

# Gemeinde Südbrookmerland

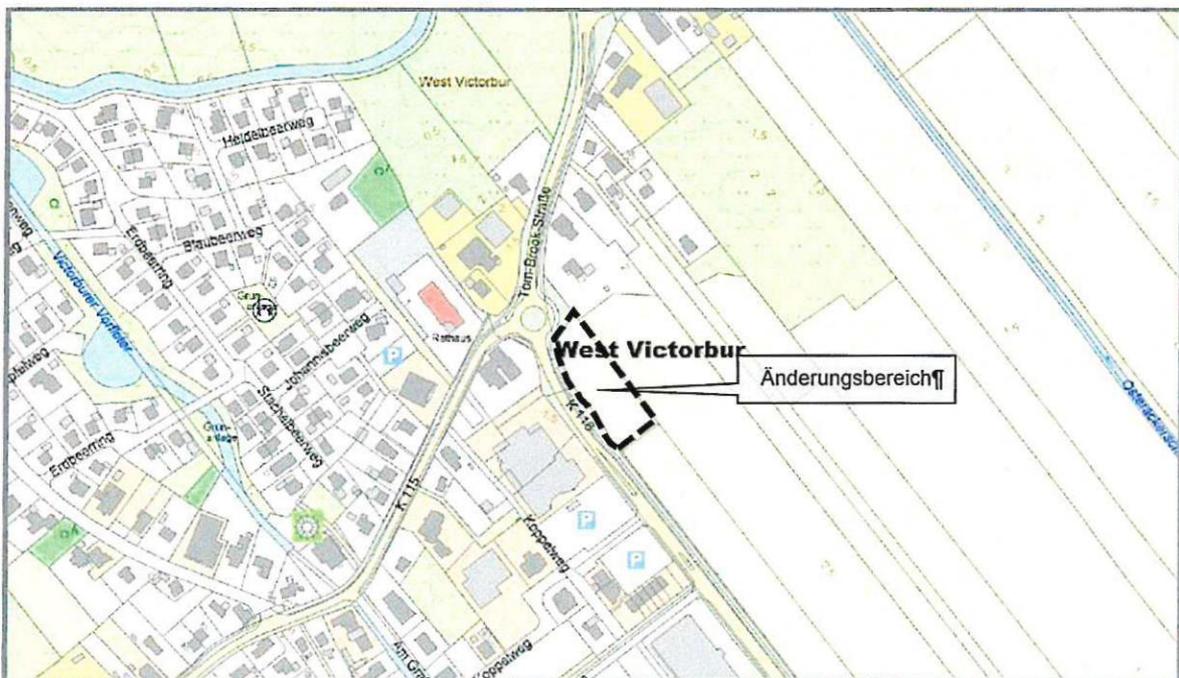


---

## 32. Flächennutzungsplanänderung

---

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte

Stand: 30.01.2022

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



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>STANDORTBEWERTUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>BETEILIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>8</b>

## **1 EINLEITUNG**

Der wirksamen 32. Flächennutzungsplanänderung ist gem. § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2 ANLASS UND ZIELSETZUNG**

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“.

### 3 STANDORTBEWERTUNG

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 Gutachtes 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.

## **4 BETEILIGUNGSVERFAHREN**

Die Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 09.30 haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den Planzeichnungen öffentlich in der Zeit vom 18.03.2021 bis 23.04.2021 im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland ausgelegen.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung führten, bei der die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Seitens der Regionalplanungsbehörde wurde die Beachtung der Grundsätze des Kap. 3.2.1 Ziff. 01 und 04, vorgebracht.

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.

Für das Vorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 6.762 m<sup>2</sup>, der extern in der Gemarkung Wiegboldsbur, Flur 8, Flurstücke 12/2 und 11/7 ausgeglichen wird. Es handelt sich um Intensivgrünland, das über einen Pachtvertrag mit der Gemeinde Südbrookmerland als Extensivgrünland mit lokalen Vernässungen von zwei Gruppen (2- 2,5 m breit, ca. 0,2 m tief) als Kompensationsfläche entwickelt werden soll (s. Umweltbericht S. 16). Für die Kompensationsfläche ist noch ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dabei ist ein Monitoring der Fläche vorgesehen, zuerst zwei Jahre nach Herrichtung der Fläche, danach alle 5 Jahre. Je nach Entwicklungszustand der Fläche müssen ggf. dann die Bewirtschaftungsauflagen angepasst werden.

