

Hat vorgelegen
Aurich/Norden, 23.11.21
Landkreis Aurich
Der Landrat
im Auftrage

Jill Oelb



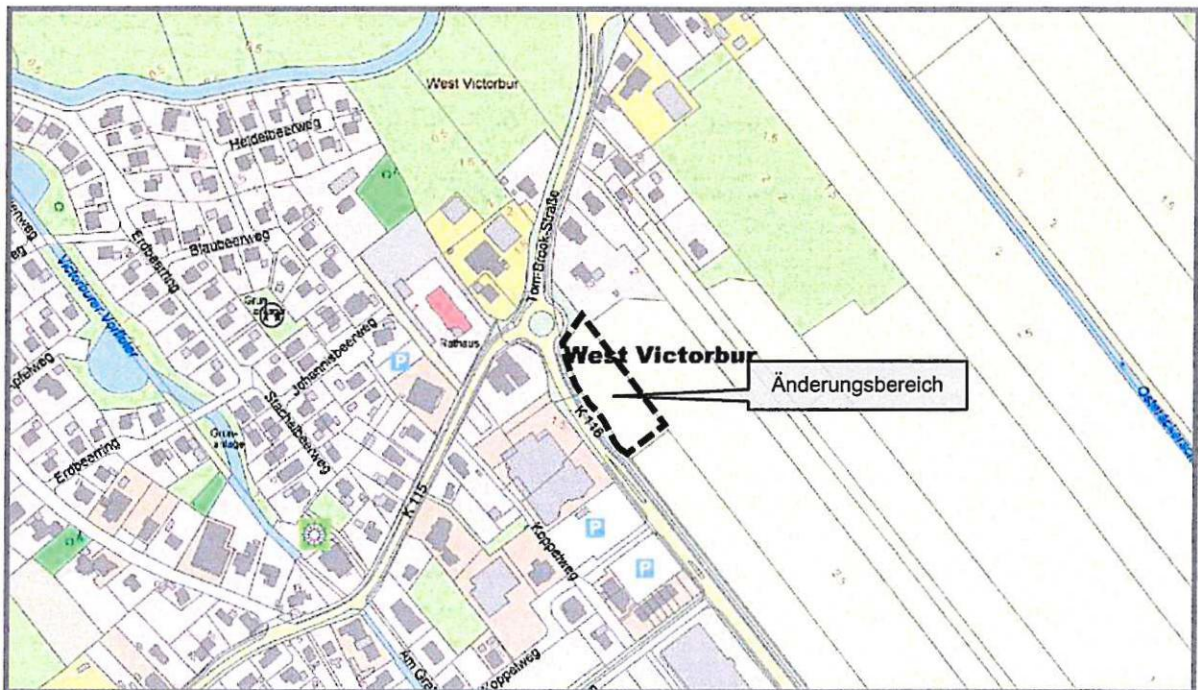
Gemeinde Südbrookmerland

Landkreis Aurich

32. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

mit anliegenden Umweltbericht als Teil der Begründung



Übersichtskarte

Stand: 30.04.2021

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7 26 529 Marienhaf
Telefon 04934/340 838 - 0 Telefax 04934/340 838 - 7



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung.....	4
3	Vorhandene und geplante Nutzungen im Plangebiet.....	5
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm	6
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	7
5	Standortvarianten.....	8
6	Bestehende Darstellungen und geplante Änderungen.....	10
7	Belange der Landwirtschaft.....	11
8	Schutzzonen	11
9	Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur.....	11
10	Altlasten / Altablagerungen	12
11	Denkmalschutz	12
12	Natur und Landschaft.....	12
13	Artenschutz.....	13
14	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	13
15	Umweltbericht.....	13
16	Naturschutz und Landschaftspflege	13
17	Infrastrukturerschließung	14

Anlagen:

- Umweltbericht, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Februar 2021
- Schalltechnisches Gutachten, IEL GmbH, Bericht-Nr. 4562-21-L2 vom 21. 01.2021

1 Ziel und Zweck der Planung

Veranlassung für die 32. Flächennutzungsplanänderung ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Südbrookmerland, ein Feuerwehrgebäude im Ortsteil Victorbur zu errichten.

