

**Gemeinde Radbruch**

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Feuerwehr“**

mit örtlicher Bauvorschrift nach NBauO

## **Teil I: Städtebaulicher Teil**

Stand: Beschluss zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 14.12.2017

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M. Sc. Lisa Walther

**Umweltbericht:**

Dipl.-Landschaftsökologin Beate Sauer

**Inhalt:**

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

## 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.

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 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die Fläche der 42. Änderung des FNP umfasst neben der Gemeinbedarfsfläche noch weitere Flächen im Norden, die zukünftig als Grünflächen dargestellt werden. Diese Flächen sind jedoch kein Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

## 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 5.000 m<sup>2</sup>.

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 Plangebietsgrenze. 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 Osten, Süden und Westen an die neugebildeten Grenzen des Flurstücks 36/3 angepasst. Im Norden wird eine Grenze erst im Zuge der Nutzung durch die Feuerwehr neu gebildet.



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

### **3. Planungsvorgaben**

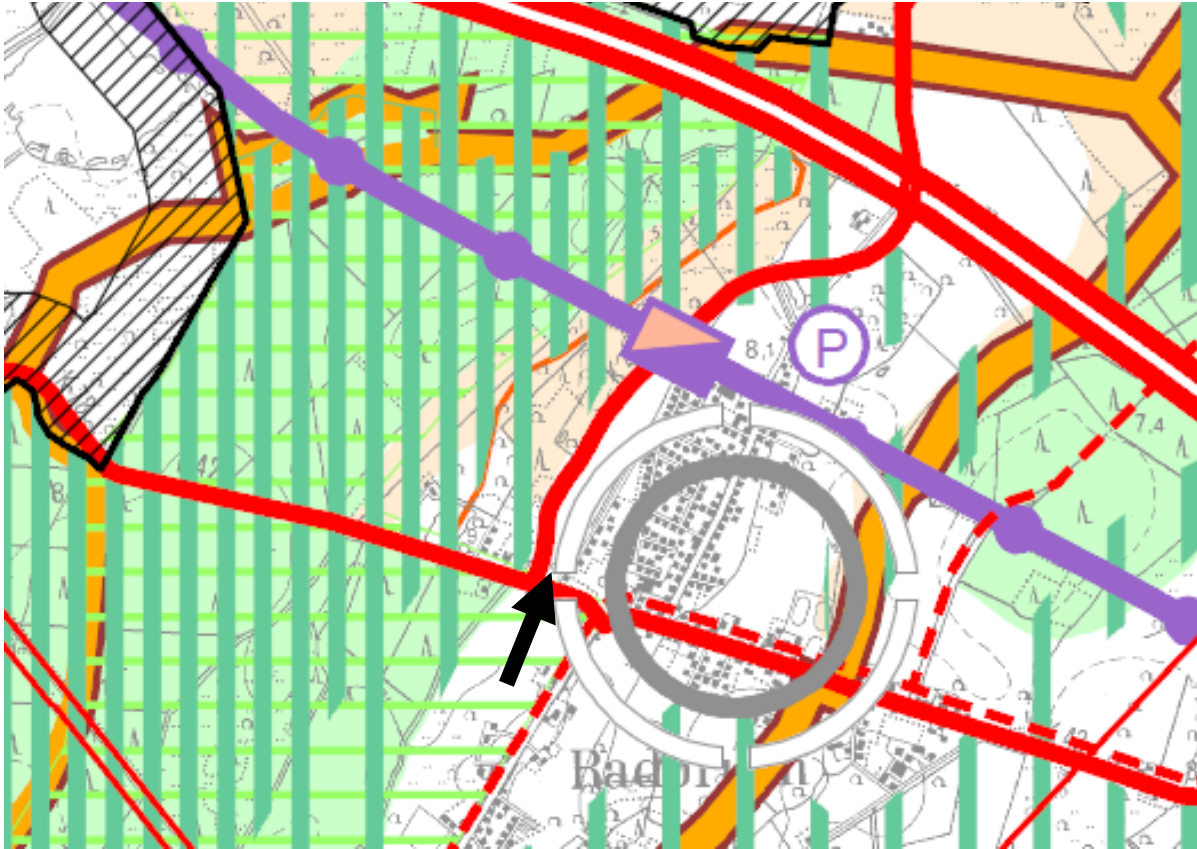
#### **3.1. Ziele der regionalen Raumordnung**

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) werden der Gemeinde Radbruch, die sich innerhalb einer überregionalen Siedlungsachse befindet, die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Versorgungsfunktionen sowie die Sicherung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zugeordnet. Radbruch ist zudem als Grundschulstandort ausgewiesen. Radbruch hat außerdem die ausreichende Wohnraumversorgung und die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die ÖPNV-Versorgung auf Schiene und Straße zum Ziel.