Der Umweltbericht wurde im Sinne der Stellungnahme um Aussagen zum Monitoring ergänzt.

In Bezug auf die externe Kompensationsfläche wird noch ein Pflege- und Entwicklungskonzept erarbeitet. Die Erreichung des Entwicklungszieles muss nach zwei Jahren nach Beginn der Umsetzung und dann fortlaufend alle 5 Jahre überprüft werden, wobei die Berichte auch an die UNB des Landkreises Aurich zu übermitteln sind. Werden beim Monitoring Abweichungen von der Zielsetzung festgestellt, sind die Maßnahmen und Auflagen ggf. zu überprüfen und anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Baumstrauchhecke eine Leitstruktur zum Jagen von Fledermäusen darstellt, ebenso die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zum Schutz der Fledermäuse wird empfohlen, die nächtliche Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren.

Nächtliche Beleuchtungen nehmen immer weiter zu und gefährden zum einen die heimische Fauna (Insekten werden von Licht angelockt und verenden, nachtaktive und lichtsensible Arten meiden ausgestrahlte Bereiche und werden so in ihrem Lebensraum weiter eingeschränkt, nachtziehende Vögel werden fehlgeleitet) und beeinträchtigen zudem nachweislich die

menschliche Gesundheit. Um Auswirkungen auf Mensch, Tier und Umwelt möglichst gering zu halten und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken, sollten bzgl. der Installation von Beleuchtung sowie der Wahl der Leuchtmittel (z.B. Straßen, Dächer und Giebel, Fassaden) folgende Punkte zu beachtet werden:

- Grundsätzlich sollte mit Licht möglichst sparsam umgegangen werden und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwendet werden.
- Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen.
- Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollte sich dabei um geschlossene Lampen handeln, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen.
- Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden. Beleuchtungen zu gestalterischen Zwecken sollten zeitlich bis Mitternacht begrenzt werden. Hier ist zu empfehlen, die Ausrichtung gezielt auf die gestalterischen Elemente zu lenken.

Den Hinweisen wird grundsätzlich zugestimmt und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Die Begründung wurde im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Hinsichtlich des vorsorgenden Grundwasserschutzes wurde darauf hingewiesen, dass der räumliche Geltungsbereich die Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhafen-Siegelsum betrifft. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 3,9 km westlich des Plangebietes. Die am 31.01.2018 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Schutzzone III B des Wasserwerkes Marienhafen-Siegelsum ist bereits nachrichtlich in den Plan übernommen. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung wurde bei der unteren Wasserbehörde gestellt und eine weitere Abstimmung findet mit den entsprechenden Fachbehörden statt. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 02.02.2021 erteilt.

Auf eine Darstellung der Schutzgebietsgrenzen wird verzichtet, da sich das Plangebiet vollumfänglich innerhalb des Schutzgebietes befindet. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung werden als Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

In diesem Zusammenhang wurden weitere Hinweise vorgebracht, die das vorliegende Bauleitplanverfahren direkt betreffen und im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt werden.

## 5 UMWELTBELANGE

Im Folgenden werden zusammenfassend nur die Schutzgüter beschrieben und bewertet, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortes Westvictorbur. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt 1 Flurstück mit einer Größe von rund 0,4 ha und wird überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes, die durch die Erhaltung einer Baum-Strauchhecke und die Anlage einer dauerhaften Wildblumenwiese minimiert werden. Die externe Kompensation des Eingriffs von 0,67 ha erfolgt über eine wiedervernässte Extensiv-Grünlandfläche in Wiegboldsbur.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, welches mögliche Vorbelastungen, resultierend aus den angrenzenden Gewerbegebieten, darstellt. Mit der Festsetzung der errechneten immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) wurden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Hierbei wurden insbesondere die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes berücksichtigt und Konflikte zu den umliegenden Wohngebäuden ausgeschlossen.

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).

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.

Südbrookmerland, den 02.03.2022



Der Bürgermeister

