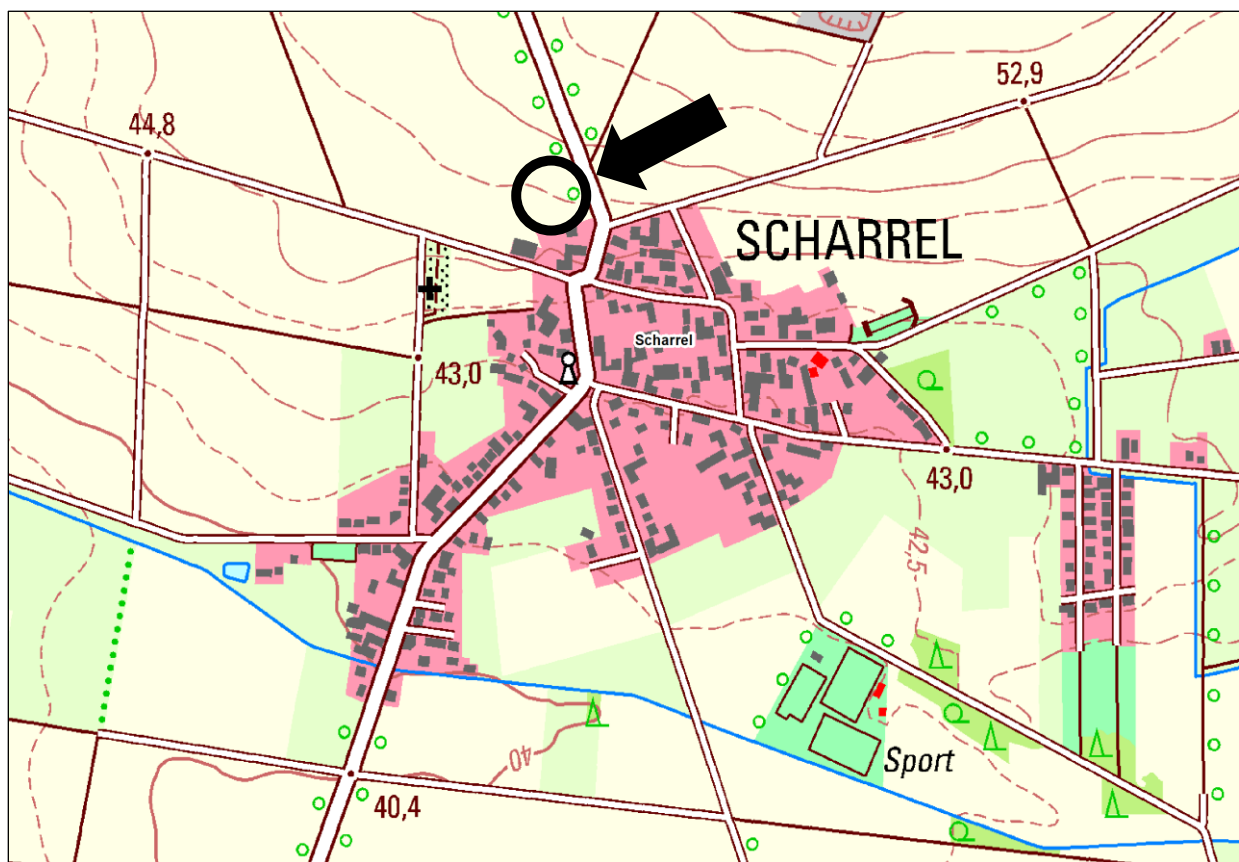


54. Änderung des Flächennutzungsplans

"Feuerwehrgerätehaus Scharrel / Metel"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Scharrel
- VORENTWURF -



Übersichtsplan

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2025 LGLN

Stadt Neustadt a. Rbge.
Fachdienst Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

I) 54. Änderung des Flächennutzungsplans „Feuerwehrgerätehaus Scharrel / Metel“, der Stadt Neustadt a. Rbge. - Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

