

Region Hannover
Stadt Lehrte



Bebauungsplan Nr. 07/04
„Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen,
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg
Rühmkorfstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
März 2021

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	9
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	9
2.2	Größe des räumlichen Geltungsbereiches	9
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen	9
2.4	Flächen im Plangebiet und angrenzende Flächen	12
3.	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	16
3.4	Anschluss an die Verkehrsflächen	16
3.5	Versorgungsleitungen	17
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
3.7	Flächenübersicht	21
3.8	Örtliche Bauvorschriften	21
4.	Durchführung des Bebauungsplanes	23
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	23
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
5.	Umweltbericht	24
5.1	Einleitung	24
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	26
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	22
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	23
6.1	Verkehrerschließung	23
6.2	Ver- und Entsorgung	23
6.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	24
6.4	Naturschutz, Landschaftspflege	29
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	30
8.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	30
9.	Fachgutachten	32
10.	Verfahrensvermerke	33

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4 b und 10 sowie in den §§ 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte.

Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum aufgefordert.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Entwurf der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ wird gleichzeitig die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte durchgeführt.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lehrte ist u.a. die Schaffung bzw. Bereitstellung dringend benötigter Räumlichkeiten für die Freiwillige Feuerwehr im Ortsteil Röddensen mit Grundausstattung.

Zudem bestehen konkrete Entwicklungsabsichten eines (seit 1965) ortsansässigen Gewerbebetriebes, dessen Betriebsflächen östlich an das Plangebiet grenzen. Der Betrieb benötigt für seine Entwicklung und der damit verbunden langfristigen Standortsicherung zusätzliche Flächen in unmittelbarer Betriebsnähe, welche für Büronutzungen und zum temporären Testen fahrerloser Transportfahrzeuge geeignet sind.

Darüber hinaus besteht der Bedarf eines ansässigen forstwirtschaftlichen Betriebes an einer forstwirtschaftlichen Lagerhalle, die der Holzlagerung und dem Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen dienen soll.

Mit der Realisierung der Planungen erfolgt gleichzeitig die abschließende landschaftsgerechte städtebauliche Arrondierung der südwestlichen Siedlungsstruktur des Ortsteils Röddensen der Stadt Lehrte.

Die Schaffung eines bedarfsgerechten Feuerwehrstandortes sowie die Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für einen ansässigen Gewerbebetrieb und die Erleichterung forstwirtschaftlicher Betriebsabläufe tragen dazu bei, die öffentliche Infrastruktur sowie die regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur zu sichern und zu verbessern.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ ist es, die Flächen des Plangebietes im Zuge der Ortsentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Feuerwehr sowie für die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbebetriebes und eines forstwirtschaftlichen Betriebes geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)“ festzusetzen, um insbesondere die Ansiedelung der Feuerwehr und die Erweiterung bzw. der Entwicklung des seit langer Zeit ansässigen Gewerbebetriebes sowie des forstwirtschaftlichen Betriebes im Plangebiet planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei soll insbesondere den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen werden.

Mit der Planung soll die Möglichkeit für die benötigte funktionale Verbesserungen der von der Feuerwehrunfallkasse vorgebrachten Missstände im bestehenden Feuerwehrhaus sowie des ansässigen Gewerbebetriebes und eines forstwirtschaftlichen Betriebes vorbereitet und langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für die v.g. Nutzungen gesichert werden. Die vorliegende Planung entspricht auch dem im ISEK der Stadt Lehrte formulierten städtebaulichen Ziel, vorhandenen Betrieben die Möglichkeit einer betrieblichen Weiterentwicklung zu geben.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ hat den Zweck, die beabsichtigte Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zu konkretisieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die zukünftige und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ und die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, soll den v.g. städtebaulichen Zielen Rechnung getragen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ wird begrenzt:

- im Norden
durch die Mitte des Flurstückes 211/125 (Flurstück der Kreisstraße K 122),
- im Westen
durch die östliche Grenze des Flurstückes 95/2 (landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Flurstückes 95/3 (private Gehölzfläche) und
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstückes 90/12 (bestehendes Betriebsgelände).

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Flurstück 90/11 und Teile des Flurstückes 211/125 der Flur 2.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Röddensen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so abgegrenzt, dass die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bauleitplans erreicht werden können, und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer gesonderten planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

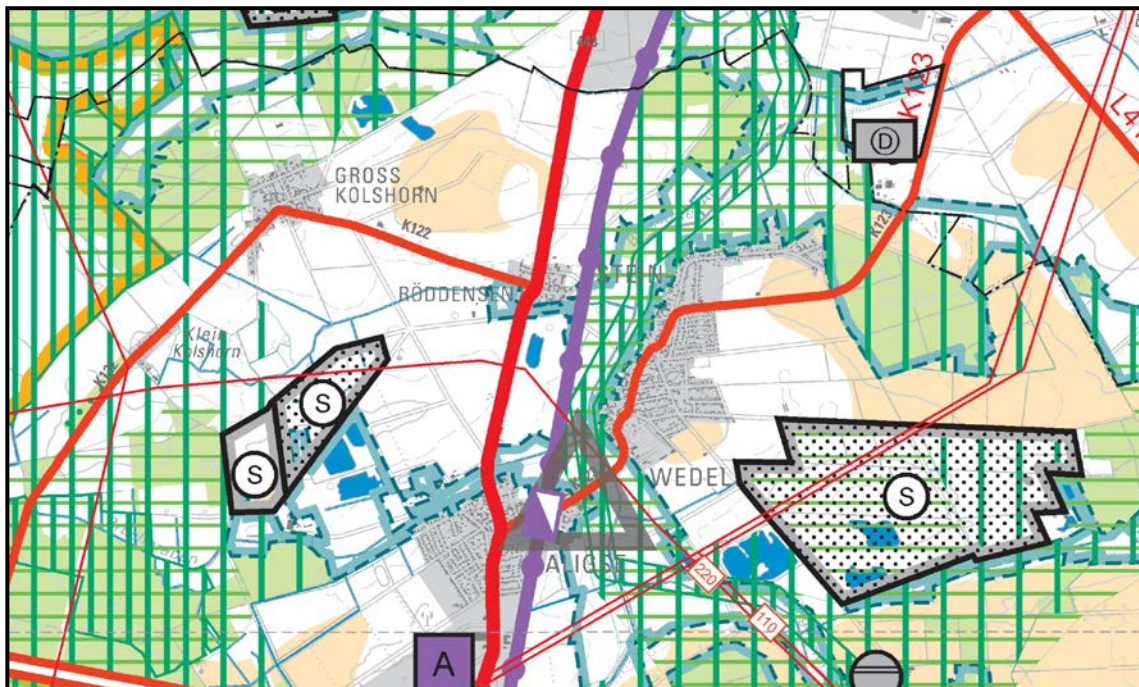
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das zentralörtliche System der *Ober-, Mittel- und Grundzentren* bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der *Zentralen Orte*. Die Festlegung der *Zentralen Orte* im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an *Ober-, Mittel- und Grundzentren* erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist. Die Stadt Lehrte ist im LROP als „Mittelzentrum“ festgelegt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 (RROP) ist die Stadt Lehrte ebenfalls als „Mittelzentrum“ und als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Randbereich eines im RROP festgelegten „Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße (K 122) ist im RROP als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ festgelegt. Die nördlich der Kreisstraße und östlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind im RROP nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. (vgl. *Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung: Regionales Raumordnungsprogramm 2016*).



Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung: Regionales Raumordnungsprogramm 2016

Der Ortsteil Röddensen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) als „Ländlich strukturierte Siedlung mit Eigenentwicklungsfunktion“ festgelegt. Das bedeutet, dass die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist. Hier besteht ein Entwicklungsspielraum aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %.

