

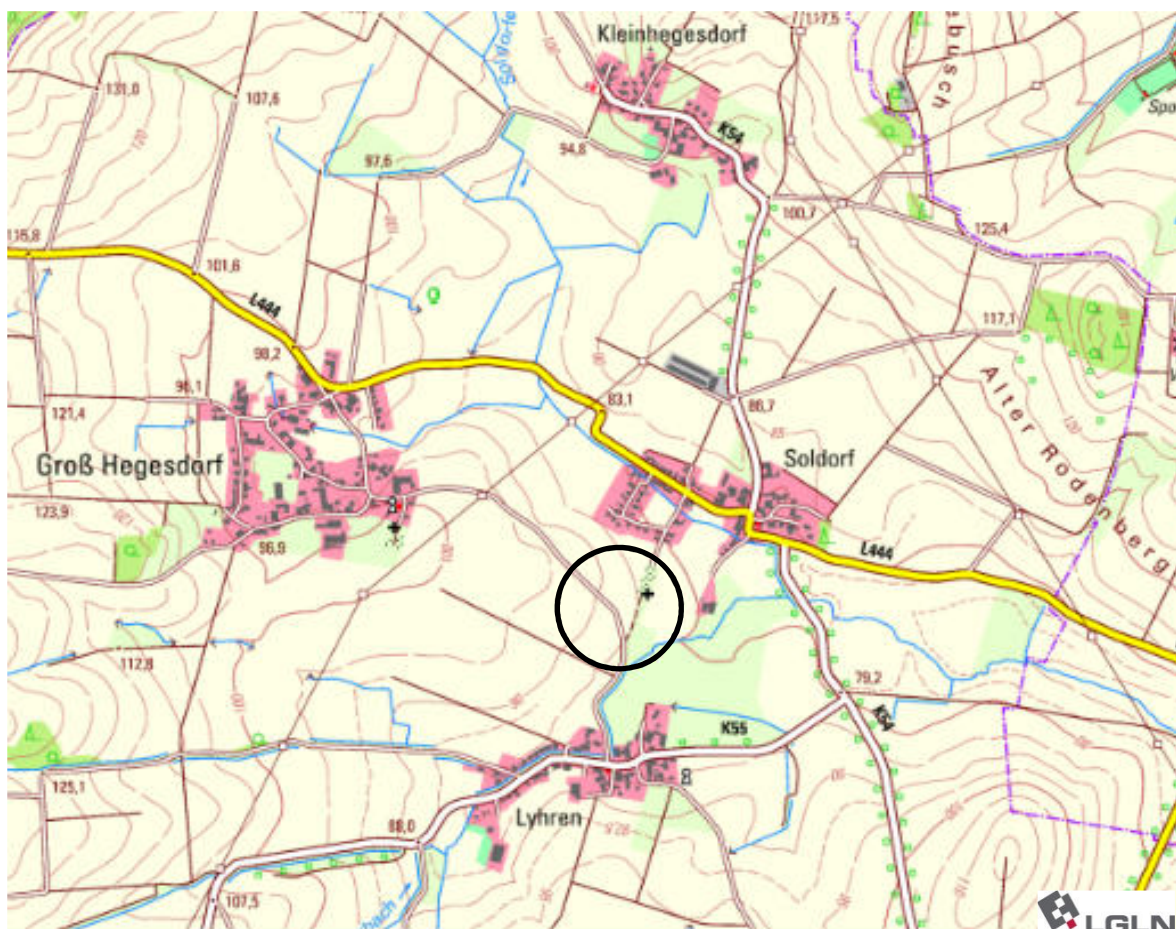
Gemeinde Apelern
Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Rodenberg
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 31 „Feuerwehrhaus“

-Entwurf-

Begründung

FASSUNG FÜR DIE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) und § 4 (2) BAUGB
Februar 2024



Karte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (TK 25)

ENTWURFSVERFASSER:

PLANEN + BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

VISION 12!