II) Begründung zum Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplans

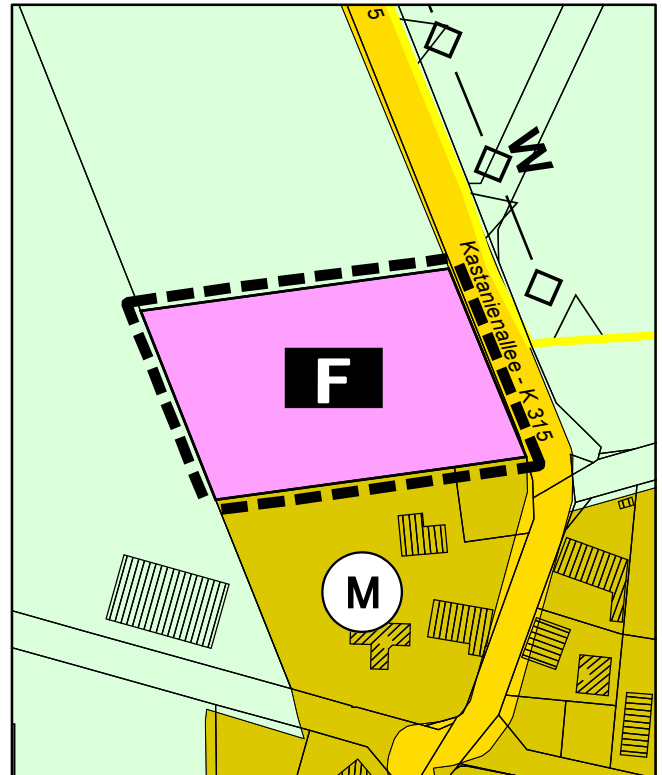
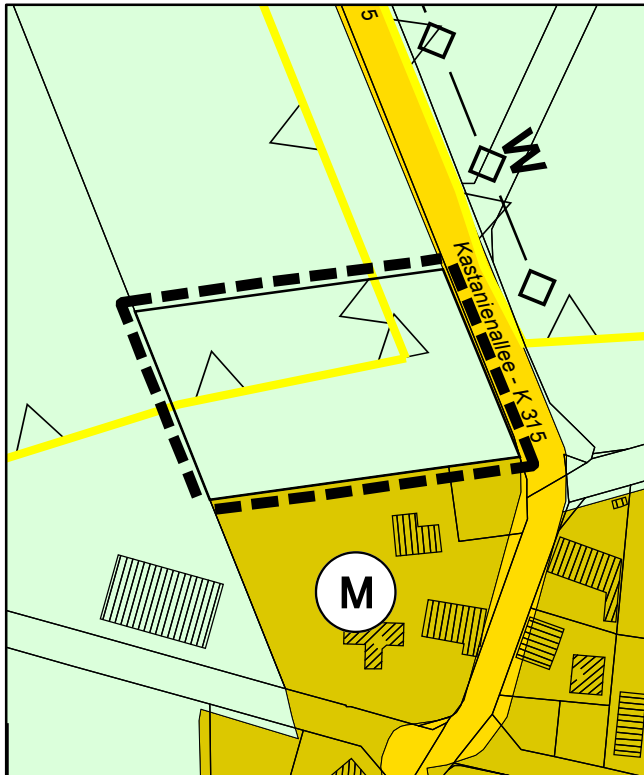
1.	Allgemeines.....	1
1.1	Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung.....	1
1.2	Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs	2
1.3	Standortentscheidung	2
1.4	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
1.5	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	7
1.6	Interkommunales Abstimmungsgebot	7
2.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplans	8
2.1	Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit	8
2.2	Verkehrliche Erschließung, Infrastruktur und Oberflächenentwässerung.....	8
2.3	Schallschutz	9
2.4	Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung	9
2.5	Kampfmittel und Archäologie	9
3.	Erläuterung der Darstellung	10
3.1	Fläche für Gemeinbedarf.....	10
3.2	Hinweis / Nachrichtliche Übernahme	10
3.3	Flächenbilanz	10
4.	Umweltbericht	11
5.	Verfahrensablauf.....	11

