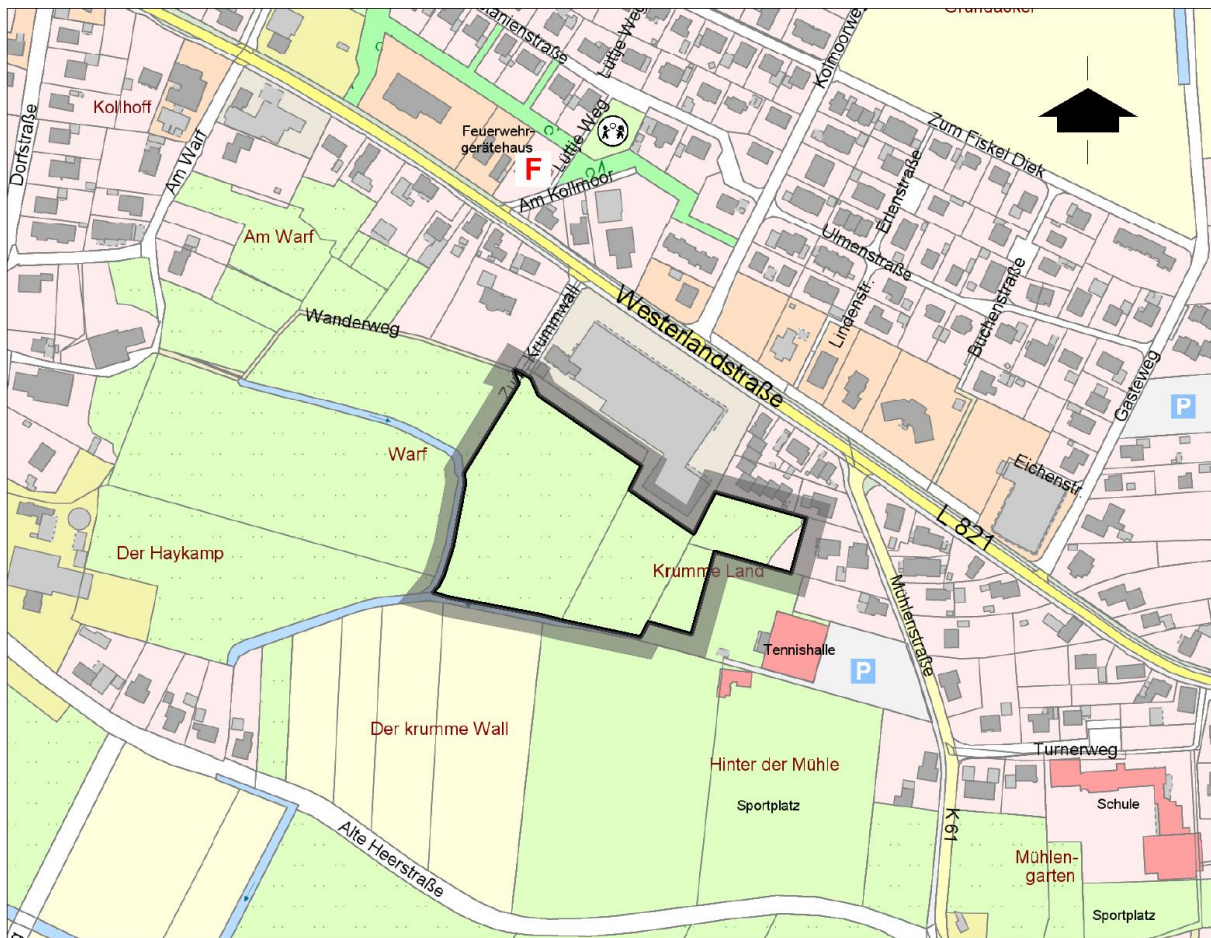


# Samtgemeinde Jümme

## 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

### BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Datum: 14.11.2025

Feststellungsbeschluss

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

## **Begründung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Jümme**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Veranlassung der 64. Flächennutzungsplanänderung	3
2. Darstellungsart	4
3. Abgrenzung der Änderungsfläche	4
4. Vorgaben der Raumordnung	4
5. Bestandssituation	7
6. Inhalt der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
7. Auswirkungen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
7.1. Verkehrliche und technische Erschließung	9
7.2. Umweltbelange	11
7.2.1 Naturschutzrechtliche Belange	11
7.2.2 Klimaschutz	12
7.2.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
7.2.4 Abfallrechtliche Belange	17
7.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange	17
7.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	19
7.4 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	19
7.5 Belange der Landwirtschaft	20
7.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung	21
7.7 Belange des Denkmalschutzes	21
8. Flächenbilanz	22
Verfahrensvermerke	23
Anlagen	24 ff.

## **Begründung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Jümme**

### **1. Veranlassung der 64. Flächennutzungsplanänderung**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme ist 1980 wirksam geworden. Zwischenzeitlich eingetretene Entwicklungen machten eine Vielzahl von Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren aber nicht den räumlichen Geltungsbereich der 64. Änderung.

Mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Samtgemeinde Jümme das Ziel, in der Ortschaft Detern im Rahmen der Eigenentwicklung weitere Baumöglichkeiten im bedarfsgerechten Umfang zu schaffen. Die geplante Wohnnutzung lässt sich innerhalb der Änderungsfläche derzeit nicht realisieren, da es sich, aus planungsrechtlicher Sicht, um einen so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt. Um die geplante Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern, stellt die Gemeinde Detern den Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ auf; im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB führt die Samtgemeinde Jümme die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Derzeit stehen in der Gemeinde Detern keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung<sup>1</sup>. Alle Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Gemeinde Detern werden fortlaufend überprüft, derzeit sind diese ausgeschöpft. Im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde Detern und im Hinblick auf die bestehende und in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Detern hoher Bedarf weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Gemeinde Detern einzustufen.

