



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

63. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „FEUERWEHR HOLT LAND“ (GEMEINDE HOLT LAND) Begründung

Samtgemeinde Hesel



PROJ.NR. 12579 | 28.11.2025

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	4
2.	Planungsgrundlagen	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Änderungsbereich	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben	5
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	8
4.3.	Landschaftsplanung	8
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht.....	9
5.	Planungsziele.....	9
6.	Konzeption	10
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans.....	12
8.	Hinweise	12
9.	Umweltbericht	13
10.	FFH-Vorprüfung	13
11.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	13
12.	Verfahrensvermerke	13
13.	Zusammenfassende Erklärung.....	14
13.1.	Ziele der Planaufstellung	14
13.2.	Beurteilung der Umweltbelange	15
13.3.	Planungsalternativen.....	15
13.4.	Abwägungsvorgang	15
13.4.1.	Frühzeitige Beteiligung	15
13.4.2.	Öffentliche Auslegung	16

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

1. Planungsanlass

Die Samtgemeinde Hesel ist Träger des Feuerwehrwesens und damit zuständig für die Sicherstellung des Brandschutzes im Samtgemeindegebiet. In dieser Funktion werden Ausstattung und Standorte der Ortsfeuerwehren regelmäßig überprüft. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der aktuelle Standort der Ortsfeuerwehr Holtland den einschlägigen Anforderungen nicht mehr genügt und ein neuer Standort gefunden werden muss. Eine geeignete Fläche wurde im Ortsteil Holtland-Nücke gefunden.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde Holtland den Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ auf.

2. Planungsgrundlagen

2.1. 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 Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer,

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Änderungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers, der aus Holtland und Holtland-Nücke gebildet wird. Es grenzt unmittelbar nördlich an die B 436 „Leeraner Straße“ an und liegt etwa 60 m westlich des Knotenpunktes der „Kleinbahnstraße“ mit der B 436. Es ist rund 0,51 ha groß.

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

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Nur im Osten grenzt ein bebautes Grundstück an. Zu allen anderen Seiten unterliegen die benachbarten Flächen mit Ausnahme der Verkehrswege ebenfalls landwirtschaftlicher Nutzung. Der südwestliche Ortsausgang ist gewerblich geprägt (insbesondere Einzelhandel und Tankstelle). Im Bereich des Knotenpunktes von B 436 „Leeraner Straße“ mit der „Königstraße“ sind einige weitere Gewerbebetriebe ansässig. Ansonsten handelt es sich bei der Bebauung in der Nähe des Plangebiets vorwiegend um Wohngebäude.

Die Bebauung in der Nähe des Plangebiets ist zumeist orts- und regionaltypisch mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden gestaltet. Die Gebäude der Einzelhandelsbetriebe am Ortsausgang sowie der Tankstelle weichen hiervon ab. Sie sind größer und generell funktionaler gestaltet, z. T. mit Flachdächern.

