



**Thalen  
Consult**

**Thalen Consult GmbH**

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

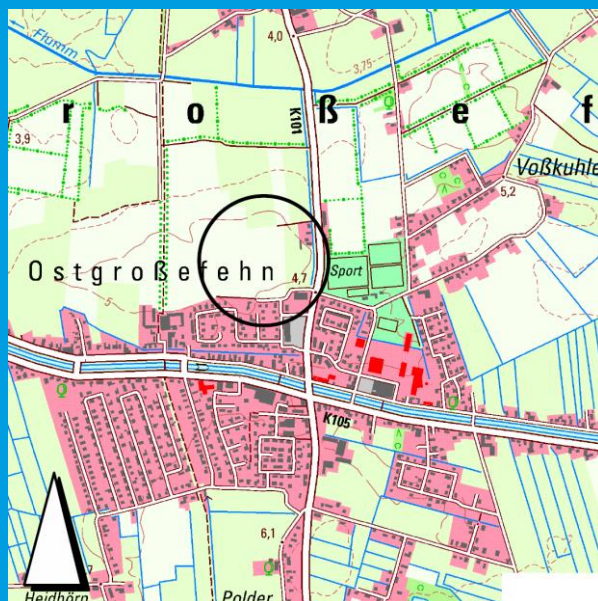
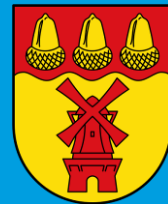
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# 50. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Entwurf)

## Gemeinde Großefehn



PROJ.NR. 11791 | 11.11.2021

**50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.3.	Änderungsbereich .....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	5
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	6
4.3.	Landschaftsplanung.....	7
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
4.5.	Weitere Vorgaben .....	7
<b>5.</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Konzeption .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>11</b>
<b>12.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>11</b>

## 50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

### 1. Anlass der Planung

Die Ortsfeuerwehren Aurich-Oldendorf und Ostgroßefehn sollen zusammengelegt werden. Im Zuge dessen wird der Standort der Feuerwehr neu festgelegt und eine entsprechende Fläche neu bereitgestellt.

Die Gemeinde stellt parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans den Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ auf.

### 2. Grundlagen der Planung

#### 2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

#### 2.2. 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,

## 50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.3. Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aurich-Oldendorf, unmittelbar nordwestlich des Knotenpunkts der K 101 „Postweg“ mit den Gemeindestraßen „Schmidkampsweg“ und „Voßkuhler Straße“ am Rand der zusammenhängenden Bebauung. Es ist rund 1,0 ha groß.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3. Bestandssituation

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind abgesehen von der befestigten Gemeindestraße „Schmidkampsweg“ nicht vorhanden.

Westlich und nördlich grenzen ausgedehnte, ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwa 40 m nördlich des Plangebiets liegt eine Gruppe von Häusern am „Altmoorlandsweg“. Unmittelbar südlich benachbart befinden sich mit dem Aldi- und dem Edeka-Markt 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den zugehörigen Stellplatzanlagen. Im Bereich des „Postwegs“, der „Jahnstraße“ und der „Kanalstraße Süd“ ist eine gemischte Nutzung mit mehreren Gewerbebetrieben vorhanden. Außerhalb der zentralen Lagen entlang der genannten Straßen dominiert die Wohnnutzung. Dem Plangebiet östlich benachbart liegt ein Sportplatz.

Die Gebäude in Aurich-Oldendorf und Ostgroßefehn sind überwiegend als freistehende Einzelhäuser errichtet und in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verlinkerten Außenwänden gestaltet. Doppel- und Reihenhäuser sind v. a. nördlich des Großefehnkanales zu finden. Die Gebäude größerer Gewerbebetriebe weisen größere Kubaturen und eine an Funktionalität ausgerichtete Gestaltung auf.

### 4. Planerische Vorgaben

#### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen enthält für das Plangebiet keine direkten Vorgaben.

Das rechtswirksame **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

Das RROP legt Ostgroßefehn als Grundzentrum fest (graue Umkreisung). Für das Plangebiet selbst wurden keine Darstellungen getroffen. Es liegt unmittelbar nördlich angrenzend an einen Versorgungskern (rote Schraffur), der sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets befindet (Flächenfarbe hellgelb). Die K 105 „Kanalstraße Süd“ und die K 101 „Postweg“ sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt (rote Linien). Die Reihensiedlung am Großefehnkanaal ist von Mittegrosßefehn bis kurz vor Wiesmoor als kulturelles Sachgut dargestellt (schwarze Linien).