Die Feuerwehr Victorbur leistet als eine von fünf Ortswehren in der Gemeinde Südbrookmerland den Brandschutz. Gegenwärtig befindet sich das Gebäude der Feuerwehr Victorbur rund 500 m nordwestlich des Planstandortes auf dem Flurstück des Rathauses der Gemeinde Südbrookmerland.

Das gegenwärtig von der Feuerwehr genutzte Gebäude entspricht nicht mehr den zukünftigen Nutzungsanforderungen der Feuerwehr. Ferner erfüllt es nicht die aktuellen gesetzlichen Vorgaben für die Unterbringung der Feuerwehrausrüstung und Fahrzeuge. Die notwendigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen lassen sich aufgrund der Erschließungssituation, wegen mangelnder Ausbaureserven auf dem Grundstück sowie aus wirtschaftlichen Gründen nicht am Altstandort durchführen.

Um die Einsatzbereitschaft und Leistungsfähigkeit der Ortswehr Victorbur langfristig und zukunftssicher zu gewährleisten, ist deshalb der Neubau eines Feuerwehrhauses erforderlich.

Zu diesem Zweck beabsichtigt die Gemeinde Südbrookmerland den Neubau eines Feuerwehrhauses direkt an der Kreisstraße K 118 „Neue Straße“. Der Planstandort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus, sodass die Einsatzkräfte von dort aus zeitnah zu den Einsatzorten gelangen können.

Das Plangebiet liegt zurzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus planungsrechtlicher Sicht ist eine Bebauung, wie die geplante Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses, ohne ordnende Bauleitplanung unzulässig. Deshalb soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland geändert (32. Änderung) und parallel der Bebauungsplan Nr. 9.30 „Feuerwehr Victorbur“ aufgestellt werden.

Der Bereich des Planstandortes wird daher mit der vorliegenden 32. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Neuordnung unterzogen und folglich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Die 32. Flächennutzungsplanänderung erfolgt dabei im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.30 „Feuerwehr Victorbur“.

2 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Victorbur in der Gemeinde Südbrookmerland. Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche beläuft sich auf eine Fläche von rd. 4.100 m².

In westlicher Richtung grenzt das Plangebiet direkt an die Kreisstraße K 118 „Neue Straße“ an. Nördlich des Änderungsbereiches sind Wohnhäuser innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9.14 vorhanden.

