



18. Flächennutzungsplanänderung "Feuerwehr Flachsmeer"

BEGRÜNDUNG

Endfassung

18.10.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes (Feuerwehrbetrieb)	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Altlasten (Altablagerungen/ Altstandorte)	5
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
4.7	Kampfmittel	6
5.0	INHALT DER 18. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf	6
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Planverfasser	8

ANLAGE 1: IEL GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Flachsmeer (Gemeinde Westoverledingen) an der „Königstraße (K60)“, 30. April 2020

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung der Feuerwehr Völlenerfehn an einen ausreichend dimensionierten Standort zu schaffen. Zu diesem Zweck erfolgt die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Flachsmeer westlich der Königsstraße (K 60). Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet in einem etwa 40 m breiten Streifen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der übrige Geltungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Funktionsbereitschaft der Stützpunktfeuerwehr Flachsmeer langfristig zu sichern und die Standortverlegung planungsrechtlich vorzubereiten. An ihrem bisherigen Standort weiter südlich der Königstraße hat die Feuerwehr keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten, damit die Gebäude der DIN 14092 Feuerwachen und Feuerwehrgerätehäuser entsprechen können. Daher soll die Feuerwehr zukünftig etwa 120 m weiter nördlich der Königstraße ansässig sein. Einer der wichtigsten Faktoren für einen Feuerwehrstandort ist die schnelle Erreichbarkeit der Einsatzgebiete. Geeignete Standorte innerhalb von bestehenden Gewerbegebieten sind in der Ortschaft nicht verfügbar. Die Standortverlagerung bietet sich an, da die Einsatzgebiete der Stützpunktfeuerwehr weiterhin in guter Erreichbarkeit liegen und an dem neuen Standort weniger umliegende Wohngebäude von den Emissionen der Feuerwehr betroffen sind.

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). Bei der Aufstellung der 18. Flächennutzungsplanänderung erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 18. Flächennutzungsplanänderung wurde auf der Grundlage der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Flachsmeer westlich der Königsstraße (K 60) und umfasst etwa 0,55 ha. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Feuerwehrstandort befindet an der Königsstraße (K 60). Neben der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen im

Nahbereich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 18. Flächennutzungsplanänderung, 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-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. 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. Die Sicherstellung der Daseinsvorsorge ist ein wichtiger Baustein zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit in ländlichen Regionen. Die Verlegung eines Feuerwehrstandortes zum Zweck der bedarfsgerechten Erweiterung ist daher mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer, aus dem Jahr 2006, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes wird die östlich angrenzende Königstraße im RROP 2006 als regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Teilbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Grundsätzliche sollen diese Gebiete der Landwirtschaft vorbehalten werden. Sie sind jedoch auch der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen zugänglich. An dieser Stelle wird aufgrund der nur geringen Inanspruchnahme des Vorsorgegebietes sowie der Vorprägung des Standortes durch Wohnbebauung der Gewährleistung eines ausreichenden Feuerwehrstandortes Vorrang gegeben. Im RROP 2006 wird zudem auch genannt, dass die Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung ein wichtiger Baustein zur Entwicklung ländlicher Räume im Landkreis Leer sind. Die geplante Verlegung des Feuerwehrstandortes der Ortswehr dient dieser langfristigen Sicherung einer zentralen Gemeinschaftseinrichtung. Die Planung ist daher mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet in einem etwa 40 m breiten Streifen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der übrige Geltungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die vorliegende 18. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen und die geplante Verlegung der Feuerwehr Flachsmeer damit planungsrechtlich vorbereitet.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet derzeit noch nicht vor. Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F25 zur planungsrechtlichen Absicherung des Standortes.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

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). Bei der Aufstellung der 18. Flächennutzungsplanänderung erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB.

4.2 Belange des Immissionsschutzes (Feuerwehrbetrieb)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Bei der Standortwahl wurden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Im Vorfeld der Planung wurde daher durch die IEL GmbH ein schalltechnisches Gutachten¹ hinsichtlich des Betriebes der Feuerwehr und der damit verbundenen Schallimmissionen in der Nachbarschaft erstellt. Unter Einhaltung der in den Gutachten beschriebenen Bedingungen werden die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Wohngebäuden eingehalten, sodass der Standort auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geeignet ist.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen. Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. F 25 wurde von der Kremer-Klärgesellschaft ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieses wird in Form eines Grabens an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze entlanglaufen. Das Oberflächenwasser wird zunächst in diesem Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt über einen neu herzustellenden Durchlass DN 300, der die Kreisstraße 60 quert, in das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die

¹ IEL GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Flachsmeer (Gemeinde Westoverledingen) an der „Königstraße (K60)“, 30. April 2020

Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Altlasten (Altablagerungen/ Altstandorte)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung nachzuweisen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Dem Landkreis Leer sind zudem keine Altstandorte bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Auch auf historischen Karten sind nur landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet verzeichnet. Nach Aussage eines langjährigen Anwohners des Drosselweg 22 ist das Plangebiet in den letzten knapp 70 Jahren nicht bebaut gewesen. Erst war die Fläche Grünland, heute wird sie landwirtschaftlich bestellt. Hinweise auf Bodenbelastungen gibt es in diesem Bereich daher nicht. Zudem wird die Fläche zukünftig aufgrund der erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen zum großen Teil versiegelt werden müssen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG-Server 2019) bzw. den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50 (1:50.000) von Podsol eingenommen. Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zum sachgerechten Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). 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).

Nach derzeitigem Stand der Ausführungsplanung soll das Bodenmaterial, das für die Reifmachung des Baugebietes ausgehoben wird, vor Ort verbleiben und für Auffüllungen genutzt werden.

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden 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. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, 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“).

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu.

5.0 INHALT DER 18. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 18. Flächennutzungsplanänderung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB festgesetzt. Damit wird das Plangebiet planungsrechtlich für die notwendige Verlagerung der Stützpunktfeuerwehr Flachsmeer vorbereitet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Königstraße (K 60).

- **ÖPNV**

In 500 m Entfernung liegt die Bushaltestelle „Steenfelderfeld, Heidestraße/Königsstraße“.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Hümmling.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes. Dort wird das Regenwasser gesammelt und gedrosselt über einen neu herzustellenden Durchlass DN 300, der die Kreisstraße 60 quert, in das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

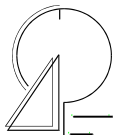
Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 18. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen 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*