Da der Ortsteil Röddensen der Stadt Lehrte zu den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion „Eigenentwicklung“ gehört, wird damit eine regionalplanerische Zielaussage zur künftigen Entwicklung des Ortes getroffen. Die neue Siedlungsfläche ist auf den fünfprozentigen Basiswert für den zulässigen Siedlungsflächenzuwachs im Geltungszeitraum des RROP 2016 anzurechnen. Auf das entsprechende Ziel zur Eigenentwicklung ländlich strukturierter Siedlungen (2.1.4 RROP) wird verwiesen:

„Die ländlich strukturierten Siedlungen ohne zentralörtliche Funktion sollen als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur gesichert und im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickelt werden.“ (S. 20, Beschreibende Darstellung RROP 2016)

„In den übrigen ländlich strukturierten Siedlungen – in denen keine „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt ist – ist die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. Hier besteht der Entwicklungsspielraum aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %.“ (S. 22, Beschreibende Darstellung RROP 2016)

Für den Ortsteil Röddensen wurde die Ausgangsbasis der Siedlungsfläche 100% mit 117.674 m² ermittelt. Der Basiszuschlag 5 % beträgt demnach 5.884 m² und der Ermessenszuschlag 8.237 m².

Mit dem Verfahren zur Wohnbauflächenentwicklung des Bebauungsplanes 07/03 „Sandbergweg West“, nördlich der „Kolshorner Straße“ (vgl. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan), sind die 5 % zur Eigenentwicklung festgelegten Flächenpotenziale für den Ortsteil Röddensen für den Geltungszeitraum des RROP ausgeschöpft.

Allerdings wird im RROP bei konkreten Ansiedlungsvorhaben eine Ausnahme formuliert:

„Zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind an in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Standorten Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie in folgenden Ausnahmefällen bei konkreten Ansiedlungsvorhaben an weiteren raumordnerisch geeigneten Standorten möglich, wenn ein konkretes Ansiedlungsvorhaben

- dem Erhalt und der Entwicklungsmöglichkeit eines Handwerksbetriebs dient und/oder*
- dazu beiträgt, die regionale Wirtschaft- und Arbeitsmarktstruktur zu verbessern und/oder*
- von besonderen Standortvoraussetzungen (verkehrliche Lagegunst, Rohstoffvorkommen, Bodenbeschaffenheit, Wasserversorgung, etc.) abhängig ist und/oder*
- die regionale Freizeit- und Erholungsfunktion verbessert.*

Sie werden nicht auf den Basiswert angerechnet.“ (S. 20, Beschreibende Darstellung RROP 2016)

Aufgrund der formulierten Ausnahme können zusätzliche gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, wenn konkrete Ansiedlungsvorhaben betroffen sind bei denen die v.g. Punkte Anwendung finden.

Für die Feuerwehr ist die verkehrliche Lagegunst des Plangebietes Grundvoraussetzung für eine schnelle Erreichbarkeit und somit einer effektiven Brandbekämpfung.

Für den seit 1965 ansässigen Gewerbebetrieb werden die direkt angrenzenden Flächen im Änderungsbereich zur Erhaltung und Entwicklung des Betriebes dringend benötigt. Durch den Erhalt des Betriebes an seinem langjährigen Standort trägt der Betrieb dazu bei, die regionale Wirtschaft- und Arbeitsmarktstruktur zu verbessern. Insbesondere können die ca. 80 Arbeitsplätze durch den Erhalt und die Entwicklung des Betriebes langfristig gesichert werden.

Für den forstwirtschaftlichen Betrieb ist durch die Lagegunst des Plangebietes in kurzer Entfernung zu den forstwirtschaftlichen Flächen ein besonderer Standortvorteil gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil in einem im RROP festgelegten „Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ (3.1.2 RROP):

„Als „Vorbehaltsgebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ sind Gebiete festgelegt, die für den Biotopverbund eine Bedeutung als Verbindungsfläche besitzen oder in denen eine solche Bedeutung entwickelt werden soll. Des Weiteren werden mit diesem Vorbehaltsgebiet raumbedeutsame Kompensationsflächen raumordnerisch gesichert. Es ist planerisch beabsichtigt, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) gezielt in diese Gebietskulisse zu lenken, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes zu erhöhen. Die untere Naturschutzbehörde ist nach § 17 Abs. 6 BNatSchG verpflichtet, ein Verzeichnis der Kompensationsmaßnahmen zu führen. Zurzeit sind rd. 1.000 ha Kompensationsflächen im Kompensationsverzeichnis der Region Hannover registriert. Aus diesem Verzeichnis sind Kompensationsflächen (ab einer Größe von > 3 ha) in Abwägung mit anderen Raumfunktionen und -nutzungen als „Vorbehaltsgebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ festgelegt. Bisher mangelt es vielen Kompensationsflächen an einem funktionalen Zusammenhang, d. h. die Flächen liegen teilweise in isolierter Lage und sind von gefährdeten Arten nur schwer zu erreichen. Daher sollen insbesondere Verbindungsflächen des Biotopverbundes für großflächige Kompensationsflächen bzw. entsprechende Flächenpools/Ökokonten genutzt werden.“ (RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 167)

„Insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung und der örtlichen Landschaftsplanung sollen der Biotopverbund sowie Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund relevanten Gebieten inklusive der Habitatkorridore räumlich-funktional konkretisiert, ergänzt und umgesetzt werden.

Die besondere biologische Vielfalt der Region Hannover soll innerhalb und außerhalb des regionalen Biotopverbunds, auch zur Erhöhung der Anpassungsfähigkeit von Arten an klimatische Veränderungen, dauerhaft gesichert werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll den Schutz- und Entwicklungserfordernissen des Biotopverbundes Rechnung getragen und eine Beeinträchtigung heimischer Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften vermieden werden. Bei der Landnutzung soll den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen werden.“ (RROP 2016, Beschreibende Darstellung, S. 31)

Das „Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ stellt sich als Ausläufer des „Vorbehaltsgebietes“ „Burgdorfer Aue“ dar und endet in einer breiteren rechteckigen Fläche am südwestlichen (derzeit gestörten) Ortsrand von Röddensen. Lediglich ein sehr untergeordneter Teil am vergleichsweise unempfindlichen Randbereich dieser Fläche (angrenzende Straße / vorhandene Bebauung / ehemaliger Festplatz) ist von der Planung berührt. Flächenmäßig überlagert das Plangebiet in Breite und Länge ungefähr den Bereich, den die obere (nördliche) Hälfte der blauen Begrenzungslinie des „Vorbehaltsgebietes“ bedeckt. (siehe *Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung: Regionales Raumordnungsprogramm 2016*).

Verbindungsflächen des Biotopverbundes werden aufgrund der Lage des Änderungsbereiches nicht durchschnitten bzw. von anderen Flächen getrennt; Habitatkorridore bleiben erhalten. Die Verbindungs- bzw. Anbindungsfunktion an die „Burgdorfer Aue“ ist von der Planung nicht

betroffen. Zum „Röddenser Graben“ ist aufgrund der unangetasteten Gehölzflächen südlich des Plangebietes ein ausreichender Abstand für den Biotopverbund sicher gestellt. Der weitaus größte Teil des festgelegten „*Vorbehaltsgebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts*“, insbesondere entlang des „Röddenser Grabens“ und westlich des Plangebietes ist von der Planung nicht betroffen; diese Flächen stehen auch zukünftig für großflächige Kompensationsmaßnahmen im Biotopverbund zur Verfügung.

