

Gemeinde Söhlde
Ortschaft Söhlde

Bebauungsplan Nr. 16 "Feuerwehr Söhlde"
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Ortschaft Söhlde"

- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 "Feuerwehr Söhlde" werden durch die Gemeinde Söhlde die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses mit den erforderlichen Freiflächen in nördlicher Lage am Ortsrand der Gemeinde Söhlde geschaffen. Das bestehende Feuerwehrhaus wurde bereits im Feuerwehrbedarfsplan 2018 als nicht ausreichend eingestuft und ein Neubau an anderer Stelle empfohlen. Da die Sicherstellung des Brandschutzes der Gemeinde durch die örtliche Feuerwehr eine Pflichtaufgabe der kommunalen Verwaltung darstellt, müssen entsprechende, zeitgemäße Einrichtungen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan stellt einen Angebotsbebauungsplan dar, der einen möglichst flexiblen planungsrechtlichen Rahmen vorgibt, in dem sich das Vorhaben zukünftig realisieren lassen soll. Für die direkte Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge auf die Landesstraße 475 ist eine südliche Einfahrt auf die "Bürgermeister-Burgdorfstraße" vorgesehen. Der private Pkw-Verkehr für die Einsatzkräfte und Vereinsmitglieder erfolgt von Osten über eine getrennte Zufahrt von der Erschließungsstraße "An der Mühle". Dadurch ist eine gegenseitig behindernde Überschneidung ausgeschlossen. Das Grundstück wird nach Norden und Westen mit einer Hecke eingefasst.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhlde, welcher in diesem Bereich "gewerbliche Bauflächen" darstellt. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" lässt sich hieraus entwickeln, da die geplante Nutzung sich unter Emissionsaspekten und verkehrlichen Belangen in den Zusammenhang eines Gewerbegebietes einordnen kann.

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung unter Immissionsaspekten ist durch ein schalltechnisches Gutachten bestätigt worden (DEKRA, 16.08.2021), unter Berücksichtigung, dass entsprechende nutzungsbezogene Regelungen im Bauantragsverfahren erfolgen.

Zur Sicherstellung einer freien Sicht bei der Ausfahrt von der Straße des Gewerbegebietes auf die Landesstraße 475 war im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10 ein Sichtdreieck dargestellt worden, als Bereich ohne Nutzungsangabe. Diese Teilfläche des B-Planes Nr. 10 wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens aufgehoben und in die Gemeinbedarfsfläche des B-Plan Nr. 16 einbezogen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Feuerwehr Söhlde" umfasst insgesamt eine Flächengröße von rd. 2.453 qm, welche vollständig als "Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr" festgesetzt ist. In Überlagerung (gem. textl. Festsetzung Nr. 1) werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit rd. 312 qm festgesetzt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der Planung wurden anderweitige, in Frage kommende Standortalternativen in der Ortschaft Söhlde geprüft. Hierbei stellten die erforderliche Nähe an das übergeordnete Straßennetz sowie die Trennung des Einsatzverkehrs der Feuerwehr und z.B. der Anfahrten durch Angehörige der Feuerwehr notwendige Grundvoraussetzungen für ungehinderte Abläufe bei laufenden Feuerwehreinsätzen dar. Der gewählte Standort in unmittelbarer Zuordnung zur Landesstraße 475 stellt diese Voraussetzungen bereit. Außerdem kann hierdurch eine Bündelung kommunaler Einrichtungen erreicht werden.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Ortschaft Söhlde liegt innerhalb der Lössbörde. Südlich der Ortschaft erhebt sich der Nettlinger Rücken als niedrige Schwelle aus der umgebenden Bördelandschaft. Die an gliedernden Strukturen arme Landschaft im direkten Umfeld der Ortschaft wird aufgrund der fruchtbaren Böden hauptsächlich intensiv ackerbaulich genutzt, der Nettlinger Rücken ist in Teilen bewaldet. Die Plangebietsfläche wird derzeit als Acker genutzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert. Die Fläche liegt innerhalb eines Bereiches, der durch Geräuscheinwirkungen der Bürgermeister-Burgdorf-Straße gekennzeichnet ist. Für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt eine geringe Bedeutung. Allerdings bietet der Geltungsbereich und das direkt angrenzende Umfeld potenziellen Lebensraum für Tiere. Nach den Ergebnissen des beauftragten Gutachters werden bei der Umsetzung des Vorhabens aufgrund fehlender Nachweise Verbote des Artenschutzes nicht berührt, sodass keinerlei Hindernisse für die Planung bestehen. Gleichwohl sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Der Bericht stellt dar, dass bei Umsetzung des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Verfahren bereitet eine Überbauung vor, was durch die Neuversiegelung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens führt. Mit einer Bebauung ändert sich das Erscheinungsbild des Ortsrandes. Von Nordwesten und Norden bestehen Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf die geplante Siedlungserweiterung. Durch Gehölzpflanzungen entlang des Grundstücksrandes können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert bzw. vermieden werden. Die notwendige Kompensation auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung findet zum Teil im Baugebiet innerhalb der ausgewiesenen Vegetationsfläche statt. Da das Plangebiet nicht den gesamten notwendigen Ausgleich aufnehmen kann, erfolgt der verbleibende Restanspruch westlich der Ortschaft Groß Himstedt in Form einer Obstwiese.

Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergriffen und sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am 31.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 "Feuerwehr Söhlde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 11.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) und die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) erfolgte in der Zeit vom 22.02.2021 bis 23.03.2021. Die Begründung und der Umweltbericht wurden zur Unterrichtung und zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 "Feuerwehr Söhlde" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Danach wurden Plan, Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 15.11.2021 bis 15.12.2021 im Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am 09.02.2022 den Bebauungsplan Nr. 16 "Feuerwehr Söhlde", nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde gem. § 10 (3) BauGB am 23.03.2022 im

Amtsblatt Nr. 17 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 16 ist damit am 23.03.2022 rechtswirksam geworden.

Ergebnis der Abwägung

I.) Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wurden folgende, wesentliche Stellungnahmen vorgetragen und durch die Gemeinde wie folgt abgewogen (die Stellungnahme der Gemeinde Söhlde ist jeweils *kursiv/ in schräger Schrift* gedruckt):

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Fachbereiche des **Landkreises Hildesheim** nehmen wie folgt Stellung:

Die **Kreisstraßenverwaltung** des Straßenverkehrsamtes verweist zuständigkeitshalber an die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV), welche vereinbarungsgemäß für diesen Aufgabenbereich zuständig ist.

- *Die NLSTBV ist beteiligt worden. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.*

Die **Denkmalpflege** verweist auf eine Windmühle westlich des Plangebietes, die als Einzeldenkmal im Denkmalverzeichnis der Gemeinde Söhlde geführt wird.

- *Der Hinweis auf die Beachtung der Windmühle wird in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.*

Es wird darauf hingewiesen, dass das Mühlengebäude auf Grund seiner exponierten Lage eine besondere Fernwirkung hat, die durch eine Neubebauung auch in größerer Entfernung nicht beeinträchtigt werden darf, eine "Bedrängung" durch die Neubebauung soll nicht stattfinden.

- *Das Plangebiet wird nach Norden und Westen durch eine Heckenbepflanzung eingefasst. Die Mühle selbst ist durch eine Abpflanzung wirkungsvoll eingegrünt. Zwischen dem Plangebiet und der Mühle besteht ein Abstand von ca. 170 m. Insgesamt sind die optischen Auswirkungen dadurch gering, eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Mühle ist nicht zu erwarten.*

Es wird dringend empfohlen, die geplante Neubebauung im Plangebiet frühzeitig mit der uDSchB abzustimmen.

