

Bebauungsplan Nr. 22.5.0 „Feuerwehr Burgdorf“

Gemeinde Burgdorf, OT Burgdorf,
Landkreis Wolfenbüttel

Stand:

Vorentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)



Topographische Karte, unmaßstäbl. Darstellung



Gemeinde Burgdorf
Im Baderkamp 2, 38272 Burgdorf

**Bebauungsplan Nr. 22.5.0
„Feuerwehr Burgdorf“
Gemeinde Burgdorf, Ortsteil Burgdorf**

Landkreis Wolfenbüttel

Begründung

Gemeinde Burgdorf

Im Baderkamp 2
38272 Burgdorf

Tel. 05345 408-0

Planverfasser:

planerzirkel

bernd schmalenberger akn srl

städtebau, grün- und
landschaftsplanung

Ottostrasse 33
31137 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13

Fax: 05121 / 1 47 99

E-Mail: sgl@planerzirkel.net

www.planerzirkel.net

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn

Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Dipl.-Ing. Claudia Schlums (Umweltbericht)

Stand:

Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
2.	LAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG	2
2.1	Lage, Geltungsbereich und Größe	2
2.2	Gebietsbeschreibung und Topographie	4
2.3	Boden	5
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig	6
3.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	8
3.3	Bestehendes Baurecht	10
3.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
4.	PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	10
5.	VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG	14
5.1	Verkehrliche Erschließung	14
5.2	Ver- und Entsorgung	14
6.	ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN	15
7.	SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG	15
7.1	Landwirtschaft	15
7.2	Immissionsschutz	15
7.3	Umweltbelange	16
8.	VERFAHRENSVERMERKE	17

FACHBEITRÄGE

- Erfassung gesetzlich geschützter Biotope, Biodata, 07/2013
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure GmbH, 09.08.2021
- Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses in 38272 Burgdorf, Am Bereler Berg, SBBS – Schalltechnisches Beratungsbüro Sarstedt, 15.02.2024

ANLAGEN

- Biotoptypenkartierung, planerzirkel, 02/2024
- Plan zum Bebauungsplan Nr. 22.5.0 „Feuerwehr Burgdorf“, M 1:1.000 zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, planerzirkel, 21.02.2024

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22.5.0 ist die Planung eines neuen Stützpunktfeuerwehrstandortes am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Burgdorf. Die Freiwillige Feuerwehr Burgdorf ist eine von drei Stützpunktfeuerwehren der Samtgemeinde Baddeckenstedt. Die Gemeinde Burgdorf besteht aus den Ortsteilen Berel, Burgdorf, Hohenassel, Nordassel und Westerlinde. Die Ortsfeuerwehren Berel, Hohenassel, Nordassel und Westerlinde sind Grundausstattungsfeuerwehren.

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten und einzusetzen. Dazu haben sie insbesondere die erforderlichen Anlagen, Mittel und Geräte bereitzuhalten, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen, für die Aus- und Fortbildung der Angehörigen ihrer Feuerwehr zu sorgen und Alarm- und Einsatzpläne aufzustellen und fortzuschreiben sowie Alarmübungen durchzuführen (§ 2 Abs. 1 Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG).

Die Anforderungen an die Feuerwehrrhäuser sind in den letzten Jahren gestiegen. Der bisherige Standort in der Ortsmitte des Ortsteils Burgdorf wird diesen Anforderungen nicht mehr gerecht. Der erforderliche Umbau und die Modernisierung dieses Standortes geht mit einem erhöhten Flächenbedarf einher.

Die Möglichkeit einer Sanierung bzw. eines Neubaus des Feuerwehrhauses in Burgdorf am derzeitigen Standort wurde eine Machbarkeitsstudie (Fa. Delta Bauplanung, Braunschweig) geprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Sanierung des vorhandenen Gebäudes nur mit erheblichen Einschränkungen möglich ist. In seiner Sitzung am 12.03.2020 hat der Samtgemeindeausschuss einvernehmlich für die Stützpunktfeuerwehr Burgdorf einen Neubau mit Erweiterungsmöglichkeiten favorisiert.

Standortanalysen kommen zu dem Ergebnis, dass dafür eine Fläche am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Burgdorf zu empfehlen ist. Diese Fläche ist im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Sie befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den erforderlichen Neubau des Feuerwehrstützpunktes der Freiwilligen Feuerwehr Burgdorf an dem favorisierten Standort geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ auszuweisen. Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Neubau der Feuerwehr Burgdorf zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 22.5.0 durchgeführt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Bebauungsplan Nr. 22.5.0 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2. LAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG

2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Lage

Der Ortsteil Burgdorf liegt im Nordosten der Samtgemeinde Baddeckenstedt und im Osten der Gemeinde Burgdorf. Die weiteren Ortsteile der Gemeinde Burgdorf sind Berel und Nordassel im Norden bzw. Nordwesten und Nordassel und Westerlinde im Süden vom Ortsteil Burgdorf.

In ca. 3 km Entfernung vom Plangebiet verläuft die A 39, die über die nächstgelegene Zufahrt im südlich von Burgdorf gelegenen Westerlinde erreichbar ist. Die Bundesstraße B 444 verläuft rd. 4 km westlich von Burgdorf. Über Landes- und/oder Kreisstraßen und/oder über die B 444 ist das südlich gelegene Baddeckenstedt als zentraler Gemeinde- und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Baddeckenstedt in rd. 15 km Entfernung zu erreichen.



Abb. 1: Lage des Plangebietes und umliegende Ortschaften

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Ortsrandlage.

Richtung Norden schließen ausgedehnte Ackerflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.5.0. Südöstlich wird das Plangebiet durch die Straße „Am Bereler Berg“ mit seiner östlich angrenzenden Wohnbebauung begrenzt. Zwischen der Straße „Am Bereler Berg“ und dem angrenzenden Acker verläuft ein Ruderalstreifen, der teilweise durch Sträucher (Rosen) und mit einer Eiche bestanden ist.

Südlich sowie südwestlich vom Plangebiet befinden sich Gehölze (siehe Abb. 4). Hinter der südwestlichen Gehölzreihe erstreckt sich in Nordwest-Südost-Richtung ein naturfern ausge-

bautes Staugewässer mit steilen Ufern und einem eingebauten Wehr. Der von Nordwesten kommende Nordasseler Graben (Gewässer III. Ordnung) führt in diesen Stauteich. Ein Ablauf befindet sich an der südöstlichen Seite des Staugewässers. Der Nordasseler Graben verläuft von dort weiter Richtung Südosten.