STADT NEUSTADT A. RBGE. STADTTEIL SCHARREL

54. Änderung des Flächennutzungsplanes "Feuerwehrgerätehaus Scharrel / Metel"

derzeitige Darstellung im FNP

künftige Darstellung im FNP



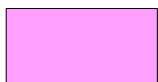
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2025



1:2.500

0 25 50 100 150 200 Meter

Flächen für den Gemeinbedarf

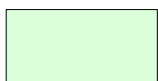


Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Feuerwehr

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Darstellungen



Rohstoffsicherung



Grenze der Flächen-
nutzungsplanänderung

VORENTWURF

Planverfasser: P. Lizon
Computerkartographie: FD Stadtplanung
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stand: 16.05.2025

II) Begründung zum Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. benötigt als Träger der Feuerwehr in den Stadtteilen Metel und Scharrel einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Die derzeitigen Standorte in den Gemarkungen Scharrel (Anschrift: Zum Imbusch 6a) und Metel (Anschrift: Kapellenstraße 6) können, aufgrund der Anforderungen an Kapazitäten und gestiegener Dimensionierung der Einsatzfahrzeuge nicht erweitert und langfristig weiterbetrieben werden. Im Zuge der Feuerwehrbedarfsplanung im gesamten Stadtgebiet wurde die Anzahl der Feuerwehrgerätehäuser insbesondere aus Gründen der Unterhaltungskosten reduziert, woraus sich für Scharrel und Metel eine Zusammenführung der Standorte angeboten hat. Das entsprechende Zukunftskonzept Feuerwehr Neustadt a. Rbge. hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 08.08.2024 beschlossen.

Der Neubau ist auf einem von der Stadt Neustadt a. Rbge. erworbenen Grundstück in der Gemarkung Scharrel vorgesehen. Das Grundstück befindet sich im nördlichen Siedlungsrand von Scharrel und bietet ausreichend Platz für die Nutzung als Feuerwehrstandort. Zudem kann der Standort gut erschlossen werden. Die Standortentscheidung wird ausführlich im Kapitel 1.4 erläutert.

Mit der 54. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplan für die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses am gewählten Standort in der Gemarkung Scharrel. Das Ziel des Verfahrens ist es, den derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. dargestellten Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ in eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich, um den Bebauungsplan, welcher die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche Realisierung des Vorhabens der Feuerwehr schaffen soll, zu entwickeln. Der Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses dient der Daseinsvorsorge, dem Brandschutz und somit der Sicherheit der Neustädter Bevölkerung.

1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am Nordrand der Ortslage von Scharrel. Nördlich und westlich grenzt der Änderungsbereich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Im Osten grenzt er an die Kastanienallee (K 315) und im Süden an die Wohnbebauung Scharrels mit der Darstellung als „gemischte Baufläche“.

Bei dem zu ändernden Bereich handelt es sich um den südlichen Teil des Flurstücks 312/7, Flur 1, Gemarkung Scharrel, welcher im Flächennutzungsplan, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 0,68 ha.



Abbildung 1: Geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

1.3 Standortentscheidung

Im Rahmen der Standortsuche wurden unterschiedliche Flächen in den Gemarkungen Scharrel und Metel in Betracht gezogen. Zu den wesentlichen Standortfaktoren gehören:

