

# SAMTGEMEINDE HESEL GEMEINDE FIRREL



Landkreis Leer

---

## 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Bebauungsplan Fl 2 „Feuerwehrhaus Firrel“

## - GRUNDZÜGE DER PLANUNG -

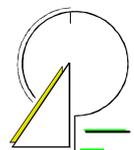
Vorentwurf

15.11.2017

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



## **INHALTSÜBERSICHT**

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>2</b>
2.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	2
<b>3.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>3</b>
3.1 Rechtsgrundlagen	3
3.2 Planverfasser	3

**Anlage: Biotoptypen**

## 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 Feuerwehrgerätehaus 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 an der Kreisstraße nicht möglich. Die Ortsfeuerwehr Firrel soll langfristig mit einem eigenen Feuerwehrgerätehaus erhalten bleiben. Die Gemeinde hat Alternativen für den Standort geprüft, wobei der Standort aus verkehrstechnischen Sicherheitsgesichtspunkten nicht direkt an der Kreisstraße liegen sollte. Flächen, die im Eigentum der Samtgemeinde oder der Gemeinde sich befinden kamen aus Erschließungsgründen, Größe der Fläche sowie Waldbestand nicht in Frage. Auch die Nutzung von bestehenden Gebäuden kam aufgrund der mangelhaften Bausubstanz eines ggf. zur Verfügung stehenden Gebäudes nicht in Frage. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen den Standort an den Rand der Ortschaft Firrel zu verlegen. Die Einsatzstatistik aus den Jahren 2013 bis 2016 ergibt für die Ortsfeuerwehr Firrel ein bis acht Einsätze pro Jahr. Das Jahresmittel für diesen Zeitraum beträgt 4,5 Gesamteinsätze.

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 Bauleitplanungen 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.

Zur offenen Landschaft soll das Plangebiet durch eine Hecke abgegrenzt werden. Diese wird aufgrund der geringen Breite nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Anfahrt der Feuerwehrkameraden von der Unlander Straße, die Erschließung für das Feuerwehrfahrzeug erfolgt von dem Birkenweg. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Einsatzfall die Fahrwege der Fahrzeuge sich nicht kreuzen.

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 und der Flächennutzungsplanänderung im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.

Für die weitere Bearbeitung der Planung wurde bereits aktuell eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (s. Anlage). 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.

### **2.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Der hier durch das Martinshorn verursachte Lärm unterliegt der Sozialadäquanz, wenn sichergestellt ist, dass alle anderen nach dem Stand der Technik möglichen Maßnahmen zur Schallreduzierung getroffen werden. Ein Urteil des VG Würzburg (Urteil vom 27. März 2014 Az. W 5 K 12.1029) führt hierzu aus: „Die mit dem Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses verbundenen Geräuschauswirkungen sind also als sozial adäquat zu verstehen mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft getragen werden müssen (vgl. zu Rettungswachen: BayVGH, B.v. 6.11.2000 Nr. 20 ZS 00.2796).“ Entsprechend des Urteils des VG Würzburg erfüllt die Feuerwehr „...eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes...“ Daher sind die notwendigen Einsatzfahrten hinzunehmen und nicht zu beurteilen. Hierbei ist auch die durchschnittliche Zahl der Einsätze von 4,5 pro Jahr zu berücksichtigen (s.o.).