Um der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht werden zu können, sollen nunmehr innerhalb der Änderungsfläche rd. 19 Wohnbaugrundstücke erschlossen werden, um so den kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf decken zu können.

Die Einbeziehung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Änderungsfläche in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Detern dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Die vorhandene Stichstraße „Zum Krummwall“ wird zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke nach Süden/Südwesten verlängert. Außerdem ist eine Anbindung des östlichen Geltungsbereichs an die „Mühlenstraße“ (K 61) vorgesehen.

---

<sup>1</sup> Auskunft der Samtgemeinde Jümme vom 23.10.2023: In der Gemeinde Detern stehen derzeit keine Bauplätze zur Verfügung.

Infolge der geplanten Zulässigkeit von Bebauung innerhalb der Änderungsfläche, werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG abzuarbeiten. Die naturschutzfachlichen Aspekte der Planung und die Abhandlung der Eingriffsregelung werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krümmwall“ dargestellt.

Die innerhalb der Änderungsfläche vorhandenen Baumbestände werden im Rahmen des im Parallelverfahren zur 64. Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krümmwall“ durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB langfristig und nahezu vollständig in ihrem Bestand gesichert.

Im Zusammenhang mit den dargelegten Planungsabsichten hat der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Jümme in seiner Sitzung am 07.12.2023 die Durchführung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krümmwall“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB aufgestellt.

## **2. Darstellungsart**

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzungen nach den künftigen, vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wiedergeben, erfolgen sie nicht parzellenscharf.

Die 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Jümme umfasst eine Änderungsfläche. Die Planzeichnung der 64. Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 ist getrennt von dieser Begründung in einem gesonderten Planteil mit Planzeichenerklärung, Präambel und den Verfahrensvermerken zusammengefasst.

Der Planausschnitt kann der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 1), gegenübergestellt werden. In der Gegenüberstellung werden der Umfang und der Inhalt der 64. Flächennutzungsplanänderung erkennbar.

## **3. Abgrenzung der Änderungsfläche**

Die 64. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine rd. 2,01 ha große Fläche. Die räumliche Ausdehnung der 64. Flächennutzungsplanänderung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Sie orientiert sich an der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krümmwall“.

## **4. Vorgaben der Raumordnung**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Der Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG und von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung wird über die Rückhaltung des innerhalb der Änderungsfläche anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt, dass die angrenzende Vorflut im Zuge von Starkregenereignissen nicht zusätzlich belastet wird.

### **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP):**

Das LROP enthält keine Darstellungen für die Änderungsfläche. Als Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird unter Kap. 2.1 Ziffer 01 formuliert: *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Weiter wird unter Punkt 04 ausgeführt, dass die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll. Die Ziffern 05 und 06 des Kap. 2.1 zielen darauf ab, Wohn- und Arbeitsstätten auf zentrale Orte bzw. vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren bzw. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Ziffer 06, Satz 1).*

**Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022** (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)). Am 30.08.2022 hat das Kabinett der Niedersächsischen Landesregierung die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Die LROP-VO ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Bezüglich der Änderungsfläche ergeben sich keine konkreten inhaltlichen Änderungen gegenüber der Fassung aus dem Jahre 2017. Neu formuliert wird der Grundsatz, dass die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden soll. Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
- naturbetonte Bereiche ausspart und
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.

**Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2024 (RROP):**

Die Gemeinde Detern ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Für diesen ist im RROP die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ festgelegt. Der gesamte Siedlungsbereich Detern ist als Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung dienen der Sicherung von regionalbedeutsamen Erholungsräumen, die sich besonders für die flächenhafte Erholungsnutzung eignen und damit langfristig gegenüber anderen, nicht verträglichen Nutzungen gesichert werden sollen. Damit soll zugleich eine qualitätsvolle Lenkung der Besucherströme und Angebote in geeignete Räume unterstützt werden. Bei der landschaftsbezogenen Erholung, die in landschaftlich attraktiven Bereichen stattfindet und nur vergleichsweise wenig touristische Infrastruktur benötigt, steht mit der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft das Landschaftserlebnis im Vordergrund. Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung umfassen dabei größere Räume, die anhand der Kriterien landschaftliche Attraktivität und Nutzungsintensität ermittelt wurden.

Die an den Siedlungsbereich angrenzenden Grünlandflächen werden zusätzlich zu der Einstufung „Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung“ als Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung beschrieben. Südlich der „Alte Heerstraße“ schließt sich die naturräumliche Landschaftseinheit der „Jümme-Niederung“ an. Im RROP wird beschrieben, dass die im Niederungsgebiet der Jümme vorhandenen Grünlandgebiete und Feuchtgrünländer einen besonderen naturschutzfachlichen Wert aber auch eine besondere Bedeutung als prägende Kulturlandschaften besitzen.

Die Bedeutung des im RROP dargestellten „Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung“ wird aktuell durch die Lage der Änderungsfläche unmittelbar am Siedlungsrand, der erheblichen landschaftsästhetischen Vorbelastungen durch das großvolumige Möbelhaus und die das Sportgelände des TuS Detern e. V. einfassenden Lärmschutzwälle stark gemindert. Außerdem ist keine Erschließung der Änderungsfläche für Erholungssuchende vorhanden. Zur „Alte Heerstraße“, die den Übergang von der Siedlung zur Jümme-Niederung markiert und für Erholungssuchende eine gewisse Bedeutung aufweist, wird noch ein ausreichender, durch Freiflächen geprägter Abstand (Acker, Intensivgrünland), eingehalten.