4. Planerische Vorgaben

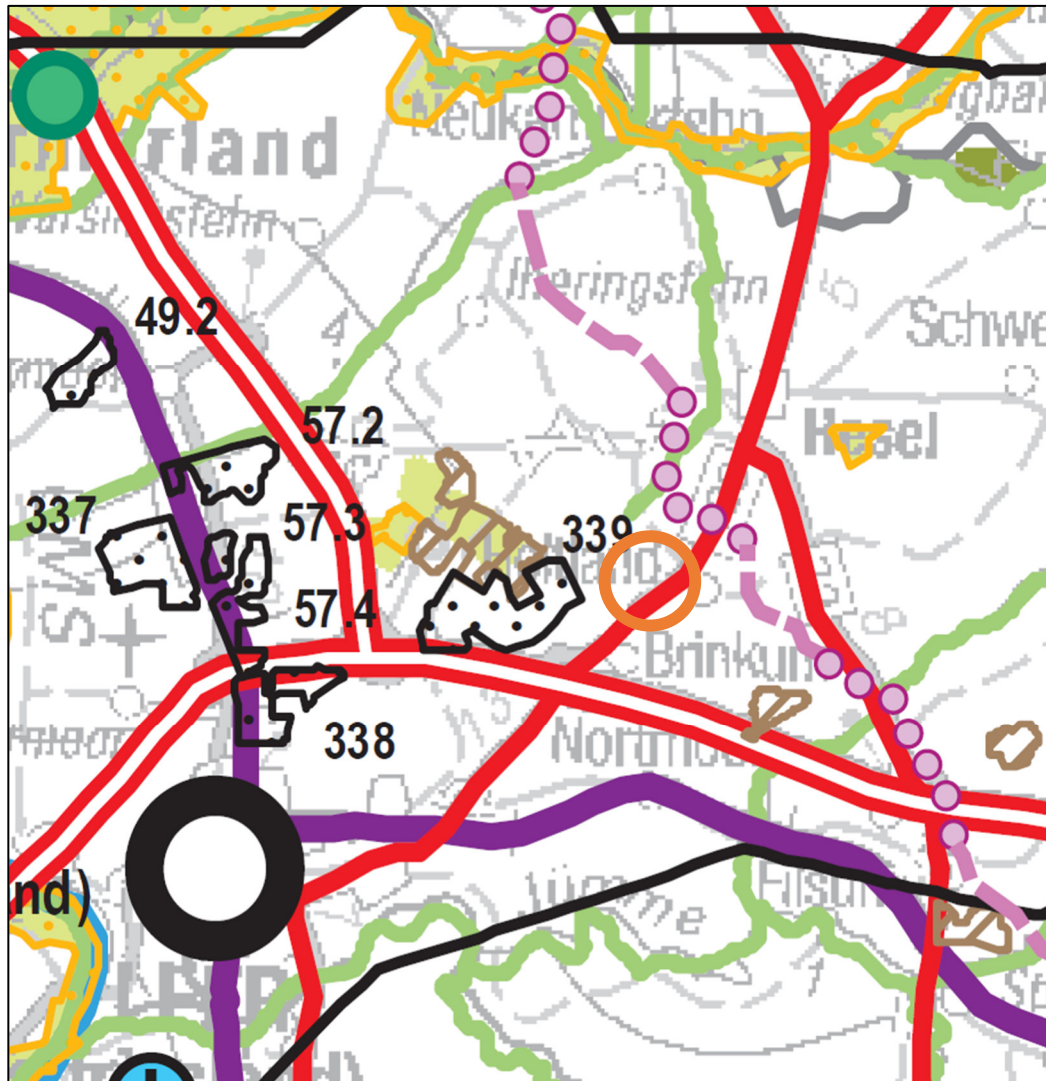
4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine direkten Vorgaben. Für die Trassen der B 436 „Leeraner Straße“ und B 72 „Filsumer Straße“ sind Vorranggebiete für eine Hauptverkehrsstraße dargestellt (rote Linien), für die Bundesautobahn (BAB) A 28 ein Vorranggebiet Autobahn (rote Doppellinie). Auf die weiteren Darstellungen im Ausschnitt aus dem LROP wird nicht eingegangen, da diese für die vorliegende Planung von nachrangiger Bedeutung sind.

