

Stadt Sehnde
Ortschaft Haimar

Bebauungsplan Nr. 140 "Im Mühlenfeld"

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 140 "Im Mühlenfeld" werden durch die Stadt Sehnde die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses im Westen der Ortschaft Haimar und zur Ausweisung eines kleinen Wohngebietes für ca. 17 Wohneinheiten geschaffen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde, die am 23.05.2019 wirksam geworden ist.

Das Feuerwehrhaus wird auf stadteigenen Flächen errichtet, die nördlich an die Bundesstraße 65 (B 65) anschließen. Durch die direkte Anbindung an diese wichtige Querverbindung in West-Ost-Richtung ist eine gute Erreichbarkeit der Ortslage selbst und des umgebenden Stadtgebietes gegeben.

Gleichzeitig besteht in Haimar der Bedarf nach weiterem Wohnraum. Das Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Sehnde stellt für Haimar lediglich eine Baulücke (123) fest.

Der Bebauungsplan Nr. 140 schließt an das am Westrand der Ortschaft Haimar bestehende Baugebiet "Mühlenfeld" (B-Plan Nr. 137, 2001 in Kraft getreten) an. Das neue Wohngebiet soll über eine Verlängerung der Straße "In der Worth" und über eine gemeinsame Zufahrtsstraße mit der Feuerwehr von der B 65 aus erschlossen werden. Im Norden grenzt das Baugebiet an den Mittellandkanal an, womit Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung bestehen.

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen unter Immissionsaspekten ist durch ein schalltechnisches Gutachten bestätigt worden (DEKRA, 05.08.2019), unter Berücksichtigung der Geräusche aus den betrieblichen Abläufen der Feuerwehr und von der Bundesstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 140 "Im Mühlenfeld" umfasst insgesamt eine Flächengröße von rd. 2,4 ha, wovon rd. 10.016 qm als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und rd. 3.278 qm als "Fläche für den Gemeinbedarf, Feuerwehr" festgesetzt sind. Die übrigen Flächen umfassen "Straßenverkehrsflächen" mit rd. 4.495 qm, Grünflächen mit insgesamt rd. 5.251 qm und eine Fläche für das Regenrückhaltebecken mit rd. 1.203 qm.

Für den Bebauungsplan wurde eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die Regelungen zur Dachform, Dachneigung, zur Dachdeckung und zu den Dachfarben trifft. Außerdem erfolgen Regelungen zur Höhe der Einfriedungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der Planung wurden verschiedene Positionen des Feuerwehrgebäudes im Plangebiet untersucht, in Abhängigkeit zum Baukörper mit unterschiedlichen Anordnungen der Stellplätze und der Einsatzzufahrt. Es waren die schalltechnischen Aspekte und die Erfordernisse der Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Verlauf der Straßenerschließung, der Wendepunkt sowie das Regenrückhaltebecken und dessen Zuwegung wurden in Alternativen überlegt, u.a. mit dem Ziel, eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes nach Westen zu ermöglichen und die Bewirtschaftung des RRB zu erleichtern. Die Ortsrandeingrünung im Westen wurde in variierenden Breiten geplant, um einen möglichst vielfältigen Ortsrand zu schaffen. Außerdem wurde das Flächenverhältnis zwischen Gemeinbedarfsfläche, öffentlichen Grünflächen sowie Wohnbauflächen an den Flächenbedarf angepasst, dessen erforderlicher Umfang im Rahmen des Planverfahrens geklärt wurde.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Stadt Sehnde plant am westlichen Ortsrand von Haimar eine Siedlungserweiterung mit einer Wohnnutzung, daneben soll ein neuer Standort für die Ortsfeuerwehr entstehen. Das Planungsgebiet umfasst neben Anteilen der Bundesstraße B65 und des Friedhofes im Süden hauptsächlich Äcker. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 "Im Mühlenfeld" schafft die Stadt die rechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt den Zustand von Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen und der näheren Umgebung. Die Ortschaft Haimar liegt am Börderand, den umliegenden Landschaftsraum kennzeichnet eine intensive ackerbauliche Nutzung. Durch die Planungen sind Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Boden/Fläche zu erwarten, naturschutzrechtlich gesicherte Bereiche werden nicht überplant. Der Bericht nennt Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Wiesenschafstelze und der Zauneidechse, die bei einer Umsetzung des Vorhabens zu beachten sind. Die Angaben folgen den Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Dipl. Ing. Dipl. Biol. Karin Bohrer, Bearbeitungsstände: 27.09.2017; 19.10.2018), der im Vorfeld im Auftrag der Stadt Sehnde möglicherweise betroffene Arten untersucht hat (wie Vögel, Fledermäuse, Feldhamster und Reptilien).