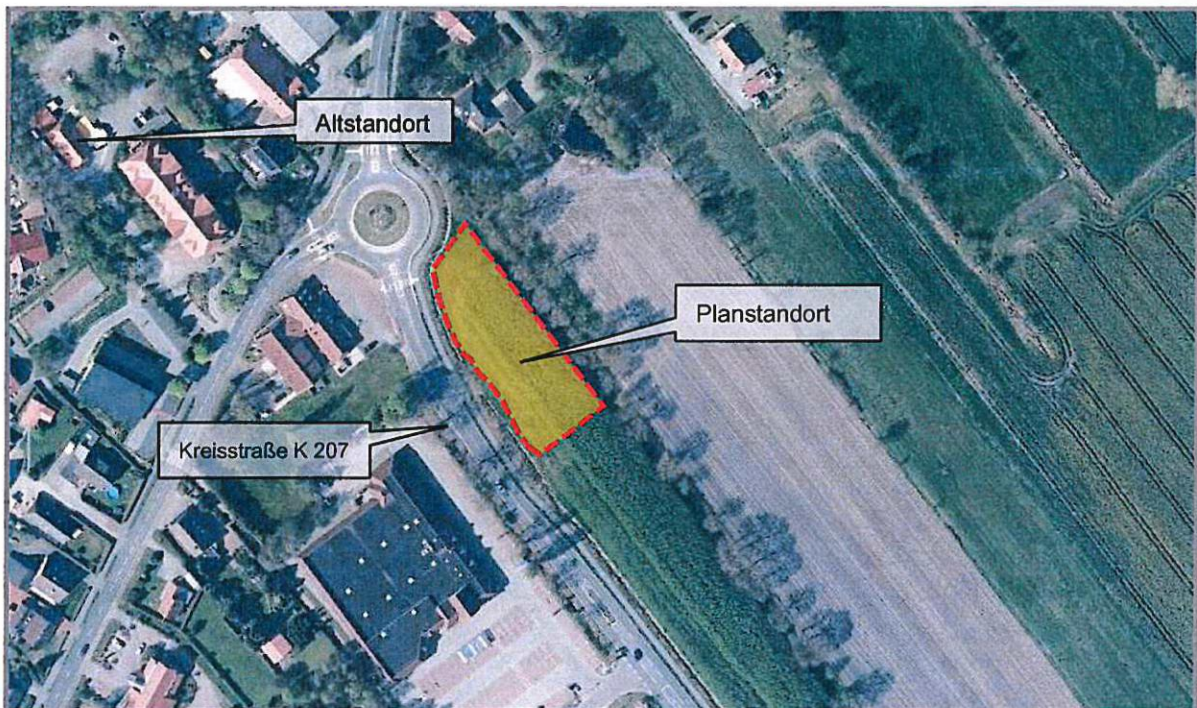
Östlich des Änderungsbereiches befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die Lage des Änderungsbereiches ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 Vorhandene und geplante Nutzungen im Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Planänderung befindet sich im Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Westlich gegenüberliegend des Änderungsbereiches sind überwiegend z.T. großflächige Einzelhandelsnutzungen angesiedelt.

Nördlich und nordwestlich befinden sich Siedlungsbereiche sowie das Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland.



Luftbild des Plangebietes

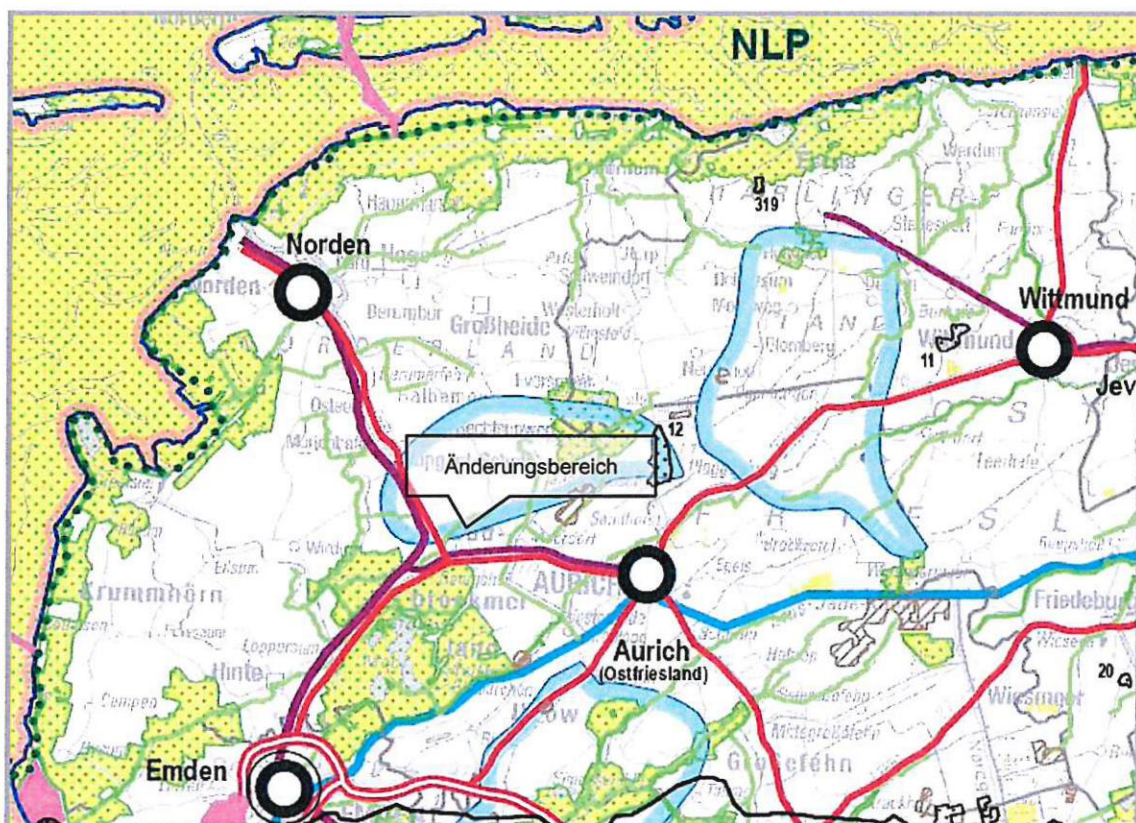
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Kreisstraße K 118 „Neue Straße“.