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

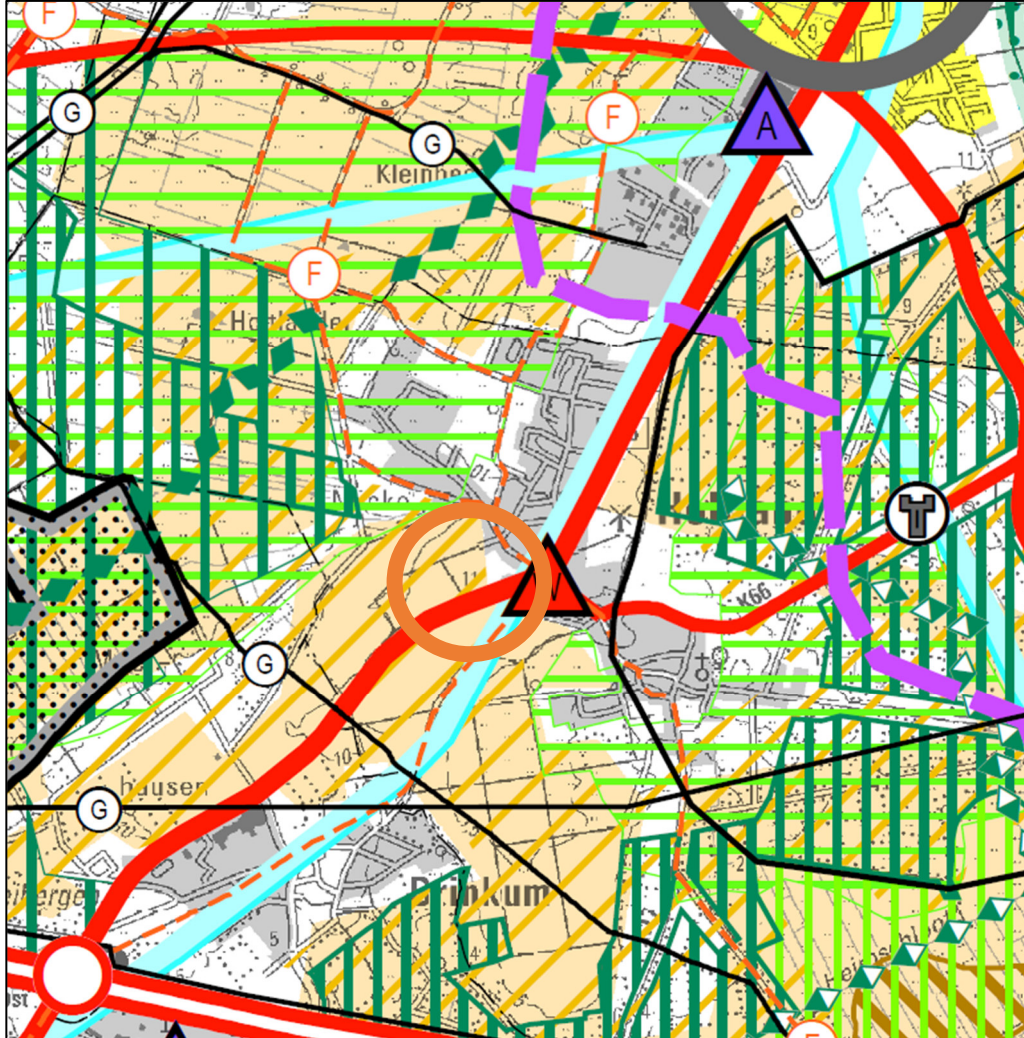
Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

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



Das **Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer** ist im Januar 2025 in Kraft getreten.

Das RROP weist für den Geltungsbereich des B-Plans bzw. im unmittelbaren Umfeld gem. Abb. 2 Folgendes aus:

- In der Umgebung: Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (Z) (rotes Dreieck mit W),
- In der Umgebung: Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung (hellgrüne waagerechte Linien Struktur),
- In der Umgebung: Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Z) F= Radfahren (orange gestrichelte Linie),
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials (G) (Beige Füllfarbe),

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen (G) (schräge braune Linien Struktur),
- Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (Z) (rote dicke Linie),
- In der Umgebung: Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (Z) (rote Linie),
- In der Umgebung: Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Z) (hellblaue Linie),
- In der Umgebung: Vorhandene Bebauung/ Bauleitplanerisch gesicherter Bereich (graue Füllfarbe)

Aus der zeichnerischen Darstellung des RROP ergeben sich mit den Vorranggebieten als Ziele der Raumordnung und den Vorbehaltsgebieten als Grundsätze der Raumordnung keine Vorgaben, die einer Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für den Standort der Feuerwehr im Bebauungsplan widersprechen.