Von Westen und Südwesten bestehen Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf die geplante Siedlungserweiterung. Durch Gehölzpflanzungen entlang des zukünftigen Ortsrandes können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert bzw. vermieden werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Die notwendige Kompensation findet im Geltungsbereich innerhalb der ausgewiesenen Vegetationsflächen statt. Angrenzende Nutzungen werden nicht beeinträchtigt.

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

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 "Im Mühlenfeld" beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) erfolgte vom 12.06. bis 30.06.2017, die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) erfolgte in der Zeit vom 03.07.bis 07.08.2017, mit Anschreiben vom 03.07.2017. Die Begründung und der Umweltbericht wurden zur Unterrichtung und zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.08.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Danach wurden Plan, Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 30.09.2019 bis 01.11.2019 im Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist in der Zeit vom 25.09.2019 bis 01.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 21.09.2019 im "Marktspiegel" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 140 "Im Mühlenfeld" sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 140 wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 26.03.2020 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 12 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 140 "Im Mühlenfeld" ist damit am 26.03.2020 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 Stadt wie folgt abgewogen (die Stellungnahme der Stadt Sehnde ist jeweils *kursiv/ in schräger Schrift* gedruckt):

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

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)** weist darauf hin, dass dem Vorhaben nur zugestimmt werden kann, wenn an der Bundesstraße 65 die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone berücksichtigt wird und darauf hingewiesen wird, dass Hochbauten und sonstige bauliche Anlagen darin ausgeschlossen sind. Es wird eine Linksabbiegehilfe auf die B 65 für erforderlich gehalten. Die Behörde wird prüfen, ob eine Querungshilfe für den Radverkehr hergestellt werden kann. Des Weiteren wird darum gebeten, die erforderlichen Straßenverkehrsflächen der B 65 mit in den Bebauungsplan aufzunehmen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden.

- *Die Bauverbotszone wird beachtet, es werden entsprechende Hinweise im Bebauungsplan dargestellt. Die Straßenverkehrsfläche der B 65 wird im relevanten Abschnitt in den Geltungsbereich aufgenommen.*

Die Fachbereiche der **Region Hannover** nehmen wie folgt Stellung:

Der **Brandschutz** teilt den für die Gemeinbedarfsfläche und das Wohngebiet erforderlichen Löschwasserbedarf von 1.600 l/min. über 2 Stunden mit und weist darauf hin, dass, falls das Leitungsnetz die Wassermenge nicht bereitstellen kann, davon unabhängige Entnahmestellen (Brunnen, Zisternen o.ä.) einzurichten sind.

- *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

Der **Naturschutz** teilt mit, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind und die Umweltprüfung sich auf die Bilanzierung innerhalb der Eingriffsregelung beschränken kann. Zum Vorkommen von Arten und Biotopen besonderer Bedeutung liegen der Behörde keine Daten vor.

- *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.*

Seitens des **Gewässerschutzes** wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung des Plangebietes nachzuweisen ist.

- *Das Gebiet wird an das Abwassernetz angeschlossen. Es wird ein Regenrückhaltebecken mit Anschluss an das bestehende System der Regenrückhaltung erstellt. Die Informationen werden in die Begründung aufgenommen.*

Der **Denkmalschutz** bittet um Aufnahme ihres Hinweises, da im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen ist.

- *Der Hinweis wird in die Planfassung aufgenommen.*

Die **Bauaufsicht** weist darauf hin, dass die räumliche Nähe vom WA (Allgemeinen Wohngebiet) zum Feuerwehrstandort zu berücksichtigen ist.

- *Die Abwägung der Konfliktlage wird in die Planung eingestellt.*

Die **Regionalplanung** bestätigt die Übereinstimmung des Vorhabens mit der Raumordnung.

Das **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig** weist auf den angrenzenden Mittellandkanal hin, und dass keine Flächen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig überplant werden dürfen. Baumaßnahmen an Bundeswasserstraßen bedürfen einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung.

- *Das Plangebiet umfasst keine Flächen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Braunschweig. Erforderliche Genehmigungen werden im Rahmen der Ausbauplanung (bei Erfordernis) eingeholt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

II.) Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB "Öffentliche Auslegung" und § 4 (2) BauGB wurden folgende wesentlichen Stellungnahmen vorgetragen und durch die Stadt Sehnde wie folgt abgewogen (die Stellungnahme der Stadt ist *kursiv/ in schräger Schrift* gedruckt)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

(es wurde 1 Stellungnahme abgegeben)

Die **Bürger B 001** weisen auf ihr langjähriges Engagement im Ortsrat und das fünfzigjährige Bestehen ihrer zum Plangebiet benachbarten Gärtnerei hin. Es werden folgende Bedenken vorgetragen:

Es wird erwartet, dass die Standortwahl aufgrund einer Gesamtkonzeption für das Stadtgebiet erfolgt ist.