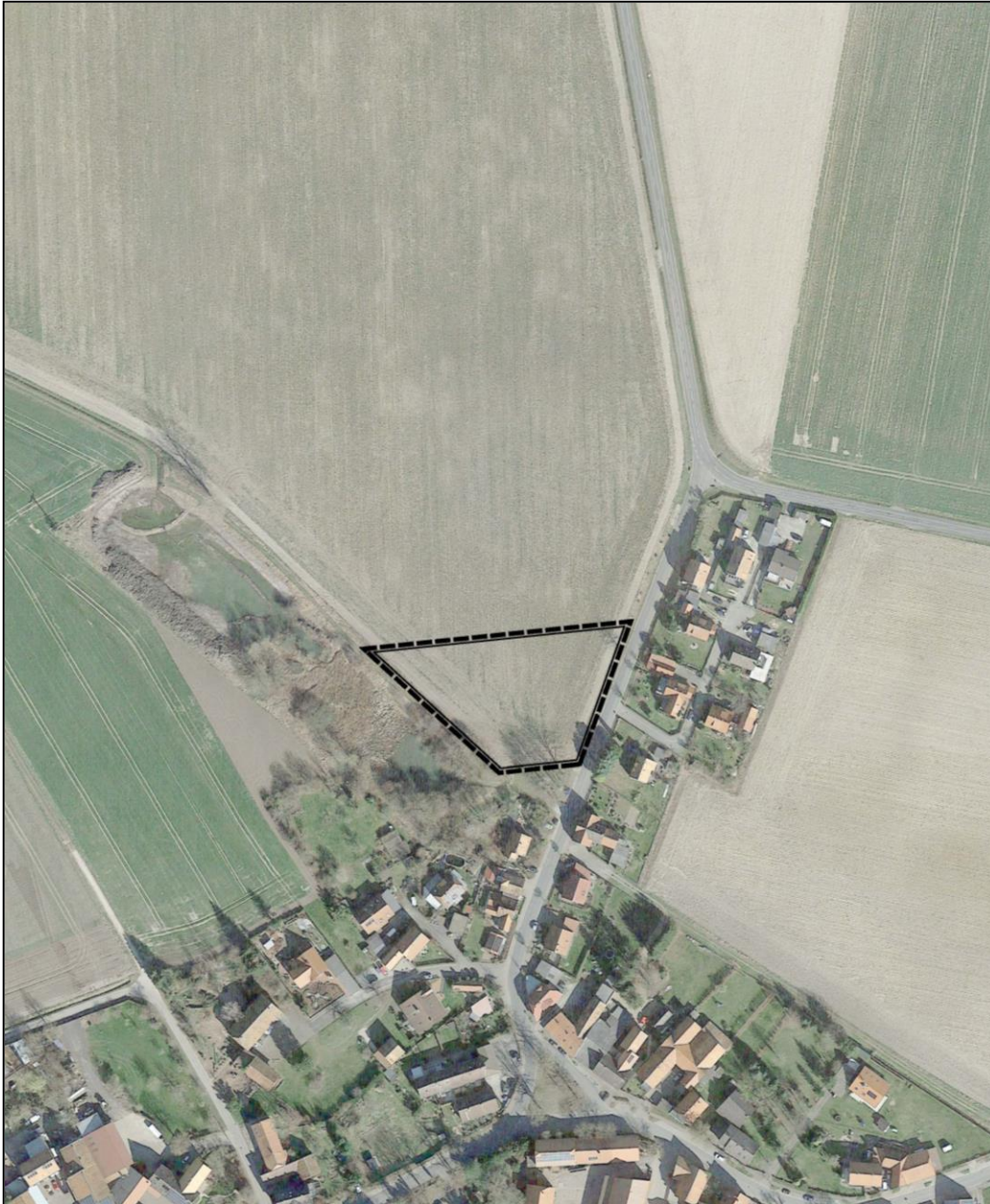


Abb. 2: Lage des Plangebietes – nähere Umgebung



Abb. 3: Blick entlang der Straße „Am Bereler Berg“ Richtung Nordosten. Links das Plangebiet (Acker), rechts die Wohnbebauung. (planerzirkel 01/2024)

Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.5.0 liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Burgdorf.

Er umfasst eine rd. 0,46 ha große südliche Teilfläche des Flurstücks 32/5 und liegt in der Flur 1 der Gemarkung Burgdorf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße „Am Bereler Berg“ (Flurstück 33/8)
- im Süden durch das mit Gehölzen bestandene Flurstück 44
- im Südosten durch das Flurstück 116

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.2 Gebietsbeschreibung und Topographie

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und wird als Acker bewirtschaftet. Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung (planerzirkel, Januar 2024) war innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 22.5.0 – wie auch auf den nördlich angrenzenden Flächen – Raps angebaut.

Das Gelände des Plangebietes ist von Nordost nach Südwest stark abfallend geneigt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf einer Höhe zwischen ca. 107,80 m üNN im Nordosten und 103 m üNN im Südwesten. Richtung Nordosten nimmt der Höhenunterschied zwischen der Straße „Am Bereler Berg“ und dem höher gelegenen Acker zu (siehe Abb. 3).



Abb. 4: Blick auf das Plangebiet (Acker) von Norden. Links die Straße „Am Bereler Berg“ . Im Hintergrund der südliche und südwestliche Gehölzsaum. (planerzirkel 01/2024)

2.3 Boden

Ertragsfähigkeit

Die Böden im Plangebiet besitzen – wie auch die weiteren landwirtschaftlichen Böden um Burgdorf herum – eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Die Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS)¹ ordnen dem Plangebiet eine „sehr hohe“ Ertragsfähigkeit zu (Stufe 6 von 7; Stufe 7= „äußerst hoch“, Stufe 6 = „sehr hoch“).

Baugrundgutachten

Das Ing.-Büro bsp ingenieure, Braunschweig hat eine Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten für das Plangebiet erstellt (09.08.2021). Dafür wurden zwei Kleinrammbohrungen (KRB) gemäß DIN EN ISO 22475-1 bis zu einer Endtiefe von 6,20 m unter GOK im Juli 2021 durchgeführt.

Folgende Ergebnisse wurde ermittelt:

Bodenaufbau

Unter der rd. 40 cm starken Oberbodenschicht wurde bei der KRB 1 eine 50 cm mächtige Lössschicht erkundet, während die KRB 2 eine 1,5 m mächtige Sandschicht aufwies. Unterhalb des Lösses bzw. Sandes wurde bei beiden KRB Geschiebemergel mit Mächtigkeiten von 2,7 m bis 3,5 m festgestellt. Unterhalb des Geschiebemergels wurde in beiden KRB eine

¹ NIBIS Karten-Server, Zugriff 13.02.2024

0,5 m bis 2,0 m mächtige Tonschicht festgestellt. Schließlich wurde für die gesamte erbohrte Tiefe (ca. 0,30 m) bei der KBR 2 Felsersatz erkundet.

Bautechnisch sind die Schichten Löss, Sand, Geschiebemergel und Ton der Bodenklasse 4 nach DIN 18300 (alt) bzw. dem Homogenbereich „B“ nach DIN 18300 (neu) zuzuordnen. Der Felsersatz ist Bodenklasse 3 bzw. ebenfalls Homogenbereich „B“.

Das Gutachten formuliert auf der Grundlage des Bodenaufbaus und der Bodenkennwerte und Homogenbereiche Ausführungs- und Gründungsempfehlungen für die geplante Bebauung.

Grundwasserstand

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure) wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 2,10 m (KRB 1) bzw. 3,1 m (KRB 2) eingemessen. Als höchster zu erwartender Grundwasserstand wird 103,50 m ü. NN im Bereich von KRB 1 bzw. 105,0 m ü. NN im Bereich KRB 2 angesetzt. Das entspricht 1,0 m bzw. 2,10 m unter GOK.

Bodenversickerungsfähigkeit

Das Gutachten stellt aufgrund der gewonnen Ergebnisse zur Boden- und Grundwassersituation fest, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden nicht möglich ist.

