

SAMTGEMEINDE HESEL GEMEINDE FIRREL



Landkreis Leer

49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Fl 2 „Feuerwehrhaus Firrel“

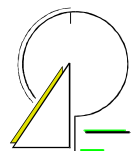
- GRUNDZÜGE DER PLANUNG -

Vorentwurf

19.10.2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	1
2.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	1
3.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	2
3.1 Rechtsgrundlagen	2
3.2 Planverfasser	2

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Firrel beabsichtigt aufgrund der Notwendigkeit des Neubaus eines Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehr Firrel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Entwicklung eines neuen Standortes für ein Feuerwehrhaus zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan FI 2 „Feuerwehrhaus Firrel“ auf. Im Parallelverfahren betreibt die Samtgemeinde Hesel die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BauGB. Das bisherige Feuerwehrhaus an der Firreler Straße wurde durch einen Brand im Februar 2016 zerstört. Ein Neubau an der bisherigen Stelle ist aufgrund der Größe und Lage des Grundstückes nicht möglich.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Die Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgt auf Ebene dieser Bauleitplanung. Auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NNatG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt, die bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt werden. Im weiteren Verfahren werden zudem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB bewertet. Die Ergebnisse werden bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Entsprechend dem geplanten Feuerwehrhaus wird eine überbaubare Fläche, eine zulässige Grundfläche, eine offene Bauweise sowie maximal zulässige Höhen für Traufe und First festgesetzt.

2.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

2.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen eines im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigefügten Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan FI 2 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden so umfassend berücksichtigt, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes FI 2 im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.

Für die weitere Bearbeitung der Planung wurde bereits aktuell eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Besondere Hinweise über den Umweltdatenserver des Umweltministeriums zu faunistischen Wertigkeiten liegen nicht vor, so dass keine faunistischen Untersuchungen vorgesehen sind.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes, bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, liegt am Rande innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Oldehave (LSG Aurich 00013).

Weitere Hinweise zu der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

3.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

3.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

3.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Bauleitplanung „Feuerwehrhaus Firrel“ erfolgte im Auftrag der Samtgemeinde Hesel vom Planungsbüro:

