung als Wohngebiete als auch als Kinderspielflächen eingehalten und deutlich unterschritten werden. Es sind zudem keine signifikanten Unterschiede bei den Prüfwerten aus dem ackerbaulich genutzten Bereich und der Baumschulfläche zu verzeichnen. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch kann eine mögliche schädliche Bodenveränderung oder Altlast ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der innerhalb der Änderungsfläche seit vielen Jahrzehnten bestehenden, landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung und relativ geringer anthropogener Eingriffe in das Geländeprofil (leicht bewegte Oberflächenmorphologie, keine Siedlungs- und Ablagerungshinweise) ergibt sich kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeninhaltsstoffe. Aufgrund dessen ergibt sich kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen des anstehenden Bodens.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden (Aushub, Versiegelung) werden im Bereich geplanter Versiegelungen durch Verkehrsflächen, Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen usw. innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und des Regenrückhaltebeckens erfolgen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden, schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

8.5 Abfallrechtliche Belange

Im Rahmen der gutachterlich durchgeführten chemischen Untersuchungen von Mischproben innerhalb der Änderungsfläche anstehenden Bodens wurden keine abfallrechtlich relevanten Belastungen festgestellt. Ein Altlastverdacht ist gemäß den Ausführungen des vorliegenden Gutachtens¹¹ nicht abzuleiten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

8.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. dem Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“, war auf der Grundlage aktueller Erhebungen zu untersuchen, welche schalltechnische Belastung aus den Bereichen „Verkehrslärm“, „Gewerbelärm“ und seitens der nahegelegenen Feuerwehr auf die geplante, schutzbedürftige Wohnnutzung einwirken. Die notwendigen schalltechnischen Berechnungen hat das Büro I+B Akustik GmbH aus Oldenburg im August 2022 durchgeführt.¹²

Verkehrslärm

Wesentliche, die innerhalb der Änderungsfläche bzw. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. FI 04 geplante Wohnnutzung störende Lärmemissionen, gehen von der „Firreler Straße“ (K 59) aus. Gutachterlich waren auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Lärmschutzes zu beachten und im Fall von Neubauten und genehmigungsbedürftigen Umbauten umzusetzen. Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärmimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Dabei ist die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, anzustreben.

Tabelle 3: Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche nach Beiblatt 1 DIN 18005, Teil 1 (Auszug)

Gebietsausweisung	Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Die Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Eine Abweichung

¹² Das Gutachten nimmt wegen des höheren Konkretisierungsgrades der Bebauungsplanebene, ausschließlich Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“.

von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ erfolgt die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA). Zur Erstellung der Prognose der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen wurden für die K 59 vorliegende Verkehrszähl-
daten aus dem Jahr 2021 herangezogen. Die dort ermittelte Verkehrsmenge ist unter der Annahme einer Steigerung von 0,48 % pro Jahr für Pkw und 1,66 % pro Jahr für Lkw für den Prognosehorizont des Jahres 2037 hochgerechnet worden.

Um der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung aus Sicht des Lärmschutzes gerecht werden zu können, wurden die Geräuschsituationen für die Wohn- und Aufenthaltsräume tags/nachts getrennt ermittelt. Da langfristig nicht gewährleistet werden kann, dass der derzeitige Gebäudebestand unverändert bestehen bleibt und sich somit die daraus abgeleitete Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zumindest teilweise verschieben könnte, erfolgte im Sinne der Lärmvorsorge die Ermittlung der Lärmbelastung im Plangebiet ohne Berücksichtigung des jetzigen Gebäudebestandes unter der Annahme freier Schallausbreitung.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass im Grenzbereich des entlang der südlichen Plangebietsgrenze geplanten Lärmschutzwalls die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im Erdgeschoss tagsüber und nachts um bis zu 7 dB, im 1. Obergeschoss tagsüber und nachts um bis zu 11 dB überschritten werden. Innerhalb der überbaubaren Flächen des Plangebietes werden maßgebliche Außenlärmpegel von $47 \text{ dB(A)} < L_a \leq 69 \text{ dB(A)}$ erreicht. Die gutachterlich dargestellten Überschreitungen der Orientierungswerte treten nur einem sehr eingeschränkten Teilbereich des südlichen Plangebietes auf und können unter Anwendung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß abgesenkt werden.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der erarbeiteten schalltechnischen Berechnungen, werden im Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ein 3 m hoher Lärmschutz entlang der südlichen Plangebietsgrenze bzw. entlang der K 59 auf einer Länge von rd. 90 m festgesetzt. Die lärmabschirmende Wirkung dieses Lärmschutzes kann die bereits beschriebenen Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im südlichen Plangebiet nur minimieren. Vor diesem Hintergrund sind weitere passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Aufenthaltsräume“ sind

bei Neubauten oder baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) mindestens einzuhalten:

