T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

23.01.2023

§ 1 Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr, dem Katastrophenschutz und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Büroräume, Serverräume und Verwaltungseinrichtungen sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen.

§ 2 Abweichende Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 3 Abwasserbeseitigung, § 9 Abs. Nr. 14 BauGB
3.1 Das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

3.2 Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

§ 4 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Abstandsgrün“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist eine Raseneinsaat vorzunehmen. Diese ist regelmäßig (mind. 2 x im Jahr) einer Mahd zu unterziehen.

§ 5 Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, hier Zweckbestimmung „Stellplätze“, ist eine der Nutzung Feuerwehrhaus zugeordnete Stellplatzanlage bis zu einer Größe von 980 m² Grundfläche zulässig.

Ergänzend sind auch außerhalb der Fläche nach § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB im Rahmen der festgesetzten Grundfläche von 2.500 m² Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Eine Überschreitung dieser Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

§ 6 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Bodenschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB
6.1 Bauzeitenregelung: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

6.2 Bodenschutz: Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacke, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) im Plangebiet nicht zulässig.

6.3 Die zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

6.4 Ein zu erstellender Lärmschutzwall (Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) ist mit standortheimischen Gehölzen fünfreihig zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen.

6.5 Pflanzliste

<u>Bäume: Hochstämme (Bäume 1. und 2 Ordnung)</u>

Tilia cordata (Winterlinde)	Acer campestre (Feldahorn)
Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	

<u>Hochstämme (Bäume 3. Ordnung)</u>

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Malus syvestris (Holzapfel)
Salix caprea (Salweide)

<u>Sträucher / Heister</u>

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Rosa canina (Hundsrose)

§ 7 Externe Kompensation

7.1 Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 4.663 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.
- Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen): ein betroffenes Bruthabitat der Feldlerche (Alauda arvensis), hier: 0,4 ha extensives Grünland.

7.2 CEF-Maßnahmen Feldlerche: Für die Feldlerche wird gemäß Potenzialabschätzung der Verlust von einem Feldlerchenrevier für die Umsetzung von B-Plan Nr. 8 und B-Plan Nr. 9 angenommen. Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind daher funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Es ist die Schaffung von 0,4 ha CEF-Maßnahme erforderlich.

Diese Maßnahmen werden in Kombination auf der Fläche:
Gemarkung: *Essel*
Flur: *16*
Flurstücke: *1/83 tlw. und 1/84 tlw.*
Größe der Fläche: *2,069 ha*

abgegolten. Dazu werden insgesamt *2,069 ha* Grünlandfläche extensiviert (Aufwertung von 2 WE auf 3 WE). Diese sind einer jährlichen Mahd zu unterziehen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig. Die Flächen werden vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

Es erfolgt ein jährliches Monitoring zur Überprüfung des Ansiedlungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis.

Übersicht: Übersicht Lage CEF-Maßnahme im Raum (Quelle: Verden Navigator)