Schadstoffkonzentrationen

Eine Beurteilung der Schadstoffkonzentrationen der Löss- und Sandschichten gemäß LAGA TR Boden ergab keine bzw. unerheblich Parameter und die Einstufung als „nicht gefährlicher Abfall“. Damit ist ein uneingeschränkter Wiedereinbau zulässig.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert Ziele für die räumliche Entwicklung des Landes und gibt insofern Vorgaben für den Rahmen der Regionalen Raumordnungsprogramme.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP) ist der Ortsteil Burgdorf als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. Ortsteile mit grundzentralen Teilfunktionen nehmen im ländlich strukturierten Raum aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung Versorgungsfunktionen für ihr Umland wahr. Ihre Funktionsvielfalt und -mischung soll gesichert und gefördert werden. In der Begründung zum RROP 2008 wird ausgeführt:

„Burgdorf ist mit rd. 700 Einwohnern der kleinste Zentrale Ort unter den Standorten mit grundzentralen Teilfunktionen im Großraum Braunschweig. Er liegt verkehrlich günstig zur A 39 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Salzgitter. Im nördlichen Gemeindegebiet der Samtgemeinde Baddeckenstedt übernimmt der Standort die Grundversorgung so-

wohl im Kindergartenbereich als auch im Bereich der allgemeinbildenden Schulen. Potenziale für eine weitere Siedlungsentwicklung sind am Standort vorhanden.“ (Tab. II-10)

Die Fläche des Plangebietes ist als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ festgelegt.

Der im Rahmen der Standortanalyse in Betracht gezogene Alternativstandort (siehe Punkt 4 „Planungskonzept und Alternativenprüfung“) liegt ebenfalls innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“.

Im RROP 2008 wird zu „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ in der beschreibenden Darstellung folgendes ausgeführt: „Zum Schutz einer nachhaltigen Landbewirtschaftung sind Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial als ‚Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft‘ in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (RROP 2008, III 2.1 (6))

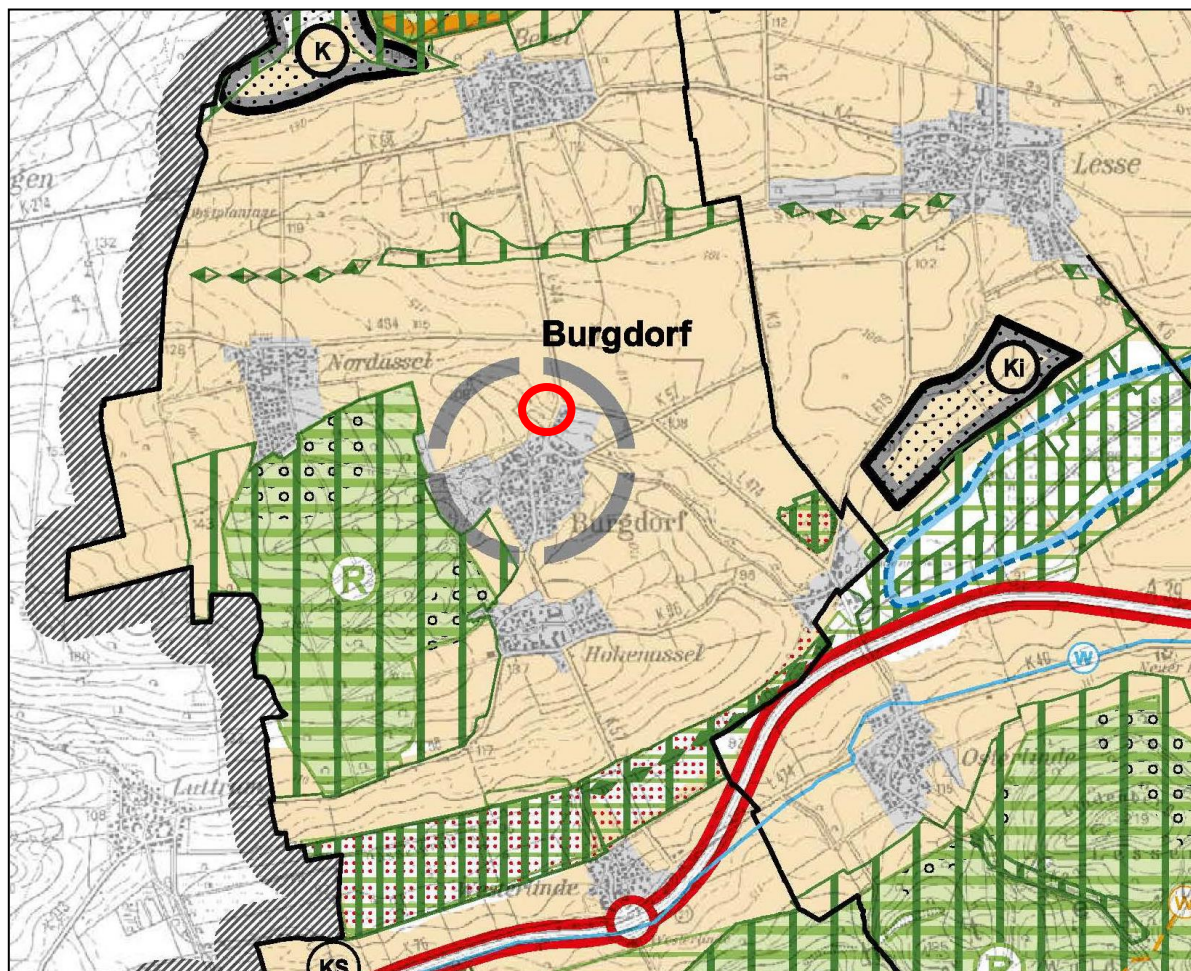


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RROP 2008 „Kartenblatt „Mitte-West“; die Lage des Plangebietes ist rot markiert

Ein Vorbehaltsgebiet unterliegt der Abwägung. Nach den Grundsätzen des RROP ist eine abweichende Nutzungsentscheidung begründet möglich.

Insgesamt wird das Planvorhaben aus folgenden Gründen als vereinbar mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft angesehen:

Es handelt sich um ein Vorhaben mit hoher Bedeutung für die öffentliche Sicherheit, das zur Sicherstellung des Brandschutzes in der Gemeinde Burgdorf notwendig ist. Da das Plangebiet lediglich knapp 0,5 ha überplant, verbleiben angrenzend ausreichend Flächen, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können und ihre Funktion als Standort für die Produktion von Nahrungsmittel weiterhin erfüllen. Insofern ist nicht von einer Beeinträchtigung des Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft auszugehen.

Der im Rahmen der Standortanalyse in Betracht gezogene Alternativstandort (siehe Punkt 4 „Planungskonzept und Alternativenprüfung“) liegt ebenfalls innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich ist daher unvermeidlich.

Aus den vorgenannten Gründen trifft die Gemeinde in Bezug auf die Landwirtschaft für das Plangebiet eine abweichende Entscheidung zu den Festlegungen des RROP.

Der Bebauungsplan Nr. 22.5.0 dient dem Neubau einer Stützpunktfeuerwehr als Sicherung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen und unterstützt somit die Schwerpunktaufgabe, die aus dem RROP 2008 für die Gemeinde Burgdorf hervorgeht.

3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt stellt das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Es handelt sich dabei um einen kleinflächigen Randbereich der sich um den Ortsteil Burgdorf weiträumig ausdehnenden landwirtschaftlichen Flächen.

Unmittelbar westlich vom Plangebiet ist ein Regenwasserrückhaltebecken dargestellt. Im Osten sind angrenzend an die Straße „Am Bereler Berg“ Wohnbauflächen ausgewiesen. Südlich schließen im Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesenen Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.5.0.