## 50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



### 4.2. Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich angrenzend befinden sich gemischte und Wohnbauflächen. Östlich angrenzend liegt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Die west-

## 50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

lich und nördlich benachbarten Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### 4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** für den Landkreis Aurich stellt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Die Reihensiedlung am Großefehnkanal und der Galerieholländer in Ostgroßefehn sind als Strukturelemente dargestellt, die als Fehnsiedlung bzw. Windmühle die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes positiv prägen.

Ein **Landschaftsplan** der Gemeinde Großefehn liegt nicht vor.

### 4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist überwiegend noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Die Trasse des „Schmidkampswegs“ im Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des **Bebauungsplans Nr. 2.8 „Einkaufszentrum am Schmidkampsweg“**. Dieser setzt ein Mischgebiet fest, in dem ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung zulässig ist.

Südlich dieses Bebauungsplans liegt der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.15 „Gewerbliche Bauflächen am ZOB mit Teilaufhebung 2.6 und Aufhebung 3. Änderung 2.6“**, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festsetzt (Standort des Edeka-Marktes). In den aufgehobenen Bereichen des Bebauungsplans Nr. 2.6 ist der Bestand als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der o. g. Bebauungsplan Nr. 2.8 wurde größtenteils mit dem **Bebauungsplan Nr. 2.16 „Aldi mit Teilaufhebung 2.8 - Einkaufszentrum Schmidkampsweg“** überplant, der ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzt.

In der o. g. Häusergruppe nördlich des Plangebiets am Knotenpunkt von K 101 „Postweg“ und „Altmoorlandsweg“ ist das Gebäude Postweg Nr. 49 mit dem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.17 „Wohngruppe Postweg“** beplant. Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohngruppe Leinerstift“ fest.

### 4.5. Weitere Vorgaben

Die Gemeinde Großefehn verfügt über ein **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2012.<sup>1</sup> Dieses beinhaltet eine eingehende Analyse der Einzelhandels- und Versorgungssituation in der Gemeinde. Es definiert den zentralen Versorgungsbereich sowie die Großefehntjer Sortimentsliste, die die Sortimente den jeweiligen Relevanzgruppen zuordnet. Auf Grundlage dessen wurden Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde formuliert und Entwicklungspotenziale aufgezeigt.

---

<sup>1</sup> Dr. Lademann & Partner (2012): Einzelhandelskonzept der Gemeinde Großefehn. – Hamburg

## 50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

### 5. Planungsziele

Die Gemeinde Großefehn ist Träger des Feuerwehrwesens und damit zuständig für die Sicherstellung des Brandschutzes im Gemeindegebiet. In diesem Rahmen sind Ausstattung und Standorte der Ortsfeuerwehren laufend zu überprüfen. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die gegenwärtigen Standorte der Ortsfeuerwehren Aurich-Oldendorf und Ostgroßefehn den im Lauf der letzten Jahre gestiegenen und zu erwartenden zukünftigen Anforderungen nicht mehr genügen.

Für die Ortsfeuerwehr Ostgroßefehn, die gegenwärtig an der K 136 „Brückstraße“ 2a ansässig ist, sind keine Flächen für Erweiterungen vorhanden, womit Kapazitätsreserven und Anpassungsmöglichkeiten an geänderte Anforderungen nicht zur Verfügung stehen.

Der gegenwärtige Standort der Ortsfeuerwehr Aurich-Oldendorf am „Karkweg“ 2 innerhalb der Ortslage mit zahlreichen Wohngebäuden ist im Hinblick auf die angemessene Wohnruhe problematisch, was insbesondere für Nachteinsätze gilt.

Beide Standorte befinden sich zudem in den historisch gewachsenen Siedlungsteilen, deren typisches Ortsbild nicht beeinträchtigt werden soll.

Da die beiden Ortsteile unmittelbar benachbart sind, entstand die Idee, die Feuerwehren zusammenzulegen und an einem gemeinsamen Standort neu anzusiedeln, von dem aus hinreichend schnelle Einsätze für beide Ortsteile möglich sind.

