

# GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN



Landkreis Leer

---

## 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

### BEGRÜNDUNG (Teil I)

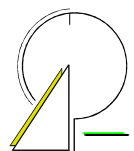
ENTWURF

16.10.2018

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)	1
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Ziele der Raumordnung	2
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
3.4 Belange von Natur und Landschaft	3
3.5 Belange des Immissionsschutzes	3
3.6 Belange des Denkmalschutzes	4
3.7 Altlastenverdacht	4
3.8 Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange	4
<b>4.0 INHALTE DER 25. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.1.1 Gewerbliche Bauflächen	5
4.2 Flächen für den Gemeinbedarf	5
<b>5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>5</b>
<b>6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>6</b>
6.1 Rechtsgrundlagen	6
6.2 Verfahrensübersicht	6
6.2.1 Aufstellungsbeschluss	6
6.2.2 Öffentliche Auslegung	6
6.2.3 Feststellungsbeschluss	6
6.3 Planverfasser	7

## **TEIL I BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt den Bau eines Feuerwehrhauses und die Sicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebes in der Ortschaft Holtermoor südlich der Holterfehner Straße planungsrechtlich vorzubereiten und stellt hierfür die 25. Flächennutzungsplanänderung auf.

Die baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Holterfehn an der Nordstraße sind stark sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne und leistungsfähige Feuerwehr. Die Errichtung eines den aktuellen Bedürfnissen entsprechenden Neubaus ist an dem vorhandenen Standort aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich. Daher ist eine Verlagerung des Standortes erforderlich.

An der Ecke Holterfehner Straße / Schulstraße hat sich in den letzten Jahren ein Baustoffhandel bedarfsgerecht weiterentwickelt. Die Ausweisung von gemischten Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft entsprechen somit nicht den aktuellen Gegebenheiten.

Im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung sollen daher neben der Neuausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf auch die Inhalte des Flächennutzungsplans an die aktuelle örtliche Situation angepasst werden. Dementsprechend werden innerhalb des Geltungsbereiches westlich der Schulstraße gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zur 25. Flächennutzungsplanänderung dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung der 25. Flächennutzungsplanänderung den Planunterlagen beigelegt.

### **1.1 Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)**

Wie bereits ausgeführt, gehört insbesondere die Sicherung einer flächendeckenden Brandschutzversorgung zu den grundlegenden kommunalen Versorgungsaufgaben.

Der derzeitige Standort der Ortsfeuerwehr Holterfehn an der Nordstraße ist aufgrund der beengten Verhältnisse nicht für eine bedarfsgerechte Erneuerung und Erweiterung geeignet und wird somit den zukünftigen Anforderungen nicht gerecht. Darüber hinaus bestehen Konflikte mit der nördlich angrenzenden Hotel- und Gastronomienutzung und dem südlich gelegenen Sportplatz. Zusätzlich ist die Fläche nicht im Besitz der Gemeinde, wodurch die benötigte Planungssicherheit nicht gegeben ist.

Der Orts- und Siedlungsbereich der Ortschaft Holterfehn wurde daher in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr hinsichtlich geeigneter Flächen für die Weiterentwicklung überprüft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass innerörtliche Freiflächen und sonstige Brachflächen zum einen kaum zur Verfügung stehen und zum anderen aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht häufig nicht geeignet sind. Darüber hinaus ist die schnelle Erreichbarkeit der Einsatzorte bei der Standortwahl von besonderer Bedeutung. Der gewählte Standort ist auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als verträglich einzuschätzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich somit aus der fehlenden Verfügbarkeit geeigneter alternativer Flächen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 25. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,63 ha große Fläche südlich der Holterfehner Straße (K 47) und westlich der Schulstraße am westlich Randbereich des Ortsteiles Holtermoor. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation**

Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt während sich im östlichen Bereich ein Baustoffhandel mit Lagerplätzen und –hallen sowie Bürogebäuden befindet. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich und nördlich befindet sich die typische bandartige Fehnbebauung mit einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Gemeinde Ostrhauderfehn der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierzu gehört auch die Gewährleistung des kommunalen Brandschutzes. Die mit der 25. Flächennutzungsplanänderung verfolgten Ziele der Bereitstellung einer nutzungsgerechten Gemeinbedarfsfläche für die notwendigen Verlagerungsabsichten der örtlichen Feuerwehr in Holterfehn und die Sicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebes entsprechen den landesplanerischen Vorgaben.