→ Grundstückgröße

→ Verkehrliche Anbindung

→ Siedlungsnähe

→ Naturschutzrechtliche Situation

→ planungsrechtliche Eignung

Die aktuell betriebenen Feuerwehrgerätehäuser in den Gemarkungen Scharrel und Metel haben keine Möglichkeit ihre Grundstücke zu erweitern, um ihre baulichen Anlagen zu vergrößern. Im Fall Metel stehen die benachbarten Flurstücke nicht zum Verkauf und in Scharrel lässt die verdichtete Lage des Feuerwehrgerätehauses keine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Aus den genannten Gründen musste ein neues, ausreichend großes Grundstück gefunden werden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat in den letzten Jahren einige neue Feuerwehrgerätehäuser im Stadtgebiet nach den aktuell geforderten Standards errichtet (z. B. in Otternhagen und Mandelsloh). Ausgehend von den Zuschnitten und der Gebäudekubatur der Referenzobjekte, wurde eine Grundstücksgröße von etwa 3.500 m² als geeignet betrachtet.

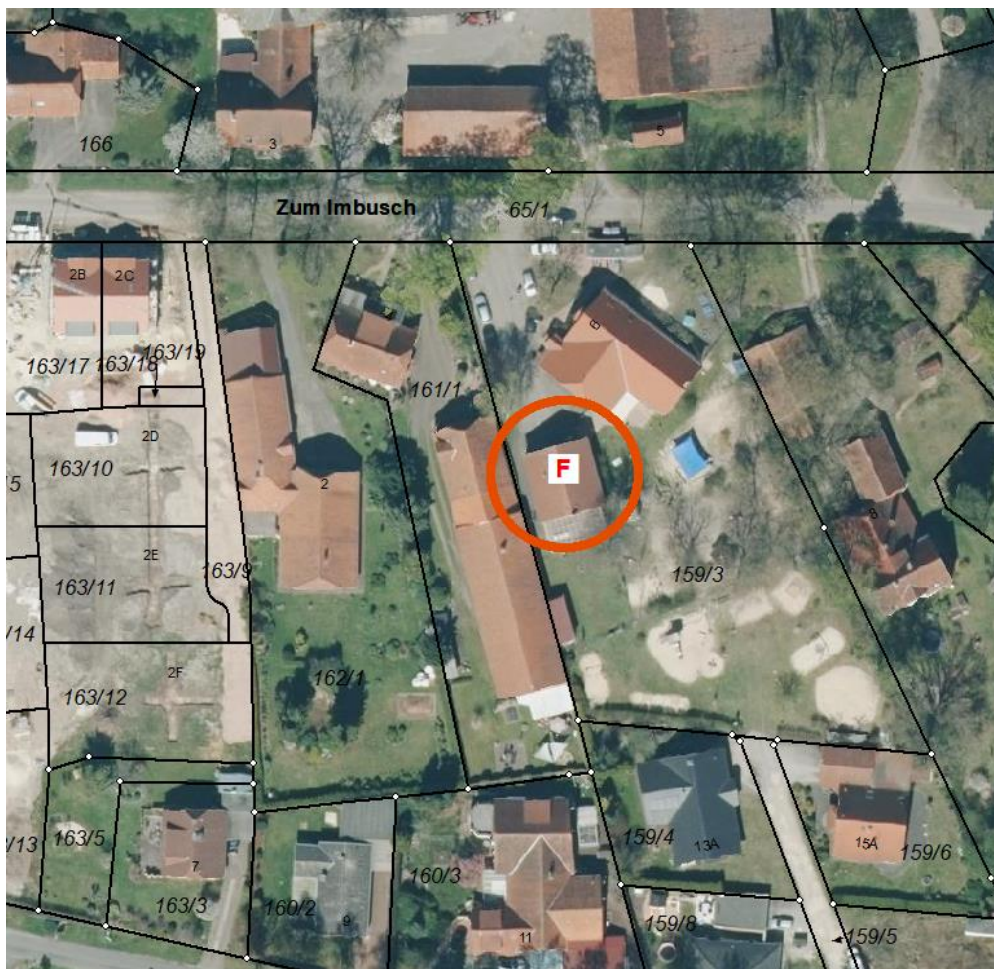




Abbildung 3: Derzeitiger Standort des Feuerwehrgerätehauses in Metel (ohne Maßstab)