Der Brandschutz ist ein sehr bedeutender öffentlicher Belang. Die aktuellen Anforderungen an Ortsfeuerwehren müssen erfüllt werden, damit die Gemeinde Großefehn ihrer Aufgabe als Träger des Feuerwehrwesens gerecht wird. Damit ist ein wohlbegründetes öffentliches Interesse gegeben. Es besteht kein Grund, die vorliegende Planung zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

### 6. Konzeption

Sowohl Aurich-Oldendorf als auch Ostgroßefehn weisen in ihren Gebieten eine große West-Ost-Ausdehnung auf. Die jeweiligen Hauptorte sind durch die K 101 „Postweg“ verbunden, die eine innergemeindliche Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung darstellt. Nach Westen und Osten sind weitere Kreisstraßen angebunden, über die alle Bereiche der Ortsteile schnell erreichbar sind. Daher ist es sinnvoll, an dieser Straße nach einem neuen Standort für die zusammengelegte Feuerwehr zu suchen.

Der Standort am „Schmidkampsweg“ ist aus mehreren Gründen für ein neues Feuerwehrhaus geeignet. Erstens ist am Rande der zusammenhängenden Bebauung die Erschließung bereits zu großen Teilen gegeben. Zweitens ist die Situation im Hinblick auf mögliche Störungen von Anwohnern günstig, da durch die Nachbarschaft zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dem Sportplatz bereits eine diesbezügliche Vorbelastung vorhanden ist. Drittens ist mit der Wahl dieses Standorts keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu befürchten, das zwischen den Hauptorten von Aurich-Oldendorf und Ostgroßefehn noch weitgehend der alten Kulturlandschaft mit ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen und Wallhecken entspricht. Insgesamt erfüllt der Standort am „Schmidkampsweg“ die zu stellenden Anforderungen so gut, dass von



## 50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

der Prüfung weiterer Standorte abgesehen wird.

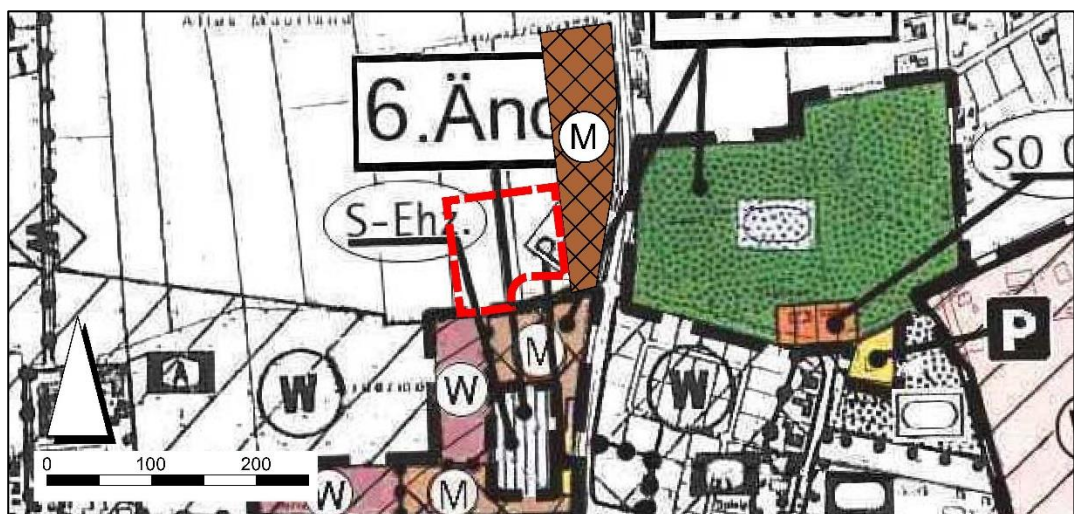
Die neue Fläche für die Feuerwehr wird großzügig bemessen. Zum einen soll ausreichend Raum für künftige Erweiterungen und Umbauten zu Verfügung stehen. Zum anderen werden weitere Flächen vorgehalten, auf denen z. B. Übungen und Schulungen direkt am Feuerwehrhaus stattfinden können. Der hierdurch verursachte ruhende Verkehr soll vollständig vor Ort untergebracht werden. Dies erleichtert Organisation sowie Erreichbarkeit und erspart die Suche nach weiteren Flächen, die hierfür geeignet wären.