Mit den geplanten Festsetzungen „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ entspricht der Bebauungsplan Nr. 22.5.0 nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Baddeckenstedt.

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Baddeckenstedt werden die Flächen des Plangebietes als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 22.5.0 durchgeführt.

Nach Abschluss des Verfahrens und der Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes kann das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt werden.

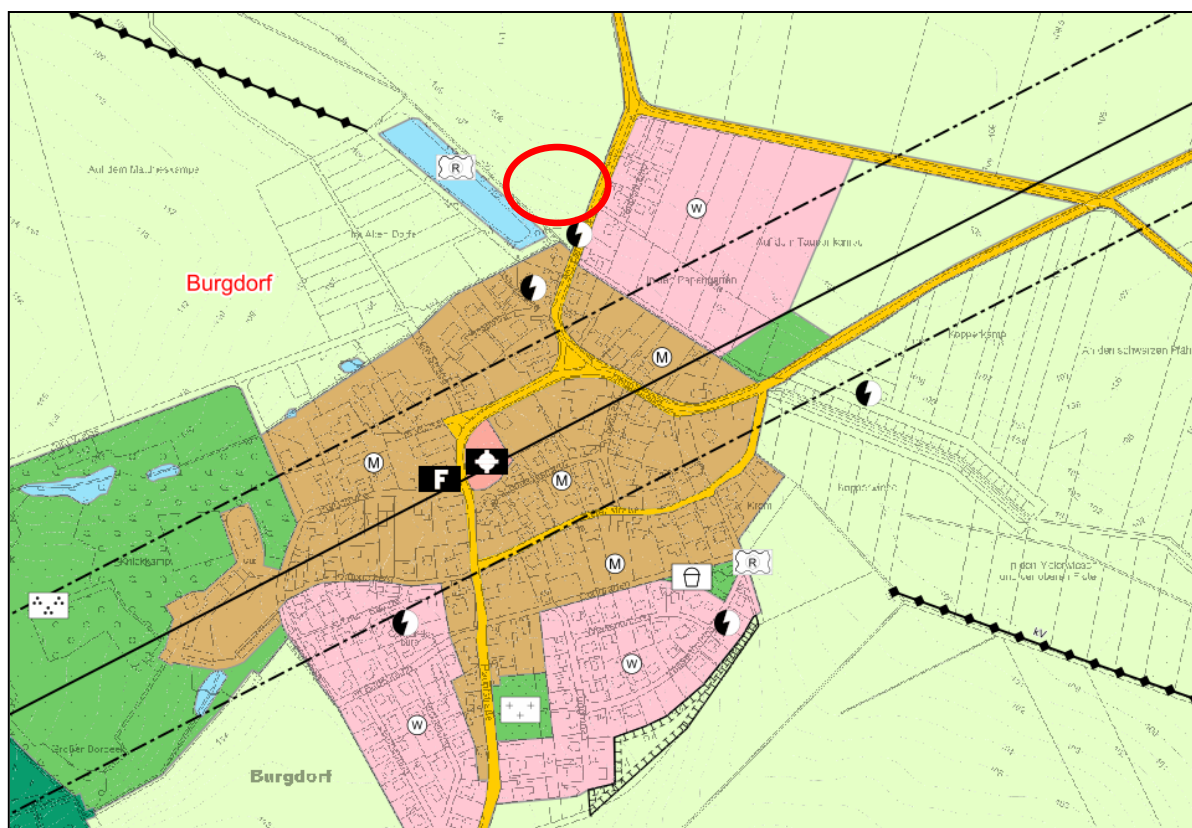


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt im Bereich Burgdorf; die Lage des Plangebietes ist rot markiert. Quelle: webgis Regionalverband Großraum Braunschweig

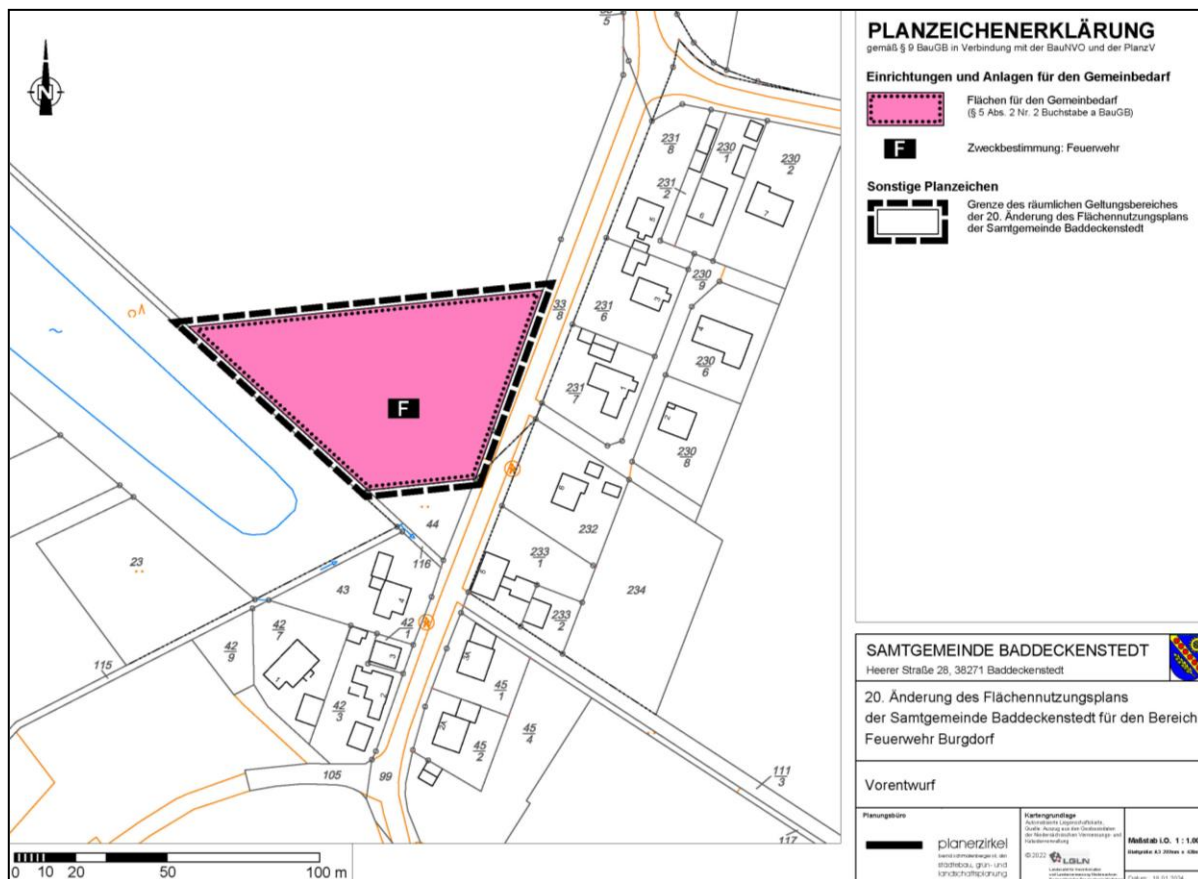


Abb. 7: Vorentwurfsfassung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Baddeckenstedt

3.3 Bestehendes Baurecht

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22.5.0 wurde bislang nicht von einem Bebauungsplan erfasst. Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Gesetzlich geschützte Biotope

Das Büro Biodata hat am 26.07.2013 die Biotoptypen des westlich vom Plangebiet angelegten Stauteiches erfasst.