Die verkehrliche Anbindung spielt bei zeitkritischen Einsätzen der Feuerwehr eine sehr wichtige Rolle, da die Rettungsfahrzeuge möglichst ungehindert und zügig zu den Einsatzorten gelangen müssen. Hierfür ist es von großer Bedeutung, das künftige Feuerwehrgerätehaus an einem Standort zu errichten, an dem eine gute Erschließung gegeben ist und möglichst eine direkte verkehrliche Anbindung zu den beiden Stadtteilen Scharrel und Metel gegeben ist. Des Weiteren spielt die Siedlungsnähe eine entscheidende Rolle, da die Einsatzkräfte bei Notfällen möglichst zügig das Feuerwehrgebäude erreichen müssen. Dennoch muss die Lärmthematik, insbesondere die Einwirkung der Lärmemissionen auf die benachbarten Wohngebiete im Zuge der Planung gutachterlich untersucht werden.

Ein weiterer Standortfaktor ist die naturschutzrechtliche Situation vor Ort. Werden Biotop beeinträchtigt oder gar vernichtet, müssen diese meist aufwendig kompensiert werden oder die Eingriffe nach Möglichkeiten minimiert werden, was häufig zu zeitlicher Verzögerung im Planungs- und Umsetzungsprozess führen kann. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die künftige Feuerwehr nach Möglichkeit, an einem naturschutzrechtlich unproblematischen Standort vorzusehen.

Die planungsrechtliche Eignung meint die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Umsetzung von Vorhaben gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB). Eine Möglichkeit stellt der unbeplante Innenbereich gemäß § 34 BauGB dar, bei dem es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt und sich das Vorhaben in die Art der näheren Umgebung einfügt. Bei Betrachtung des städtischen Baulückenkatasters für beide Stadtteile, bestehen so gut wie keine Baulücken, die einerseits eine entsprechende Größe für die Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses aufweisen und andererseits zum Verkauf stehen (vgl. Baulückenkataster der Stadt Neustadt a. Rbge.). Aus diesem Grund muss auf den planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ausgewichen werden. Aufgrund der fehlenden Privilegierung des Rettungswesens im BauGB, ist im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da weder in Scharrel noch in Metel eine entsprechende Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan vorhanden ist und dem sogenannten Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht entsprochen werden kann, ist die Änderung der Flächennutzungsplanung erforderlich.

Für die Standortentscheidung standen ursprünglich zwei Bereiche zur Auswahl: Das Flurstück 30/16, Flur 5, Gemarkung Metel sowie das Flurstück 312/7, Flur 1, Gemarkung Scharrel. An beiden Standorten gäbe es ausreichend Platz, ein Grundstück von 3.500 m² bereitzustellen. In beiden Fällen müssten Bebauungspläne aufgestellt und die Flächennutzungspläne geändert werden. Aus naturschutzrechtlicher Sicht gäbe es an beiden Standorten keine offensichtlichen Restriktionen. Der in Frage kommende Standort in der Gemarkung Metel liegt jedoch verkehrstechnisch ungünstig, da im Einsatzfall etwas längere Strecken zurückgelegt werden müssten. Demgegenüber ist der gewählte Standort in der Gemarkung Scharrel (Flurstück 312/7, Flur 1) verkehrstechnisch besser geeignet, da eine zügige Erreichbarkeit beider Stadtteile gewährleistet wird. Aus diesem Grund fiel die Entscheidung auf den südlichen Teil des Flurstücks 312/7, Flur 1, Gemarkung Scharrel.

1.4 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Wie alle Bauleitpläne, ist auch die 54. Änderung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Für das Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016 (RROP).