Die Bedeutung des im Bereich der Änderungsfläche dargestellten Vorbehaltsgebiets landschaftsbezogene Erholung wird durch das unmittelbare Heranrücken der Siedlungsstrukturen (Gewerbe, Wohnen, Sportplätze) und die aus dem direkten Nebeneinander mit der Intensivlandwirtschaft sich ergebenden Nutzungskonflikte relativiert. Die Herausnahme der Änderungsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen Betriebe nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Detern ist unvermeidlich, weil Alternativflächen und Nachverdichtungspotentiale derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ergeben sich in der Abwägung zwischen einem Erhalt der Freiflächen im Bereich der Änderungsfläche und der notwendigen Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum, wegen der beschriebenen, die Bedeutung der Flächen für Erholung und Landwirtschaft einschränkenden Faktoren, entscheidungserhebliche Kriterien für die mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete städtebauliche Entwicklung.

Gemäß dem RROP wird Detern als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten eingestuft. Mit der Festlegung als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ wird Standorten mit ausreichender Infrastruktur außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Funktion zur Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen. Die Gemeinde Detern ist aktuell nicht als Grundzentrum eingestuft, so dass die geplante Wohnbaulandentwicklung die Schwelle der Eigenentwicklung des Ortes in der Regel nicht überschreiten darf. Die Gemeinde Detern verfügt über ein vielfältiges Angebot an Infrastruktureinrichtungen mit Grundschule, Kindergarten, Sportverein, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, touristischen Angeboten usw.. Die Ortsgröße bzw. die vorhandene Wohnbevölkerung gewährleisten eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen.

Die „Westerlandstraße“ (L 821) ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung; sowohl die „Westerlandstraße“ (L 821), als auch die „Mühlenstraße“ (K 61) sind in Höhe der Änderungsfläche als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg für Radfahrer dargestellt.

Die mit 64. Änderung des Flächennutzungsplanes initiierte städtebauliche Entwicklung schützt den im Randbereich des Geltungsbereichs vorhandenen landschafts- und ortsrandprägenden Baumbestand fast vollständig. Durch Festsetzung der zu erhaltenden Bäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan Nr. 27 (Parallelverfahren) wird deren langfristige Sicherung gewährleistet. Die geplante, streng bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, unmittelbar angrenzend an beplante, zentrumsnahe Siedlungsbereiche Deterns auf intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen, steht damit insgesamt im Einklang mit den Festlegungen der raumordnerischen Vorgaben des LROP und des RROP. Die angrenzenden Gräben bleiben erhalten, ausreichend breite Räumstreifen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Negative Auswirkungen der Bauleitplanung auf die südlich der „Alte Heerstraße“ beginnende „Jümme-Niederung“ sind aufgrund des ausreichenden Abstandes auszuschließen.

## **5. Bestandssituation**

Die Bestandssituation im Bereich der Änderungsfläche wurde durch eine Ortsbegehung im September 2023 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Die Änderungsfläche wird derzeit über die teilbefestigte gemeindeeigene Stichstraße „Zum Krummwall“ von der „Westerlandstraße“ (L 821) aus erschlossen. Die Freiflächen innerhalb der Änderungsfläche werden zum Kartierzeitpunkt fast ausnahmslos intensiv als Grünland (Beweidung) genutzt. Entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 9/2 und 8/2 stocken sieben alte Stiel-Eichen und zwei jüngere Eschen. Die alten Eichen weisen zahlreiche Höhlungen und Spalten auf, die für die heimische Fauna ein hohes Lebensraumpotential darstellen. Jüngere, birkendominierte Baumreihen finden sich im Norden des Flurstücks 10 und im Westen des Flurstücks 14/3. In die Änderungsfläche im Bereich des Flurstücks 10 ragt von Osten ein Teil des zu den angrenzenden Sportanlagen errichteten, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Lärmschutzwalls hinein.

Unmittelbar südlich und südwestlich der Änderungsfläche schließt sich das Grabengewässer „Krummwall“ (Gewässer III. Ordnung) an. Der Graben wird von der Sielacht Stickhausen unterhalten. An die Änderungsfläche schließen sich nach Osten, Norden und Nordwesten gemischte Nutzungen (Wohnbebauung, Immobilienbüro, Möbelmarkt) an. Nördlich der Änderungsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Möbelmarkt) ansässig. Während im Westen weitere Grünlandflächen angrenzen, wird die Fläche südwestlich der Änderungsfläche als Maisacker genutzt.

Nach Südosten und Osten schließen sich mit einem Lärmschutzwall eingefasste Sportplätze an. Mit etwas Abstand ist im Bereich „Alte Heerstraße“ und „Am Warf“ weitere Wohnbebauung vorhanden. Die Änderungsfläche ist über zwei ca. 300 m weit entfernte Bushaltestellen an der „Westerlandstraße“ (L 821) an den ÖPNV angeschlossen.

## **6. Inhalt der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für die Änderungsfläche Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Anlage für Freizeit und Erholung“, „Sportplatz“ und „Tennisplatz“, Sonstiges Sondergebiet – sonstige Nutzung (südlich des bestehenden Möbelhauses auf dem Grundstück „Zum Krummwall“ 1 und 3) und gemischte Bauflächen (im Bereich der Straße „Zum Krummwall“ und teilweise im Bereich der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7) dar. Unmittelbar westlich und südlich der Änderungsfläche sind Gewässer III. Ordnung (Gräben heißen beide „Krummwall“) dargestellt (vgl. Anlage 1).

Auf der Grundlage dieser Darstellung ist ein „Entwickeln“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung nicht möglich.

Im Hinblick auf die mit der 64. Änderung verfolgten Zielsetzungen, werden innerhalb der Änderungsfläche Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die gewählten Darstellungen geben die seitens der Samtgemeinde Jümme beabsichtigte Art der Bodennutzung wieder, beschränken sich dabei aber, entsprechend der Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, auf die Grundzüge der örtlichen Planungskonzeption.

Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt einerseits von Nordwesten von der endausgebauten „Westerlandstraße“ (L 821) über die vorhandene teilbefestigte Stichstraße „Zum Krummwall“, andererseits auch von Osten über die „Mühlenstraße“ (K 61). Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO innerhalb der Änderungsfläche unterzubringen. An der „Westerlandstraße“ (L 821) befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m zur Änderungsfläche zwei Bushaltestellen, so dass die Erreichbarkeit des ÖPNV für die zukünftig innerhalb der Änderungsfläche lebende Bevölkerung gewährleistet ist.

Die innerhalb der Änderungsfläche vorhandenen linearen Gehölzstrukturen (mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Lärmschutzwall, Alt-Eichenreihe und birkendominierter Gehölzstreifen) werden fast vollständig erhalten und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Zum Schutz vor aus der geplanten Bebauung resultierenden Übernutzungen und zum langfristigen Erhalt der Alt-Eichenreihe, ist ein min-

destens 6 m breiter Streifen entlang der Baumreihe als Baumschutzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen.

Da die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des innerhalb der Änderungsfläche anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen, sieht das vom Ingenieurbüro Kremer Klärgesellschaft aus Hesel erarbeitete Entwässerungskonzept vor, das innerhalb der Änderungsfläche anfallende Niederschlagswasser über eine in der zukünftigen Erschließungsstraße zu verlegende Regenwasserkanalisation in ein neu zu erstellendes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) im südwestlichen Änderungsbereich einzuleiten. Das RRB wird in erforderlicher Größe gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ (RRB) im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzt. Erforderliche Flächen für die Räumung und Unterhaltung des RRB sind innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche unterzubringen.

## **7. Auswirkungen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **7.1. Verkehrliche und technische Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) Nr. 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Änderungsbereich:

- eine den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Fernmeldenetz und ggfs. an das Gasnetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Die Änderungsfläche wird über die „Westerlandstraße“ (L 821) und über die „Mühlenstraße“ (K 61). erschlossen. Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO innerhalb der Änderungsfläche unterzubringen.

#### Ver- und Entsorgung

##### **Wasserversorgung:**

Die Änderungsfläche wird an die zentrale Wasserversorgung der Samtgemeinde Jümme angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Moormerland-Detern-Hesel-Jümme (WMU).

### **Löschwasserversorgung:**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung innerhalb der Änderungsfläche sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m<sup>3</sup> für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

### **Gas- und Stromversorgung:**

Die Versorgung mit Gas<sup>2</sup> und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich innerhalb der Änderungsfläche bzw. in unmittelbarer Nähe zur Änderungsfläche Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird seitens der EWE Netz GmbH darum gebeten, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

### **Abfallbeseitigung:**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer.

### **Abwasserbeseitigung:**

Die Änderungsfläche wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz und die kommunale Abwasserreinigungsanlage sind für die durch die geplante Siedlungserweiterung zu erwartenden Mehrbelastungen ausreichend dimensioniert. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Jümme.

### **Oberflächenentwässerung:**

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Detern. Da die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des innerhalb der Änderungsfläche anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen, sieht das vom Ingenieurbüro Kremer Klärgesellschaft aus Hesel erarbeitete Entwässerungskonzept vor, das innerhalb der Änderungsfläche anfallende Niederschlagswasser über eine in der zukünftigen Erschließungsstraße zu verlegende Regenwasserkanalisation in ein neu zu erstellendes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) im südwestlichen Änderungsbereich einzuleiten. Aus der Regenwasserrückhaltung wird das anfallende Oberflächenwasser dann gedrosselt dem Graben (Gewässer III. Ordnung, „Krummwall“) südlich der Änderungsfläche zugeführt und weiter über das „Velder Sieltief“ (Gewässer II. Ordnung Nr. 108/349), letztendlich der „Jümme“ zugeleitet. Der Entwässerungsantrag (vgl. Anlage 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27) wurde beim Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer zur Genehmigung eingereicht. Der wasserrechtliche Antrag wurde mit AZ 8/1-30/25-PG-120/2023 am 29.09.2025 genehmigt.

---

<sup>2</sup> Voraussichtlich wird das Baugebiet nicht an die Gasversorgung angeschlossen.

Die Sielacht Stickhausen weist im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB darauf hin, dass der Einleitungsbereich des Hochwasserrückhaltebeckens in das Gewässer III. Ordnung in der Sohle sowie an den Böschungen fachgerecht gegen Auskolkungen zu sichern ist. Eventuell auftretende Schäden sind unverzüglich zu beheben. Bei auftretender Verschlammlung bzw. Verkrautung des Regenrückhaltebeckens ist eine Entschlammung bzw. ein Rückschnitt durchzuführen. Die Durchgängigkeit der Drosselöffnung, sowie der nachgeschalteten Rohrleitung ist jederzeit zu gewährleisten.

### **Telekommunikation:**

Die fernmeldetechnische Versorgung der Änderungsfläche erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Die Telekom Deutschland GmbH wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Es wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Folgender Hinweis wird gemäß § 145 Abs. 4 Telekommunikationsgesetz als Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 27:

„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

## **7.2 Umweltbelange**

### **7.2.1 Naturschutzrechtliche Belange**

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten werden in ausführlicher Form im Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ darstellt, beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation innerhalb der Änderungsfläche, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in den Bebauungsplan zu übernehmenden grünordnerischen Maßnahmen dar.

Der vorliegende Umweltbericht wurde sowohl für die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch den Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ erstellt. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB. Aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades der Bebauungsplanebene wird im Umweltbericht durchgehend Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans

Nr. 27 „Zum Krümmwall“ genommen. Grundlage für die Anwendung dieses Abschichtungsprinzips bildet § 2 (4) Satz 5 BauGB.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden die Ergebnisse der im September 2023 durchgeführten Biotoptypenkartierung herangezogen und der Planung gegenübergestellt.