Projektentwicklungs- und Planungs- GmbH

Geschäftsführer: Wolfgang Hein
Architekt BDA + Stadtplaner SRL
Rintelner Straße 8 31683 Obernkirchen
Fon: +49 (0)5724.9511-0 Fax - 10
Info@vision-12.de www.vision-12.de

IM AUFTRAG DER GEMEINDE APELERN

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Planbereich	3
1.3 Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen	5
2. GEGENSTAND DER PLANUNG	6
2.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans	6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3 Begründung der Festsetzungen	7
2.4 Flächenbilanz	8
2.5 Auswirkungen der Planung	8
2.6 Umweltbericht	9
2.7 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten	9
3. Verfahren	10

1. GRUNDLAGEN

Für die Samtgemeinde Rodenberg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 31.07.2001 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 17.10.2001 wirksam.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gebiet der Samtgemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Samtgemeinde Rodenberg in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet, sie ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Bei der Neufestlegung des Feuerwehr-Standortes für die Apelerner Ortsteile Soldorf, Groß Hegesdorf und Lyhren handelt es sich um ein neues städtebauliches Ziel, das bislang noch nicht im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden ist.

Zur Aufnahme dieses neuen Ziels muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rodenberg hat am 07.07.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Die Änderung erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Feuerwehrhaus“ in der Mitgliedsgemeinde Apelern.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 31 „Feuerwehrhaus“ der Gemeinde Apelern sind:

- Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104),
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517).

jeweils in der zzt. der Planaufstellung gültigen Fassung.

1.2 Planbereich

Lage im Gemeindegebiet und im Raum

Das Plangebiet Teil A liegt im Außenbereich zwischen der *Groß Hegesdorfer Straße* im Süden und dem Friedhof im Nordosten vor dem südlichen Rand des Ortsteils Soldorf (vgl. auch Übersichtskarte auf der Deckseite dieser Begründung). Im Osten grenzt der Bolzplatz von Soldorf an. Der Geltungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das angrenzende Umfeld gehört auch zum Außenbereich und wird bis auf den nordöstlich angrenzenden Friedhof und den Bolzplatz ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Süden begrenzt

die *Groß Hegesdorfer Straße* das Plangebiet, dahinter befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch die Anbindung des geplanten Feuerwehr-Standortes an die *Groß Hegesdorfer Straße* ist die schnelle Erreichbarkeit der beiden Einsatzorte Lyhren und Groß Hegesdorf gewährleistet. Der Ort Soldorf ist über Lyhren bzw. Groß Hegesdorf angebunden. Der Friedhofsweg von Soldorf ist ausdrücklich nicht für die Anbindung der Feuerwehr an den Ort geeignet.

Zum Zentrum der Gemeinde Apelern sind es knapp 3 km, zum Zentrum des Hauptortes der Samtgemeinde Rodenberg knapp 5 km.

An das überörtliche Straßennetz ist die Gemeinde Apelern über die Autobahnanschlussstelle Lauenau an der A 2 direkt angebunden.

Das Plangebiet Teil B liegt ebenfalls im Außenbereich östlich der Ortschaft Reinsdorf und wird zurzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Feuerwehrhaus“ umfasst mit beiden Teilbereichen eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Geländeverhältnisse

Das Gelände des Plangebietes ist leicht wellig, wobei es von ca. 85 m ü NN im Osten auf ca. 88 m ü NN im Westen ansteigt.

Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der Topografie und der Erfahrungen mit dem Bau der benachbarten Friedhofskapelle wird grundsätzlich von einer Eignung für die bauliche Nutzung ausgegangen. Diese Aussage ersetzt aber keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Baugrund

Im Gebiet sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen bekannt. Im Planungsbereich und im näheren Umfeld sind bisher keine Erdfälle aufgetreten. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altablagerungen noch Altstandorte bekannt.

Artenschutz

Um durch die Planung möglicherweise auftretende Konflikte mit dem Artenschutz abschätzen zu können, wurde ein Gutachten¹ zur Ermittlung der Bestände von Brutvögeln beauftragt und im März bis Juni 2022 durchgeführt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine als gefährdet eingestuft Arten vom Bau des geplanten Feuerwehrstandortes betroffen sein werden. Da jedoch alle wildlebenden europäischen Brutvogelarten laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „besonders geschützt“

¹ Untersuchung der Brutvögel für einen neuen Feuerwehrstandort zwischen den Ortschaften Soldorf, Groß Hegesdorf und Lyhren im Landkreis Schaumburg, Abia, 31535 Neustadt, Sept. 2022

eingestuft sind, gilt für die Abräumung des Baufeldes im Zuge der Baustelleneinrichtung mit Blick auf die vorhandenen Feldbereiche und Saumstreifen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, dass diese nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. ausgeführt werden darf. Durch diese Regelung wird eine Zerstörung von Nestern und eine Verletzung bzw. Tötung von Jungvögeln und Eiern vermieden.