Im Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen der Stadt Lehrte werden umfangreiche Flächen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen auch dazu, das bisher gestörte Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand von Röddensen mittels umfangreicher Bepflanzungsmaßnahmen zu verbessern und werden somit zukünftig der Zweckbestimmung des „*Vorbehaltsgebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts*“ entsprechend genutzt bzw. gesichert.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE)“ für die Entwicklung des Ortes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung geeignet, da die Flächen verkehrlich gut über die Kreisstraße (K 122) an die Bundesstraße (B 443) und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind, eine abschließende Ortsarrondierung mit einer angemessenen Ortsrandeingrünung vorbereitet werden kann und durch die in Aussicht genommene Nutzungsänderung des ehemaligen Festplatzes in „Eingeschränkte Gewerbegebiete Bauflächen (GEE)“, die gewerblichen Nutzungen im Ortsteil Röddensen behutsam weiter entwickelt werden können. Die Flächen befinden sich in kurzer Erreichbarkeit zum Bushaltepunkt und sind somit fußläufig an den ÖPNV (Busnetz) angebunden. Der S-Bahnhaltepunkt „Bahnhof Aligse“ befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung vom Plangebiet.

Die Planung trägt dazu bei das vorhandene Busnetz bzw. den S-Bahnhaltepunkt durch die Mitarbeitenden des Betriebes entsprechend auszunutzen und damit langfristig zu sichern.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden bei der Planung angemessen berücksichtigt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die den geplanten Festsetzungen von „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE)“ im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lehrte liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der am 13.09.2007 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 35 bekannt gemacht und damit rechtswirksam wurde.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt im Plangebiet derzeit „Grünflächen Zweckbestimmung: Festplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Die Trasse der Kreisstraße (K 122) im Norden ist als „Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Die Flächen nördlich der Kreisstraße sind im westlichen Bereich als „Wohnbauflächen (W)“ und im östlichen Bereich als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt.

Im Süden und Westen des Plangebietes findet sich die Darstellung „Flächen für Landwirtschaft“. Die übrigen im Osten angrenzenden Flächen sind ebenfalls als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen wird gleichzeitig die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte durchgeführt. Im Rahmen der 12. Änderung sollen „Gewerbliche Bauflächen (G)“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ wird dann den geänderten Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte entsprechen.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum

Die Stadt Lehrte befindet sich im Nahbereich von Hannover, in einer Entfernung von ca. 20 km zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ befindet sich nördlich der Kernstadt von Lehrte im Ortsteil Röddensen, südlich der Kreisstraße (K 122) (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Die Stadt Lehrte ist *Mittelzentrum* und verkehrlich gut an das *Oberzentrum* Hannover angebunden. Der Ortsteil Röddensen gilt als *ländlich strukturierte Siedlung mit Eigenentwicklungsfunktion* und ist über die Bundesstraße (B 443) sowie die Kreisstraße (K 122) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Des Weiteren besteht über den Bushaltepunkt an der „Celler Straße“ eine gute Verbindung an den S-Bahnanschluss im Ortsteil Aligse und somit an die Kernstadt Lehrte, die Landeshauptstadt Hannover und das Mittelzentrum Burgdorf.

2.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Geländere Relief im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes steigt nach Norden an. Die Höhenlage beträgt im südlichen Plangebiet ca. 55,3 m über Normalhöhennull (NHN) und im nördlichen Plangebiet, im Bereich der Kreisstraße, ca. 57,3 m über NHN.

Bodenbeschaffenheit

(Hinweise Nr. 6 Grundwasser / Grundwasserhaltung / Hochwasserereignis)

Nach der *Geologischen Übersichtskarte Niedersachsen* M. 1:500.000, herausgegeben vom *Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie* (LBEG), bereitgestellt auf dem NIBIS-Kartenserver, stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen aus dem *Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit* an, die als Sand, Kies, Schmelzwasserablagerungen beschrieben werden.

Nach der *Bodenübersichtskarte* (BÜK 50, NIBIS-Kartenserver, LBEG) sind im nördlichen Plangebiet als Bodentyp *Podsol-Braunerden* und im südlichen Plangebiet *Gley* zu erwarten.

In der *Hydrogeologischen Karte* (1:200.000, NIBIS-Kartenserver, LBEG) wird die Grundwasserneubildung mit 150–200 mm/a im südlichen Plangebiet und mit 200–250 mm/a im nördlichen Plangebiet als „durchschnittlich bis hoch“ beschrieben und das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, wegen der Lage der Grundwasseroberfläche von > 50 m bis 55 m ü. NHN, als „gering“ bewertet.

Nach der *Hydrogeologischen Karte* (1:500.000, NIBIS-Kartenserver, LBEG) ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine „hoch“, sodass von guten Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet auszugehen ist.

Zur weiteren Erkundung des Bodens im Plangebiet, insbesondere zur Versickerungsfähigkeit wurde vom *Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll* ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“, Isernhagen, Februar 2021 erstellt. Das Gutachten kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

„Grundwasser

In den Gf-Sanden ist zur Tiefe ein zusammenhängender Grundwasserleiter ausgebildet. Bei unseren Sondierungen im Januar 2021 ist lediglich in den tiefer liegenden Sondierungen BS2 und BS3 der Grundwasserhorizont in 2,7m Tiefe erreicht worden. Die Baugrunduntersuchungen sind in einer Jahreszeit mit mittleren Grundwasserdruckhöhen durchgeführt worden. Der maximal zu erwartende Grundwasserstand wird einige dm höher liegen.“

„Bodenmechanische Eigenschaften

Die im Bereich des geplanten Bauwerks anstehenden Bodenarten lassen sich im Wesentlichen in folgende Gruppen unterteilen:

- Mutterboden,
- Geschiebedecksand/Gf-Sand,
- Beckenschluff.

Nachfolgend sind den angetroffenen Böden Bodengruppen (Klammerwerte) nach DIN 18 196 und Bodenklassen nach DIN 18 300 zugewiesen.“

„Folgerungen für die Versickerung

Auf Grund der relativ hohen möglichen Grundwasserstände empfehlen wir Versickerungsanlagen in Form von Mulden. Für die Bemessung der Mulden können folgende k-Werte angesetzt werden:

5x10⁻⁵m/s für den mittelsandigen Feinsand (Geschiebedecksand/geringe Teile des Gf-Sandes) und 10⁻⁴m/s für den Mittelsand mit Fein- und Grobsandanteilen (größter Teil des Gf-Sandes).

Da die k-Werte des teilbindigen Gf-Sandes (Feinsand, schluffig, schwach mittelsandig) bei BS2 und des Beckenschluffes bei BS3 deutlich unter 10⁻⁵m/s liegt, empfehlen wir im mittleren Bereich der Fläche (BS 2 und BS3) unter den Mulden Schlucklöcher anzuordnen (alle 5m Kies-Sand-Säulen mit einem Durchmesser von mind. 50cm), die bis in die tieferliegenden Gf-Sande reichen.“

(Das vollständige Gutachten kann bei der Stadt Lehrte im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.)

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es in niederschlagsreichen Zeiten zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels oder zu lokalem Schichtenwasser kommen kann, wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 6 Grundwasser / Grundwasserhaltung / Hochwasserereignis) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse (Stau- und Schichtenwasser) wird darauf hingewiesen, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller) in wasserdichter Bauweise zu errichten sind. Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine ständige Grundwasserhaltung wird von der Unteren Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebietes potenziell als Retentionsfläche für den südlich verlaufenden „Röddenser Graben“ (Gewässer III. Ordnung) fungieren können, da Teilbereiche niedriger liegen als bei einem Hochwasserereignis (HQ100) anzunehmen ist.“

Grundsätzlich sind Gebäude so zu errichten, dass keine ständige Bewirtschaftung des Grundwassers erfolgen muss, da die Untere Wasserbehörde der Region Hannover einer dauerhaften Grundwasserabsenkung in der Regel nicht zustimmt.

Bodendenkmale

(Hinweis Nr. 7 Bodendenkmale)

Von an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind archäologische Fundstellen bekannt.