Tabelle 4: Zusammenhang zwischen maßgeblichen Außenlärmpegeln und Bau-Schalldämm-Maß

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35

In der obenstehenden Tabelle werden die maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt. Es wird von den Gutachtern darauf hingewiesen, dass auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolierungen in 1 dB - Schritten herangezogen werden können.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Schlafräume“ ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung (z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen) zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 50$ dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) $\geq L_{r,Nacht} > 45$ dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind gegen den Verkehrslärm zu schützen. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Außenwohnbereiche“ sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme gegen den Verkehrslärm gilt die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten und/oder die Errichtung einer geeigneten schallabschirmenden baulichen Anlage. Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) $\geq L_{r,Tag} > 55$ dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag} > 60$ dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz sind geeignet, innerhalb der Änderungsfläche bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 aus lärmimmissionsschutzrechtlicher Sicht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Geruchsimmissionen

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Ziffer 4.4.2 Anhang 7 der neuen TA Luft ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Alle tierhaltenden Betriebe sowie sonstige relevanten Emittenten, die sich innerhalb dieses kumulierten 600 m-Bereiches bzw. des Beurteilungsgebietes befinden, sind bei der Ermittlung der Geruchsgesamtbelastung zu berücksichtigen. Betriebe, die sich außerhalb des Beurteilungsgebietes befinden sind dann zu berücksichtigen, wenn deren Immissionen einen relevanten Beitrag (gewichtete Geruchsstundenhäufigkeit > 2 % der Jahresstunden) im Plangebiet leisten. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. FI 04 sind vier landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte nicht auszuschließen sind.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Firrel die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens¹³ beauftragt. Im Rahmen der Beurteilung wurden die Geruchsimmissionen, unter Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, ermittelt.

Die Ausbreitungsrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der vier untersuchten, vorhandenen bzw. bestandsgeschützten, tierhaltenden Betriebe, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ der gemäß Anhang 7 der TA Luft gegenüber Wohngebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 10 % eingehalten wird, so dass der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung keine geruchsimmissionsschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen.

¹³ Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2022): Immissionsschutzgutachten, Bauleitplanung der Gemeinde Firrel, BP Nr. FI 04 „Östlich der Unlander Straße“, Stand: 03.05.2022

8.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile

Wesentliches Ziel der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ ist, angepasst an die umgebende Nutzungsstruktur und bedarfsorientiert, Flächen für die Wohnnutzung zu entwickeln. Diese Vorgehensweise entspricht der in § 1 (6) Nr. 4 BauGB formulierten Zielsetzung und stellt eine konfliktminimierende und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Gemeinde Firrel dar. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient der Eigenentwicklung der Gemeinde Firrel.

8.8 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 3,12 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete/Wohnhäuser. Die angrenzend vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden nicht in ihrem Betrieb eingeschränkt. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

8.9 Belange der Landwirtschaft

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel).

Firrel ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Gemeinde Firrel abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe und die deutlichen Verstädterungstendenzen (Architektur, überwiegend reine Wohnnutzung) zu nennen. Im direkten Umfeld des Plangebietes sind Wohn- und Gewerbebauten vorhanden. Für eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet spricht:

- eine wesentliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist aufgrund des tiefgreifenden Strukturwandels in der Landwirtschaft und aufgrund der relativ geringen Größe der in Anspruch genommenen Fläche nicht zu erwarten,
- die teilerschlossene, zentrumsnahe Lage der Fläche ermöglicht eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Siedlungsentwicklung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind durch die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ eingeleitete Siedlungsentwicklung nicht zu erwarten. Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz, Geruchsbelästigungen) sind von den zukünftigen Bewohnern innerhalb der Änderungsfläche hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Weiterhin muss die Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch zukünftig gewährleistet bleiben.

8.10 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die Gemeinde Firrel hat eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in Auftrag gegeben. Nach Durchführung der Luftbildauswertung durch das LGLN wird das Ergebnis im weiteren berücksichtigt.