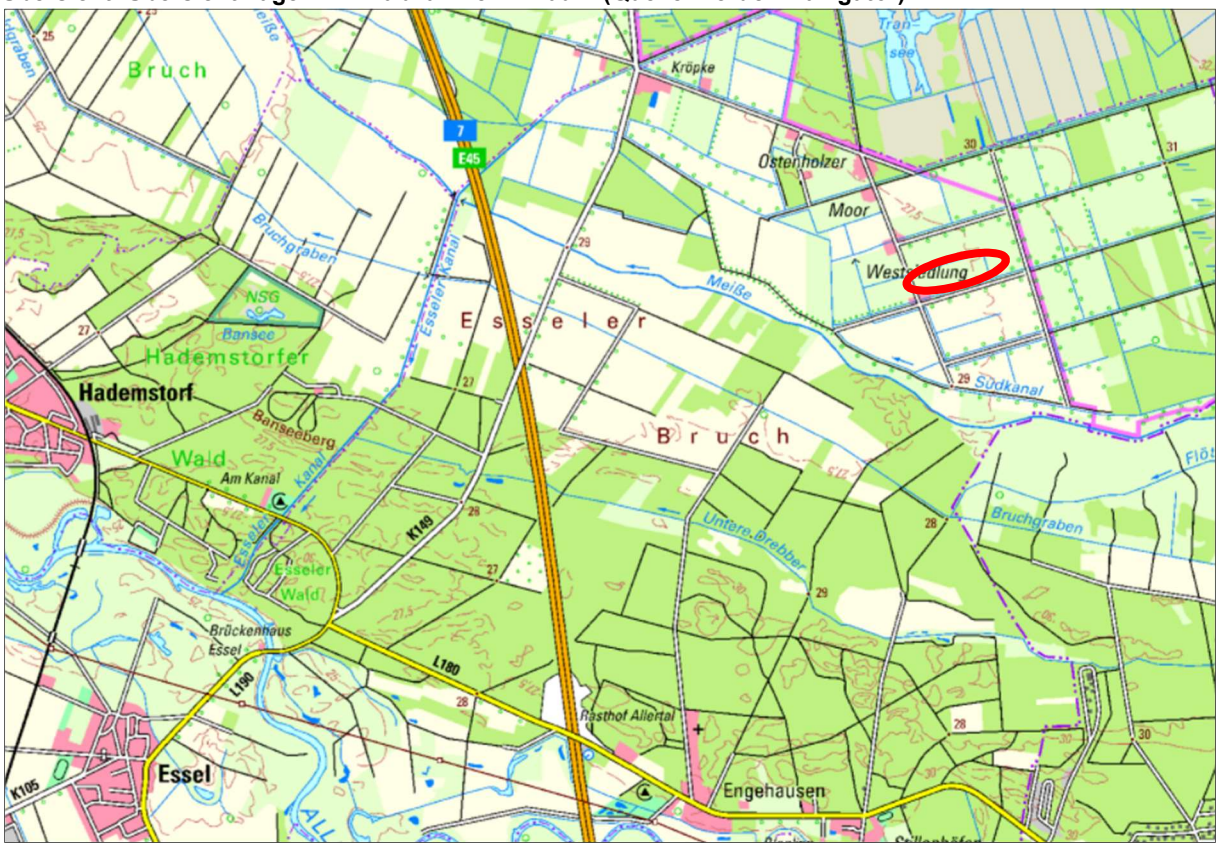
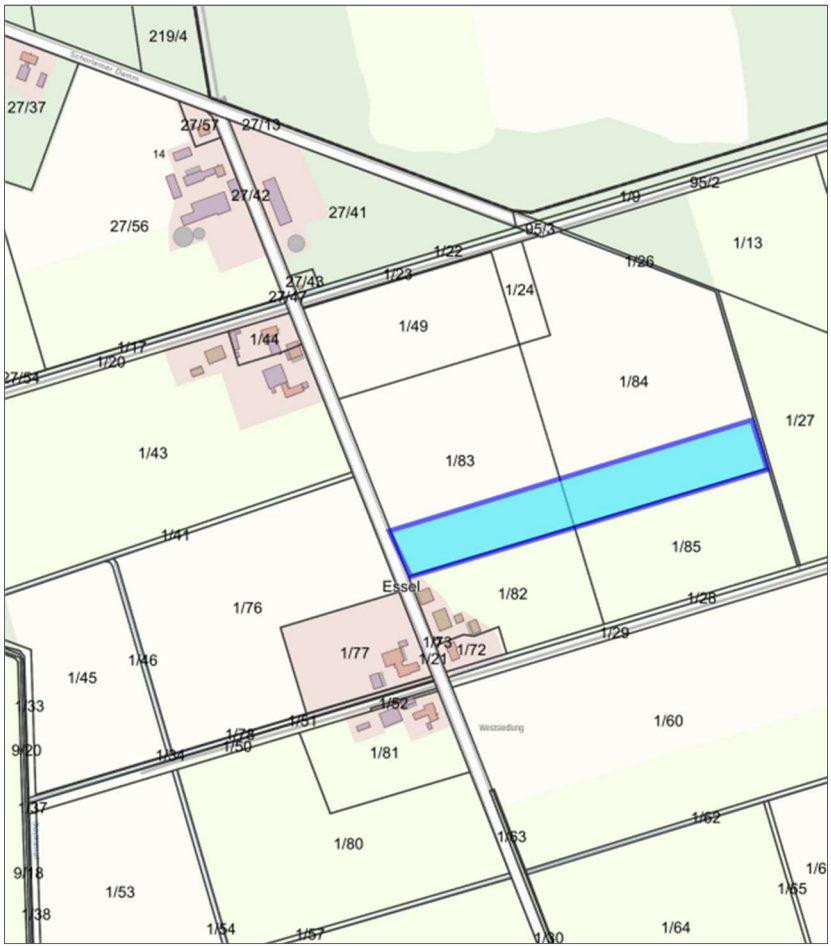


Abbildung: Lage der CEF-Maßnahmenfläche (Quelle: SG Schwarmstedt)



§ 8 Immissionsschutz (aktiv), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall (Westseite/Nordseite) / eine Lärmschutzwand (Südseite) mit einer Höhe von 3,0 m über anstehender Geländeoberfläche herzustellen. Für die festgesetzte Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² nachgewiesen werden. Hierbei ist eine geschlossene Bauausführung erforderlich, die blickdicht ist und bis zum Boden reicht.

8.2 Im Bereich der geplanten fußläufigen Verbindung in Richtung Westen muss durch die bauliche Ausführung sichergestellt werden, dass im Bereich des Übergangs die erforderlichen Höhen der Lärmschutzanlage erreicht werden.

8.3 Über Dach befindliche Abgasabsauganlagen dürfen einen max. Schalleistungspegel von L_{WA} = 80 dB(A) nicht überschreiten.

8.4 Fahrwege inkl. Fahrgassen von Stellplatzflächen sind zu asphaltieren.

8.5 Auf weitere Maßnahmen zum aktiven Schallschutz kann verzichtet werden, wenn der Schutz des westlich gelegenen Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 8 „Texas“) vor betriebsbedingten Lärmimmissionen gutachterlich nachgewiesen über anderweitige Maßnahmen der Abschirmung (z.B. des Feuerwehrgebäudes selbst) erbracht werden kann.

A L L G E M E I N E H I N W E I S E

I. Denkmalschutz

Unmittelbar östlich des Vorhabengebietes befindet sich eine mittelalterliche Wüstung vermutlich des 13./14. Jahrhunderts. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar 28./29.02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

IV. Immissionsschutz

Als Maßnahmen zur Lärmminderung sind über TF 8.3 und 8.4 hinausgehend insbesondere zu berücksichtigen:
- Verwendung geräuschoptimierter (z.B. optischer) Rückfahrwarner bei Einsatzfahrzeugen.
- Keine Alamierung per Sirene.
- Eingeschränkte Verwendung des Martinshorns auf dem Grundstück (nur unmittelbar im Ausfahrtsbereich zur Landesstraße).

V. Einsichtnahme in Normen und Regelwerke

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691, liegen im Planungsamt der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Einsicht bereit.