Deshalb wird der nachfolgende Hinweis bezüglich des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen (vgl. Hinweis Nr. 7) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„In der näheren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lehrte zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.“

Altlasten

Im Altlastenkataster der Region Hannover sind für das Plangebiet keine Verdachtsflächen i.S.d. § 2 Abs. 4 BBodSchG verzeichnet.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten trotzdem Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Darüber hinaus wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Kampfmittel

Für das Plangebiet wird im Rahmen des Planverfahrens beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Antrag gestellt, die alliierten Luftbilder bezüglich etwaiger Kriegseinwirkungen auszuwerten. Die Ergebnisse der Luftbildauswertung werden an dieser Stelle ergänzt.

Emissionen

Im nördlichen Plangebiet verläuft die Kreisstraße (K 122). Die verkehrliche Belastung dieser Kreisstraße hält sich im Rahmen ortsüblicher bzw. dorftypischer Verkehrsbewegungen.

Da das Plangebiet direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, wird es weiterhin den entsprechenden nutzungstypischen Emissionen ausgesetzt sein. Das bedeutet, dass durch die Nutzung und Bewirtschaftung dieser angrenzenden Flächen, Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen auftreten können. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit hinzunehmen.

Die Immissionen (Staub, Geräusche, Geruch, u.a.) halten sich in dem Rahmen, wie sie üblicherweise betriebsbedingt auch sonst zeitweilig in landwirtschaftsbenachbarten Gebieten auftreten und dort zu tolerieren sind.

2.4 Flächen im Plangebiet und angrenzende Flächen

Die Flächen im Plangebiet stellen sich derzeit überwiegend als Brachflächen dar, die in einigen Bereichen durch die ehemalige Festplatznutzung entsprechend verdichtet wurden. Die Zufahrtbereiche sind überwiegend geschottert. Das anfallende Niederschlagswasser wird zurzeit auf einer zentral im Plangebiet gelegenen etwas vertieften Fläche versickert.

In den Randbereichen des Plangebietes sind einige wenige Laubgehölze und einige durchgewachsene Nadelgehölze (Fichten) zu finden.

Nördlich im Plangebiet verläuft die Kreisstraße (K 122). Im Straßenseitenraum befinden sich straßenbegleitend einige ortsbildprägende Straßenbäume.

Nördlich der Kreisstraße und östlich des Plangebietes liegen die bebauten Flächen der Ortslage von Röddensen mit gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Südlich des Plangebietes befindet sich eine privat genutzte, mit Gehölzen bestandene parkartige Grünfläche.

Die Flächen westlich des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie eine Biotoptypenkartierung wurde als Punkt 5. „Umweltbericht“ dieser Begründung beigefügt.

Für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung wurde im Vorfeld vom Büro *Schmal + Ratzbor Ingenieurbüro für Umweltplanung* ein „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ erstellt. Dieses Fachgutachten wurde im Rahmen des Umweltberichtes ausgewertet. Die Ergebnisse des Gutachtens und der Umweltprüfung im Umweltbericht werden bei der Planung berücksichtigt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind die Flächen für die beabsichtigten Nutzungen in Bezug auf die vorherige Festplatznutzung, Größenordnung und Einbindung in das Ortsgefüge unproblematisch zu entwickeln.

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1) und (GEe2)

(§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll u.a. ein neuer Feuerwehrstandort für die Freiwillige Feuerwehr in Röddensen planungsrechtlich ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen für den ansässigen Gewerbebetrieb und einen forstwirtschaftlichen Betrieb Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Eine ausführliche Beschreibung der vorgesehenen Nutzungen findet sich unter Punkt 1.2.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der dörfliche geprägten Umgebung beabsichtigt die Stadt Lehrte keine (uneingeschränkten) „Gewerbegebiete (GE)“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ festzusetzen, in denen gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung, bzw. der Nachweis, dass die angestrebten Nutzungen „das Wohnen nicht wesentlich stören“, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Da im Stadtgebiet von Lehrte ausreichend „Gewerbegebiete (GE)“ und „Industriegebiete (GI)“ zur Verfügung stehen, welche eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglichen, werden entsprechend der beabsichtigten Nutzungen und mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Bei den in Rede stehenden uneingeschränkten Gebieten im Stadtgebiet handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Ortsteil
00/13 3. Änd.	Taubenstraße-Ost	Lehrte
00/46A	Gaußstraße	Lehrte
00/47	Immenser Straße-Nord	Lehrte
00/79	Gewerbegebiet Im Seckbruche	Lehrte
01/19	Raiffeisenstraße	Ahlten
01/24	Gewerbegebiet Kleifeld-Süd	Ahlten
04/13	Gewerbegebiet	Hämelerwald
08/05	Gewerbegebiet	Sievershausen
08/07	Gewerbegebiet II	Sievershausen
08/08A	Östlich der Gewerbestraße	Sievershausen
08/10	Ambosteler Weg	Sievershausen

Des Weiteren sind in dem mit (GEe1) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Lagerhäuser, Lagerplätze) und Nr. 3 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, da das dörfliche Erscheinungsbild entlang der „Kolshorner Straße“ nicht durch Lagerhäuser und Lagerplätze beeinträchtigt werden soll. Durch Tankstellenansiedlungen erzeugte zusätzliche Verkehre bzw. potenziell gefahren-trächtige Verkehrskonflikte sollen auch hinsichtlich des geplanten Feuerwehrstandortes ausgeschlossen werden.

Die Flächen (GEe2) im südlichen Plangebiet liegen fast 100 m von der „Kolshorner Straße“ entfernt und sind nach Süden und Westen umfangreich Eingegrünt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich zu erwarten sind, sodass in dem mit (GEe2) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Nr. 1 (Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) sowie Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) zulässig sind. Alle darüber hinausgehenden nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ (GEe2) nicht zulässig. Für z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist eine Verortung im nördlichen Plangebiet besser geeignet.

Vergnügungsstätten sind dazu geeignet die dörfliche Struktur und das Ortsbild sowie die bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird in den mit (GEe1) und (GEe2) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ die nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme Nr. 3 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan werden, entsprechend der angestrebten Nutzungen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und darüber hinaus, im nördlichen Plangebiet, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung von nicht erforderlichen Bodenversiegelungen und mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand von Röddensen bleiben diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weit unterhalb der in § 17 BauNVO für „Gewerbegebiete (GE)“ genannten Obergrenzen der (GRZ) und (GFZ).

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen im nördlichen Plangebiet mit (II) und im südlichen Plangebiet mit (I) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Um neue Gebäude in ihrer Höhenentwicklung zu begrenzen bzw. Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf das für die Umsetzung der Planungsziele erforderliche Maß zu beschränken, wird im Bebauungsplan die maximale „Höhe baulicher Anlagen“ festgesetzt. Deshalb darf in den mit (GEe1) und (GEe2) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die „Oberkante (OK)“ von Gebäuden an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe von 66 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

So können entsprechend der Höhenlage des Geländes ca. 10 m hohe Gebäude entstehen.

Ausnahmsweise sind technische Anlagen bis zu einer Höhe von 68 m über NHN gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig, da z.B. für einen Sirenenmast der Feuerwehr eine Überschreitung der festgesetzten Höhen notwendig werden könnte.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Bauweise

Für die Bebauung in den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1) und (GEe2)“ wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die „offene Bauweise (o)“ festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass keine Gebäudelängen über 50 m entstehend können und bei der Errichtung mehrerer Gebäude ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden muss. Damit können auch Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die „überbaubaren“ bzw. „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ werden durch „Baugrenzen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Anordnung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ erfolgt so, dass zu den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ein ausreichender Wurzelraum für die zu pflanzenden Gehölze frei von baulichen Anlagen bleibt und im zentralen Plangebiet eine mindestens 31 m breite Fläche zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baufeld von einer Überbauung mit Hauptbaukörpern frei bleibt. Damit wird bei Gewährleistung einer hinreichenden Flexibilität bezüglich der Verortung der Hauptbaukörper, der erforderliche Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Um im nördlichen Plangebiet Flächen (z.B. für eine Fahrbahnaufweitung der Kreisstraße im Ortseingangsbereich oder für einen Radweg) langfristig vorzuhalten, wird die „Baugrenze“ in diesem Bereich in einem Abstand von 10 m zur „Straßenbegrenzungslinie“ festgesetzt.

