



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# 63. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND BEBAUUNGSPLAN NR. HO 09 „FEUERWEHR HOLTLAND“

## Grundzüge der Planung (Vorentwurf)

Samtgemeinde Hesel und Gemeinde Holtland



PROJ.NR. 12579 | 15.10.2024

**63. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“  
Grundzüge der Planung (Vorentwurf)**

**63. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“  
Grundzüge der Planung (Vorentwurf)**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Öffentliche Belange .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Belange von Natur und Landschaft/Umweltprüfung .....	5
2.2.	Belange des Immissionsschutzes.....	5
2.3.	Belange der Oberflächenentwässerung .....	5
<b>3.</b>	<b>Verfahrensgrundlagen/-übersicht/-vermerke .....</b>	<b>6</b>
3.1.	Rechtsgrundlagen .....	6
3.2.	Planverfasser .....	7

## 63. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ Grundzüge der Planung (Vorentwurf)

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Samtgemeinde Hesel ist Träger des Feuerwehrwesens und damit zuständig für die Sicherstellung des Brandschutzes im Samtgemeindegebiet. In dieser Funktion werden Ausstattung und Standorte der Ortsfeuerwehren regelmäßig überprüft. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der aktuelle Standort der Ortsfeuerwehr Holtland den einschlägigen Anforderungen nicht mehr genügt. Die Sicherheitsbestimmungen und Größenordnungen des vorhandenen Feuerwehrhauses entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Zudem stellt die Feuerwehrunfallkasse (FUK) hohe Anforderungen an das Platzangebot.

Ein entsprechender Um- und Ausbau am gegenwärtigen Standort ist nicht sinnvoll (s. u.). Zudem ist zu beachten, dass die Feuerwehr während der Errichtung neuer Anlagen uneingeschränkt einsatzfähig bleiben muss. Sie kann daher nicht auf die (vorläufige) Weiternutzung des aktuellen Standorts verzichten.

Da am gewählten neuen Standort der Feuerwehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht bestehen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die Standortwahl für ein Feuerwehrhaus basiert auf der sog. Radienabdeckung. Diese bezieht sich auf die sog. Hilfsfristen. Hierbei handelt es sich um die Zeit zwischen Notrufabfrage und dem Eintreffen der Einsatzkräfte am Ort des Geschehens.

Diesen Kriterien entspricht der gegenwärtige Standort der Ortsfeuerwehr Holtland an der „Schulstraße“ nicht. Zudem befindet er sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Dorfgemeinschaftshaus, Kirche und Pfarrhaus. Auch die Grundschule an der K 66 „Siebestocker Straße“ ist nicht weit entfernt. Die Gemeinde ist bestrebt, die städtebauliche Qualität vor Ort zu sichern und zu entwickeln. Hierzu gehört es auch und gerade, die Nutzungssituation zu entspannen. Eine Standortverlagerung der Feuerwehr ist daher die beste Lösung für diese Situation.

Für die Effektivität der Ortsfeuerwehr ist es von entscheidender Bedeutung, dass Einsatzorte im Ortsteil schnell erreicht werden können. Als grundsätzliches Kriterium ergibt sich daraus die Lage an der B 436, da es sich um die wichtigste und am besten ausgebaute lokale Straßenverkehrsachse handelt, die auch die schnellste Verbindung nach Süden in Richtung Brinkum und nach Norden in Richtung Hesel herstellt.

Als weiteres Kriterium ist die städtebauliche Verträglichkeit zu nennen. Bei Feuerwehrhäusern sind hier besonders die Schallemissionen zu bedenken, die in die Umgebung hineinwirken. Bei der Standortwahl für eine freiwillige Feuerwehr ist allerdings auch und gerade zu beachten, dass diese nicht allzu weit von den Wohnstandorten seiner Mitglieder entfernt sein darf, damit im Einsatzfall die Mannschaften schnell zusammengestellt werden können.

Im vorliegenden Fall wird den o. g. Kriterien mit einer Lage nahe dem Knotenpunkt der B 436 „Leeraner Straße“ mit der „Königstraße“ und der K 17 „Süderstraße“ bestmöglich entsprochen.

## **63. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ Grundzüge der Planung (Vorentwurf)**

Im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt werden soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Der Bebauungsplan trifft Festsetzung zur städtebaulichen Integration des neuen Feuerwehrhauses, Insbesondere gibt er eine Eingrünung zur offenen Landschaft durch Gehölzpflanzungen verbindlich vor.

In der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierfür wird für beide Bauleitplanungen ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans identisch sind. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden bilanziert und bewertet. Der Großteil des Kompensationsbedarfs wird über externe Flächen gedeckt werden müssen. Diese werden zum Entwurf in die Planung eingestellt.

### **2. Öffentliche Belange**

#### **2.1. Belange von Natur und Landschaft/Umweltprüfung**

Eine Bestandsaufnahme wurde bereits durchgeführt. Der größte Teil des Plangebiets wird von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Grünland-Einsaat (Grasacker) eingenommen. Parallel zur B 436 „Leeraner Straße“ verläuft ein Entwässerungsgraben. Insofern sind ökologisch außergewöhnlich wertvolle oder empfindliche Biotope nicht betroffen. Aufgrund von Biotopstruktur, Lage und Größe des Plangebiets wird keine Notwendigkeit für faunistische Erfassungen gesehen.

Weitere Hinweise zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erwartet.

#### **2.2. Belange des Immissionsschutzes**

Schallemissionen der Feuerwehr unterliegen weitreichend der Sozialadäquanz. Insbesondere ist der Einsatz des Martinshorns als Maßnahme zur Gefahrenabwehr hinzunehmen. Gleichwohl besteht für Samtgemeinde und Gemeinde als Plangeber auch die Verpflichtung, alle zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um die benachbarten Anlieger vor übermäßigen Schallimmissionen zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Der gewählte Standort befindet sich am Ortsausgang. Hier besteht durch die prägende Nutzung eine geringere Störepfindlichkeit, als es in einem (faktischen) Wohngebiet oder direkt angrenzend dazu gegeben wäre. Damit ist der o. g. bestmögliche Lärmschutz besser umsetzbar. Die örtliche Situation wird im Lauf der Planaufstellung genauer untersucht.

#### **2.3. Belange der Oberflächenentwässerung**

Bedingt durch die beabsichtigte Neuversiegelung wird im Plangebiet künftig Niederschlagswasser anfallen, das von Oberflächen und aus dem Plangebiet abgeleitet

## 63. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ Grundzüge der Planung (Vorentwurf)

werden muss. Hierzu wird parallel zur Aufstellung der Bauleitplanung eine Fachplanung ausgearbeitet. Ein Entwässerungskonzept wird zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans veröffentlicht werden.

### 3. Verfahrensgrundlagen/-übersicht/-vermerke

#### 3.1. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

**63. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“  
Grundzüge der Planung (Vorentwurf)**

**3.2. Planverfasser**

Die Ausarbeitung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ erfolgt im Auftrag der Samtgemeinde Hesel von:



Urwaldstraße 39

26340 Neuenburg