Weitere Erläuterungen zum Artenschutz erfolgen im Umweltbericht und in dem beigefügten Gutachten.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Im LROP für das Land Niedersachsen in der Fassung der Bekanntmachung von 2022 werden für den Bereich folgende Festlegungen getroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Südlich des Plangebietes führt in einiger Entfernung ein linienförmiger Biotopverbund entlang des Salzbachs vorbei.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Schaumburg von 2003 wird der Geltungsbereich der Änderung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hoher natürlicher standortgebundener landwirtschaftlicher Ertragspotenziale festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung mit dem Zusatz Heilquelle. Die das Plangebiet im Süden begrenzende *Groß Hegesdorfer Straße* ist ein regional bedeutsamer Wanderweg für Radfahren. Im Süden und Osten führt am Plangebiet der Salzbach vorbei. Er wird im engeren Bereich als Vorranggebiet und im weiteren Bereich als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Diese Darstellung betrifft das Plangebiet nicht direkt, liegt aber in seinem näheren Einzugsbereich.

Die drei Orte, für die dieser gemeinsame Feuerwehr-Standort geplant wird, werden als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ländliche Siedlung gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) Vorentwurf von 2001

s. Umweltbericht

Landschaftsplan (LP)

s. Umweltbericht

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Feuerwehrhaus“ gilt der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Rodenberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2001.

Er enthält für den Geltungsbereich folgende Darstellungen:

- zwischen der *Groß Hegesdorfer Straße* und dem Friedhof Fläche für die Landwirtschaft,
- für einen kleinen Teil im Nordwesten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.

Angrenzend an den Geltungsbereich enthält er folgende Darstellungen:

- Im Norden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“
- im Osten, Süden und Westen Fläche für die Landwirtschaft.

Der Flächennutzungsplan ist an die neue städtebauliche Zielsetzung anzupassen und wird gleichzeitig geändert.

Bebauungspläne

Die beiden Teilbereiche des Plangebiets liegen derzeit im Außenbereich. Es grenzen keine Bebauungspläne an das Plangebiet an.

2. GEGENSTAND DER PLANUNG

2.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rodenberg hat am 07.07.2021 beschlossen, die 55. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Mit der Änderung soll die Voraussetzung geschaffen werden, das Baurecht für das neue Feuerwehrgerätehaus zwischen den drei Ortsteilen Soldorf, Groß Hegesdorf und Lyhren zu schaffen.

Die drei Ortsteile sollen einen neuen gemeinsam nutzbaren Standort bekommen. Daher fiel die Entscheidung zugunsten dieses Standortes hauptsächlich wegen seiner verkehrsgünstigen Lage zu den drei Ortsteilen, aber auch wegen der unproblematischen Topografie und wegen der relativ geringen zu erwartenden Belastung der Umwelt.

Das Plangebiet Teil A liegt im Außenbereich an der *Groß Hegesdorfer Straße* und grenzt südwestlich an den Friedhof an. Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans notwendig, der wiederum aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Das Plangebiet Teil B liegt östlich des Ortsteils Reinsdorf ebenfalls im Außenbereich. Es dient der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Feuerwehrhaus“ Teil A der Gemeinde Apelern liegt auf einer Fläche südlich des Ortsteils Soldorf und umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Lyhren einen Teil des Flurstücks 1.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Die Fläche befindet sich zurzeit in Privatbesitz, der Eigentümer ist aber verkaufsbereit.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Feuerwehrhaus“ Teil B der Gemeinde Apelern für die externe Kompensationsfläche liegt in der Gemeinde Apelern, Gemarkung Reinsdorf, Flur 6, Flurstück 7/1 auf einer Fläche von 1.801 m² und befindet sich in kommunalem Eigentum.

Die ungefähre Lage der beiden Geltungsbereiche ist auf der Vorderseite dieser Begründung dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

Die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rodenberg erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Feuerwehrhaus“ der Mitgliedsgemeinde Apelern. Damit ist dann die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen als Planzeichnung und zusätzlich als textliche Festsetzung. Im Folgenden werden die Gründe für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dargelegt.

Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*Feuerwehr*“ festgesetzt.

Zulässig sind alle Nutzungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung dienen. Auf dem Gelände sind außerdem Anlagen für die Rückhaltung und Nutzung von Oberflächenwasser zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortschaft befindet, ist die Wirkung auf das Landschaftsbild in besonderem Maße zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Da die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*Feuerwehr*“ verhältnismäßig klein ist, erhält sie deshalb eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 als Obergrenze.