Da die „überbaubaren Grundstücksflächen“ für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen, eröffnet der Bebauungsplan Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte, wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Hierdurch wird auch dem Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

3.4 Anschluss an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Kolshorner Straße“. Bei der „Kolshorner Straße“ handelt es sich um eine Kreisstraße (K 122), die im Eigentum der Region Hannover als Straßenbaulastträger steht.

Grundsätzlich gilt entlang der Kreisstraßen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) die sog. „Anbauverbotszone“. Das bedeutet, dass längs von Landes- oder Kreisstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten (OD) nicht errichtet werden dürfen:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter, vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Die Errichtung einer neuen Feuerwehr ist aufgrund der Lagegunst an dieser Stelle notwendig. Auch die vorgesehene Betriebserweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes im Plangebiet ist nur in räumlicher Nähe sinnvoll. Deshalb wird die Stadt Lehrte bei der Region Hannover eine Verlegung der Ortsdurchfahrt (OD) beantragen. (Darüber hinaus ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte jenseits der Kreisstraße bereits eine Fläche als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt, für deren Umsetzung die Verlegung der OD ebenfalls sinnvoll wäre.)

Um zukünftigen Entwicklungserfordernissen (Raumbedarfen) auch weiterhin gerecht werden zu können (z.B. für eine notwendig werdende Fahrbahnaufweitung der Kreisstraße im Ortseingangsbereich oder für den Radwegeausbau), wird die „Baugrenze“ im nördlichen Plangebiet in einem Abstand von 10 m zur „Straßenbegrenzungslinie“ festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass insbesondere bei Einsatzfahrten der Feuerwehr die allgemeine Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. So wird verbindlich festgesetzt, dass Grundstücke die an die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten „Straßenverkehrsflächen“ mit der überlagerten Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ angrenzen, ausschließlich über die festgesetzte „Einfahrt“ bzw. „Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB anzufahren sind. Davon ausgenommen sind fußläufige Zugänge. Die festgesetzte „Einfahrt“ bzw. „Ausfahrt“ kann aus Gründen der Ausführungsplanung jeweils um max. 5,00 m verschoben werden. Die Breite der „Einfahrt“ bzw. der „Ausfahrt“ darf maximal 8,00 m betragen.

3.5 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, damit das Orts- und Landschaftsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freigehalten wird. Die notwendigen Versorgungsleitungen werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

(§ 5 der textlichen Festsetzungen und Hinweise Nr. 4)

Im Bereich der Kreisstraße befinden sich einige ortsbildprägende Straßenbäume und am westlichen Rand des Plangebietes steht eine Kirsche, die ebenfalls für den dörflichen Ortsrand prägend ist. Diese Bäumen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm (Straßenbäume) bzw. mind. 16/18 cm (Obstbäume) zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis unter Hinweise Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die in Bezug genommene Norm DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird bei der Stadt Lehrte - Fachdienst Stadtplanung - Rathausplatz 1, 31275 Lehrte dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten.“

Die Festsetzung zur „Erhaltung von Bäumen“ dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 6 der textlichen Festsetzungen und Hinweise Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3)

Westlich grenzt die freie Landschaft an das Plangebiet. Zur ortsbildgerechten Einbindung neu entstehender Gebäude werden im Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zur Höhenbegrenzung und zur Verortung und Gestaltung dieser Gebäude getroffen. Darüber hinaus sind zur landschaftsgerechten Einbindung der neuen Bebauung geeignete Festsetzungen zu treffen.

Deshalb sind innerhalb der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Ortsrandein- grünung“ mit der überlagerten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweis Nr. 1 auf dem Bebauungsplan) oder Obstbäume entsprechend der *Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen* (siehe Hinweise Nr. 2 auf dem Bebauungsplan), in einer Pflanz- dichte von mind. einem Baum als Hochstamm, 3 mal verpflanzt (3 xv.), 14-16 cm, je 50 m² und mind. zwei Sträuchern entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweis Nr. 1 auf dem Bebauungsplan), 2 xv. 60-100 cm, je 10 m² Vegetationsfläche anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art sowie in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

Damit die Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auch dauerhaft einen wertigen Ausgleich für die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erlangt, wird der nachfolgende Hinweis zu den Pflegemaßnahmen unter Hinweise Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zur langfristigen Pflege der im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ gehört das regelmäßige „Auf-den-Stock-setzen“ der Sträucher, das erstmalig frühestens nach 5 Jahren und nur abschnittsweise (20% der Gesamtheckenlänge) und danach frühestens alle 3 Jahre, abschnittsweise und unter Schonung der Hochstämme, durchgeführt werden kann. Für den langfristigen Erhalt der in der Hecke vorhandenen Obstgehölze sind diese frühestens nach 3 Jahren ggf. gegenüber konkurrierenden Sträuchern freizustellen.“

Die Festsetzungen zu den „privaten Grünflächen“ mit der überlagerten Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 7 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 6)

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) - anstelle der Gemeinde - grundsätzlich die Grundstückseigentümer bzw. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet, sodass zunächst zu prüfen ist, ob eine dezentrale Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist.

Nach der *Geologischen Übersichtskarte Niedersachsen* M. 1:500.000, herausgegeben vom *Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie* (LBEG), bereitgestellt auf dem NIBIS-Kartenserver, stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen aus dem *Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit* an, die als Sand, Kies, Schmelzwasserablagerungen beschrieben werden

Nach der Hydrogeologischen Karte (1:500.000, NIBIS-Kartenserver, LBEG) ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine „hoch“, sodass von guten Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet auszugehen ist.

Zur weiteren Erkundung des Bodens im Plangebiet, insbesondere zur Versickerungsfähigkeit wurde vom *Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll* ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“, Isernhagen, Februar 2021 erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden unter Punkt 2.3 dieser Begründung zusammenfassend wiedergegeben.

Da im Plangebiet die Bodenverhältnisse für eine Versickerung geeignet sind und eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zulassen, wird festgesetzt, dass das in den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1) und (GEe2)“ auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich

verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den privaten Grundstücksflächen dezentral zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Das von Rangier- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist vor der Versickerung durch entsprechende Maßnahmen (z.B. über einen Schlammfang) von möglichen Schadstoffen zu befreien. Hierfür ist nachzuweisen, dass der Abstand von 1 Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden kann.

Des Weiteren ist das auf den öffentlichen „Straßenverkehrsflächen“ anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ zurückzuhalten, soweit wie möglich zu versickern und darf nur gedrosselt mit max. 3 l/Sek./ha in den nächstgelegenen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Als weitere „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird festgesetzt, dass die Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu begrünen oder zur Gewinnung regenerativer Energie (z.B. Solar und Photovoltaik) zu nutzen sind. Außerdem ist zwischen der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Ortsrandeingußung“ und sämtlichen baulichen Anlagen, auch private Erschließungsanlagen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Mindestabstand von 3 m als Wurzelschutz einzuhalten.

Die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts.

Bei der Erstellung von Regenwasserrückhalte- und -versickerungsanlagen ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass das Grundwasser nicht verunreinigt wird (ausreichender Grundwasserflurabstand). Auch sollte beachtet werden, dass sich die Wasseraufnahmeeigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge verschlechtern können. Soweit möglich, wäre daher für einen Schutz der für die Regenwasserrückhalte- und -versickerungsanlagen vorgesehenen Bereiche, im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen; andernfalls müsste der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen erneut aufgelockert werden.