Dabei wurden die folgenden geschützten Biotoptypen kartiert:

- Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer [VERS] (§ 30 BNatSchG)
- Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer [VERR] (§ 30 BNatSchG)
- Sonstiges Weiden-Ufergebüsch [BAZ] (§ 30 BNatSchG)

Geschützte Farn- und Blütenpflanzen oder Farn- und Blütenpflanzen der Roten Liste wurden nicht vorgefunden.

Folgende geschützten Tierarten wurden zufällig im Rahmen der Kartierung festgestellt:

- *Anas platyrhynchos* (Stockente)
- *Ardea cinerea* (Graureiher) (Nahrungsgast)
- *Fulica atra* (Blässhuhn) (Brut)
- *Acrocephalus schoenobaenus* (Schilfrohrsänger) (Brutzeitfeststellung)
- *Rana klesculenta* (Teichfrosch)
- div. Klein- und Groß-Libellen

Landschaftsschutzgebiete

Unmittelbar an den westlichen Ortsrand von Burgdorf in rd. 0,5 km Entfernung vom Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Asseler Holz“. Der Gutspark Burgdorf ist aufgrund seines naturnahen Charakters und seinem alten Baumbestand Teil dieses rd. 320 ha großen Schutzgebietes.

4. PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Planungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Bereler Berg“. Von dort ist der Feuerwehrstandort an das Verkehrsnetz angebunden. Die Straße ist für die geplante Nutzung als Feuerwehrstandort ausreichend dimensioniert. Ein weiterer Ausbau von Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die Planung des Neubaus einer Stützpunkfeuerwehr entspricht den Anforderungen der Feuerwehr-Unfallkasse Niedersachsen (FUK) und basiert auf den Mustergrundrissen mit 3 Fahrzeugeinstellplätzen. Die Planung sieht – entsprechend der Ergebnisse der Sitzung des Samtgemeindeausschusses vom 12.03.2020 – Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück vor. Durch die Vorhaltung einer Erweiterungsfläche können somit zu einem späteren Zeitpunkt eine oder mehrere Ortswehren integriert werden.

Vorab wurde die Zusammenlegung der Wehren in der Gemeinde Burgdorf im Rahmen der Sitzung diskutiert. Alle Beteiligten vertraten jedoch die Auffassung, dass eine Zusammenlegung der Wehren in der Gemeinde Burgdorf zur Zeit nicht angestrebt werden sollten. In dem Schreiben vom 09.04.2020 des Samtgemeindebürgermeisters der Samtgemeinde Baddeckenstedt an den Bürgermeister der Gemeinde Burgdorf ist dies begründet:

„Die derzeitige personelle Situation der aktiven Kameraden und auch die Jugendarbeit würden sich bei einer Zusammenlegung aller Wahrscheinlichkeit nach negativ entwickeln, da man sich mit seinem Heimatort verbunden fühle. Auch die Frage der Eintreff- und Hilfeleistungszeiten wurde bei einer Zusammenlegung (in welche Richtung auch immer) als kritisch angesehen.

Des Weiteren bestand unisono die Auffassung, dass die Freiwilligen Feuerwehren ein wesentlicher Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens in ihren jeweiligen Orten seien. Dies sei eine wichtige Funktion, die bei einer Zusammenlegung für den betreffenden Ortsteil wegfielen.“

Das Büro architecten gjh aus Salzgitter hat für das Plangebiet eine Planung für ein Feuerwehrgebäude mit ca. 880 m² BGF vorgelegt. Die Planung sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit einer Fahrzeughalle für drei Einsatzfahrzeuge vor. Durch die Planung eines Obergeschosses, das nicht als Vollgeschoss geplant ist, wird die Neigung des Plangebietes platzsparend und flächenschonend ausgenutzt. Das Obergeschoss kann von außen über eine Rampenanlage erreicht werden und von innen über ein Treppenhaus.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen im Randbereich des südlichen und südwestlichen Plangebietes errichtet werden.

Auf dem rd. 0,4 ha großen Gelände sind zudem Flächen für eine mögliche, zukünftige Erweiterung der Feuerwache im Osten eingeplant. Nördlich erhält das Baugebiet eine Eingrünung mit Gehölzen. Dadurch kann eine Einbindung in die freie Landschaft erzielt werden.

Die nördliche Eingrünung ist im Bereich des geplanten Feuerwehrgebäudes mit einer Abböschung kombiniert. Die Erdbewegungen sind erforderlich, um für das Gebäude und davorliegenden Verkehrs- /Bewegungsflächen ein Plateau zu schaffen. Für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine Rampe als Zuwegung für den landwirtschaftlichen Verkehr im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Dies ist aufgrund der Höhendifferenz zwischen dem Acker und der Straße „Am Bereler Berg“ erforderlich.