Gepplant ist, die landwirtschaftliche Nutzfläche folglich als Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen. Damit werden, zusammen mit dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 9.30 „Feuerwehr Victorbur“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses geschaffen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

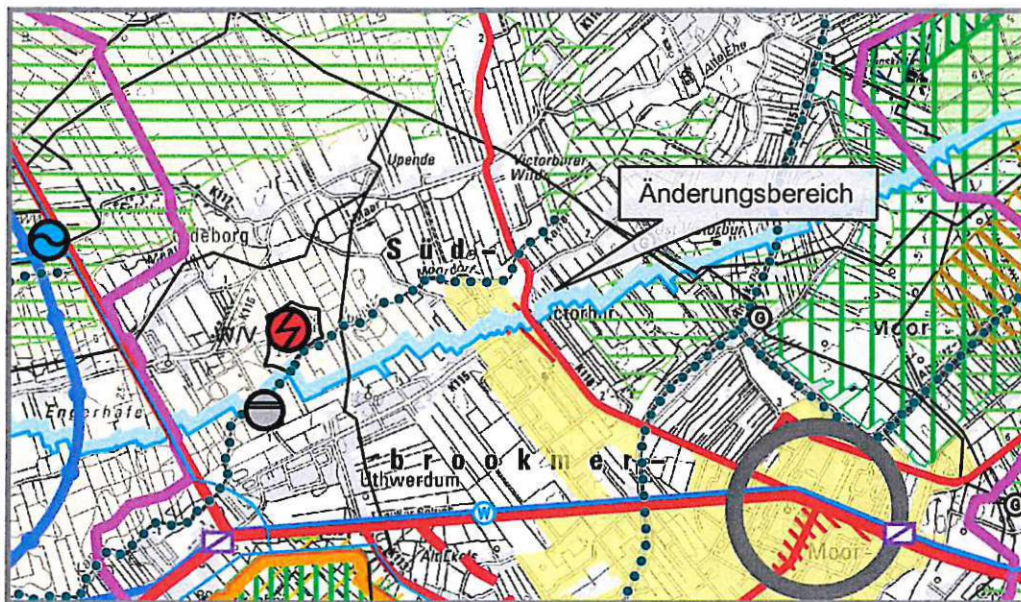
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines dargestellten Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Auf dieses wird im Kapitel Schutzzonen eingegangen.

Weitere, das Plangebiet direkt betreffende Aussagen trifft das Landesraumordnungsprogramm nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.30 steht den im NLROP genannten Zielen der Raumordnung insoweit nicht entgegen.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 (RROP) des Landkreises Aurich wurde in der Kreistagssitzung des Landkreises Aurich am 19.12.2018 beschlossen und wurde gem. § 5 Abs. 5 NROG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems am 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt und trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.10.2019 in Kraft.



Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Gebiet, für das ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt wird. Auf dieses wird im Kapitel zu Schutzzonen eingegangen. Weitere, das Plangebiet konkret betreffende Darstellungen macht das RROP des Landkreises Aurich nicht.

Das Plangebiet grenzt direkt an die K118 „Neue Straße“ an, welche als Straße von regionaler Bedeutung dargestellt wird. Angrenzend wiederum an die K118 befindet sich ein als zentrales Siedlungsgebiet dargestellter Bereich. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich, welcher als Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung dargestellt wird.

Der Grundsatz des Freiraumschutzes (RROP, Kap.3.2.1-01) wird bei der Planung insoweit beachtet als das ein vorgeprägter Standort überplant wird. Anderweitige Alternativstandorte, mit einer ähnlich geeigneten Verkehrsanbindung, sind weiter vom Siedlungskern entfernt und würden zudem den unberührten Außenbereich in stärkerem Maße belasten. Das Plangebiet welches im nördlichen und westlichen Bereich bereits durch eine Bebauung umfasst wird ist

insbesondere durch die westlich angrenzende gewerbliche und großvolumige Bebauung vorgeprägt.

Der Grundsatz der Ortsrandeingrünung (RROP, Kap.3.2.1-04) wird bei der vorliegenden zurückgestellt. Nordöstlich des Plangebietes verläuft ein Gehölzstreifen, bestehend aus Bäumen und Büschen, auf einer Länge von insgesamt 350m, der den Ortsrand zur freien Landschaft begrenzt. Lediglich die südöstliche Schmalseite des Plangebietes wird, zugunsten einer optimalen Grundstücksausnutzung, von Anpflanzungen freigehalten.

Das Plangebiet steht insoweit den dargelegten Festlegungen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

5 Standortvarianten

Zurzeit werden in der Gemeinde Südbrookmerland fünf Ortswehren vorgehalten. Dieses sind die Ortswehren in Münkeboe, Oldeborg, Uthwerdum, Victorbur und Wiegboldsbur.

Die hier betroffene Ortswehr Victorbur befindet sich im auf dem gleichen Flurstück wie das Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland.

Zur Gewährleistung der Brandbekämpfung und der dazu notwendigen optimalen Abdeckung des Gemeindegebietes wird weiterhin am Standortkonzept der fünf Wehren festgehalten; d.h. der Ersatzbau für die Ortswehr Victorbur soll sich weiterhin in zentrumsnähe der Ortschaft Victorbur befinden. Dadurch wird ein rasches Eintreffen der Einsatzkräfte im Notfall in Victorbur und den umgebenden Ortschaften gewährleistet.

Für die Standortwahl eines Ersatzbaus sind insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit wie auch Belange des Immissionsschutzes von Bedeutung.

Für die Standortfindung neuer Feuerwehrgebäude werden verschiedene Parameter einbezogen:

- Lage im Gemeindegebiet, insbesondere die Erreichbarkeit der Einsatzbereiche
- Schnelle und direkte Anfahrtswege in alle Ortsteile auch zur Unterstützung der Ortsfeuerwehren Wiegboldsbur, Uthwerdum, Münkeboe und Oldeborg

-
- Berücksichtigung der Stellen im Gemeindegebiet, bei denen ein erhöhtes Brand- und Schadensrisiko besteht
 - Die Eintreffzeit, d.h. Anfahrtsweg der Mitglieder zum Feuerwehrstandort und Erreichen des Einsatzortes, soll innerhalb von 10 Minuten möglich sein
 - Belange des Immissionsschutzes

Aus diesem Grunde wurde als Standort für das neu zu errichtende Feuerwehrgebäude das ca. 4000 qm große Grundstück an der Kreisstraße K118 gewählt, da dieses verkehrsgünstig liegt und im Einsatzfall alle Ortsteile schnell zu erreichen sind. Auch das Ziel, dass jeder Einsatzort innerhalb von 10 Minuten vom Standort aus erreichbar ist wird fast vollständig erfüllt.