Für Versickerungsanlagen auf gewerblichen Baugrundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen ist. Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen, auch zur Bewässerung, ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

3.7 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt	ca. 7.476 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen insgesamt	ca. 403 m²	5,4 %
davon:		
- Straßenverkehrsflächen Bestand „Kolshorner Straße“ – K 122	ca. 403 m ²	
Grünflächen insgesamt	ca. 1.194 m²	16 %
davon:		
- Private Grünfläche: Ortsrandeingrünung	ca. 1.194 m ²	
Bauflächen insgesamt	ca. 5.880 m²	78,6 %
davon:		
- Gewerbegebiet (GEe1, II-geschossig, GRZ 0,5, GFZ 1,0, o)	ca. 4.729 m ²	
- Gewerbegebiet (GEe2, I-geschossig, GRZ 0,5, o)	ca. 1.151 m ²	

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Um im Planbereich einen gestalterischen Rahmen entsprechend der dörflichen Situation zu setzen, wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 84 und 80 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Gebrauch gemacht und gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die örtlichen Bauvorschriften werden Anforderungen an die Gestaltung von Dachflächen der Gebäude und Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen gestellt.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen ist es, Gestaltungsmerkmale der Umgebung aufzunehmen, ohne jedoch mit den Festsetzungen zu stark in individuelle Gestaltungsvorstellungen einzugreifen.

Deshalb werden für den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die lediglich einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln auf der Grundlage des § 84 Abs. 2, 3 und 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO die wesentlichen Gestaltungselemente, die für die Gesamtwirkung des Baugebietes von Bedeutung sind. Sie sollen bewirken, dass die neue Bebauung in ihrem Erscheinungsbild ausgewogen wirkt und zu einem ruhigen, in sich geschlossenen, harmonischen Siedlungsgefüge am Ortsrand von Röddensen beiträgt.

Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird den Zielen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung getragen und der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild gemindert.

Geltungsbereich (§ 84 Abs. 6 NBauO)

(§ 1 der örtlichen Bauvorschriften)

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/04 "Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen. Die örtlichen Bauvorschriften werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)

(§ 2 der örtlichen Bauvorschriften)

Form und Farbe der Dächer tragen wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild eines Baugebietes bei und prägen die Ortssilhouette. Die östlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind überwiegend durch rote Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° geprägt, sodass Regelungen bezüglich der Dachneigung und der Dachfarbe getroffen werden. Auf den Hauptbaukörpern sind deshalb nur geneigte Dächer von mindestens 30° zulässig. Für bepflanzte Dächer (Gründächer) auf den Hauptbaukörpern sind auch geringere Dachneigungen zulässig, um dadurch auch einen ökologischen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Durch die festgesetzte Dachneigung wird für die neuen Gebäude ein Rahmen geschaffen, der sicherstellt, dass durch die neu entstehende Dachsilhouette unverhältnismäßige Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden. Sofern eine Dachbegrünung geplant ist, wird eine geringere Dachneigung zugelassen, um die aus ökologischen Gründen wünschenswerte Dachbegrünung zu fördern und besondere Mehraufwendungen gegenüber herkömmlichen Dachkonstruktionen verzichtbar zu machen. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen berücksichtigt sowohl die Möglichkeit des Dachausbaus als auch ggf. des Verzichts auf Ausbau ohne unrentable Aufwendungen für "toten" Dachraum, z.B. bei Gründächern.

Die Vorschriften für die Dacheindeckung der neuen Gebäude knüpfen an die in der Umgebung überwiegend vorhandenen matten Dacheindeckungsmaterialien an. Der vorgegebene Rahmen soll die gestalterische Einbindung neuer Dächer gewährleisten und eine störende Material- und Farbvielfalt in der Dachlandschaft vermeiden. Glänzend glasierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen) oder seidenmatte, reflektierende Dachpfannen sollen nicht verwendet werden, da die entstehenden Reflektionen sehr stark die Nachbarn und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen können. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollen aus Gründen des Umweltschutzes ermöglicht werden und sind, wie auch Wintergärten und Dachflächenfenster, von den Vorschriften zum Dacheindeckungsmaterial und zu den Dachfarben ausgenommen.

Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

(§ 3 der örtlichen Bauvorschriften)

Das räumliche Erscheinungsbild des Gebietes und dessen öffentliche Räume werden insbesondere durch die Art der Einfriedungen wesentlich mitbestimmt. Vom öffentlichen Raum her wahrnehmbare Grundstückseinfriedungen sollen so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitätvolles und möglichst begrüntes Gesamtbild erzielt wird, das der Lage des Baugebietes gerecht wird. Deshalb wird die zulässige Höhe der Einfriedungen zu den „öffentlichen Verkehrsflächen“ (bis zu einer Tiefe von 3,00 m) auf 0,80 m begrenzt. Damit werden in Bezug auf Gebäudeproportion sowie den öffentlichen Straßenraum unverhältnismäßige optische Beeinträchtigungen vermieden.

Als Einfriedungen sollten - auch im Interesse von Natur und Landschaft - in erster Linie Hecken aus heimischen Laubgehölzen gepflanzt werden. Einfriedungen aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unerwünscht, da sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr untypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören. Auch Gabionen und Zäune aus Kunststoff können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Bezüglich der Herrichtung / Unterhaltung der nicht überbauten Flächen ist insbesondere der Hinweis Nr. 8 auf dem Bebauungsplan zu beachten.

Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

(Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften)

Da es zuweilen zur Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften kommt, wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei etwaigen Zuwiderhandlungen um eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt. Auf dieser Grundlage kann die Untere Bauaufsichtsbehörde die Zuwiderhandlungen ahnden und im Zuge der Verfügung von Ordnungswidrigkeiten durchsetzen.

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer einer im Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschrift auf der Grundlage des § 84 Abs. 2, 3 und 6 der NBauO zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO bis zu einer Höhe von bis zu 500.000 € geahndet werden.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Flächenentwicklung wird von einem privaten Investor als Vorhabenträger durchgeführt. Durch die Planung der Vorhaben sollen der Stadt Lehrte keine Planungskosten entstehen. Die erforderlichen Mittel für die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zur Kostenübernahme hat die Stadt Lehrte mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der Grunderwerb der zur Realisierung der Planung notwendigen Fläche wurde vom Investor bereits vollzogen. Der Investor wird die Flächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln.

Die „öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ der Kreisstraße (K 122) bleiben im Eigentum des Straßenbaulastträgers (Region Hannover).

Die übrigen Flächen im Plangebiet verbleiben im Privateigentum.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Gudrun Schmal, Schmal + Ratzbor Ingenieurbüro für Umweltplanung, Lehrte Aligse.

5.1 Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 Nr. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Seine wesentlichen Inhalte sind die Beurteilung der Planung nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die immissionschutzrechtliche Betrachtung ihrer Auswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist nach Anlage 1 zum BauGB gegliedert.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung eines Gewerbegebietes mit zwei Teilbereichen am westlichen Ortsrand des Ortsteils Röddensen.

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für eine Umsetzung der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes des angrenzenden Gewerbebetriebes, den Neubau eines Gebäudes für die Ortsfeuerwehr Röddensen, die Errichtung eines forstwirtschaftlichen Nebengebäudes, für die Sicherung der erforderlichen Erschließung sowie für die Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange und die Durchführung der Umweltprüfung sind die folgenden Merkmale der Planung hervorzuheben:

- Das ca. 0,7 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 90/12, Flur 2, Gemarkung Röddensen, Stadt Lehrte in der Region Hannover sowie die nördliche angrenzende Kolshorner Straße - K 122 bis zur Flurstücksmitte.

Das betreffende Flurstück auf dem ehemaligen Festplatz der Ortschaft Röddensen weist derzeit eine ungeordnete Nutzung als Lagerfläche sowie ruderae Bereiche auf.