### **3.2 Ziele der Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Im RROP wird der Gemeinde Ostrhauderfehn die Funktion als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen.

Darüber hinaus sind das Plangebiet und die Flächen die an das Plangebiet angrenzen aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. Allerdings ist die Verlagerung der örtlichen Feuerwehr zur Gewährleistung zukünftiger Entwicklungsstandards unerlässlich. Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde misst einer flächendeckenden Sicherstellung des Brandschutzes gegenüber dem geringen Verlust landwirtschaftlicher Flächen am Siedlungsrand ein stärkeres Gewicht bei.

Die nördlich angrenzende Holterfehner Straße, über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist, ist als regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Gemäß dem RROP des Landkreises Leer sind die ländlichen Ortschaften im Landkreis von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die notwendige Verlagerung der örtlichen Feuerwehr zur Gewährleistung zukünftiger Entwicklungsstandards für die flächendeckende Sicherstellung des Brandschutzes und die Sicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebs entspricht diesem Ziel.

### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostrhauderfehn aus dem Jahr 2002. Hierin werden innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft und gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Für das Plangebiet liegt aktuell keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Südlich der Holterfehner Straße“ erfolgt die konkrete Gebietsentwicklung für den wesentlichen Teil des Geltungsbereichs der 25. Flächennutzungsplanänderung.

### **3.4 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Die durch die Aufstellung der 25. Flächennutzungsplanänderung verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt (s. Teil II dieser Begründung).

### **3.5 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. Demnach ist beispielsweise die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.04.1988 zu Lärmeinwirkungen durch eine Feualarmsirene wird sinngemäß festgestellt, dass die immissionsschutzrechtlichen Bewertungskriterien der TA-Lärm, die für gewerbliche Anlagen gelten, nur bedingt ein Maßstab zur Beurteilung der Frage sind, ob der von einer Feuerwehr ausgehende Lärm eine erhebliche Belästigung und somit eine schädliche Umwelteinwirkung darstellt. Weiterhin unterliegen Feuerwehreinsätze keiner Nachweispflicht und sind somit jederzeit zulässig.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine weitergehende Prüfung vorgenommen, wodurch von einer verträglichen Gebietsentwicklung auszugehen ist. Somit wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

### **3.6 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich Tel.: 04941/179932 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **3.7 Altlastenverdacht**

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen wurden Altablagerungen (ehemalige Deponien / Müllkippen) ermittelt. In diesem Zusammenhang ist im Plangebiet keine Altablagerung bekannt. Auch wurde das Plangebiet bisher lediglich landwirtschaftlich genutzt. Daher ist nicht mit Schadstoffbelastungen zu rechnen. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276 zu benachrichtigen.

### **3.8 Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, 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). Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegt den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nichtkontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen außerhalb des Baugrundstückes, wie z. B. Flächenauffüllung, Wegebau, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

## **4.0 INHALTE DER 25. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Gewerbliche Bauflächen**

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel der Sicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebes wird im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO ausgewiesen.

### **4.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Im Rahmen der kommunalen Aufgabe der Sicherung einer flächendeckenden Brandschutzversorgung und entsprechend den räumlichen Entwicklungs- und Verlagerungsabsichten der Ortsfeuerwehr in Holterfehn wird mit der 25. Flächennutzungsplanänderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB ausgewiesen. Ziel der Gemeinde Ostrhauderfehn ist es, langfristig einen zukunftsfähigen Feuerwehrstandort für den Ortsteil Holterfehn zur Verfügung stellen zu können.

## **5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt durch direkten Anschluss an die nördlich verlaufende Kreisstraße K 47 (Holterfehner Straße).

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserverband Overledingen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Wasserversorgungsverband Overledingen sichergestellt.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Eine schadlose Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplanung sichergestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

### 6.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 6.2 Verfahrensübersicht

#### 6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 25. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

#### 6.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.

#### 6.2.3 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 25. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Ostrhauderfehn, .....

.....  
Bürgermeister



### 6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Idafehn“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Ostrhauderfehn durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*