Hinsichtlich des **Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet außerhalb von entsprechenden Risikogebieten liegt. Das nächstgelegene ist ein Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Es handelt sich um einen geschützten Bereich. Das Risikogebiet erstreckt sich bis an die Grenze der Ortslage von Holtland bzw. schließt Teile davon ein. Im Süden reicht es etwa bis zur Gemeindestraße „Settweg“ und im Osten etwa bis an den Ortsrand an der „Osterstraße“ (Hausnummer 49). Die geringste Entfernung zum Plangebiet beträgt rund 800 m in südöstlicher Richtung.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar.

Östlich angrenzend ist eine Wohnbaufläche dargestellt, südlich angrenzen die B 436 „Leeraner Straße“ als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße. Südöstlich des Plangebiets ist eine gemischte Baufläche dargestellt, durch die ein Wanderweg verläuft. In der übrigen Nachbarschaft des Plangebiets sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Leer bewertet die flächenhaften Biotoptypen im Plangebiet mit eingeschränkter Bedeutung. Den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird teils ebenfalls eine eingeschränkte Bedeutung zugemessen, teils eine sehr geringe; letzteres gilt auch für die bebauten Grundstücke. Die o. g. gewerblichen Nutzflächen am Ortsausgang sind als Industrie- und Gewerbegebiet mit Zerschneidungswirkung gekennzeichnet. Im Hinblick auf die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem Plangebiet und den unmittelbar benachbarten Grundstücken eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet. Die betreffenden Flächen werden zum Landschaftsbildtyp der ackerbaudominierten Gaste und dem

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

großflächigen, überwiegend versiegelten Siedlungsbereich zugeordnet. Gekennzeichnet als überlagernde Beeinträchtigungen sind die Lärmbelastung größer 50 dB von den Straßen sowie die Trassen der B 436 „Leeraner Straße“ und K 17 „Süderstraße“. Das Zielkonzept enthält für das Plangebiet die Zielsetzung der umweltverträglichen Nutzung in Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter als Acker-Grünlandgebiet. Für die bebauten Grundstücke werden keine Zielvorgaben formuliert. Im Hinblick auf Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hält der Landschaftsrahmenplan fest, dass die südwestlich ans Plangebiet bzw. die zusammenhängende Bebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unter Schonung von Eschböden bewirtschaftet werden sollen. Für das Plangebiet sowie die bebauten Grundstücke werden keine Maßnahmen vorgeschlagen.

Der **Landschaftsplan** der Samtgemeinde Hesel spricht das Plangebiet und die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen als Biotoptyp Sandacker an, die bebauten Grundstücke als locker bebautes Einzelhausgebiet bzw. Gewerbegebiet. Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem den landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand eine hohe und dem historischen Dorf Holtland eine besondere Bedeutung zugemessen. Als Maßnahmen der Landschaftsentwicklung wird vorgeschlagen, den Ortsrand entlang der vorhandenen Bebauung einzugrünen.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Östlich angrenzend liegt der Geltungsbereich der **Innenbereichssatzung Holtland-Nücke-Königstraße** aus dem Jahr 1979. Diese legt die Abgrenzung des Innenbereichs und die Nutzung als Wohnbauflächen fest.

Gegenüberliegend des Plangebiets, südlich der B 436 „Leeraner Straße“ liegt der westlichste Teil des Geltungsbereichs von **örtlichen Bauvorschriften für den Ortskern der Gemeinde Holtland** (rechtswirksam 2005). Hierbei handelt es sich um Gestaltungsvorgaben, die für den Großteil der bebauten Grundstücke östlich der B 436 „Leeraner Straße“ gelten, mit Ausnahme des Dorfkerns und des Baugebiets „Gastenkämpe“ (im Bereich der Gemein-destraßen „Brinkumer Straße“/„Düsterweg“/„Am Gastenkamp“/„Zur Gaste“).