- Das Plangebiet wird überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt (5.880 m²). Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können bis zu 75 % dieser Flächen bebaut oder versiegelt werden (4.410 m²). Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf 66 m über NHN, das entspricht bei den vorhandenen Geländehöhen etwa 11 m, nicht überschreiten. Die Baugrenzen weichen gegenüber den Parzellengrenzen im Norden 10 m, im Westen 13 m und im Süden und Osten 3 m zurück.
- Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Sie steht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

Hier sind die planungsrechtlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen geregelt. Aus der diesbezüglichen Auflistung des § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere Nr. 1: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, zu nennen. Weiter ist der Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Schließlich schreibt § 1a Abs. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren vor.

Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in dem zugehörigen Niedersächsischen Ausführungsgesetz werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert und es werden die Modalitäten der Eingriffsregelung festgelegt (Vermeidung, Kompensation). Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Nach Maßgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Für die Beurteilung maßgeblich sind die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Verordnungen und Normen, für die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau.

Fachpläne

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsrahmenplan (LRP) ausführlich dargestellt. Der LRP Region Hannover (2013) stellt das Plangebiet im Zielkonzept (Karte 5a) als Zielkategorie II: „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder für Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Schutzgüter“ dar. In Karte 5b Biotopverbund ist der Bereich als „Gebiet mit Bedeutung für den Biotopverbund – Verbindungsfläche Offenlandgebiete“ dargestellt. Die Darstellungen im Maßstab 1: 50.000 orientieren sich am Verlauf des Röddenser Bachs und schließen die angrenzenden Gehölz- und Grünlandbereiche mit ein.

Schutzgebiete und -objekte nach BNatSchG und NWG

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sowie geschützte Biotope nach den §§ 23 – 30 BNatSchG i.V.m. den Bestimmungen des NABNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet LSG H-17 „Obere Burgdorfer Aue“ liegt ca. 450 m westlich des Plangebietes. In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie, so dass eine FFH-Prüfung nicht erforderlich ist. Ebenso wenig sind wasserrechtliche Schutzgebiete betroffen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gebietsbezogen beschrieben, die Vorbelastungen werden dargestellt und es wird gem. Anlage 1 BauGB eine die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung prognostiziert und bewertet. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes gegenüber dem Basisszenario wird abschließend gemeinsam abgehandelt.

Für die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7a stellt der landschaftsplanerische Fachbeitrag dafür die wesentliche Grundlage dar. Seine für die naturschutzfachliche Beurteilung des Projektes relevanten Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

- **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Bestandserfassung einschließlich Vorbelastungen

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und grenzt an ein vorhandenes Mischgebiet an, welches unmittelbar angrenzend eine gewerbliche Nutzung aufweist, die die östlich gelegene Wohnnutzung abschirmt. Nördlich der Kolshorner Straße wird das Mischgebiet überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Geringe Vorbelastungen hinsichtlich Lärm und Abgase sowie sonstigen Immissionen bestehen ausschließlich durch den Verkehr auf der Kolshorner Straße und andere Vorbelastungen im ortsüblichen Rahmen, die im Plangebiet hingenommen werden müssen.

Für die schalltechnische Beurteilung der Geräuschsituation wird im Rahmen städtebaulicher Planungen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde gelegt. Sie gibt als Grundlage für die schalltechnische Beurteilung Orientierungswerte vor, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Die Orientierungswerte sind im Beiblatt 1 der DIN 18 005 für die o.g. Zeiträume normiert, und zwar für die Gebietskategorien der BauNVO im Einzelnen wie folgt:

- für Mischgebiete (MI) tags 60 dB(A) nachts 50 / 45 dB(A)

Dabei ist der höhere Nachtwert für den Einfluss von Verkehrslärm zu beachten, während der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeidlärm gilt.

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Schallemissionen

Die vorgesehenen Nutzungen führen voraussichtlich zu keiner wesentlichen Erhöhung der vorhandenen Lärmpegel und werden die o.g. Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschreiten. Der Verkehr auf der Kolshorner Straße wird durch die vorgesehenen Nutzungen nicht

wesentlich erhöht. Kurzfristige Lärmbelastungen durch die aus dem geplanten Feuerwehrstützpunkt ausrückende Feuerwehr werden die Lärmbelastung nur selten und kurzfristig erhöhen und tragen nicht oder nur unwesentlich zu einer generellen Pegelerhöhung bei. Die Auswirkungen sind als **gering** einzustufen.

Lichtemissionen

Durch die vorgesehene Bebauung ist eine Erhöhung der Beleuchtungsintensität im Außenbereich zu erwarten. Belästigungen oder Blendwirkungen werden durch eine sachgerechte Ausrichtung der Beleuchtungskörper für die Außenbeleuchtung, welche im ortsüblichen Rahmen zu erwarten ist, vermieden. Die Auswirkungen sind als **gering** einzustufen.

Sonstige Emissionen

Von den vorgesehenen Nutzungen gehen keine Schadstoffemissionen oder sonstigen Emissionen aus, die den Rahmen der ortsüblichen Vorbelastungen wesentlich überschreiten würden. Die Auswirkungen sind als **gering** einzustufen.

• **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Bestandserfassung einschließlich Vorbelastungen

Unter Kultur- und Sachgütern werden hier Kulturlandschaften, archäologische Fundstätten, Boden-, Natur- und Baudenkmale des Denkmalschutzes sowie Sachgüter im Sinne von Rohstofflagerstätten betrachtet.

Das Plangebiet berührt keine historische Kulturlandschaft (vgl. *Harms et al. (2019)*). Aufgrund der Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts durchgeführten Bodenentnahme im Plangebiet sind archäologische Fundstätten nicht zu erwarten. Das Plangebiet stellt aktuell keine Rohstofflagerstätte mehr dar (vgl. *RROP Hannover (2016)*).

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgütern zu erwarten. Sollte es bei den Baumaßnahmen dennoch zu archäologischen Funden kommen, sind die Bautätigkeiten sofort einzustellen und die zuständige Behörde umgehend zu informieren. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