Die Planung nimmt eine anthropogen stark überformte, in unmittelbarer Siedlungsnähe gelegene, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch und berücksichtigt damit die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und minimiert damit die weitere Zersiedelung der Landschaft. Die innerhalb der Änderungsfläche vorhandenen Gehölzstrukturen werden ganz überwiegend langfristig in ihrem Bestand geschützt.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, zeitweise vegetationsbedeckter Flächen, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Pflanzen“, „Boden“ und „Wasser - Grundwasser“, für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Alle übrigen Schutzgüter werden planungsbedingt nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Konzeption des Baugebietes berücksichtigt zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist streng am tatsächlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ausgerichtet. Dennoch werden infolge der baulichen Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Pflanzen/Biotop“, „Boden“ und „Wasser - Grundwasser“ verursacht, für die Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Alle übrigen Schutzgüter werden planungsbedingt nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt.

Da innerhalb der Änderungsfläche bzw. des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krümmwall“ nur in geringem Umfang Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB überwiegend außerhalb der Änderungsfläche statt. Die im Umweltbericht ermittelten naturschutzrechtlichen Eingriffe durch Überplanung von Gehölzbeständen und die zur Realisierung des Baugebietes unvermeidbare Versiegelung werden vollständig kompensiert.

Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen können die durch die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. den Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krümmwall“ vorbereiteten Eingriffe vollständig kompensiert werden, so dass in der Folge keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei Realisierung des Vorhabens verbleiben.

### **7.2.2 Klimaschutz**

Gemäß § 1a (5) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende klimaschützende Maßnahmen werden im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krümmwall“ initiiert:

- Bauliche Inanspruchnahme überwiegend geringwertiger Biotopstrukturen (Intensivgrünland, Tennisgelände)
- Langfristiger Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen incl. Festsetzung eines mindestens 6 m breiten Baumschutzstreifens entlang einer Alt-Eichenreihe
- Rückbau eines Tennisgeländes zugunsten der Schaffung eines Hausgartens ohne Bodenversiegelung
- Standort der Baugebietsentwicklung in einem baulich vorgeprägten und zentrumsnahen Siedlungsrandbereich („Gemeinde der kurzen Wege“)
- Festsetzung der offenen Bauweise fördert die Frischluftzufuhr im Bereich der geplanten Neubebauung
- Hauptgebäude mit Flachdächern sind unzulässig (als Flachdach gelten Dächer mit einem Dachneigungswinkel unter 20°); geneigte Dächer bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik, Solarwärme)
- Die gewählte Erschließung ermöglicht für alle Grundstücke im Plangebiet eine Ausrichtung der zukünftigen Hauptgebäude zur effizienten Ausnutzung der Sonnenenergie
- Dachbegrünungen sind zulässig

Wie in allen Kommunen, wird auch in der Samtgemeinde Jümme, in Kürze ein kommunales Wärmekonzept erarbeitet werden. Vor dem Hintergrund des ausstehenden Ergebnisses verzichtet die Gemeinde Detern zu diesem Zeitpunkt auf die Möglichkeit einer Festsetzung zur verpflichtenden Erzeugung von erneuerbaren Energien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“. So kann eine Technologieoffenheit und damit an den individuellen Bedürfnissen ausgestaltete Neubaurealisierung gewährleistet werden. Diese Vorgehensweise ist gerade vor dem Hintergrund der bereits hohen Anforderungen an die energetischen Ausbaustandards gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), der beschlossenen, in den folgenden Jahren stetig steigenden CO<sub>2</sub>-Abgabe bei Einsatz fossiler Brennstoffe und vor dem Hintergrund der im Baugebiet voraussichtlich nicht vorgesehenen Gasversorgung, als mit den politischen Klimaschutzziele vereinbar zu bewerten.

Die Gemeinde Detern hält die Festsetzung von verpflichtenden energetischen Maßnahmen, wie sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB möglich wären, im Plangebiet für nicht verhältnismäßig. Das Baugebiet dient in erster Linie der Eigenentwicklung der Gemeinde Detern. Den Bauwünschen werden im Moment generell durch derzeit hohe Bau- und Grundstückskosten, Inflation und relativ hohe Kreditzinsen bereits Grenzen gesetzt. Um insbesondere auch der Breite der ortsansässigen Bevölkerung ein Wohnen in Detern zukünftig zu ermöglichen, möchte die Gemeinde auf kostenintensive verpflichtende Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien verzichten (sozialer Aspekt).

Im Ergebnis hält die Gemeinde Detern die im Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ und den örtlichen Bauvorschriften festgelegten klimawirksamen Maßnahmen für sozial ausgewogen, verhältnismäßig, wirtschaftlich zumutbar und zielführend hinsichtlich der klimapolitischen Ziele der Bundesrepublik Deutschland.

### 7.2.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Änderungsfläche umfasst derzeit fast ausschließlich intensiv beweidete Grünlandflächen. Teilweise sind randlich linienhafte Gehölzstrukturen vorhanden, teilweise wurden Gehölzpflanzungen auf vorhandenen Lärmschutzwällen angelegt. Ein Tennisplatz wird überplant. Nach Süden und Südwesten schließt sich ein Graben III. Ordnung an die Änderungsfläche an. Die Oberflächenstruktur ist nahezu eben, fällt leicht von Nordost nach Südwest um ca. 2 m ab. Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver<sup>3</sup> ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodenregion: Geest
- Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenlandschaft: Lehmgebiete
- Bodentyp: Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Pseudogley (E3//P-S)
- Verdichtungsempfindlichkeit: keine bis gering (nördliche Änderungsfläche)
- Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: Mittel
- Kohlenstoffreiche Böden: nein
- Sulfatsaure Böden: nein
- Suchraum für schutzwürdige Böden: Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) und seltene Böden (E//P-S)
- Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund: anthropogene Auffüllung (Plaggenesch)
- Bergbau: keine Hinweise im NIBIS-Kartenserver

