

Gemeinde Radbruch

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Feuerwehr“

mit örtlicher Bauvorschrift nach NBauO

Teil I: Städtebaulicher Teil

Stand: Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 10.07.2018

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M. Sc. Lisa Walther

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren.....	3
2.	Lage des Plangebiets / Bestand.....	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1.	Ziele der regionalen Raumordnung	4
3.2.	Wirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3.	Vorhandene Bebauungspläne	7
3.4.	Denkmalschutz / Archäologie	7
4.	Planinhalt	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Baugrenzen	8
4.4.	Bepflanzungen	8
4.5.	Gestalterische Festsetzungen	9
5.	Erschließung	9
6.	Ver- und Entsorgung	9
7.	Immissionsschutz.....	10
8.	Natur und Landschaft	11
9.	Umweltbericht	11
10.	Flächen und Kosten	11

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Feuerwehr“ der
Gemeinde Radbruch, Lärmkontor GmbH, 05.12.2017

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Radbruch. Ein Neubau wird notwendig, da die Bedarfe an moderne, leistungsfähige und auch größere Einsatzfahrzeuge sowie Anforderungen im Brandschutz für die Einsatzkräfte in den letzten Jahren enorm gestiegen sind. Ein Umbau oder Neubau am vorhandenen Standort in der Dorfmitte ist aufgrund von fehlenden Flächen nicht möglich.

Zusätzlich wird seit längerem in der Gemeinde Radbruch eine Hundenauslauffläche benötigt, diese wird sich zukünftig nördlich der Fläche für die Feuerwehr, entlang der Rottorfer Straße, befinden.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 42. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Bardowick. Der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich wird zukünftig im Süden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die nördliche Fläche wird zukünftig als Grünfläche dargestellt.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des Ortskerns von Radbruch, an der Luhdorfer Straße (K 42). Es hat eine Größe von 11.512 m².

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Im Osten begrenzt ein Graben entlang der Straße Am Rüdel das Plangebiet. Im Süden verläuft die Luhdorfer Straße (K 42) und im Westen bildet die Rottorfer Straße (K 43) die Plangeietsgrenze. Aufgrund der Lage an den beiden Kreisstraßen ist die Fläche gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Im Rahmen eines bereits abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens werden die bisherigen Flurstücksgrenzen im Plangebiet und in dessen Umgebung verändert. Der Geltungsbereich ist bereits im Süden und Westen sowie im Osten im Bereich der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche an die neugebildeten Grenzen des Flurstücks 36/3 angepasst. Im Norden und entlang der östlichen Grenze der Hundenauslauffläche wird eine Grenze erst im Zuge der neuen Nutzung gebildet.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, Maßstab 1:5.000, Quelle: Google Earth

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der regionalen Raumordnung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2003 (Stand 2. Änderung 2015) wird der Gemeinde Radbruch, die sich innerhalb einer überregionalen Siedlungsachse befindet, die Schwerpunktaufgabe Sicherung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zugeordnet. Weitere Aufgaben der Gemeinde Radbruch sind die ausreichende Wohnraumversorgung, die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die ÖPNV-Versorgung auf Schiene und Straße. Diese Aufgaben stimmen mit der oben genannten Schwerpunktaufgabe überein und sind gleichzeitig Grundlage für die Erfüllung ebendieser. Radbruch ist zudem als Grundschulstandort ausgewiesen.

Westlich des Plangebiets ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Ebenso sind Teile dieser Fläche, auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Südlich und westlich des Planungsgebiets führt eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung entlang. Im Süden grenzen Flächen an, die als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Bau eines Feuerwehrgerätehauses als Sicherung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie der Schaffung einer neuen Hundeauslauffläche und unterstützt somit die genannte Schwerpunktaufgabe, die aus dem RROP für die Gemeinde Radbruch hervorgeht. Somit steht die Aufstellung dieses B-Plans den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