5. Planungsziele

Das Feuerwehrwesen ist als wesentlicher Teil der Gefahrenabwehr eine wichtige Aufgabe für Kommunen, die zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu erfüllen ist. Die vorliegende Planung leistet einen wichtigen Beitrag dazu.

Die eingangs genannte Prüfung hat ergeben, dass die gegenwärtige Ausstattung der Ortsfeuerwehr Holtland die in den letzten Jahren gestiegenen Anforderungen nicht erfüllt. Die Sicherheitsbestimmungen und Größenordnungen des vorhandenen Feuerwehrhauses entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Zudem stellt die Feuerwehrunfallkasse (FUK) hohe Anforderungen an das Platzangebot.

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

Ein entsprechender Um- und Ausbau am gegenwärtigen Standort ist nicht sinnvoll (s. u.). Zudem ist zu beachten, dass die Feuerwehr während der Errichtung neuer Anlagen uneingeschränkt einsatzfähig bleiben muss. Sie kann daher nicht auf die (vorläufige) Weiternutzung des aktuellen Standorts verzichten.

Da am gewählten neuen Standort der Feuerwehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht bestehen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

6. Konzeption

Die Standortwahl für ein Feuerwehrhaus basiert auf der sog. Radianabdeckung. Diese bezieht sich auf die sog. Hilfsfristen. Hierbei handelt es sich um die Zeit zwischen Notrufabfrage und dem Eintreffen der Einsatzkräfte am Ort des Geschehens. Die Hilfsfristen sind durch DIN-Normen verbindlich vorgegeben. Hieraus ergibt sich die Ausdehnung des Abdeckungsgebiets, das sich als Kreis darstellt. Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass der Standort der jeweiligen Feuerwehr sich möglichst in der Mitte des Abdeckungsgebiets befinden sollte.

Dieses Kriterium wird vom gegenwärtigen Standort der Ortsfeuerwehr Holtland an der „Schulstraße“ nicht erfüllt. Zudem befindet er sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Dorfgemeinschaftshaus, Kirche und Pfarrhaus. Auch die Grundschule an der K 66 „Siebestocker Straße“ ist nicht weit entfernt. Die Gemeinde ist bestrebt, die städtebauliche Qualität vor Ort zu sichern und zu entwickeln. Hierzu gehört es auch und gerade, die Nutzungssituation zu entspannen. Im Hinblick auf die Feuerwehr ist nämlich zu beachten, dass es v. a. im Einsatzfall zu gegenseitigen Behinderungen und Gefährdungen kommen kann. Dies gilt insbesondere zu den Bring- und Abholzeiten des Kindergartens und der Grundschule. Aber auch zu anderen Anlässen kann der Verkehr in diesem Teil des Ortsteils Holtland zeitweise erheblich sein. Die Erfahrungen der Feuerwehr am jetzigen Standort haben auf diese Problematik aufmerksam gemacht. Eine Standortverlagerung der Feuerwehr ist daher die beste Lösung für diese Situation.

Für die Effektivität der Ortsfeuerwehr ist es von entscheidender Bedeutung, dass Einsatzorte im Ortsteil schnell erreicht werden können. Als grundsätzliches Kriterium ergibt sich daraus die Lage an der B 436, da es sich um die wichtigste und am besten ausgebaute lokale Straßenverkehrsachse handelt, die auch die schnellste Verbindung nach Süden in Richtung Brinkum und nach Norden in Richtung Hesel herstellt. Letzteres ist besonders für gemeinsame Einsätze der Ortsfeuerwehren und in gemeindeübergreifender Hinsicht von Bedeutung. Damit die Fahrzeuge im Einsatzfall so schnell wie möglich ausrücken können, kommen Grundstücke, die nur durch Gemeindestraßen erschlossen werden und keinen direkten Zugang zur B 436 „Leeraner Straße“ haben, als Standorte nicht in Betracht.