#### Auswertung der bodenkundlichen Netzdiagramme

Die bodenkundlichen Netzdiagramme weisen die Bodenfunktionen, die Empfindlichkeit der anstehenden Böden und eine repräsentative Bodenprofilbeschreibung aus. Die Aussagen der bodenkundlichen Netzdiagramme stellen die Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen (A = Kriterium für die Lebensraumfunktion, B = Funktion im Naturhaushalt, C = Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) und der Archivfunktionen (Archiv der Kulturgeschichte und Archiv der Naturgeschichte) dar. Die als „Klimafunktion“ zusammengefasste Rolle der Böden im Kontext des Klimawandels wird durch die Berücksichtigung von zwei Teilfunktionen ebenfalls abgebildet. Durch den Erhalt oder die Wiederherstellung von Böden mit besonderer Erfüllung der Kohlenstoffspeicherfunktion und der Kühlungsfunktion kann ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung geleistet werden. Die wichtigsten Aussagen werden nachfolgend dargestellt:

Mittlerer Pseudogley-Podsol (S-P3):

*Bodenfunktionen:* Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (B), mittlere Bedeutung hinsichtlich natürlicher Bodenfruchtbarkeit (A) und Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) (C)

*Empfindlichkeiten:* Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion, hohe Verschlammungsneigung, geringe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung

Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Pseudogley (E3//P-S):

*Bodenfunktionen:* Besondere Erfüllung hinsichtlich Seltenheit und Archiv der Kulturgeschichte, hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (B), Bindungsstärke für anor-

<sup>3</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 07.04.2021

ganische Schadstoffe (Schwermetalle) (C) und natürliche Bodenfruchtbarkeit (A), mittlere Bedeutung hinsichtlich Kühlleistung und Nährstoffspeichervermögen (B)

*Empfindlichkeiten:* Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion, hohe Verschlammungsneigung, geringe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung

Im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurden die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb der Änderungsfläche im Rahmen eines Baugrundgutachtens (s. Anlagen 3<sup>4</sup> und 4<sup>5</sup> der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27) und einer bodenkundlichen Untersuchung zur Verbreitung und Wertigkeit anstehender Plaggenesche (s. Anlage 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27)<sup>6</sup> ermittelt. Die anstehenden Bodenverhältnisse werden vom Baugrundgutachter in vier Homogenbereiche (H 1 bis H 4) eingeordnet: H 1 (Mutterboden; Mächtigkeit 0,5 bis 0,6 m u. GOK), H 2 (Feinsand, mittelsandig, Mächtigkeit 0,5 bis 3,1 m u. GOK, bei RKS 05: Feinsandlinse 1,6 bis 2,1 m u. GOK), H 3 (Geschiebelehm, Mächtigkeit 0,7 bis 4,5 m u. GOK, bei RKS 05: 1,6 bis 2,1 m u. GOK), H 4 (Lauenburger Ton, bei RKS 03 und RKS 06 ist ab einer Teufe von 4,50 m u. GOK bis mindestens zur Bohrendteufe von 5,0 m Lauenburger Ton anzutreffen).

Die gutachterlich ermittelten Grundwasserstände weichen teilweise von den Angaben des NIBIS-Kartenservers ab. Als Grundwasserbemessungshöhe sollte demnach eine Höhe von 0,6 bis 0,8 m u. GOK angenommen werden.

Die in Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführte chemische Analyse ergab für sämtliche Proben keine Verunreinigungen mit einem LAGA-Zuordnungswert größer Z 0.

Durch Zeitzeugenberichte konnte die Gemeinde Detern recherchieren, dass mindestens seit 1975 die Änderungsfläche nur landwirtschaftlich genutzt wurden<sup>7</sup>. Zwischen 1975 und 1996 wurden die Flächen ackerbaulich genutzt, seitdem ausschließlich als Grünland. Der NIBIS-Kartenserver und der LRP weisen für die Änderungsfläche einen Suchraum für schutzwürdige Böden (Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) und seltene Böden (E//P-S)) aus. Die Untersuchung aus dem Jahre 2021 des Büros StraPs kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Änderungsfläche keine Plaggenesch-Böden vorhanden sind. Die durch das Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck 2022 durchgeführte, ergänzende bodenkundliche Untersuchung zur Verbreitung und Wertigkeit anstehender Plaggenesche kommt indes zu dem Ergebnis, dass aus bodenkundlicher Sicht dem innerhalb der Änderungsfläche angetroffenen Plaggenesch aufgrund der Geringmächtigkeit und fehlender prägnanter Merkmale (z.B. Eschkante) nur eine geringe Wertigkeit als Boden mit kulturhistorischer Bedeutung zugemessen werden kann. Aus bodenkundlicher Sicht ste-

---

<sup>4</sup> Straßenbau Prüfstelle GmbH (2021): Erschließung Bebauungsplan Nr. 27 "Zum Krummwall", Detern; Ingenieurgeologisches Streckengutachten (Stand: 10.03.2021)

<sup>5</sup> Straßenbau Prüfstelle GmbH (2021): Erschließung Bebauungsplan Nr. 27 "Zum Krummwall", Detern; Untersuchungen zum Vorliegen von Plaggenesch (Stand: 22.06.2021)

<sup>6</sup> Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck (2022): Bodenkundliche Untersuchung zur Verbreitung und Wertigkeit anstehender Plaggenesche (Stand: 05.08.2022)

<sup>7</sup> Die Zeitzeugenbefragung fand am 01.04.2021 statt. Das Protokoll wird aus Gründen des Datenschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, kann aber auf ausdrückliche Anforderung beim Bauamt der Samtgemeinde Jümme unter Einhaltung der geltenden Datenschutzgrundsätze eingesehen werden.

hen damit keine bodenrechtlichen bzw. kulturhistorischen Belange der geplanten Bebauung entgegen.