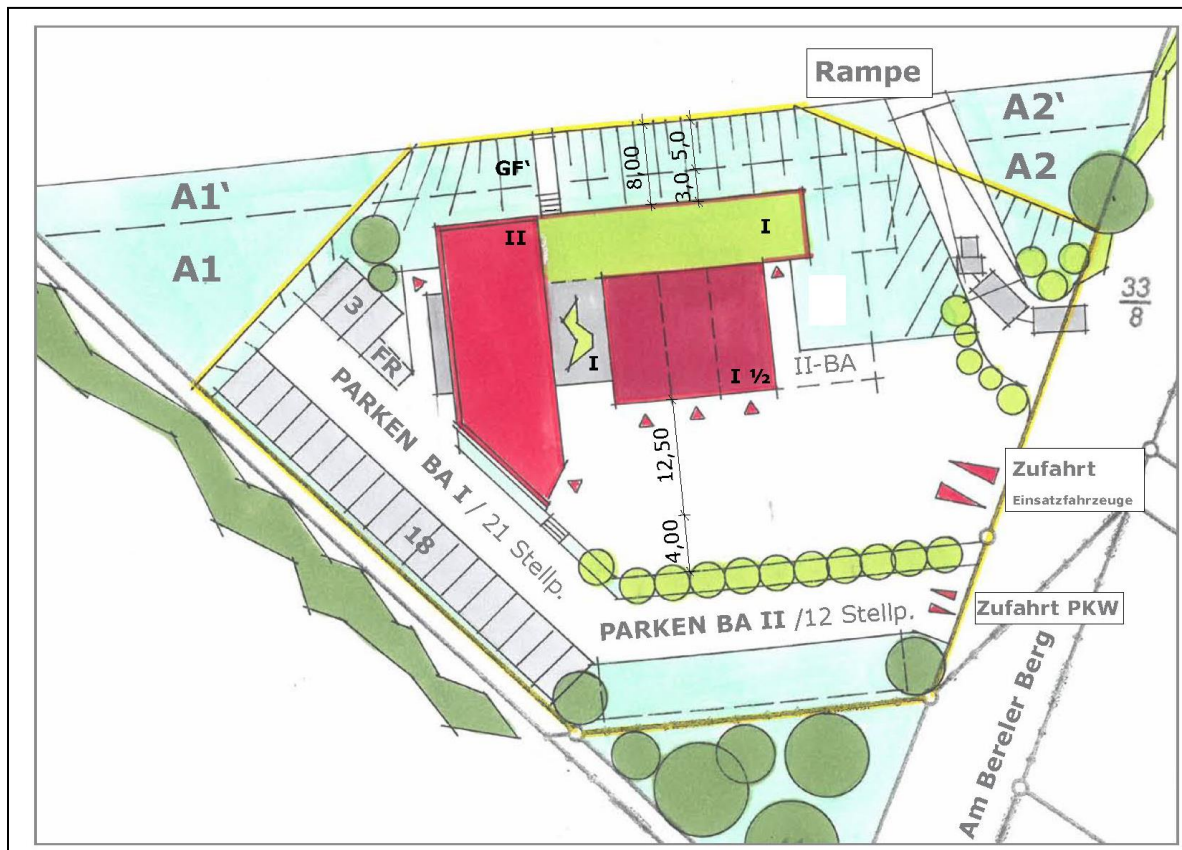


Abb. 8: Planentwurf architekten gjh, Salzgitter, 12/2023

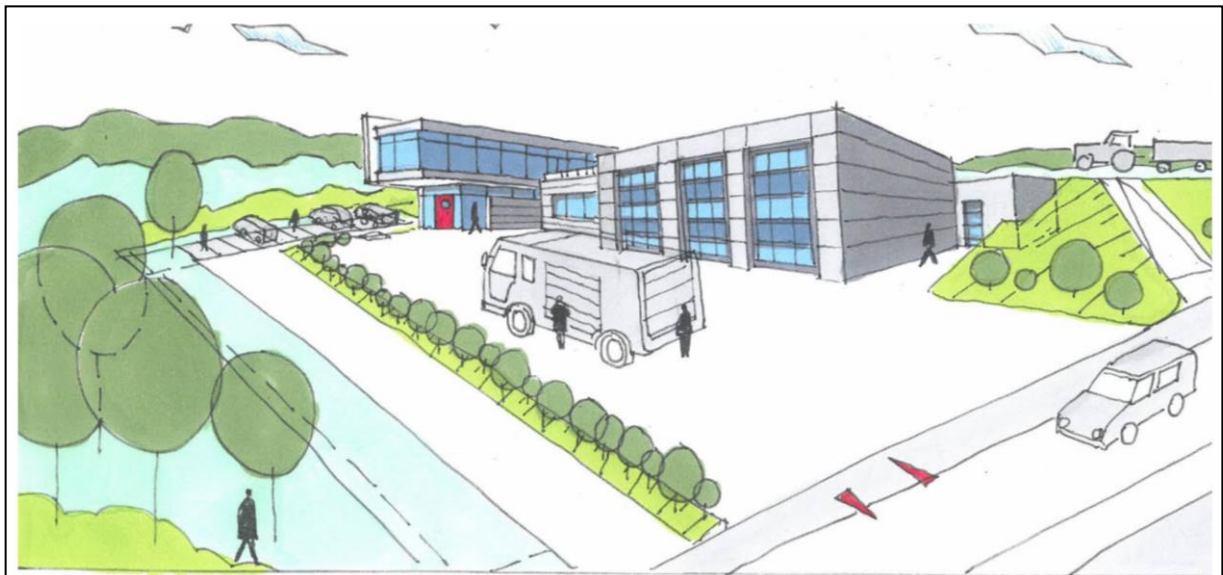


Abb. 9: Perspektivische Darstellung architekten gjh, Salzgitter, 12/2023

Standortalternativen / Begründung der Standortwahl

Im Rahmen der Standortsuche für den Neubau des Feuerwehrhauses Burgdorf wurden mehrere Flächen im Ortsteil Burgdorf untersucht. Im Ergebnis wurden zwei Standorte von der Samtgemeindeverwaltung für den Neubau in Betracht gezogen. Neben dem Standort des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 22.5.0 (Grundstück „G“) wurde ein zweiter Standort am östlichen Ortsrand von Burgdorf, an der „Klüterstraße“ (Grundstück „E“) auf ihre Eignung durch das Büro architekten gjh, Salzgitter (30.09.2021) geprüft. Beide Standorte werden landwirtschaftlich genutzt.

Untersuchte Kriterien waren die Erschließung des jeweiligen Grundstücks, die Topographie, Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung sowie Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen. Nach Auswertung und Bewertung der Grundstücksparemeter wurde im Ergebnis das Grundstück an der Straße „Am Bereler Berg“ (Grundstück „G“) empfohlen.

Ausschlaggebend für die Empfehlung sind die deutlich besseren Bodenverhältnisse. Hier steht bereits kurz unterhalb der abzutragenden Mutterbodenschicht tragfähiger Boden an, der eine klassische Flachgründung mit Streifenfundamenten und bewehrter Bodenplatte ermöglicht. Die tragenden Bodenschichten auf dem Grundstück „E“ beginnen dagegen erst in einer Tiefe von ca. 2,40 m unter Geländeoberkante bei einem Grundwasserstand von 1,40 bzw. 1,60 m unter Geländeoberkante. Damit sind hier umfangreicher Bodenaustausch sowie eine aufwändige Grundwasserabsenkung für die gesamte Bauzeit erforderlich. Im Hinblick auf die übrigen Parameter sind beide Grundstücke nahezu gleich gut geeignet.



Abb. 10: Lage der Standorte „G“ und „E“, Quelle: „Feuerwehrhaus Burgdorf, Neubau einer Stützpunktfeuerwehr – Standortanalysen“, architekten gjh, Salzgitter, 30.09.2021

5. VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Feuerwehrstandortes erfolgt über die Straße „Am Bereler Berg“. Von hier kann der Ort selbst wie auch das Umland kurzwegig und kurzzeitig erreicht werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Straße „Am Bereler Berg“ sind sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden. Durch Anschluss bzw. Erweiterungen der Bestandsleitungen kann das Plangebiet ver- und entsorgt werden:

Gasversorgung: Am Südrand des Plangebietes verläuft entlang der Straße „Am Bereler Berg“ eine Gasleitung der WEVG Salzgitter.

Strom: Parallel zur o. g. Gasleitung verläuft eine Mittelspannungsleitung der WEVG Salzgitter. Innerhalb der Straße „Am Bereler Berg“ liegt eine Niederspannungsleitung des selben Versorgers.

Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz. Eine Trinkwasserleitung liegt ebenfalls innerhalb der Straße „Am Bereler Berg“.

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Burgdorf.

Niederschlagswasser: Gemäß den Aussagen des Baugrundgutachtens (bsp ingenieure, 09.08.2021) ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden im Plangebiet nicht möglich.

Eine vom Wasserverband Peine betriebene Regenwasserleitung verläuft ebenfalls innerhalb der Straße „Am Bereler Berg“.

Telekommunikationslinien: Innerhalb der Straße „Am Bereler Berg“ befinden sich Anschlussleitungen der Telekom.

6. ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor.

Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf Vorkommen von Kampfmittel im Plangebiet vor. Eine Luftbildauswertung oder Sondierung der Fläche wurde nicht durchgeführt.

7. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

7.1 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird zurzeit als Acker im Zusammenhang mit den nördlich daran angrenzenden Flächen genutzt.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) rund um Burgdorf bewegt sich im sehr hohen und äußerst hohen Bereich². Das Plangebiet befindet sich im Bereich mit „sehr hoher“ Bodenfruchtbarkeit. Der in Frage kommende Alternativstandort für den erforderlichen Neubau der Stützpunktfeuerwehr (siehe Punkt 4) wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und befindet sich gleichfalls in einem Bereich, der mit „sehr hoher“ Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet ist.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine vergleichsweise kleine Fläche von rd. 4.000 m² handelt, die aus landwirtschaftlicher Nutzung herausgenommen wird, ist – auch in Anbetracht der vorhandenen ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen um Burgdorf, die alle gleichermaßen eine sehr hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit aufweisen – davon auszugehen, dass durch die geplante Umnutzung die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt werden.