Als weiteres Kriterium ist die städtebauliche Verträglichkeit zu nennen. Bei Feuerwehrhäusern sind hier besonders die Schallemissionen zu bedenken, die in die Umgebung hineinwirken. Bei der Standortwahl für eine freiwillige Feuerwehr ist allerdings auch und gerade zu beachten, dass diese nicht allzu weit von den Wohnstandorten seiner Mitglieder entfernt sein darf, damit im Einsatzfall die Mannschaften schnell

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

zusammengestellt werden können. Für solche Fälle hat die höchstrichterliche Rechtsprechung kürzlich für Klarheit gesorgt. Demnach ist ein Feuerwehrhaus, das nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, in allgemeinen Wohngebieten gebietsverträglich.¹ Allerdings besteht für die Kommunen als Plangeber auch die Verpflichtung, alle zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um die benachbarten Anlieger vor übermäßigen Schallimmissionen zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall wird den o. g. Kriterien mit einer Lage nahe dem Knotenpunkt der B 436 „Leeraner Straße“ mit der „Königstraße“ und der K 17 „Süderstraße“ bestmöglich entsprochen. Am Ortsausgang besteht durch die prägende Nutzung in diesem Bereich zudem eine geringere Störempfindlichkeit, als es in einem (faktischen) Wohngebiet oder direkt angrenzend dazu gegeben wäre. Damit ist der o. g. bestmögliche Lärmschutz besser umsetzbar. Aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung stellt der ordnungsgemäße Schallschutz daher kein Hindernis für den Planvollzug dar. Eine genauere Betrachtung der örtlichen Situation und die Festlegung entsprechender Regelungen obliegen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Betrachtung von konkreten Standortalternativen an der B 436 „Leeraner Straße“ in Richtung Hesel kann daher entfallen.

Es ergeben sich keine potenziellen Nutzungskonflikte mit anderweitigen städtebaulichen Zielen von Samtgemeinde Hesel und Gemeinde Holtland oder bestehenden Nutzungen.

²Das Büro I + B Akustik GmbH hat im Rahmen der Bauleitplanung ein Schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet.

Im Hinblick auf den Einsatzbetrieb wird die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Länge von 58 Metern und Höhe von 2,3 Metern über Grund empfohlen, welche entlang der Stellplatzfläche in Richtung der nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Wohnnutzung errichtet werden soll, um eine freie Schallabstrahlung der PKW – Fahrwege und Stellplätze zu verhindern.

Weiterführende Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind im Zuge der Ausführungsplanung auf der Genehmigungsebene zu detaillieren und festzulegen.

Die auf diese Weise ausgewählte Fläche für den neuen Standort der Feuerwehr wird auf das notwendige Maß beschränkt. Mögliche spätere Ergänzungen und Erweiterungen werden dabei berücksichtigt. Damit stehen Kapazitätsreserven und Anpassungsmöglichkeiten an künftige Anforderungen zur Verfügung.

Der gewählte Standort befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft (s. Kap. 4.1). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze der Raumordnung der kommunalen Abwägung zugänglich.

¹ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.03.2022 - BVerwG 4 C 6.20

² Schalltechnisches Gutachten I + B Akustik GmbH, Dipl. Ing. (FH) Heiko Ihde, 10.11.2025

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die räumlichen Darstellungen des RROP generalisierend und daher nicht als parzellenscharf aufzufassen sind. Zudem betrifft die vorliegende Planung lediglich einen kleinen, randlich gelegenen Teilbereich des Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebiets. Dessen Funktion wird daher nicht wesentlich beeinträchtigt. Unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen stellt die Gemeinde im Zuge der Abwägung die Belange der Raumordnung zugunsten der Daseinsvorsorge, konkret der Gefahrenabwehr (s. Kap. 5), zurück.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets nahe einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist darauf hinzuweisen, dass der Hauptort der Gemeinde Holtland sowie der Ortsteil Holtland-Nücke auf einem Geestrücken liegen und das Gemeindegebiet durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt wird. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Da sich das Plangebiet unmittelbar an die zusammenhängende Bebauung anschließt, wird keine Siedlungsentwicklung innerhalb des Risikogebiets vorbereitet. Die Exposition gegenüber dem Hochwasserrisiko wird durch die vorliegende Planung insofern nicht erhöht.