8.11 Belange der Bundeswehr

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz. Durch die militärische Nutzung ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom militärischen Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

8.12 Belange des Denkmalschutzes

Der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft teilt im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB mit, dass es sich bei der Änderungsfläche um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche handelt, für die archäologische Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden können. Es sollten, um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen, den Umfang notwendiger Ausgrabungen zu ermitteln und Verzögerungen möglichst zu vermeiden, frühzeitig vor einer geplanten Bebauung Prospektionen stattfinden. Aufgrund der Ergebnisse wird das weitere Verfahren mit dem archäologischen Dienst abgestimmt.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

9. Flächenbilanz

Zur Veranschaulichung der mit der 57. Flächennutzungsplanänderung einhergehenden Veränderungen der Flächennutzungen gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes, dient folgende Gegenüberstellung:

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

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

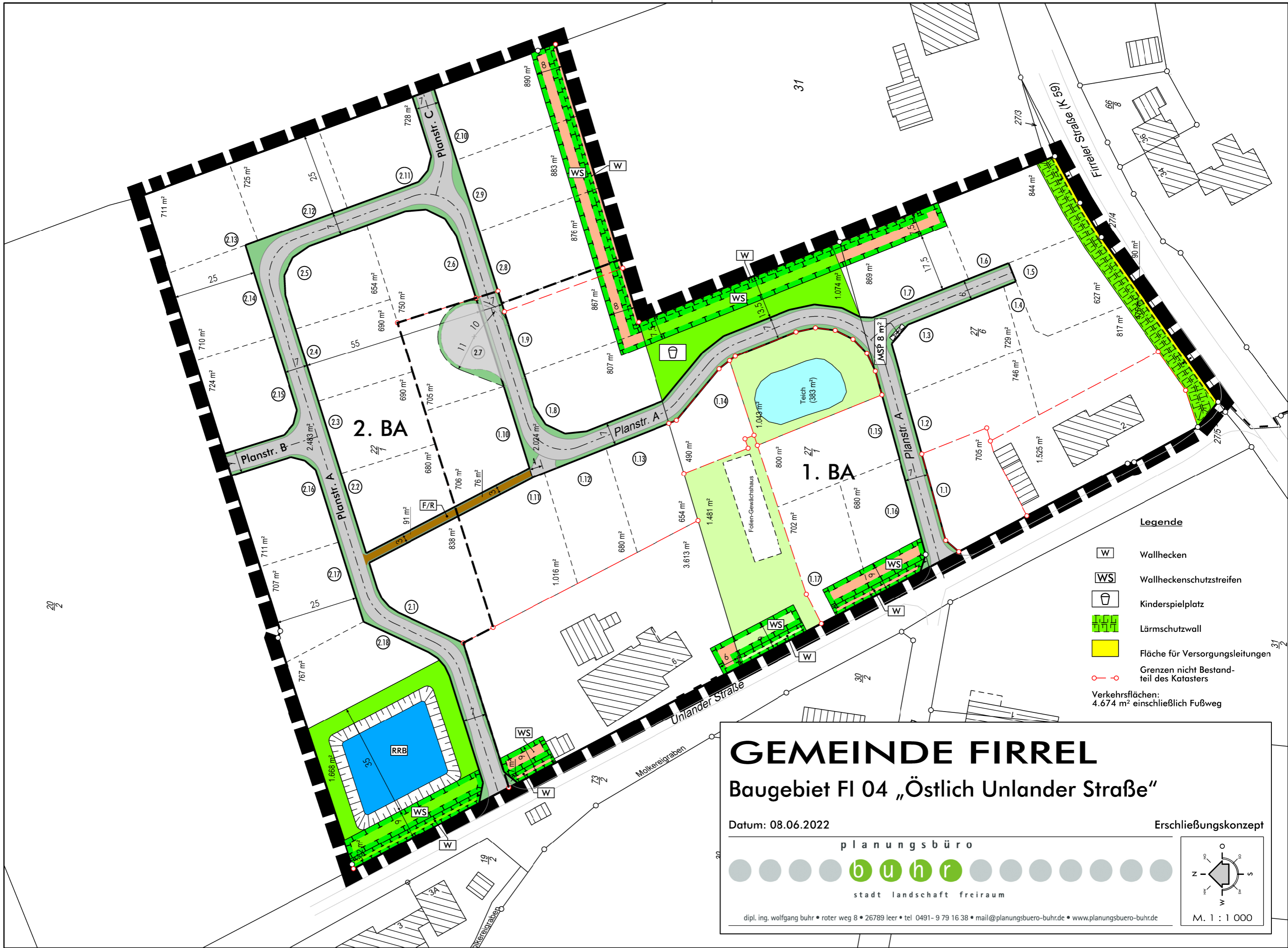


Der Rat der Samtgemeinde Hesel hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Hesel, den

.....
Der Samtgemeindebürgermeister

Anlage 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

planungsbüro

b u h r

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

Erschließungskonzept

M. 1 : 1 000