Aus diesen aufgeführten Gründen ist die Wahl für das vorliegende Plangebiet sachgerecht und städtebaulich begründet.

Zusätzlich zu den genannten Vorteilen des Plangebietes wird durch seine Wahl die Konfliktsituation vom Lärm der Einsatzfahrzeuge und der umliegenden Wohnnutzungen in Victorbur insgesamt verbessert.

Bezüglich der Lärmimmissionen des geplanten Feuerwehrhauses wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte, mit Ausnahme des Martinshorneinsatzes, tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Zwar besteht zwischen Wohnbebauung und Feuerwehreinsätzen durch Martinshorn ein Konfliktpotential, dieses ist jedoch im Rahmen der Sozialadäquanz hinzunehmen. Weiterhin steht der Gemeinde Südbrookmerland für den Einsatzbereich der Feuerwehr Victorbur kein anderer in städtebaulich geeigneter und in gleicher verkehrsgünstiger Lage befindlicher Standort mit einem geringeren Konfliktpotential bezüglich des Martinshorneinsatzes zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um den klassischen Außenbereich handelt, sondern um einen durch gewerbliche Nutzungen (Combi-Verbrauchermarkt, Baustoffhandel) vorgeprägten Bereich. In diesem Sinne handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches. Weiterhin scheidet, wie weiter oben erwähnt, eine Integration des Feuerwehrhauses direkt in den Siedlungskörper von Victorbur an dieser Stelle aus Lärmschutzgründen aus.

6 Bestehende Darstellungen und geplante Änderungen

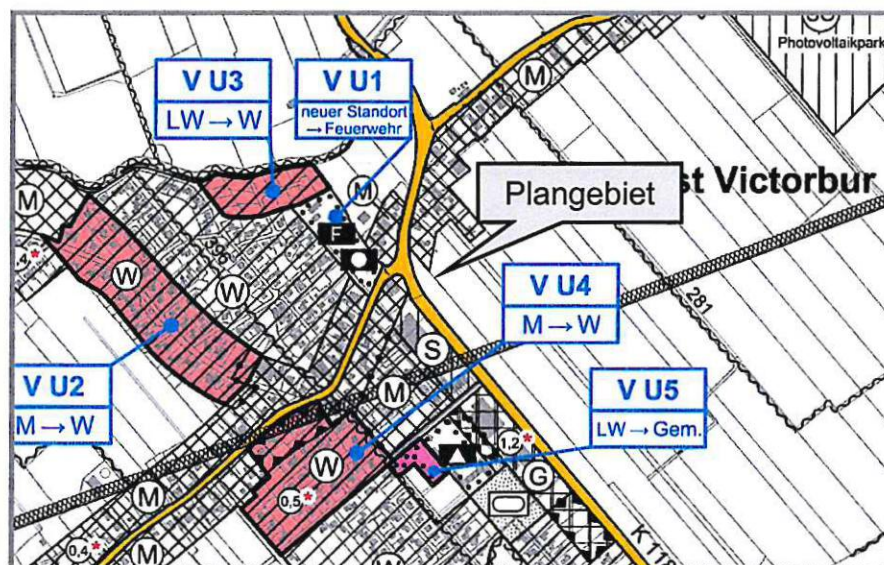
Der Änderungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich Bereiche, welche als gemischte Baufläche (M) dargestellt sind und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9.14 überplant sind.

Gegenüberliegend des Plangebietes sind Sonderbauflächen (S) dargestellt, welche über Bauleitpläne überplant sind. Östlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet liegt zurzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB lässt sich ein Feuerwehrhaus nicht aus der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entwickeln. Deshalb wird dieser Bereich mit der vorliegenden FNP-Änderung einer Neuordnung unterzogen und gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)

7 Belange der Landwirtschaft

Durch die Inanspruchnahme der Flächen werden landwirtschaftliche Belange berührt.