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 soll die Region Hannover als zukunftsfähiger Wirtschafts- und Lebensraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Hierzu gehören die Sicherung und Verbesserung der dörflichen Infrastrukturangebote. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses im ländlichen Raum, wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm definiert den Entwicklungsstandort als Freifläche mit hoher und sehr hoher Kaltluftlieferung (vgl. Abbildung 5). Dies wird als ein Grundsatz der Raumordnung im RROP festgeschrieben. Hierzu heißt es in der beschreibenden Darstellung unter Nr. 3.1.1, 01 Satz 4: „Für die Minderung von thermischen und lufthygienischen Belastungen sollen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung, klimaökologische Ausgleichsräume mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten, einschließlich der Leitbahnen für den Luftaustausch, besonders berücksichtigt werden“. Im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll zwar eine zusammenhängende Fläche wie der Abbildung 1 zu entnehmen, geändert werden. Diese Änderung hat jedoch keine komplette Versiegelung zur Folge. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine anteilige Versiegelung, sodass eine Zersiedlung und Zerschneidung der Landschaft nur geringfügig stattfinden wird. Weitere Konkretisierungen der zu erwartenden Versiegelung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 finden sich keine weiteren Erfordernisse der Raumordnung, die für die Planung eine Relevanz haben (vgl. Abbildung 4).