Insgesamt wird das Risiko von der Gemeinde, auch unter Berücksichtigung der möglichen Erhöhung der Wahrscheinlichkeit durch die Folgen des Klimawandels, als vertretbar eingestuft, so dass es keinen ausschließenden Einfluss auf die Planung hat.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben die zuständige untere Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebiets keine Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen und Verdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 4-6 BBodSchG im behördlichen Kataster verzeichnet sind.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB künftig als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche für die Verhältnisse der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Differenzierung der Darstellung nicht notwendig. Für die Einbeziehung von angrenzenden Flächen besteht ebenfalls kein Anlass, da die benachbarten Nutzungen keine Regelungen im Flächennutzungsplan erfordern. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendige Regelungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

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.

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

Es wurde eine Luftbilddauswertung³ hinsichtlich möglicher Kampfmittel für das Plangebiet, sowie für die Umgebung durchgeführt. Es besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine denkmalrechtliche Prospektion durchgeführt worden ist. Bei den Untersuchungen wurden zwei Gruben erkannt, von denen eine urgeschichtliche Keramik enthielt. Der Großteil der Fläche wurde durch die recht tiefgreifende Bewirtschaftung für den Maisanbau bereits zerstört. Daher ist das Areal weitestgehend bereits befundfrei, da die relevanten Befunde bereits zerstört sind. Die Anlage der Baugrube und des Parkplatzes für die Feuerwache in Flurstück 19/1 sollten dennoch beobachtet werden, um vielleicht noch einige Funde zu bergen oder tiefreichende Befunde zu erfassen. Diese Untersuchungen sollten stattfinden, wenn die Flächen von den obersten Lagen des Oberbodens befreit werden. Sollten bei den Untersuchungen dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Fundgut und Dokumentation sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und beschrieben. Zudem werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben sowie Angaben zum Ausgleich dieser Eingriffe gemacht.

10. FFH-Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG ist im Umweltbericht dokumentiert.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ist im Umweltbericht dokumentiert.

12. Verfahrensvermerke

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit §§ 58 und 76 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hesel in seiner Sitzung am die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

³ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 28.08.2025

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Hesel zur Verfügung.

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

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs der 63. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

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 Samtgemeinderat der Samtgemeinde Hesel in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

13. Zusammenfassende Erklärung

13.1. Ziele der Planaufstellung

Das Feuerwehrwesen ist als wesentlicher Teil der Gefahrenabwehr eine wichtige Aufgabe für Kommunen, die zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu erfüllen ist. Die vorliegende Planung leistet einen wichtigen Beitrag dazu.

Die eingangs genannte Prüfung hat ergeben, dass die gegenwärtige Ausstattung der Ortsfeuerwehr Holtland die in den letzten Jahren gestiegenen Anforderungen nicht erfüllt. Die Sicherheitsbestimmungen und Größenordnungen des vorhandenen Feuerwehrhauses entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Zudem stellt die Feuerwehrunfallkasse (FUK) hohe Anforderungen an das Platzangebot.

Ein entsprechender Um- und Ausbau am gegenwärtigen Standort ist nicht sinnvoll (s. u.). Zudem ist zu beachten, dass die Feuerwehr während der Errichtung neuer Anlagen uneingeschränkt einsatzfähig bleiben muss. Sie kann daher nicht auf die (vorläufige) Weiternutzung des aktuellen Standorts verzichten.

