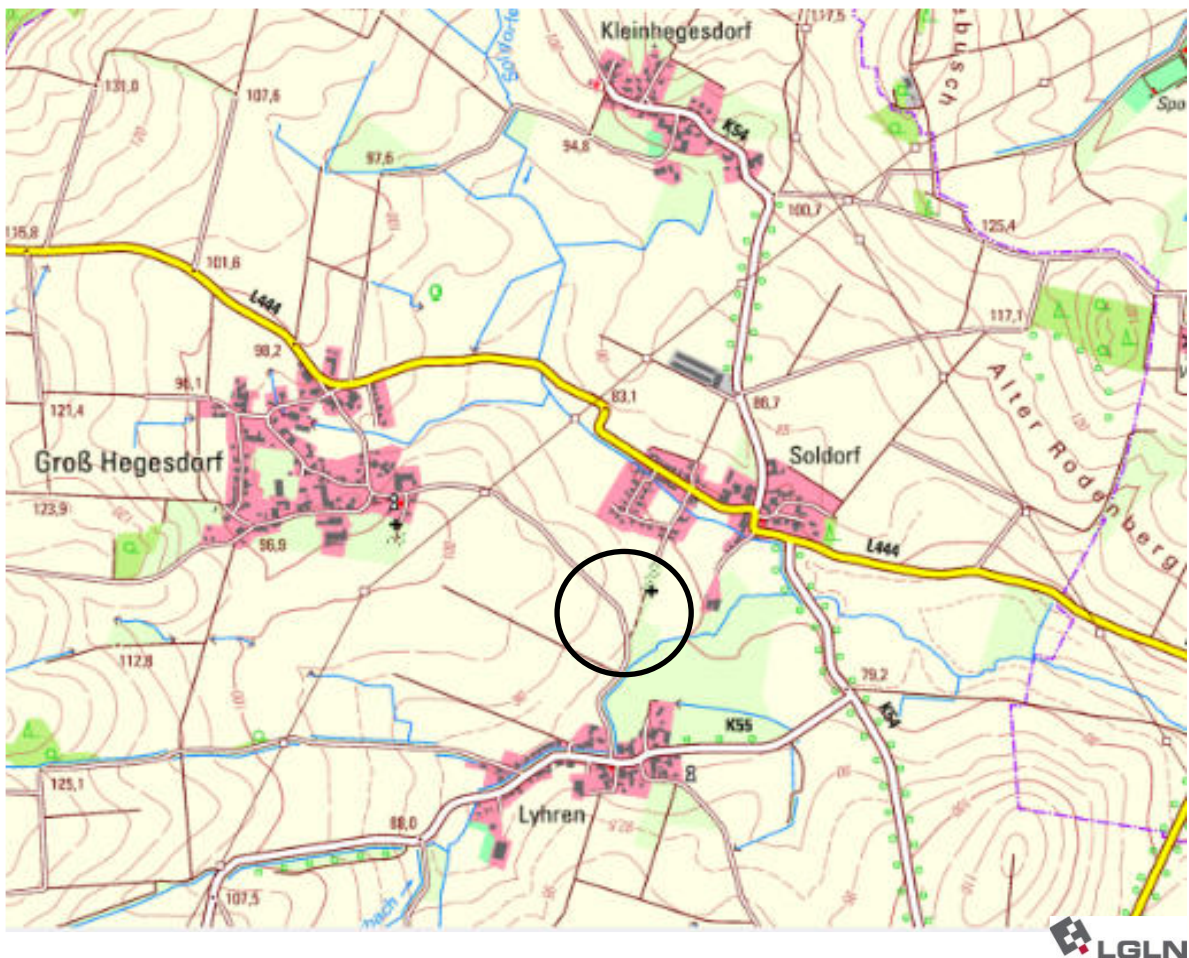


Samtgemeinde Rodenberg
Landkreis Schaumburg

**55. Änderung des Flächennutzungsplans
(Feuerwehr Groß Hegesdorf, Lyhren und Soldorf)**

**-Entwurf-
Begründung**

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

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 der Änderung	6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3 Gegenstand der Änderung	7
2.4 Alternative Standorte	7
2.5 Flächenbilanz	7
2.6 Auswirkungen der Planung	7
2.7 Umweltbericht	8
3. Verfahren	8

1. GRUNDLAGEN

Für die Samtgemeinde Rodenberg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 04. März 1981 vor.