Die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ steht im öffentlichen Interesse. Dem Belang des Brandschutzes wird hier der Vorrang gegenüber dem Belang der Landwirtschaft eingeräumt.

7.2 Immissionsschutz

Der Standort der Feuerwehr befindet sich am Siedlungsrand. Südöstlich und südlich befindet sich Wohnbebauung. Da mit der geplanten Nutzung Geräuschemissionen verbunden sind, wurde zum Bauleitplanverfahren das schalltechnische Beratungsbüro Sarstedt (SBBS) beauftragt, die durch das Vorhaben zukünftig zu erwartenden Geräuschemissionen zu berechnen. Dabei wurde für die vom Lärm betroffene Nachbarschaft der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes mit den Immissionsrichtwerten von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zugrunde gelegt.

² NIBIS Karten-Server, Zugriff 13.02.2024

Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass auf dem Betriebshof auf die Benutzung der Martinshörner verzichtet wird und diese frühestens auf der Straße „Am Bereler Berg“ eingeschaltet werden. *„Sofern die Signalhörner schon auf dem Betriebshof eingesetzt werden, überschreiten nicht nur die möglichen Geräuschspitzen die anzusetzenden Richtwerte, sondern auch die Beurteilungspegel für die Nachtzeit überschreiten den für seltene Ereignisse zugrunde zu legenden Richtwert von nachts 55 dB(A).“* (SBBS, S. 2)

In dem Gutachten wird festgestellt (SBBS, S. 2):

„Die unter dieser Voraussetzung durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass der für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber zugrunde zu legende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) sowohl beim Übungsdienst als auch bei den ausschließlich tagsüber stattfindenden Alarmeinsätzen deutlich unterschritten wird. Auch die tagsüber auftretenden Geräuschspitzen unterschreiten deutlich den zulässigen Wert von 85 dB(A).

Bei einem Alarmeinsatz, der in der Nachtzeit stattfindet oder bis in die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) dauert, wird dagegen der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) ebenso deutlich – um bis zu 11 dB(A) – überschritten. Die möglichen Geräuschspitzen überschreiten dann den nachts zulässigen Wert von 60 dB(A) ebenfalls um bis zu 11 dB(A).

Geht man aber davon aus, dass nach den vorgelegten Einsatz-Statistiken deutlich weniger als 10 Alarmeinsätze im Jahr in der Nachtzeit vorgekommen sind und berücksichtigt man zusätzlich, dass diese Einsätze zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich sind, so ist nach Ziff. 6.3 TA Lärm für diese seltenen Ereignisse ein Immissionsrichtwert von nachts 55 dB(A) anzusetzen. Dieser Wert wird auch bei nächtlichen Alarmeinsätzen deutlich unterschritten.“

Bei nächtlichen Alarmeinsätzen überschreiten die mit bis zu 71 dB(A) berechneten Geräuschspitzen den zulässigen Wert von 65 dB(A). Das Gutachten stellt dazu fest, dass nach TA Lärm, Ziff. 7.1 bei Noteinsätzen zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung – z.B. zur Katastrophenabwehr oder bei schweren Verkehrsunfällen – die Immissionsrichtwerte überschritten werden dürfen. (SBBS, S. 2)

Die Belange der Gefahrenabwehr, welche durch die Feuerwehr sichergestellt werden, sind von übergeordnetem öffentlichem Interesse. Die nächtlichen Noteinsätze treten nur selten auf³ und sind in diesem Zusammenhang zumutbar und von den Anwohnern hinnehmbar.

Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführte Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch den anlagenbedingten Verkehr auf der Straße „Am Bereler Berg“ ergab, dass in Bezug auf Verkehrslärm keine Maßnahmen erforderlich sind. (SBBS, S. 15)

7.3 Umweltbelange

Die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden umfassend im Umweltbericht behandelt. Dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung (Teil B) des Bauleitplans.

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes wird durch eine Biotoptypenkartierung ergänzt.

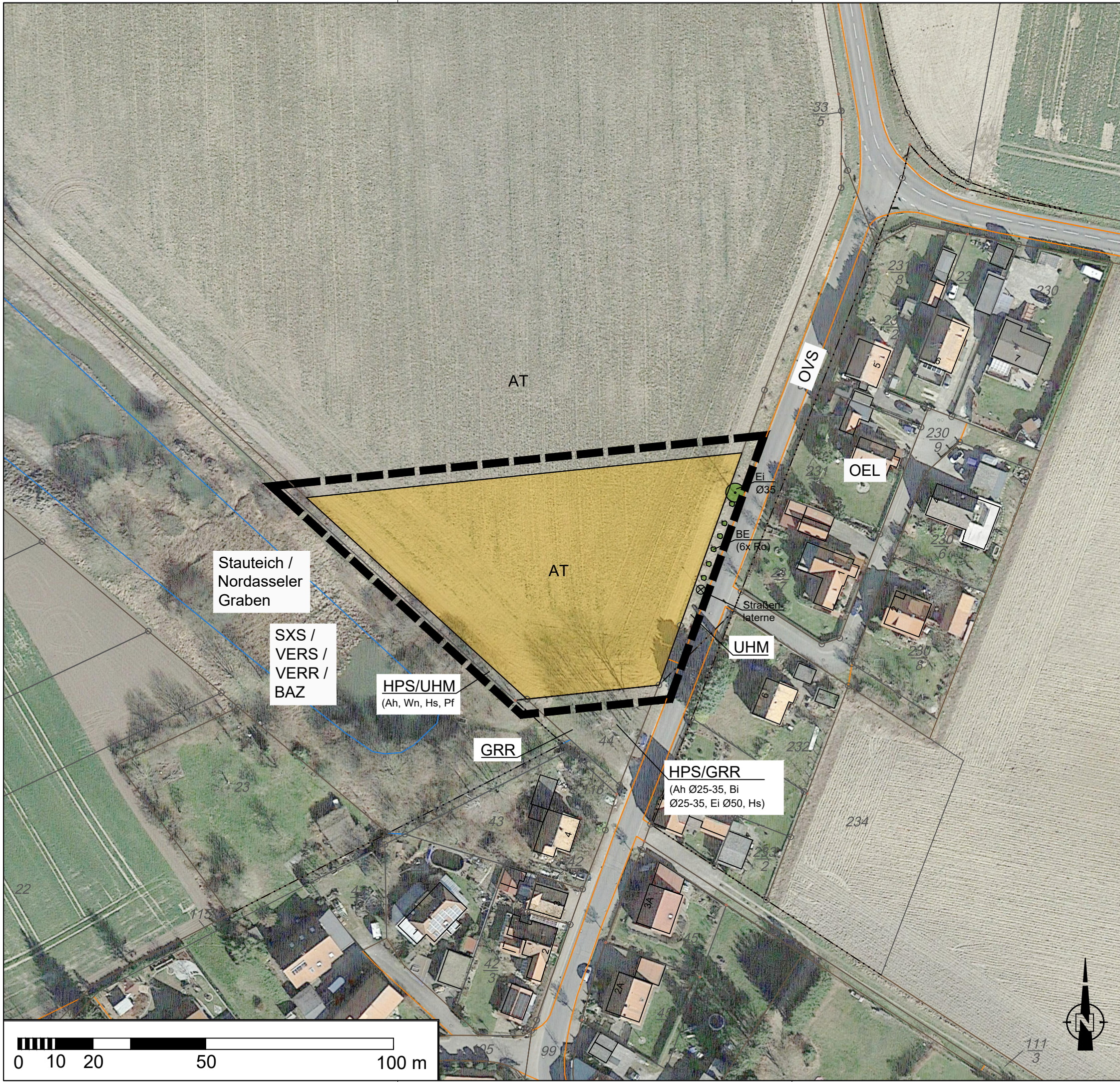
³ Laut Einsatz-Statistik kommen weniger als 10 Alarmeinsätze im Jahr in der Nachtzeit vor (SBBS, S. 2).