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

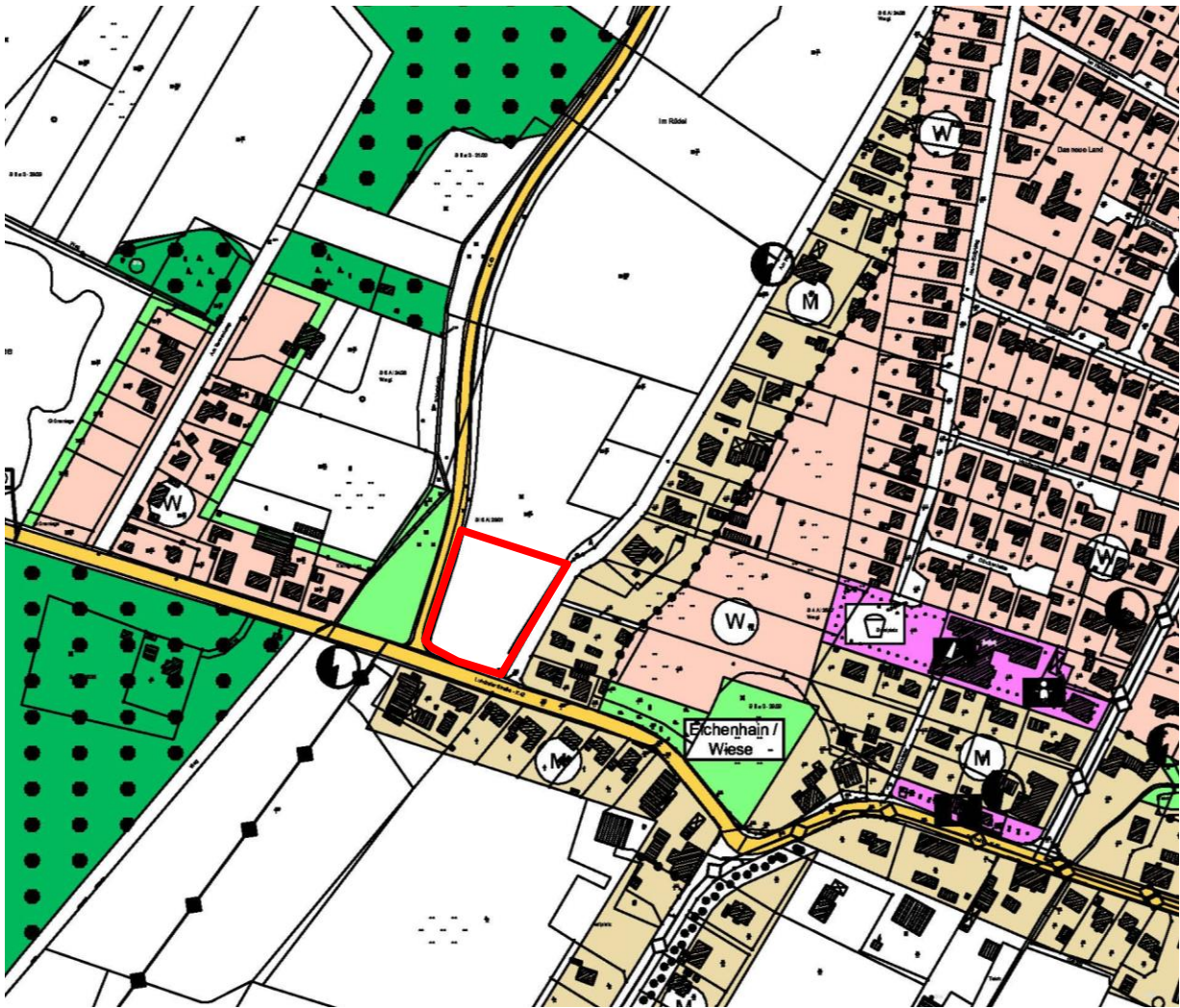
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Bau eines Feuerwehrgerätehauses und unterstützt damit die genannten Aufgaben, die aus dem RROP für die Gemeinde Radbruch hervorgehen. Somit steht die Änderung des FNP den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.



**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem RROP 2003 (Stand März 2015) mit Lage des Plangebietes (markiert durch schwarzen Pfeil), ohne Maßstab