Vor dem Hintergrund der innerhalb der Änderungsfläche seit vielen Jahrzehnten (Hinweis auf Plaggenesch-Böden im NIBIS-Kartenserver deutet auf jahrhundertelange, landwirtschaftliche Nutzung hin) bestehenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung, ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen. Wesentliche Eingriffe in das Höhenprofil sind in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer weist im Rahmen einer Vorabeteiligung darauf hin, dass nach einer Aktenrecherche das innerhalb der Änderungsfläche gelegene Flurstück 9/2, Flur 18, Gemarkung Velde, nicht von bekannten und erfassten Altablagerungen (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, z.B. ehemalige Müllkippen) betroffen ist. Es wird mitgeteilt, dass keine Hinweise vorliegen, die Änderungsflächen als Altstandort (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z.B. stillgelegte Betriebsgrundstücke) zu qualifizieren. Dieses Resultat der behördlichen Recherche wird durch die Ergebnisse der o.g. Zeitzeugenbefragung und des geologischen Gutachtens für die gesamte Änderungsfläche bestätigt. Aufgrund dessen ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen des anstehenden Bodens.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bereich geplanter Versiegelungen durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, des Regenrückhaltebeckens, Stellplätzen, Terrassen usw. innerhalb des geplanten Baugebietes erfolgen. Diese Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund des in Kapitel I. 1 beschriebenen hohen Bedarfs, Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Detern anbieten zu können, als unvermeidlich einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt der Rückbau eines Tennisplatzes auf einer Fläche von 650 m<sup>2</sup>. Im Rahmen dieser Entsiegelungsmaßnahme wird der Tennisplatzbelag incl. Unterbau aufgenommen und fachgerecht entsorgt.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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). Im Rahmen der Baugebietserschließung sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu beachten (z. B. Schutz vor Bodenverdichtung, Schutz vor Leckagen, sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberbodens, fachgerechter Umgang mit Bodenaushub, Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor Befahren zu schützen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen).

#### **7.2.4 Abfallrechtliche Belange**

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Bei den im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen notwendigen Bodenarbeiten werden die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen beachtet. Anfallende Abfälle (z. B. nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub, Baumstubben, Steine 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 in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von 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.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

#### **7.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

##### **Lärmimmissionen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“, wurde auf der Grundlage aktueller Erhebungen untersucht, welche schalltechnische Belastung aus den Bereichen „Verkehrslärm“, „Gewerbelärm“ und „Sportlärm“ auf die innerhalb der Änderungsfläche vorgesehenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen einwirken.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durch das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) aus Aurich im Juli, September 2020 und November 2022 erarbeiteten schalltechnischen Berechnungen, lassen sich zusammenfassend folgende Ergebnisse darstellen (vgl. Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27).

### Verkehrslärm

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass während der Tages- und Nachtzeit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 in dem WA-Gebiet eingehalten werden.

### Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen für die Tageszeit unter den gewählten Berechnungsszenarien eingehalten werden.

### Sportlärm

Die Schallimmissionsberechnungen für den Sportlärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tageszeit (innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) innerhalb der Änderungsfläche unter den gewählten Berechnungsszenarien um bis zu 4 dB überschritten werden. Die Überschreitungen wurden im südlichen Bereich der Änderungsfläche festgestellt. Die zulässigen Geräuschpegelspitzen für die Tageszeit werden unter den gewählten Berechnungsszenarien eingehalten. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung, den Bereich mit den festgestellten Überschreitungen unbebaut zu lassen, liegen diese Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und es erfolgen für die von Überschreitungen zulässiger Schallimmissionen betroffenen Flächen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Erhöhung der vorhandenen, die Sportanlagen einfassenden Lärmschutzwälle, sind aufgrund der vorhandenen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, nicht umsetzbar.

Zusätzlich wird zum Schutz der im Überschreibungsbereich liegenden Außenwohnbereiche folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

*Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ nicht zulässig.*

*Nur mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.*

Bei Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des auf die zukünftigen Wohngebiete einwirkenden Sportlärms, steht aus lärmtechnischer Sicht der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 nichts entgegen.

Die bestehende Tennisanlage des TuS Detern e. V. wird seit einiger Zeit nicht mehr vollständig genutzt. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, einen Teil der Tennisanlage an den Wohnnachbarn zu veräußern. Dazu wurde eine 1.288 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Nordwesten des Vereinsgeländes abgetrennt (Flurstück 19/5). Entsprechend der zukünftigen Nutzung als Hausgarten wird das Flurstück 19/5 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich auch ein Abschnitt des Sportgelände des TuS Detern e. V. nach Westen und Süden einfassenden Lärmschutzwalls. Damit die Nutzung der geplanten Hausgartenflä-

che durch die zukünftigen Nutzer aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet möglich wird, erfolgt ein Walldurchbruch in einer Breite von maximal 6 m.

Um zu untersuchen, ob der geplante Durchbruch durch den Lärmschutzwall negative Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes im nördlich an das Sportgelände angrenzenden allgemeinen Wohngebiet verursacht, hat das Büro IEL im November 2022 ergänzend zu den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahr 2020 eine schalltechnische Stellungnahme erstellt. Im Ergebnis stellt die schalltechnische Stellungnahme dar, dass der geplante, bis maximal 6 m breite Durchbruch durch den Lärmschutzwall keine wesentlichen lärmtechnischen Auswirkungen auf die dem Sportgelände benachbarte Wohnnutzung haben wird und daher keine Bedenken gegen die Realisierung der Hausgartennutzung incl. des dafür notwendigen Walldurchbruchs bestehen.