Da am gewählten neuen Standort der Feuerwehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht bestehen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

13.2. Beurteilung der Umweltbelange

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich durch die im Verhältnis zur Größe des Plangebiets umfangreiche künftig zulässige Oberflächenversiegelung. Bedingt durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung sind keine seltenen oder anderweitig außergewöhnlich wertvollen Biotope betroffen. Die Eingriffe können vor Ort durch die Anpflanzung von Gehölzen absehbar teilausgeglichen werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf muss durch Maßnahmen auf externen Flächen gedeckt werden. Da der Umfang der Eingriffe im Verhältnis zu typischen Baugebieten gering ist und zur Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend Kompensationsguthaben zur Verfügung stehen wird, stellt der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft kein Hindernis für den Planvollzug dar.

13.3. Planungsalternativen

Ein Absehen von der Planung kommt nicht in Betracht, da ein neues Feuerwehrhaus für die ordnungsgemäße Ausstattung der Ortsfeuerwehr Holtland unabdingbar und ein Ausbau am gegenwärtigen Standort nicht möglich ist.

Andere Standorte kommen nicht infrage, da hier die technischen Anforderungen an den Einsatz (Radenabdeckung) nicht erfüllt und die städtebauliche Situation für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses deutlich ungünstiger sind, insbesondere was verkehrliche Anbindung und lokales Nutzungsgefüge angeht.

Die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr entspricht der Intention des Ordnungsgebers für ein Grundstück, das einer Ortsfeuerwehr als Standort dienen soll. In der Umgebung des Plangebietes muss die Bodennutzung nicht neu geordnet werden. Von der Betrachtung anderer Flächenausweisungen wird daher abgesehen.

13.4. Abwägungsvorgang

13.4.1. Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 21 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, von denen 15 Anregungen und Hinweise enthielten. Es gab keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit.

Der Inhalt dieser Stellungnahmen wurde wie folgt in der Bauleitplanung berücksichtigt:

- Der Plankopf unter dem Hinweis der Planunterlage (Darstellung in der Planzeichnung) wurde angepasst und ergänzt.
- Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2024) wurde korrigiert.
- Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) wurde ergänzt.
- Es wurden klarstellende Anmerkungen aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht ergänzt.
- Die Präambel und die Planzeichenerklärung (PlanZV) wurden ergänzt.

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

- Es wurden redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen.

Weitere Bedenken und Anregungen konnten in jedem Punkt beantwortet werden. Die Berücksichtigungen führen jedoch zu keinen weiteren grundsätzlichen Planänderungen.

13.4.2. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 22 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, von denen 14 Anregungen und Hinweise enthielten. Es gab erneut keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Der Inhalt dieser Stellungnahmen wurde wie folgt in der Bauleitplanung berücksichtigt:

- Die Luftbilddauswertung hinsichtlich der Kampfmittel wurde in die Begründung eingearbeitet.
- Es wurden redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen.

Weitere Bedenken und Anregungen konnten in jedem Punkt beantwortet werden. Die Berücksichtigungen führen jedoch zu keinen weiteren grundsätzlichen Planänderungen. Es wurde zudem teilweise auf die Inhalte der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen.

Unterzeichnet

Hesel,

.....

Samtgemeindebürgermeister

Die 63. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Datum vom
(Az.:) vom Landkreis Leer genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans wurde
am im Amtsblatt für den Landkreis Leer veröffentlicht und ist damit wirk-
sam geworden.

Unterzeichnet

Hesel,

.....

Samtgemeindebürgermeister

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr Holtland“ (Gemeinde Holtland) – Begründung

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 28.11.2025

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

B. A. Sylvia Röben

S:\Holtland\12579_BP_HO_09_Feuerwehrhaus\06_F-
Plan\03_Feststellung\Begrueendung\2025_11_21_12579_fnp_Begr_S.docx