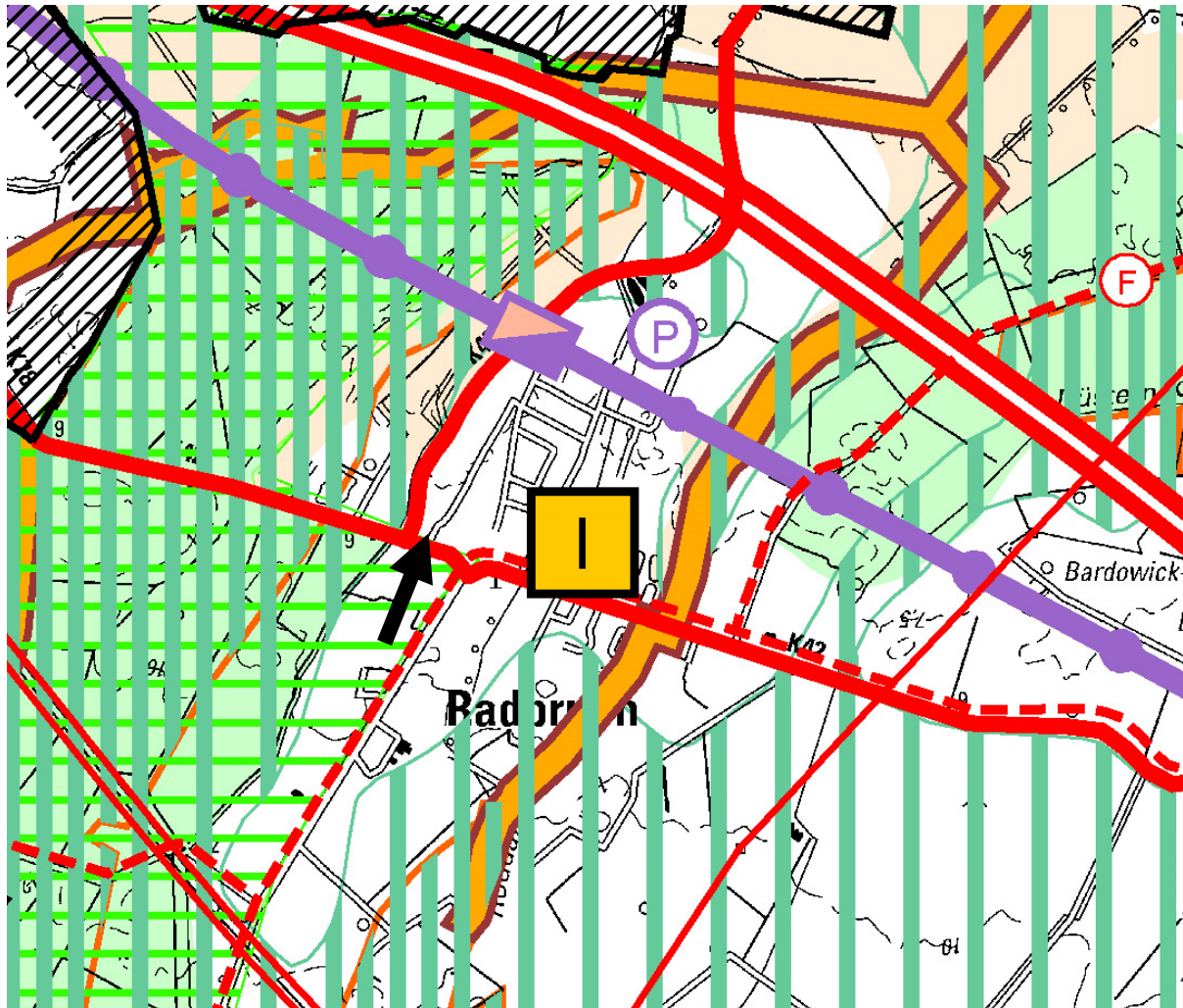


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2003 mit Lage des Plangebiets, in der Fassung der 1. Änderung 2010 (mit Pfeil markiert, ohne Maßstab)

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. An drei Seiten ist das Gebiet umgeben von Straßen. Im Osten und im Süden grenzen dahinter gemischte Bauflächen an, im Westen Grünflächen und im Norden weitere landwirtschaftliche Flächen.