Der „Schmidkampsweg“ ist im Bereich des Aldi-Marktes hinreichend ausgebaut, um Einsatzfahrten zu gewährleisten. Somit ist eine Direktzufahrt für die Feuerwehr zur K 101 „Postweg“, für die eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen wäre, nicht notwendig. Daher wird die Fläche für die Feuerwehr so weit westlich angeordnet, dass sie in etwa mit der Gemeindestraße „Müllers Kamp“ abschließt, was einen günstigen Zuschnitt ermöglicht. Zudem kann die hier von Norden nach Süden verlaufende Wallhecke in die Konzeption einbezogen werden, indem sie erhalten bleibt und die westliche Abgrenzung des Änderungsbereichs bildet. Damit wird an der K 101 „Postweg“ an eine Fläche angeschlossen, mit der das lokale Nutzungsgefüge sinnvoll ergänzt wird. Diese ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Auch hier erfolgt die Erschließung über den „Schmidkampsweg“ ohne Direktzufahrt zur K 101 „Postweg“.

Auch wenn der Standort mit Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft ausgewählt wurde, werden sich Eingriffe nicht vermeiden lassen. Der zu erwartende Ausgleichsumfang steht der Umsetzung der Planung jedoch nicht entgegen, da dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden kann. Insbesondere können vorhandene Wallhecken gesichert und eine neue Wallhecke angelegt werden. Insofern besteht hier kein Hindernis für den Planvollzug.

## 7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

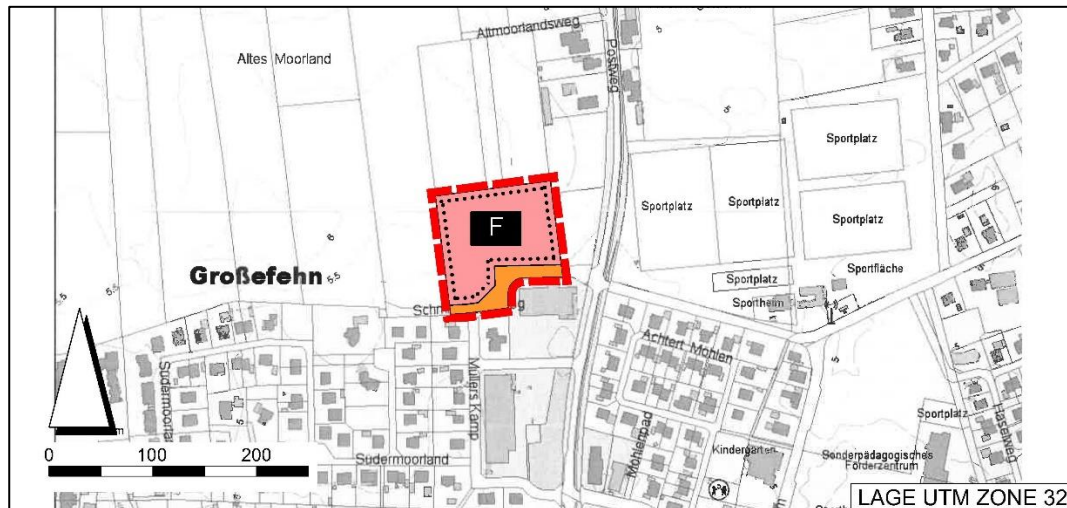
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP



## 50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

Die ausgewählte Fläche für die Feuerwehr wird künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Damit ist der neue Standort der Feuerwehr dauerhaft gesichert und die Verfügbarkeit für diesen Zweck gegeben.

Abb. 4: 50. Änderung des FNPs



Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist bereits zu erkennen, dass die beiden gut ausgeprägten Wallhecken im Plangebiet erhalten werden können und sollten. Zudem ist entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets die Neuanlage einer Wallhecke sinnvoll, um eine Einfriedung und strukturelle Anreicherung herzustellen. Dementsprechend werden diese Flächen als Grünflächen dargestellt. Eine Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Dies bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Der „Schmidkampsweg“ und „Müllers Kamp“ bilden aufgrund von Ausbauzustand und Funktion einen Teil der örtlichen Hauptverkehrsstraßen. Daher wird die Trasse des „Schmidkampswegs“ innerhalb des Plangebiets entsprechend dargestellt.

### 8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

### 9. Umweltbericht

Für die 50. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden die Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und bewertet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

## 50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

### 10. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfungen nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) und nach § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Vorprüfung) sind im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

### 11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen vom 04.10.2021 bis zum 29.10.2021. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Großefehn zur Verfügung. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 22.09.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 29.10.2021.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 die öffentliche Auslegung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 06.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Großefehn zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### 12. Zusammenfassende Erklärung

*(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)*

**50. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)**

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 11.11.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Grossefehn\11791\_Großefehn\_Feuerwehr\_Aurich\_Oldendorf\06\_F-Plan\02\_Entwurf\Begrueundung\2021\_11\_11\_11791\_begr\_fnp\_E.docx