- *Die Abstimmung wird rechtzeitig erfolgen.*

Es wird darauf hingewiesen, dass wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf.

- *In der Planfassung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen; die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.*

Der **Brandschutz** teilt mit, dass zu dem Baugrundstück eine Zufahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von 3,00 m und einer lichten Höhe von 3,50 m angelegt werden und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein muss.

- *Da die Feuerwehr selbst sich auf dem Grundstück bewegt und zu den Einsätzen ausrückt, ist davon auszugehen, dass die angegebenen Mindestmaße eingehalten werden.*

Der Brandschutz teilt den für die Gemeinbedarfsflächen erforderlichen Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über 2 Stunden mit und weist darauf hin, dass, falls die Hydranten die Wassermenge nicht bereitstellen können, ein unterirdischer Löschwasserbehälter zu errichten ist.

- *Der Brandschutz kann bereitgestellt werden. Falls die Hydranten nicht ausreichen, kann dies z.B. durch unterirdische Behälter geleistet werden.*

Die **Untere Abfall- und immissionsschutzbehörde** teilt mit, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der Schallimmissionsprognose abgegeben werden kann.

- *In der angefertigten Schallimmissionsprognose (DEKRA, 2021) wurde festgestellt, dass an den nächstgelegenen Wohnhäusern der zulässige Richtwert tags unterschritten wird, wenn Schallschutzmaßnahmen bei den Rückfahrwarnern der Einsatzfahrzeuge sowie im Bereich der Gerätenutzung eingeplant werden. Ebenso wird auf dem Gelände der Feuerwehr der Einsatz des Martinshorn ausgeschlossen, jedoch wird der Einsatz auf den öff. Verkehrswegen als immissionsschutzrechtlich zumutbar eingestuft. Entsprechende nutzungsbezogene Regelungen erfolgen im konkreten Bauantragsverfahren.*

Die **Untere Bodenschutzbehörde** weist auf ein mit ihr abzustimmendes Bodenschutzkonzept hin.

- *Dieses wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt.*

Die **Untere Naturschutzbehörde** teilt mit, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände bestehen. Es ergeht der Hinweis, dass ein Bodenschutzkonzept in der Ausführung durch eine ökologische (oder bodenkundliche) Baubegleitung begleitet werden sollte.

- *Die ökologische Baubegleitung wird nach Erfordernis durch den Vorhabenträger abgestimmt.*

Bzgl. des Artenschutzes kann eine Stellungnahme erst abgegeben werden, wenn vorhandene Gutachten offen gelegt werden.

- *Die Gutachten zum Artenschutz liegen mittlerweile vor (GeumTec, 08.03.2021). Im Untersuchungsgebiet konnten keine Nachweise des Feldhamsters oder Feldlerchenreviere festgestellt werden, weshalb keine Kompensationsmaßnahmen für den Feldhamster bzw. die Feldlerche für erforderlich gehalten werden. Durch die Entfernung zu Gehölzen (100 bzw. 150 m Entfernung) ist eine Gefährdung von Gehölzbrüter-Arten nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen im Vorfeld der Baumaßnahmen werden empfohlen.*

Zu extern vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen kann noch nicht Stellung genommen werden.

- *Für das Schutzgut Boden erfolgen Kompensationsmaßnahmen (Streubobstwiese; rd. 699 qm) auf einer Fläche südwestlich von Groß Himstedt.*

Der Fachbereich **Planungsrecht** weist darauf hin, dass die Nummerierung des Bebauungsplanes anzupassen ist.

- *Die Nummerierung wird angepasst.*

Es wird angeregt zu erläutern, weshalb von der Darstellung der 17. Änderung des FNP (Streifen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Park" an der Bürgermeister-Burgdorf-Str.) abgewichen wird.

- *Eine Abweichung von der 17. Änderung ist nicht erfolgt.*

Es wird angeregt, einen Mindestabstand von Nebenanlagen, Carports und Garagen von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie festzusetzen.