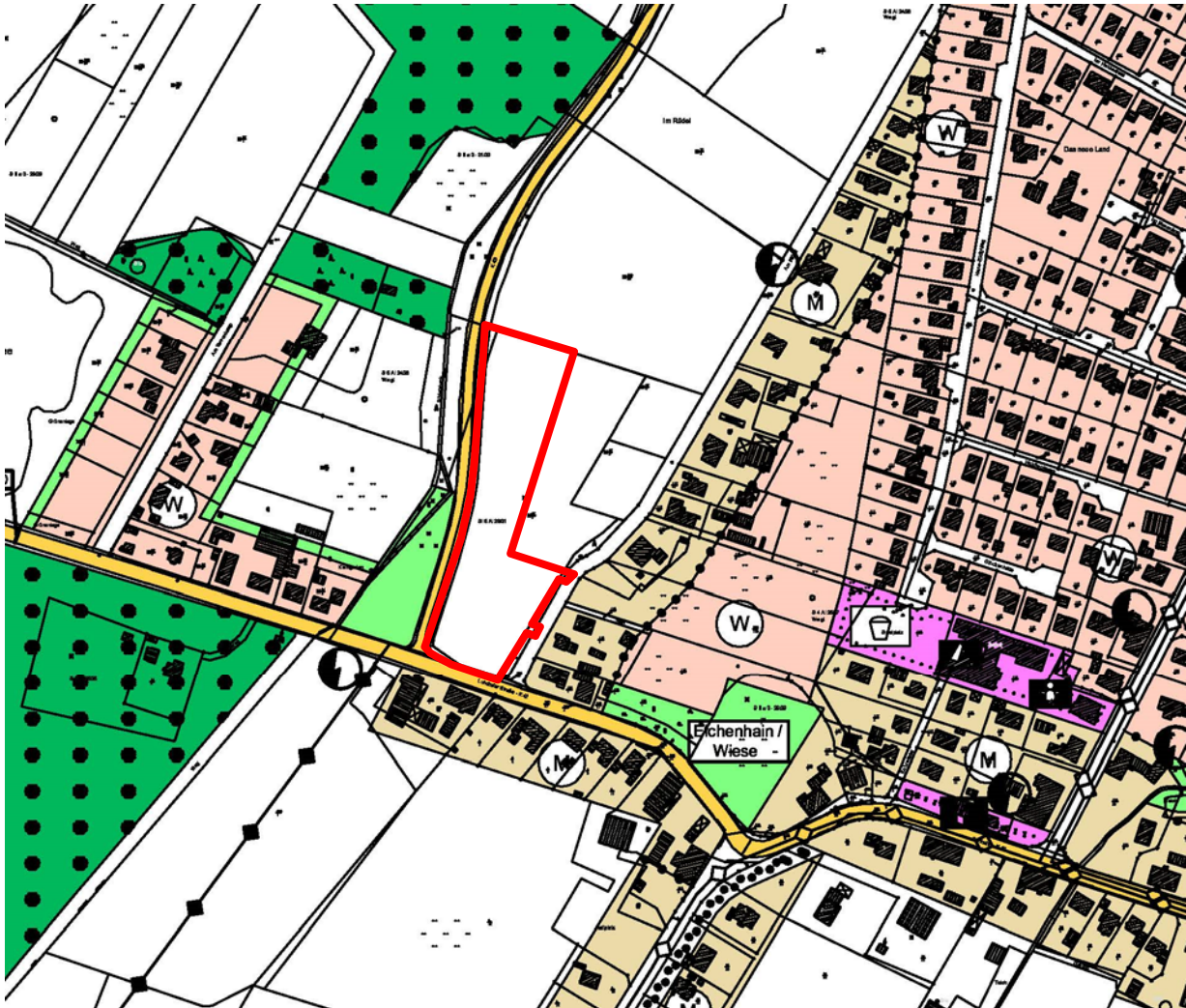


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets, M 1:5000

Zukünftig wird im Plangebiet im südlichen Teil eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie im nördlichen Teil Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Feuerwehr“. Damit ist der B-Plan Nr. 21 nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