### **Geruchsimmissionen**

Zum Schutz der innerhalb der Änderungsfläche geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltings-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Ziffer 4.4.2 Anhang 7 der neuen TA Luft ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich der Änderungsfläche sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte auszuschließen sind.

### **7.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile**

Wesentliches Ziel der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ ist, angepasst an die umgebende Nutzungsstruktur und bedarfsorientiert, Flächen für die Wohnnutzung zu entwickeln. Diese Vorgehensweise entspricht der in § 1 (6) Nr. 4 BauGB formulierten Zielsetzung und stellt eine konfliktminimierende und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Gemeinde Detern dar. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient der Eigenentwicklung der Gemeinde Detern. Durch die Vorhaltung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird der lokale Grundstücks- und Wohnungsmarktes entlastet.

### **7.4 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse**

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 1,49 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke

planungsrechtlich vorbereitet. Die zielsetzende Nutzung innerhalb der Änderungsfläche (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete/Wohnhäuser. Nachteilige Auswirkungen aus der Änderungsfläche heraus sind zukünftig nicht zu erwarten.

## **7.5 Belange der Landwirtschaft**

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel). Die Gemeinde Detern prüft fortlaufend alle Möglichkeiten zur verträglichen Nachverdichtung (Baulücken, Nutzungsmöglichkeit von Brachflächen, Gebäudeleerstand usw.), um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen möglichst zu vermeiden. Da derzeit keine Nachverdichtungspotentiale in Detern bestehen, wurden alternativ die Flächenpotentiale siedlungsnaher Freiflächen, in diesem Falle alle landwirtschaftliche Flächen, untersucht. Um dem gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB formulierten Grundsatz zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile gerecht werden zu können, erfolgt als Ergebnis eines Abwägungsprozesses im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ die Darstellung von Wohnbauflächen (W) bzw. die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zulasten der bestehenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Detern ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Gemeinde Detern abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe und die deutlichen Verstädterungstendenzen zu nennen.

Die innerhalb der Änderungsfläche gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die städtebauliche Entwicklung in Detern ließ in den letzten Jahrzehnten die Wohnbebauung von Norden, Süden und Westen bis unmittelbar an die Änderungsfläche heranrücken. Aus dem direkten Nebeneinander von Intensivlandwirtschaft und Wohnen ergaben sich Nutzungskonflikte.

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz, Geruchsbelästigungen) sind von den zukünftigen Bewohnern innerhalb der Änderungsfläche hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Weiterhin muss die Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch zukünftig gewährleistet bleiben.

Die Herausnahme der Änderungsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen Betriebe nicht in Frage. Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen der Landwirtschaft durch die mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ eingeleitete Siedlungsentwicklung nicht zu erwarten.

## **7.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung**

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) empfiehlt eine Luftbildauswertung im Sinne einer Gefahrenabwehr durchzuführen. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).

Die Gemeinde Detern hat eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in Auftrag gegeben. Nach Durchführung der Luftbildauswertung durch das LGLN, wird keine Kampfmittelbelastung innerhalb der Änderungsfläche vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

## **7.7 Belange des Denkmalschutzes**

Der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft teilte im Rahmen einer Vorabteilung mit, dass von der Änderungsfläche zwar keine Bodendenkmäler unmittelbar bekannt sind, jedoch sollte wegen der Nähe zu den Denkmälern Schlüsselburg und Burg Stickhausen, sowie des geschichtlichen Kontextes im Rahmen der Ostfriesischen Befreiungskriege - die entscheidende Schlacht fand 1426 in Detern statt - vorab geklärt werden, ob innerhalb der Änderungsfläche noch Denkmalsubstanz im Boden vorhanden ist. Es wurde seitens des archäologischen Dienstes ein zweistufiges Verfahren vorgeschlagen. Zunächst sollte eine Begehung mit ehrenamtlichen Metalldetektorgängern erfolgen, anschließend dann eine Suchschachtung mittels schwerem Gerät. Für die Änderungsfläche liegt eine denkmalrechtliche Genehmigung vom 06.11.2020 für eine archäologische Prospektion vor, da der betroffene Bereich eine archäologische Verdachtsfläche eingestuft wurde.

Die am 27. und 28.01.2021 durchgeführten Begehungen mit Metalldetektorsonden durch Freiwillige einer Arbeitsgruppe unter der Leitung von Sebastian Heibült und die gleichzeitig durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft erfolgten Prospektionschnitte, brachten keine Befunde von archäologischer Bedeutung zutage. Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen stehen dem Bauvorhaben aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken mehr entgegen.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft verweist in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

## 8. Flächenbilanz

Zur Veranschaulichung der mit der 64. Flächennutzungsplanänderung einhergehenden Veränderungen der Flächennutzungen gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes, dient folgende Gegenüberstellung:

<b>Dargestellte Flächennutzung</b>	<b>Wirksame Fassung</b>	<b>64. Änderung</b>
Wohnbauflächen (W)	-	2,01 ha
Grünflächen „Anlage für Freizeit und Erholung“	0,91 ha	-
Grünflächen „Sportplatz“ und „Tennisplatz“	0,18 ha	-
Sonstiges Sondergebiet – sonstige Nutzung	0,84 ha	-
Gemischte Bauflächen (M)	0,08 ha	-
<b>Summe</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>2,01 ha</b>

## Verfahrensvermerke

Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....  
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr  
p l a n u n g s b ü r o



Der Rat der Samtgemeinde Jümme hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Detern, den

.....  
Der Bürgermeister

**Anlage 1:** Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (Zusammenzeichnung, Stand: 15.08.2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ (kein Maßstab)