- *Der Standort ist Ergebnis einer Bedarfsanalyse für das gesamte Stadtgebiet, mit dem der Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Sehnde umgesetzt wird.*

Es wird eine Wertminderung durch den Feuerwehrneubau befürchtet, weil das Sichtfeld verbaut und steigende Lärmbelästigungen durch die neue Straße zu erwarten sind.

- *Durch die leichtere Erreichbarkeit der Grundstücke ist eher ein Wertbesserung zu erwarten. Das Gebiet der Gärtnerei genießt derzeit den Schutzanspruch eines Mischgebietes, der Verkehr entspricht der üblichen Nutzung einer öffentlichen Straße. Es ist ein schalltechnisches Gutachten (DEKRA, 05.08.2019) erstellt worden, das Regelungen zum Schallschutz in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen trifft.*

Es wird eine Beteiligung an den Erschließungskosten abgelehnt.

- *Die Erschließung erfolgt durch einen Dritten, sodass der Stadt kein umlegungsfähiger Erschließungsaufwand entsteht. Die Planstraße A dient zur Anbindung an die Bundesstraße. Damit entfallen keine Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück.*

Der **Zweckverband Abfallwirtschaft** gibt Hinweise zum Ausbau der für das Abfahren des Abfalls erforderlichen Verkehrsflächen, Einmündungen und Wendeplätze, sowie zum Höhenfreiraum. Des Weiteren werden Hinweise an den Nutzer zum Abstellen der Abfallbehälter und Wertstoffsäcke gegeben.

- *Die Hinweise werden beachtet. Regelungen zwischen dem Müllentsorger und den Nutzern sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.*

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** - Fachbereich Bauwirtschaft - weist darauf hin, dass keine Erdfallgefahr besteht. Im Plangebiet befindet sich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund. Auf die Beachtung der zur geotechnischen Baugrunderkundung geltenden DIN-Normen wird hingewiesen.

- *Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Erdfallgefahr besteht. Die genannten Normen werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet.*

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** - Fachbereich Landwirtschaft/Bodenschutz - weist auf Suchräume für schutzwürdige Böden im Plangebiet hin. Die Begleitung des Vorhabens durch eine Bodenkundliche Baubegleitung wird befürwortet. Es wird auf die neu erschienene DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.

- *Nach Landschaftsrahmenplan der Region Hannover kommen im Plangebiet keine Böden mit besonderen Werten vor (ackerbauliches Ertragspotenzial: mittlerer Bereich); die vom LBEG benannten Werte werden durch die benannten detaillierteren Planwerken nicht bestätigt. Die Stadt räumt daher den Planungszielen einen Vorrang gegenüber dem Bodenschutz ein. Die DIN 19639 wird im Umweltbericht ergänzt.*

Die Fachbereiche der **Region Hannover** nehmen wie folgt Stellung:

Der Brandschutz verweist auf die weitere Gültigkeit ihrer Stellungnahme vom 07.08.2017.

- *Die benötigten Löschwassermengen können bereitgestellt werden.*

Der **Naturschutz** teilt mit, dass keine naturschutzfachlichen Planungen oder Maßnahmen eingeleitet sind und zum Vorkommen von Arten und Biotopen mit naturschutzfachlicher Bedeutung keine Daten vorliegen; die Regelungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

- *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Der **Gewässerschutz** weist darauf hin, dass das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen erst nach einer Vorreinigung vom geplanten Regenrückhaltebecken in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden darf.

- *Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens.*

Das ausreichende Rückhaltevolumen des vorhandenen RRB (B-Plan Nr. 137) ist erneut nachzuweisen, unter Berücksichtigung des zusätzlichen Drosselabflusses des neuen RRB (B-Plan 140). Die Übungsfläche der Feuerwehr ist ggf. an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Für die Überbauung des vorhandenen Straßengrabens ist, wenn er nur der Straßenentwässerung dient, eine gesonderte wasserrechtliche Zulassung erforderlich.

- *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und innerhalb der weiteren Planungen berücksichtigt.*

Der **Immissionsschutz** wird bittet um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.

- *Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.*

Durch die **Belange des ÖPNV** wird darauf hingewiesen, dass ab 2020 die Buslinie 370 zur sprintH-Linie 800 weiterentwickelt wird.

- *Die Information wird in die Begründung aufgenommen.*

Die **Regionalplanung** bestätigt die Übereinstimmung des Vorhabens mit der Raumordnung. Das neue Wohngebiet wird in das Eigenentwicklungskataster übernommen.

- *Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.*

Sehnde, den 26.03.2020

gez. Kruse

(Kruse)

Bürgermeister