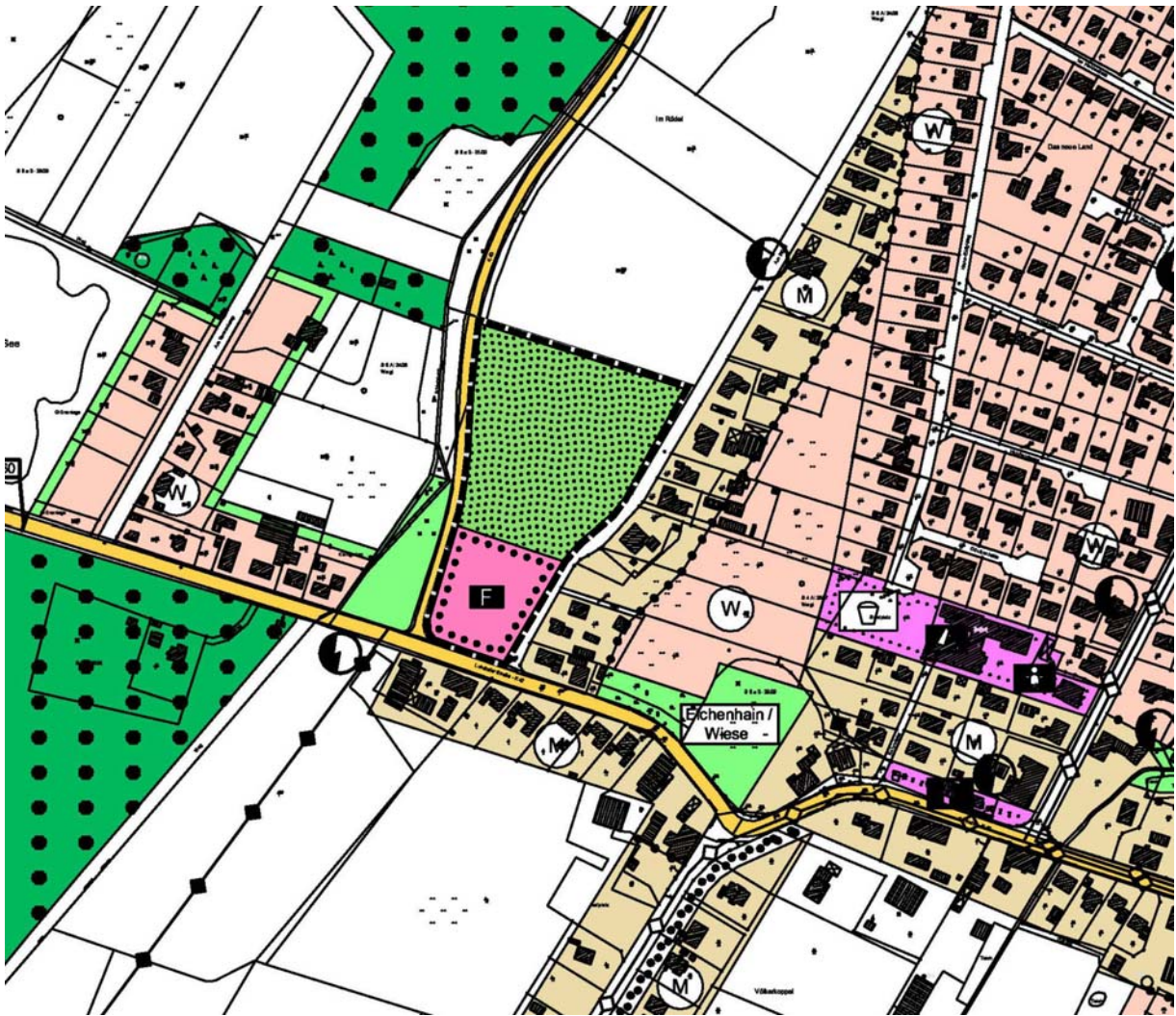


Abb. 4: Geplante Darstellung der im Verfahren befindlichen 42. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:5.000

3.3. Vorhandene Bebauungspläne

Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht, unmittelbar angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 14 „Am Rüdell“, der das Gebiet östlich des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet festsetzt.

3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Es gilt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG). Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche, auf der das Feuerwehrgerätehaus errichtet werden soll, wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich notwendiger Nebenanlagen zulässig, darüberhinausgehende Nutzungen sind unzulässig.

Nördlich der Gemeinbedarfsfläche wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeauslauffläche festgesetzt. Neben der Einzäunung sind auch Nebenanlagen, wie beispielsweise Sonnen- und Regenschutz durch Unterstände oder Bauwagen, Spielgeräte wie Röhrentunnel, Strohbunde und ähnliches, zulässig. Die Versiegelung innerhalb der privaten Grünfläche wird auf 100 m² begrenzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

In der Gemeinbedarfsfläche wird die Überbaubarkeit der Flächen mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen werden ausgeschlossen, da die Zahl für die geplanten Gebäude und Nebenanlagen der Feuerwehr ausreichend ist. Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus auf II festgesetzt, um eine adäquate Nutzung zu gewährleisten.

Innerhalb der privaten Grünfläche wird die Versiegelung durch Nebenanlagen auf 100 m² begrenzt, damit können mögliche Nebenanlagen in ihrer Größe begrenzt und ihre Auswirkungen bereits in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden.

4.3. Baugrenzen

Die Baugrenze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche weist in alle Richtungen einen Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze auf, wodurch ein großes Baufenster entsteht und eine flexible Anordnung des Feuerwehrgerätehauses möglich wird und gleichzeitig Abstand zu den Anpflanzflächen an den Rändern des Grundstücks eingehalten wird.

4.4. Bepflanzungen

Um eine optische Abgrenzung zur bestehenden Wohnbebauung am Rüdel und auch zur Rottorfer Straße zu gewährleisten werden entlang der östlichen und westlichen Grenze des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist jeweils eine 5 m breite 3-reihige Hecke zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Östlich der Hundefreilauffläche kann die Bepflanzung auch auf einem Wall ausgeführt werden.