8. VERFAHRENSVERMERKE

- wird ergänzt -

Anlage

- Biotoptypenkartierung, planerzirkel, Februar 2024
- Plan zum Bebauungsplan Nr. 22.5.0 „Feuerwehr Burgdorf“, M 1:1.000 zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, planerzirkel, 21.02.2024



Legende

Flächenkategorien

 Acker / Grünfläche naturfern

Sonstiges

 Baum (HEB)

 Einzelstrauch (BE)

 Geltungsbereich

Biotoptypen

(gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels 2021)

2.5.4	BAZ	Sonstiges Weiden-Ufergebüsch
2.16.3	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
4.19.5	VER	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht
4.22.6	SXS	Sonstiges naturfernes Staugewässer
10.4.2	UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
11.1.3	AT	Basenreicher Lehm- und Tonacker
12.1.1	GRR	Artenreicher Scherrasen
13.1.1	OVS	Straße
13.7.2	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet

Gehölzarten

Ah	Ahorn
Bi	Birke
Ei	Eiche
Hs	Haselnuss
Pf	Pfaffenhütchen
Ro	Rose
Wn	Walnuss

Zusatzmerkmale

Ø Durchmesser

Samtgemeinde Baddeckenstedt

Heerer Straße 28, 38271 Baddeckenstedt



Bebauungsplan
"Feuerwehr Burgdorf"

Biotoptypenplan

Bestandsaufnahme 01/2024

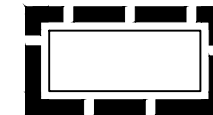
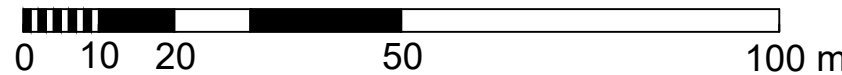
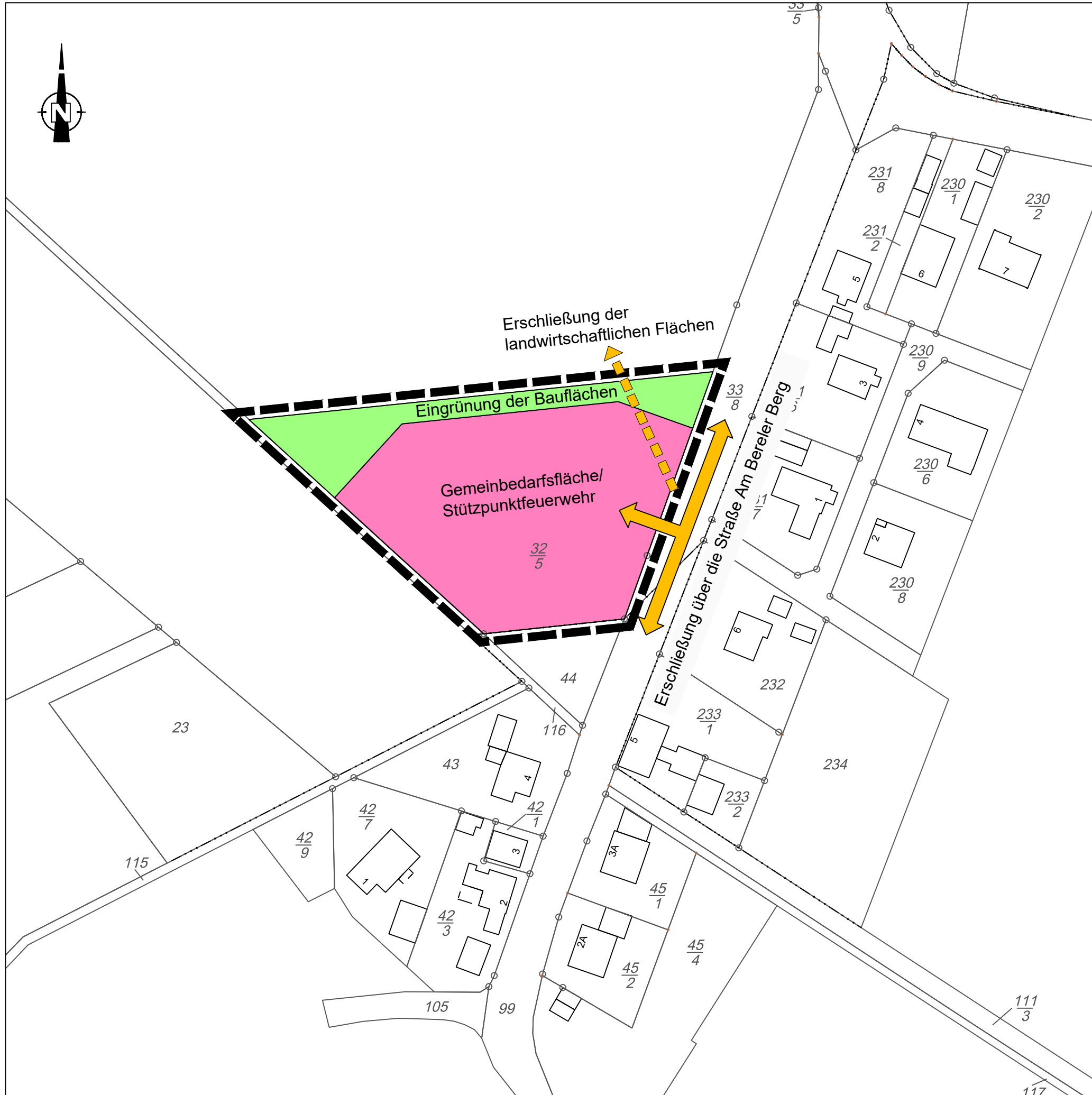
Maßstab i. O.:
1 : 1.000

Planungsbüro:

ottostraße 33
fon 05121 - 3 93 13
sgl@planerzirkel.net

Planunterlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte,
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung
© 2022 
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel

Blattgröße i.O.:
DIN A3
Datum: 13.02.2024
Bearbeiter: cs
Projekt-Nr.:
Zeichnungs-Nr.:
22-001



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplans

GEMEINDE BURGDORF
Im Baderkamp 2, 38272 Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 22.5.0
"Feuerwehr Burgdorf"
Geltungsbereich

Stand:
Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsbüro

planerzirkel
bernd schmalenberger stl, oln
städtebau, grün- und
landschaftsplanung

Kartengrundlage
Amtliches Liegenschaftskataster-
Informationssystem (ALKIS)
Stand 03.02.2024
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

Maßstab i.O. 1 : 1.000
Blattgröße: A3 297mm x 420mm

Datum: 21.02.2024