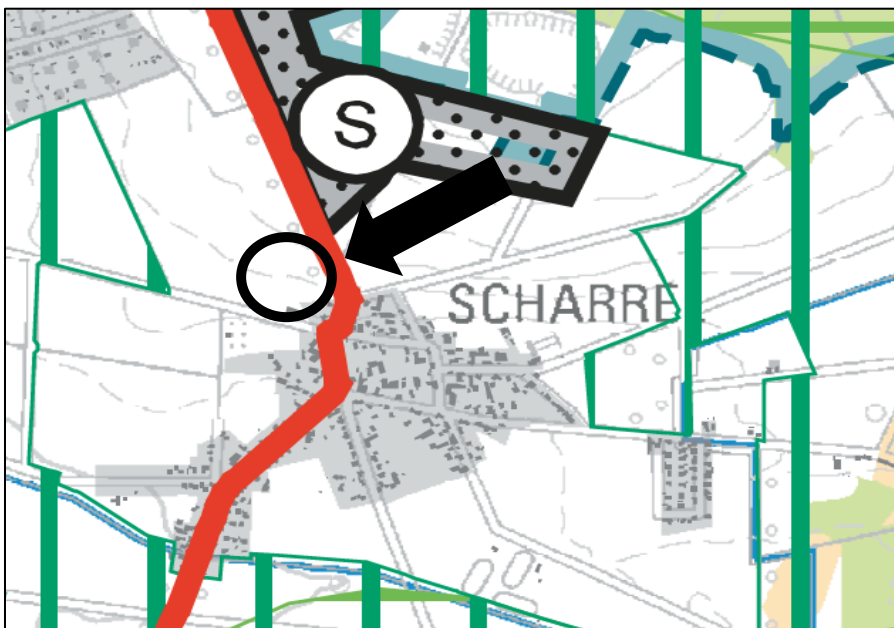


Abbildung 4: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016

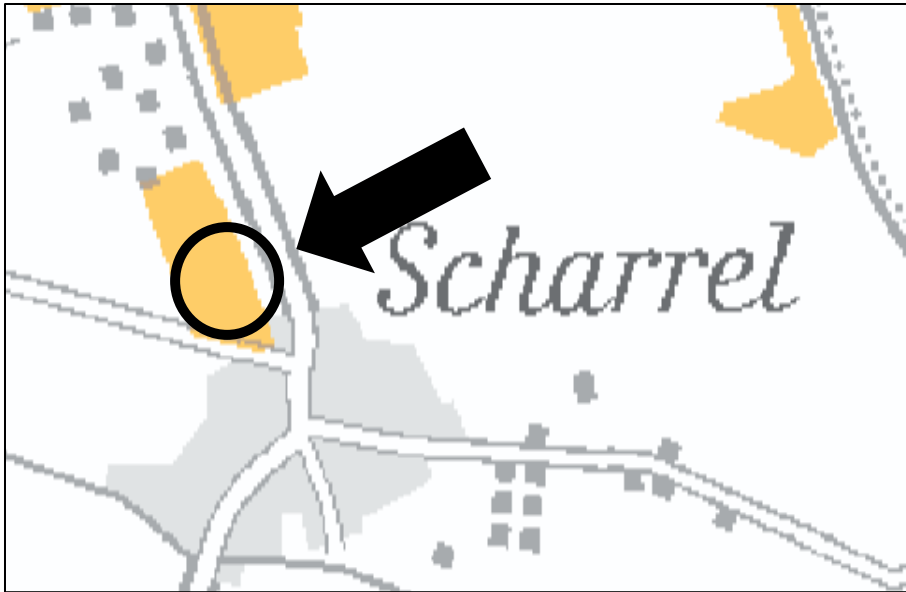


Abbildung 5: Auszug aus der Erläuterungskarte 3 (Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen) des RROP 2016

1.5 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der zu entwickelnde Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 6). Gemäß dem Entwicklungsgebot muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Aus diesem Anlass erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel hierbei ist es, die Darstellung des betroffenen Bereichs im vorbereitenden Bauleitplan in eine Gemeinbedarfsfläche zu ändern.

Das im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung als Hinweis dargestellte Rohstoffsicherungsgebiet 2. Ordnung, mit der Bezeichnung S/11 ist gemäß einer Mitteilung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und dem Abgleich im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) nicht mehr aktuell. Somit wird der genannte Hinweis im Flächennutzungsplan nicht weiter berücksichtigt.

1.6 Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Das ist bei der 54. Änderung nicht der Fall. Die Änderung berührt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche in Scharrel die angrenzenden Gemeinden nicht.

2. Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplans

2.1 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit

Bei der Fläche des Änderungsbereichs handelt es sich um eine landwirtschaftliche Ackerfläche. Das Gelände im Änderungsbereich fällt leicht nach Südwesten ein. In der getätigten Bodenuntersuchung wurde festgehalten, dass ein Höhenunterschied von etwa 1,50 m zu erwarten ist. Dies wurde durch den Abgleich der Bohrpunkte im nördlichen und südlichen Geltungsbereich belegt.

Bei dem betrachteten Boden handelt es sich um schluffigen Sandboden (humoser Oberboden) sowie glazifluviatile Sande. Im Bodengutachten wird eine Geländehöhe von ca. 47,40 m NHN für die Gebäude angenommen, um einen höhengleichen Anschluss an die K 315 zu erhalten. Der humose Oberboden muss teilweise entfernt werden und mit ortseigenem Sand (Bodengruppen SU – SU*) aufgeschüttet werden. Die vorhandenen zulässigen Flächenpressungen reichen für das Bauvorhaben voraussichtlich aus.

Anhand der entnommenen Mischproben wurden keine relevanten Schadstoffkonzentrationen ermittelt (vgl. Anlage 1 – Geotechnischer Bericht).

2.2 Verkehrliche Erschließung, Infrastruktur und Oberflächenentwässerung

Der Änderungsbereich soll an die vorhandene Kreisstraße K 315 erschlossen werden. Der Änderungsbereich liegt jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 NStrG, sodass ihre Verlegung durch die zuständige Verkehrsbehörde der Region Hannover erfolgen muss. In Abstimmung mit der Region Hannover muss zunächst der verbindliche Bauleitplan rechtskräftig werden, damit auf dieser Grundlage die neue Ortsdurchfahrt festgesetzt werden darf. Die Verkehrsbehörde würde hierzu die Ortstafel (Verkehrszeichen 310 StVO) auf die Höhe der neuen OD-Grenze anordnen.

Es ist angedacht, den entlang der Kastanienallee verlaufenden Gehweg im Zuge der Erschließung des Feuerwehrgerätehauses zu verlängern, um eine fußläufige Erreichbarkeit des Feuerwehrgeländes zu gewährleisten. Dies wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens konkretisiert.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal muss für das Vorhaben um 100 m entlang der K 315 in Richtung Norden verlängert werden.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Elektrizität sowie mit Telekommunikation muss durch die entsprechende Erweiterung der vorhandenen Leitun-

gen sichergestellt werden. Diese Belange werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert.