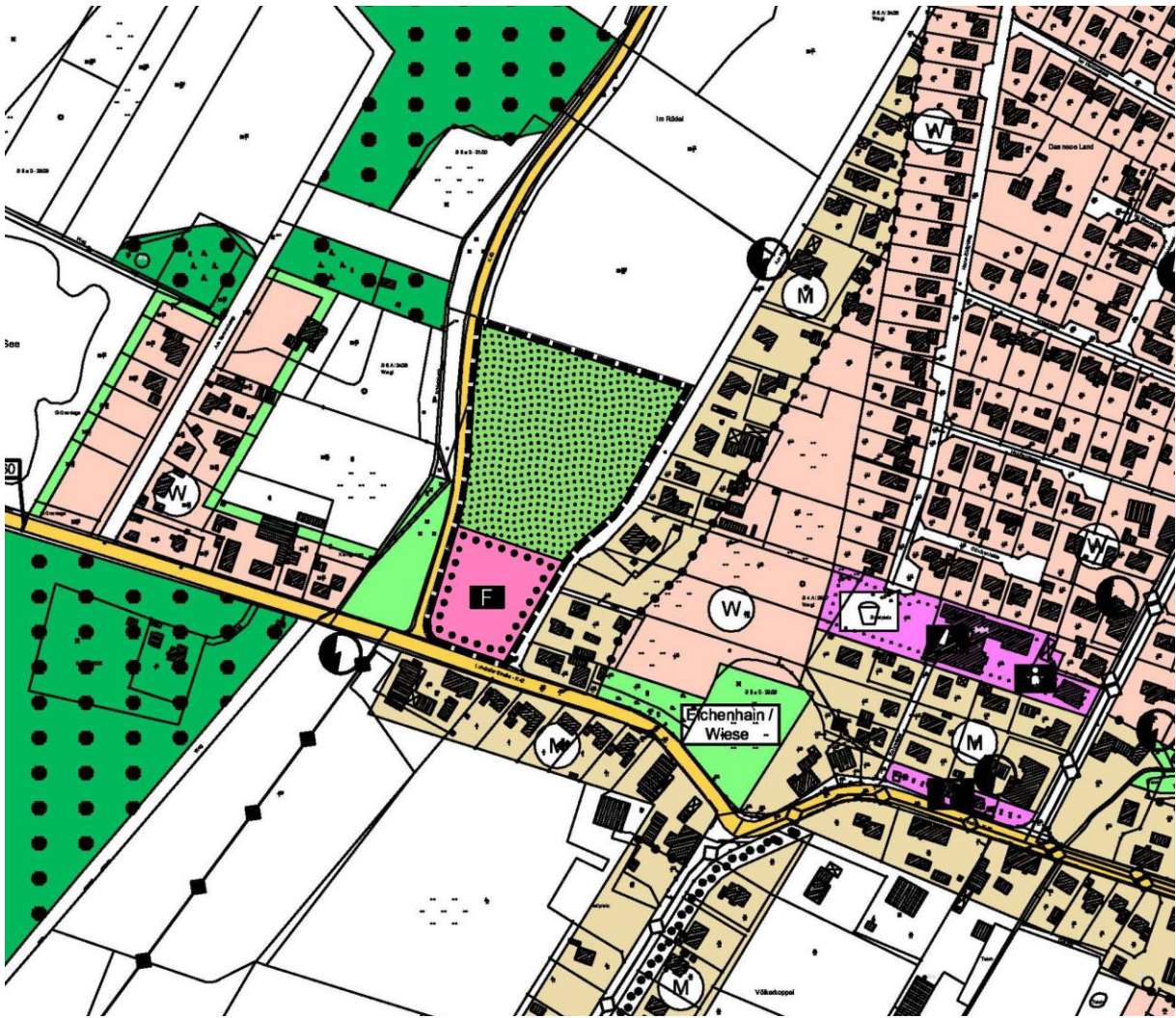
### 3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

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 Plangebietes, M 1:5000

Zukünftig wird im Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr 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 1:5000

### 3.3. Vorhandene Bebauungspläne

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

### 3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Wird ergänzt nach frühzeitiger Behördenbeteiligung.

## **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 einschl. notwendiger Nebenanlagen zulässig, darüberhinausgehende Nutzungen sind unzulässig.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Überbaubarkeit der Flächen wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieses Maß schließt Nebenanlagen mit ein, da mögliche Überschreitungen dieses Maßes durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Gemeinbedarfsflächen nicht zur Anwendung kommen. Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus auf I festgesetzt, dies reicht aus um eine adäquate Nutzung zu gewährleisten.

### **4.3. Baugrenzen**

Die Baugrenze weist in alle Richtungen einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze auf, wodurch ein großes Baufenster entsteht und eine flexible Anordnung des Feuerwehrgerätehauses möglich wird.

### **4.4. 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 Ludorfer Straße -K 43- 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 ist eine weitere Zufahrt von Osten von der Straße Am Rüdell geplant.

## 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.

### 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 ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Dadurch 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 Rotenburg (Wümme) anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Lüneburg.

## 7. Immissionsschutz

### Schallimmissionen

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. Umweltbericht**

Es wird ein Umweltbericht erstellt, der im weiteren Verfahren vorgelegt wird.

## **9. Flächen und Kosten**

### **Flächen**

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> und wird vollständig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

### **Kosten**

Die Kosten des Bebauungsplans und des Vorhabens werden von der Gemeinde Radbruch getragen.

Radbruch, den .....

.....

Bürgermeister