- *Bedingt durch die Planungskonzeption und die örtlichen Gegebenheiten (Grünstreifen mit Alleebäumen) kann hiervon abgesehen werden.*

Der **Wasserverband Peine** teilt mit, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet durch Anschluss an das öff. Schmutzwasserkanalisationsnetz erfolgen wird und beschreibt den ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser.

- *Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht möglich; es wird zurückgehalten und dem Regenwasserkanal zugeführt.*

Bei Baumpflanzungen im Trassenbereich verlegter Versorgungsleitungen sind Regelwerke einzuhalten.

- *Baumpflanzungen wurden im B-Plan nicht festgesetzt, Hinweis wird im Umweltbericht aufgenommen.*

II.) Im Rahmen des Verfahrens nach **§ 3 (2) BauGB "Öffentliche Auslegung"** und **§ 4 (2) BauGB** wurden folgende wesentliche Stellungnahmen vorgetragen und durch die Gemeinde Söhlde wie folgt abgewogen

(die Stellungnahme der Gemeinde ist *kursiv/ in schräger Schrift* gedruckt). Sich wiederholende Stellungnahmen werden nicht nochmals wiedergegeben.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Fachbereiche des **Landkreis Hildesheim** nehmen wie folgt Stellung:

Die **Bodendenkmalpflege** weist auf eine redakt. Anpassung bzgl. des Begriffs "Bodenarchäologie" hin.

- *Der Begriff wird in der Begründung angepasst.*

Seitens der **Unteren Abfall- und Immissionschutzbehörde** wird dem B-Plan zugestimmt, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Regelungen zum Schallschutz i.S. der Schallimmissionsprognose der DE-KRA getroffen werden.

- *Es werden Regelungen entsprechend den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose getroffen.*

Die **Untere Naturschutzbehörde** hat keine Bedenken und weist auf eine eigentumsrechtliche Sicherung der Kompensationsfläche spätestens zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes hin.

- *Die Fläche wird von der Gemeinde erworben, die Sicherung wird spätestens bei Inkrafttreten vorliegen.*

Das **Gesundheitsamt** weist darauf hin, dass die Empfehlungen zu den Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

- *Die Empfehlungen werden berücksichtigt.*

Der Fachbereich **Planungsrecht** hat Bedenken, wenn der Immissionsschutz auf die Vorhabenebene verlagert werden sollte.

- *Die Auswirkungen des Bauvorhabens und die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen wurden ermittelt. Da jedoch einzelne bauliche Maßnahmen zum Schallschutz von der räumlichen Lage der konkreten Nutzungsverteilung auf dem Grundstück abhängen, können diese erst umgesetzt werden, wenn die Nutzungen und die damit verbundenen Abläufe abschließend feststehen.*

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover** erläutert, dass die Landesstraße 475 im Zuständigkeitsbereich ihrer Behörde liegt und hat keine Bedenken. Es wird angeregt, die Schenkellängen der freizuhaltenden Sichtfelder "An der Mühle" zu bemaßen. Es wird um kurze Mitteilung über die Rechtskraft des B-Planes gebeten.

- *Die Bemaßung erfolgt. Die Mitteilung wird erfolgen.*

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** weist darauf hin, dass dem LBEG im Verfahrensgebiet keine weiteren aufrechtzuerhaltenen Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vorliegen. Das Verfahrensgebiet liegt nicht im Bereich von historischem Bergbau. Ob Bergbauberechtigungen vorliegen, muss abgeklärt werden.

- *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es liegen keine entsprechenden Bewilligungen oder Bergwerksrechte im Plangebiet vor.*

Auf die Beachtung der zur geotechnischen Baugrunderkundung geltenden DIN-Normen wird hingewiesen.

- *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Söhlde, den _____

(Marienfeldt)
Bürgermeister