Die Anforderungen an den Brandschutz werden im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt.

Aufgrund des fehlenden Regenwasserkanals muss das Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden. Dieser Aspekt wird im Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung weiter ausgeführt.

2.3 Schallschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Einwirkung der durch die Nutzung des geplanten Feuerwehrgerätehauses zu erwartenden Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft ermittelt und beurteilt. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Dabei sollen Berechnungsmodelle im Sinne der TA Lärm als Prognose auf Grundlage von Vorplanungen zum Neubau der Feuerwache untersucht werden. Im Falle der Überschreitung des zulässigen Beurteilungspegel sollen in der schalltechnischen Untersuchung ggf. technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt werden. Das Gutachten befindet sich derzeit noch in Erarbeitung und wird insbesondere in der verbindlichen Bauleitplanung im Detail thematisiert.

2.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung

Obwohl die vorbereitende Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. Gemäß § 1a BauGB ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Auf die Belange der Umwelt wird im Umweltbericht, der im späteren Verfahren ergänzt wird, eingegangen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zusätzlich eine ausführliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe durchzuführen. Diese wird im Rahmen einer Kompensationsberechnung den festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

2.5 Kampfmittel und Archäologie

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat wegen des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel im Plangebiet eine Luftbildauswertung durchgeführt. Der Kampfmittelverdacht hat sich bei der Begutachtung nicht bestätigt. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung

(LGLN) wird keine Kampfmittelbelastung vermutet und es besteht somit kein Handlungsbedarf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologische Denkmalpflege wurden bereits im Vorfeld zum betroffenen Bereich befragt und haben nach gegenwärtigem Stand keine Bedenken bezüglich der archäologischen Belange.

3. Erläuterung der Darstellung

3.1 Fläche für Gemeinbedarf

Die Fläche im Änderungsbereich wird als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Die Darstellung solcher Flächen soll dem öffentlichen und sozialen Zweck dienen. Diese Flächen stehen grundsätzlich der Allgemeinheit zur Verfügung und schließen grundsätzlich Nutzungen zu privaten Zwecken aus. Die Darstellung wird um die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ konkretisiert, um die städtischen Nutzungsabsichten für diese Fläche zu definieren.

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll eine Vorbereitung für die planungsrechtliche Entwicklung eines Feuerwehrgerätehauses erfolgen, die dem Rettungswesen für die Stadtteile Scharrel und Metel dient.

3.2 Hinweis / Nachrichtliche Übernahme

Der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie für das Rohstoffsicherungsgebiet 2. Ordnung ist nach Rücksprache mit dem o. g. Landesamt nicht mehr als solches ausgewiesen und berührt daher nicht den Änderungsbereich.

3.3 Flächenbilanz

54. Änderung des Flächennutzungsplans	
Fläche für die Landwirtschaft	0,68 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Planungsprozess vorgelegt. Die bereits durchgeführte Untersuchung der Brutvögel liegt als Anlage zur Begründung vor.

5. Verfahrensablauf

Da die Flächennutzungsplanänderung als ein volles Verfahren durchgeführt werden soll, ist eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Stadtverwaltung beabsichtigt, zunächst die vorliegende Flächennutzungsplanänderung formell über einen Aufstellungsbeschluss einzuleiten und daraufhin die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Somit wird der Öffentlichkeit und den Behörden die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. Nach Ablauf der Frist zur Beteiligung, werden die eingereichten Stellungnahmen fachgerecht abgewogen und den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

Anlagen:

- 1 - Geotechnischer Bericht
- 2 - Untersuchung der Brutvögel

Stadt Neustadt a. Rbge.

Fachdienst Stadtplanung