Weil die bauliche Anlage relativ frei in der Landschaft steht, wird die **Gebäudehöhe** (Firsthöhe) als Obergrenze auf 8,0 m festgesetzt. Daraus folgt eine Festsetzung auf 96 m ü NN.

Bauweise

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, weil auf dieser Fläche nur ein Sonderbau für die Feuerwehr zulässig ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der Grenzen des Plangebiets befindet sich ein festgesetzter Pflanzstreifen. Zu diesem hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m ein. Insgesamt wird somit die größtmögliche Ausnutzung der Fläche für bauliche Anlagen gewährleistet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der West- und Nordgrenze des Plangebietes wird ein Pflanzstreifen für eine Hecke festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme für die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a BauGB.

Außerdem werden im südlichen Planbereich und im Teilbereich B Flächen zum Anpflanzen einer artenreichen, extensiven Blühwiese festgesetzt. Auch diese Festsetzung ist gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme für die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a BauGB.

2.4 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca. 0,7 ha
davon:	
▪ Teil A: Fläche für den Gemeinbedarf	0,5 ha
▪ Teil B: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	0,2 ha

2.5 Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Plangebiet Nutzungsänderungen auf bisher unbebauten Flächen ermöglicht. Im Folgenden werden die zu erwartenden Veränderungen und Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Auswirkungen auf das Plangebiet

Durch die neue Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet aufgegeben.

Das Plangebiet unterliegt der Schallausbreitung aus der Verkehrslärmquelle der *Groß Hegesdorfer Straße*. Aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung gehen sporadisch Immissionen bezügl. Lärm, Staub und Geruch hervor, insbesondere während der Aussaat, Düngung und Ernte. Sowohl die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm als auch die zeitlich beschränkten Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft sind für die Feuerwehr zumutbar.

Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die neue Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird zukünftig Lärm durch den Betrieb (z.B. Übungen, Einsätze) und den Ziel- bzw. Quellverkehr erzeugt werden. Die angrenzende Nachbarschaft wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Lärm, der von der Feuerwehr ausgeht, trifft erst in einem Abstand von ca. 125 m auf Wohngebäude. Dies kann als unbedenklich eingestuft werden.

Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die sich nachteilig auf die umweltrelevanten Schutzgüter auswirken. Hierzu zählt insbesondere die Möglichkeit, bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen für den Bau eines Feuerwehrhauses mit den dazu gehörenden Verkehrsflächen (z.B. Aufstell-, Rangier- und Parkflächen) zu versiegeln, aber auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude im Außenbereich.

Mit den Festsetzungen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird die Kompensation der Funktionsverluste innerhalb des Plangebietes erreicht. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Ermittlung der Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht. Wie bereits eingangs erwähnt wurde im Frühjahr und Sommer 2022 eine faunistische Untersuchung der Brutvögel durchgeführt, deren Ergebnis im Kern feststellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG vorliegen. Trotzdem sind die im Plan aufgeführten Hinweise zu beachten.

Die Ermittlung der Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt ausführlich im Umweltbericht.

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet selbst sind archäologische Fundstellen nicht bekannt. Sollten bei den Bau- und Erdbauarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) anzeigepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Schaumburg gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

2.6 Umweltbericht

Die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, werden im Umweltbericht dargestellt. Die Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensation erfolgt ebenfalls dort. Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen. Da die interne Ausgleichsmaßnahme zur Deckung des ermittelten Defizits nicht ausreicht, ist ein Teil B des Geltungsbereichs, der Ausschließlich der Kompensation des Eingriffs dient, erforderlich.

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

2.7 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen

Für die als Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr festgesetzte Fläche besteht ein Kaufvertrag mit auflösenden Bedingungen. Erst wenn die Bedingungen erfüllt sind, kann das Eigentum an die Gemeinde übertragen werden.

Die Nutzung des *Friedhofsweges* ist für die Feuerwehr nicht vorgesehen.

Darüber hinaus sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Apelern durch den Erwerb der Fläche und den mit der Neuparzellierung entstehenden Vermessungsarbeiten.

Außerdem entstehen einmalige Kosten durch das Herstellen der Ausgleichsmaßnahmen und Folgekosten durch die Pflege der Maßnahmen.

3. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung am 10.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Feuerwehrhaus“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

.....