4.5. Gestalterische Festsetzungen

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes insgesamt und einer ansprechenden Gestaltung des Plangebietes dienen.

Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in die Strukturen der umliegenden Bebauung einfügt.

5. Erschließung

Das Plangebiet soll von zwei Seiten erschlossen werden. Die Hauptzufahrt (Ein- und Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge) schließt an die Luhdorfer Straße -K 42- nach Süden an. Durch die Gemeinbedarfsfläche wird sich die Verkehrsbelastung der Kreisstraße nicht wesentlich verändern. Die Lage an der Kreisstraße trägt zudem dazu bei, dass keine zusätzlichen Verkehre in Wohnstraßen entstehen. Für die Erschließung der Stellplätze und der Hundenauslauffläche sind zwei weitere Zufahrten von Osten von der Straße Am Rüdel geplant, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die nördliche Straßenverkehrsfläche soll eventuell später an der Hundenauslauffläche vorbei nach Westen bis an die Rottorfer Straße als Fuß- und Radweg fortgesetzt werden. Dies ist lediglich eine vorsorgliche Planung der Gemeinde, falls es entlang der K 43 in Zukunft einen Gehweg oder eine Querung geben sollte. Erst dann ist eine Herrichtung dieser Verbindung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger beabsichtigt.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Trinkwasser und Löschwasser

Die Gemeinde ist dem Wasserverband Elbmarsch angeschlossen.

Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Samtgemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m^3/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasser-faches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzuschalten.

Abwasser

Der Schmutzwasserkanal für die zentrale Abwasserbeseitigung liegt in der Luhdorfer Straße. Der Träger ist die Abwassergesellschaft Bardowick (AGB).

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit wurde im Rahmen des Baus der Straßenverkehrsflächen des angrenzenden Wohngebiets „Am Rüdel“ (B-Plan Nr. 14) überprüft und bestätigt. Die Gemeinde hatte dazu im Jahre 2013 ein Gutachten bei der Firma igbv Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, Lüneburg in Auftrag gegeben. Dadurch, aus Erfahrungen mit anderen Bauvorhaben in der Nachbarschaft und durch die Kenntnis weitgehend ähnlicher Bodenverhältnisse, kann daher sicher davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet eine Versickerungsfähigkeit gewährleistet ist. Durch die Versickerung wird ein naturnaher und nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser umgesetzt.

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Lüneburg anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Lüneburg.

7. Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Feuerwehr“ der Gemeinde Radbruch, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 01.12.2017, als Anlage 1 angefügt) durchgeführt, um die Zulässigkeit eines Feuerwehrgerätehauses in der Umgebung zu schutzbedürftigen Nutzungen zu klären. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Aus Sicht des Gutachters sind keine schalltechnischen Konflikte nach Umsetzung des B-Plans Nr. 21 „Feuerwehr“ zu erwarten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden 2 Szenarien betrachtet. Zum einen die etwa einmal pro Monat auftretenden Notfalleinsätze, zum anderen die wöchentlich stattfindenden Übungsdienste.

In Szenario 1 kommt es durch den Einsatz der Signalhörner zu prognostizierten Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte, die jedoch nach Nummer 7.1 der TA Lärm „Ausnahmeregelung für Notsituationen“ als zulässig zu bewerten sind. In Szenario 2 kommt es zu geringfügigen Überschreitungen durch den wartungsbedingten Einsatz von Kettensäge und Tragkraftspritze. Da diese Nutzung nur sehr selten vorkommt, werden die Kriterien eines seltenen Ereignisses gemäß TA Lärm erfüllt, sodass hier die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Die Nutzung des Parkplatzes hält die Immissionsrichtwerte ebenfalls ein. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Flächenversiegelung vorbereitet, deren Kompensationsmaßnahmen vollständig im Plangebiet erbracht werden. Bei der Planung des Vorhabens einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein Kompensationsüberschuss von 446 Werteinheiten.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie wie die erforderlichen Maßnahmen sind ausführlich in den Kapiteln 5 und 7 des Umweltberichts (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

9. Umweltbericht

Siehe Teil II der Begründung.

10. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt 11.512 m², davon werden 4.703 m² als Gemeinbedarfsfläche, 6.450 m² als private Grünfläche und 359 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Kosten

Die Kosten des Bebauungsplans werden von der Gemeinde Radbruch getragen. Die Kosten des Feuerwehrgerätehauses werden von der Samtgemeinde Bardowick getragen.

Radbruch, den

.....

Bürgermeister