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 die 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rodenberg 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 (NAGB-NatSchG) 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 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Feuerwehrhaus“ umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

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* und den *Friedhofsweg* nach Norden ist die schnelle Erreichbarkeit aller drei Einsatzorte gewährleistet.

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.

Geländeverhältnisse

Das Gelände des Plangebietes ist leicht wellig, wobei es von ca. 85 m ü NN im Osten auf ca. 88 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“ eingestuft sind, gilt für die Abräumung des Baufeldes im Zuge der Baustelleneinrichtung mit Blick auf die vorhandenen Feldbereiche und Saumstreifen gemäß § 39 Abs. 5

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

BNatSchG, dass diese nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. ausgeführt werden dürfen. 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 vom 04.März 1981.

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

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich. Es grenzen keine Bebauungspläne an das Plangebiet an.

2. GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

2.1 Anlass und Ziel der Änderung

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 liegt im Außenbereich an der *Groß Hegesdorfer Straße* und grenzt südwestlich an den Friedhof an. Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, der wiederum aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rodenberg liegt auf einer Fläche südlich des Ortsteils Soldorf und umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Lyhren einen Teil des Flurstücks 1.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Die Fläche befindet sich zurzeit in Privatbesitz. Der geschlossene Kaufvertrag enthält auflösende Bedingungen.

Die ungefähre Lage des Geltungsbereiches ist auf der Vorderseite dieser Begründung dargestellt.

Der 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 Gegenstand der Änderung

Aktuelle Darstellung

Gegenwärtig wird der Bereich der Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Nordosten gibt es eine kleine Überlappung mit einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die als kleiner Teil einer potenziellen Erweiterungsfläche vorgesehen war, die aber nicht benötigt wird.

Vorgesehene Änderungen

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende Einzeländerungen:

- Die Darstellungen der Fläche für die Landwirtschaft und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ werden vollständig entfernt,
- der gesamte Geltungsbereich wird in Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zusatz „Feuerwehr“ geändert.

2.4 Alternative Standorte

Da von dem Standort alle drei Ortschaften gleich gut erreichbar sind und er damit optimal ist, war, nachdem der Eigentümer bereit war, die Fläche zu verkaufen keine Alternative geprüft worden.

2.5 Änderung der Flächenbilanz

Aufgabe von Flächendarstellungen	ha
Fläche für die Landwirtschaft.	0,45
Grünfläche „Friedhof“	0,05
Neue Flächendarstellungen	
Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	0,5

2.6 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplans für diesen Bereich geschaffen, der wiederum die Bebauung dieser Fläche ermöglicht. Dadurch gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Auch die als Teilfläche für die Friedhofserweiterung dargestellte Grünfläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Unter Beachtung des Standortes der Feuerwehr als potenzielle Lärmquelle und der benachbarten zulässigen Nutzungen, wird davon ausgegangen, dass sich die Änderungen der Darstellungen verträglich in die Umgebung einfügen werden.

Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter

Durch die 55. Flächennutzungsplan-Änderung werden Eingriffe in verschiedene Schutzgüter vorbereitet. Auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird davon ausgegan-

gen, dass diese Eingriffe innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden können. Genaueres hierzu steht im Umweltbericht, der im Laufe des Verfahrens dieser Erläuterung hinzugefügt wird.

2.7 Umweltbericht

Die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht werden, werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung..

3. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 07.07.2021 wurde vom Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rodenberg die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

.....