### 3.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

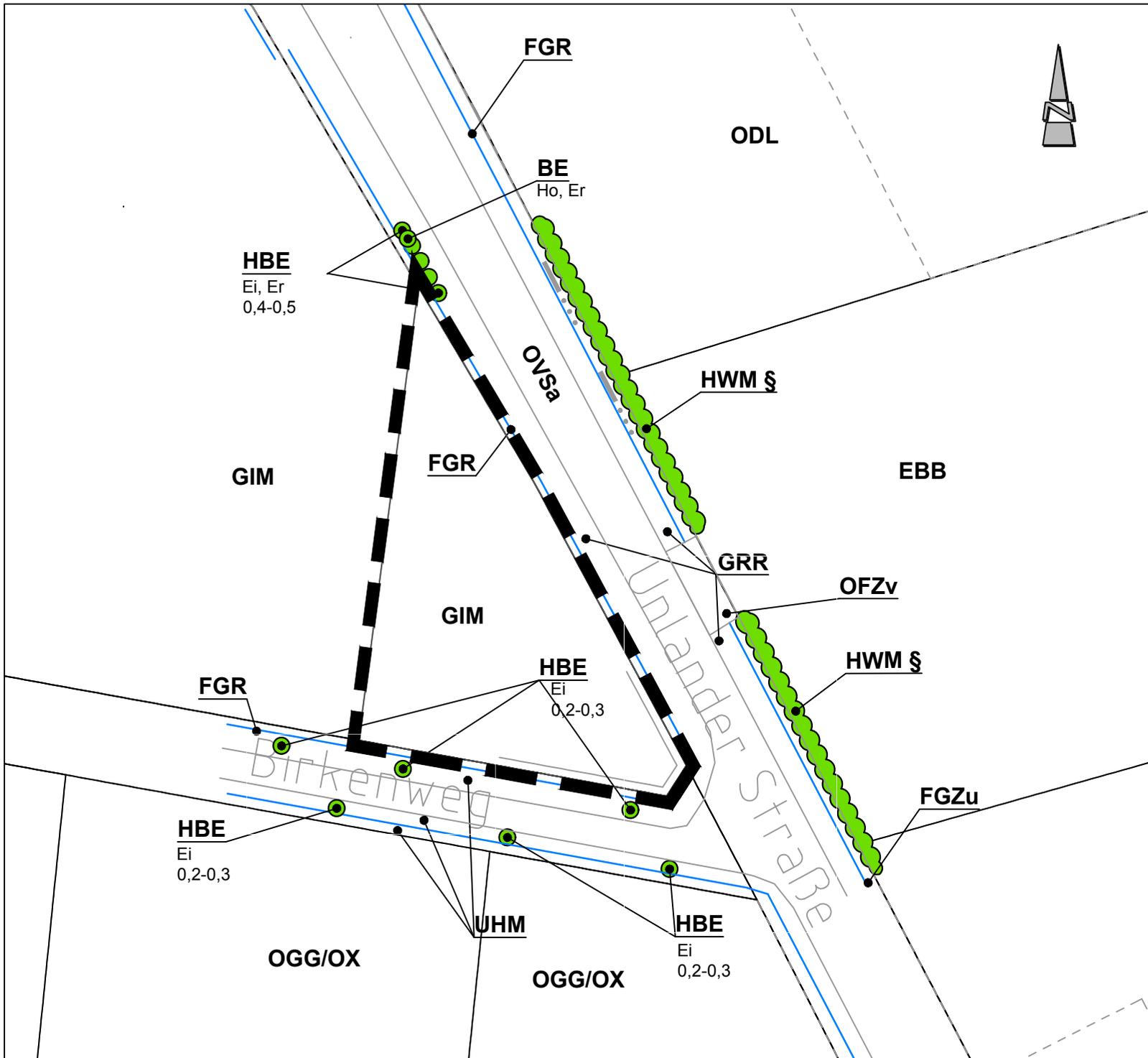
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- 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:





### Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Einzelbaum, Einzelstrauch
- Gehölze
- § nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke

### Biotoptypen (Stand 05/2017)

[Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016)]

#### Wälder, Gebüsche und Kleingehölze

- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HBE Einzelbaum/Baumgruppe
- BE Einzelstrauch

#### Binnengewässer

- FGR Nährstoffreicher Graben
- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben
- Zusätze: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend

#### Grünland

- GIM Intensivgrünland auf Moorböden

#### Stauden- und Ruderalfluren

- UHM Halbbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

#### Acker- und Gartenbaubiotope

- EBB Baumschule

#### Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

- GRR Artenreicher Scherrasen

#### Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

- OVS Straße
- OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
- ODL Ländlich geprägtes Gehöft
- OGG Gewerbegebiet
- OX Baustelle
- Zusätze: v = sonstiges Pflaster mit engen Fugen  
a = Asphalt/Beton

#### Abkürzungen für Gehölzarten

- Ei Stiel-Eiche *Quercus robur*
- Er Schwarzerle *Ainus glutinosa*
- Ho Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Anmerkung des Verfassers:  
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

## Gemeinde Hesel

Landkreis Leer

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. FI 2  
"Feuerwehrgerätehaus Firrel"

Planart: **Biotoptypen**

Maßstab unmaßstäblich	Projekt: <b>17-2469</b> Plan-Nr. <b>1</b>	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 05/2017	Stutzmann
		Gezeichnet: 06/2017	Droste
		Gepüft: 06/2017	Diekmann

**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



09.06.2017