8 Schutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhafe-Siegelsum. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Die Verordnung des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Marienhafe-Siegelsum vom 19.01.2018 ist zu beachten (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/29).

In diesem Bereich werden der Gemeinde und den Eigentümern bestimmte Nutzungs- und Genehmigungsvorgaben auferlegt, welche über die sonstigen gesetzlichen Regelungen hinausgehen. Dies betrifft z. B. Baumaterialien, die unterirdische Lagerung von Heizöl, die Einhaltung der „Verordnung des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhafe (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafe-Siegelsum)“ vom 19.01.2018, die Einhaltung der landesweiten „Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten“, die Einhaltung der „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ –RiStWag, Genehmigungspflicht von Photovoltaikanlagen sowie auch von Erdwärme durch den Einbau von Erdwärmesonden bzw. Erdwärmekollektoren, die Genehmigungspflicht für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen und –kanälen. sind vorab Genehmigungen bei dem Landkreis Aurich zu beantragen.

Die Gemeinde hat mit Datum vom 26.11.2020 die Ausnahmegenehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafe-Siegelsum von dem Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche beantragt. Mit Schreiben vom 02.02.2021 wurde die beantragte Ausnahmegenehmigung erteilt. Mit der Ausnahmegenehmigung gehen Nebenbestimmungen einher, welche als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlage aufgenommen sind.

Welche Maßnahmen konkret erforderlich sind werden in der Ausnahmegenehmigung beschrieben.

9 Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur

Mit der Realisierung der Gemeinbedarfsfläche werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und weitgehend versiegelt.

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund ihrer Erschließungssituation direkt an der Kreisstraße K118 „Neue Straße“ aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen sind dabei von untergeordneter Größenordnung und werden von einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb übernommen. Daher erfolgt mit der vorliegenden Planung kein Flächenentzug für anderweitige landwirtschaftliche Betriebe, wonach eine Beeinträchtigung der Agrarstruktur auszuschließen ist.

10 Altlasten / Altablagerungen

Innerhalb und direkt angrenzend zum Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und Altablagerungen vorhanden.

11 Denkmalschutz

Durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche werden die Belange des Denkmalschutzes nicht unmittelbar berührt.

12 Natur und Landschaft

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad orientieren sich an den Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen, einschließlich der Kompensationsmaßnahmen, dokumentiert.

13 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und wird im beigefügten Umweltbericht dargestellt und beschrieben.

14 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Ein angepasstes Beleuchtungsmanagement, die Herstellung einer naturnahen Regenrückhaltung, evtl. Gehölzbeseitigungen nur zwischen Oktober und Februar, unter vorheriger Prüfung auf wiedergenutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sind zu beachten, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern.

15 Umweltbericht

Ein Umweltbericht § 2a BauGB wird dieser Begründung beigefügt.

16 Naturschutz und Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan Nr. 9.30 im Parallelverfahren aufgestellt wird, kann dort auch der Eingriff exakt ermittelt werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird dort bewertet und es werden nach gängigen Methoden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben.

17 Infrastrukturerschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

Energieversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

Abwasserbehandlung

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

Oberflächenwasserableitung

Durch die Gemeinde wurde ein Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben. Das Oberflächenwasser wird über offene Gräben/ Grütten/ Regenwasserkanal und einem Regenwasserrückhaltebecken weiter zur Vorflut geleitet. Innerhalb des Plangebiets wurde bereits eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Bis zur Durchführung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde Südbrookmerland Oberflächenentwässerungspläne mit entsprechenden hydraulischen Berechnungen zur Genehmigung vorlegen. In diesen Genehmigungsunterlagen werden die Auswirkungen des Niederschlagsabflusses nachgewiesen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

Südbrookmerland, den 20.10.21

Gemeinde Südbrookmerland
Der Bürgermeister
In Vertretung

..... (Müller).....
Der Bürgermeister



Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Weinert

Dipl.-Ing. Thomas Weinert