• **Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt**

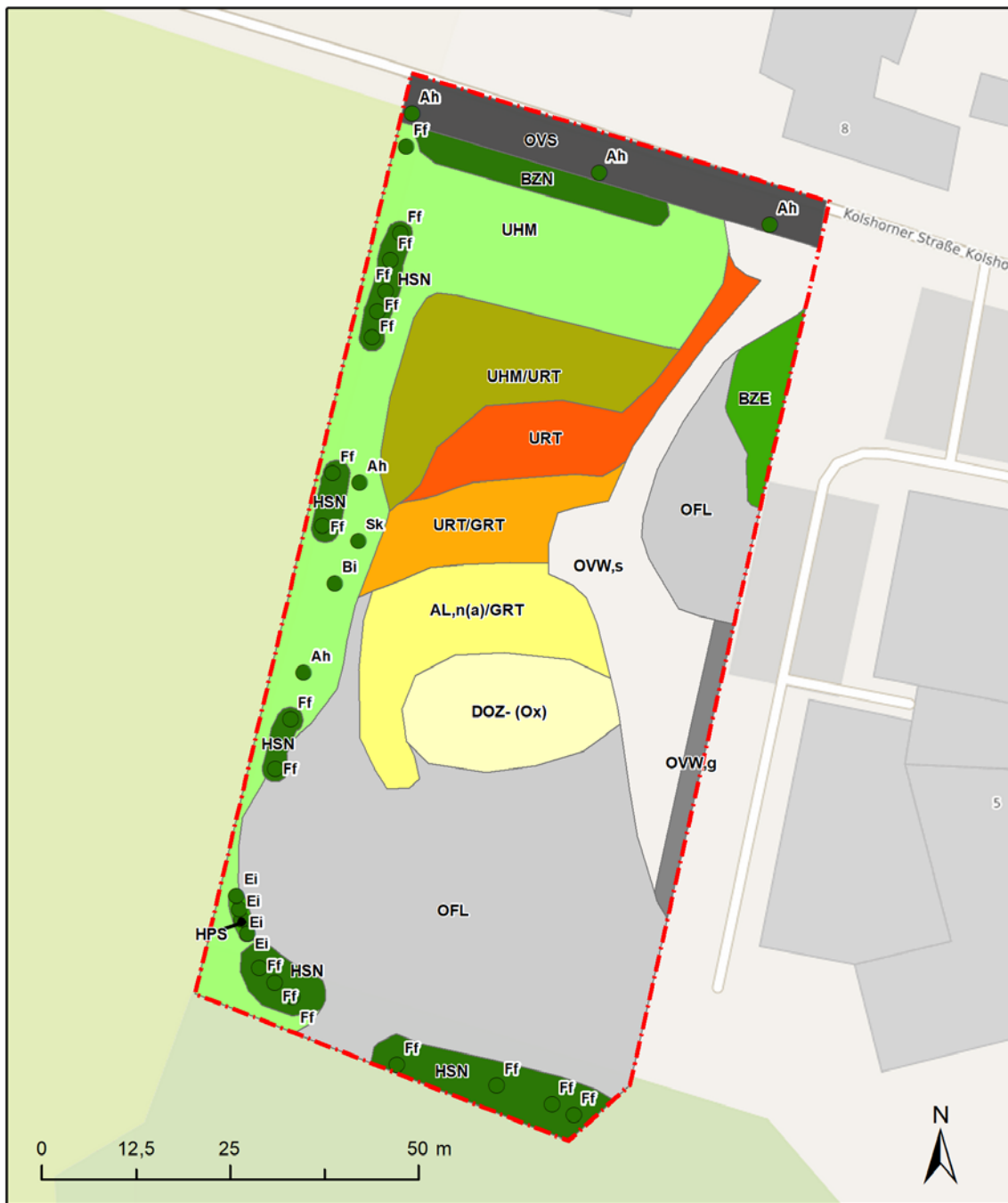
Bestandserfassung einschließlich Vorbelastungen

Biotoptypen / Flora

Das Plangebiet auf überwiegend basenarmen, durch die vorangegangene und derzeitige Nutzung überwiegend stark gestörten Standorten ist hauptsächlich durch ausdauernde und kurzlebige Ruderalfluren und Offenbodenbereiche geprägt. Große Teile der Fläche werden als Lagerplatz genutzt und weisen zahlreiche Ablagerungen von Baumaterialien, Holzvorräten, Aushub u.a. auf.

Nur im nordwestlichen Teil und am Westrand der Parzelle konnten sich ausdauernde Biotoptypen entwickeln. Hier sind halbruderale Gras- und Staudenfluren und ausdauernde Ruderal-

fluren unterschiedlichen Sukzessionsstandes zu finden. Nord-, West- und Südrand des Plangebietes werden von z.T. lückenhaften Gehölzbeständen aus teilweise bzw. überwiegend nicht standortheimischen Arten eingenommen. Die Biotope im Bestand sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Die erfassten Biotoptypen weisen geringe bis mittlere Wertigkeiten auf.



Legende
Biotoptyp

- AL, n(a)/GRT – Basenarmer Lehacker, Blühstreifen
- BZE – Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- BZN – Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- DOZ- (Ox) – Sonstiger Offenbodenbereich, gestörte Ausprägung (Baustelle)
- HPS – Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand

- HSN – Siedlungsgehölz aus vorwiegend nicht heimischen Baumarten
- OFL – Lagerplatz
- OVS – Straße
- OVW,g – Weg, geschottert oder mit Rasengittersteinen
- UHM – Halbruderales Staudenflur mittlerer Standorte

- UHM/URT – Mischtyp
- URT – Ruderalflur trockener Standorte
- URT/GRT – Mischtyp
- Einzelbaum
Ah – Ahorn, Bi – Birke,
Ei – Eiche, Fi – Blaufichte,
Sk – Sauerkirsche

Weitere Informationen
■ Grenze des Plangebietes

Tiere

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden anhand der allgemeinen Gebietskenntnis sowie einer Habitatanalyse die möglichen Vorkommen relevanter Artengruppen beschrieben. Der Gehölzbestand des Plangebietes wurde auf spezielle Habitate, wie Baumhöhlen, mit negativem, Ergebnis kontrolliert.

Aus der langjährigen Kenntnis des Plangebietes, einer Kontrolle während der Brutzeit 2020 sowie anhand der Biotoptypen des Plangebiets und der Vorbelastungen lässt sich für Vögel das Vorkommen auf weit verbreitete „Allerweltsarten“ eingrenzen. Spezialisierte, seltene oder gefährdete Arten kommen nicht vor. Die naturschutzfachliche Bewertung im Hinblick auf die Eingriffsregelung ergibt aufgrund des bekannten und des potenziellen Artenspektrums mit dem Schwerpunkt Gebüschbrüter und ggf. Höhlenbrüter in anthropogenen Sekundärhabitaten eine **geringe** Bedeutung des Plangebietes für Vögel.

Hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Fledermäusen beschränkt sich die Bedeutung des Plangebietes auf mögliche Sommerquartiere in Holz- oder Baustoffstapeln, während die dem Plangebiet benachbarten Flächen ein hohes Quartierpotenzial aufweisen. Dem Plangebiet selbst kommt für Fledermäuse eine **geringe** Bedeutung zu.

Das Plangebiet weist keine Biotoptypen oder Strukturen auf, die das Vorkommen von Amphibien vermuten ließen. Im Rahmen der systematischen Erfassung des Zauneidechsen-Bestandes einer ca. 400 m westlich in der Feldflur gelegenen Fläche im Jahr 2020 wurde einmal auch das Plangebiet als Referenzstandort begangen (10.05.2020) und auf Vorkommen von Zauneidechsen kontrolliert. Dabei konnten keine Tiere dieser Art nachgewiesen werden. Insgesamt ist anhand der vorliegenden Befunde, der Bodenverhältnisse sowie der hohen Hauskatzendichte davon auszugehen, dass Zauneidechsen und andere Reptilienarten im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorkommen. Das Plangebiet hat für sonstige seltene oder gefährdete bzw. geschützte Tierarten eine **geringe** Bedeutung.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt oder Biodiversität als eigenes Schutzgut ist als solche weder unmittelbar zu erfassen noch in kleinräumigem Bezug zu bewerten. Gemäß § 1 Abs. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Zu den wesentlichsten Indikatoren gehören Populationen bestimmter wildlebender Arten und deren Lebensräume sowie der Austausch zwischen den Populationen dieser Arten. Diese wurden untersucht, so dass eine zusätzliche Darstellung und Bewertung verzichtbar ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen gering- bis mittelwertige Biotope auf einer Fläche von ca. 5.880 m² verloren. Die Eingriffsbewertung ist in diesem Umweltbericht dargestellt. Die Auswirkungen sind als **erheblich** einzustufen.

Hinsichtlich Vögel und Fledermäuse gehen potenziell Sekundärhabitats, die durch die ungeordnete Nutzung als Lagerfläche in Holz- und Baumaterialstapeln vorübergehend entstanden sind, verloren. Baumhöhlen und ältere Gehölze sowie wichtige Nahrungshabitats sind vom Vorhaben nicht betroffen. Sonstige Artengruppen sind nicht relevant. Die Auswirkungen auf Tiere sind als **gering** einzustufen.

- **Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima**

Bestandserfassung einschließlich Vorbelastungen

Boden

Die Bodenkarte Niedersachsen 1:50.000 im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) stellt im Plangebiet als Ausgangsmaterial der Bodenbildung fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen, aus denen sich im nördlichen Teil Mittlere Podsol-Braunerden und im südlichen Teil Tiefer Gley Podsol entwickelt hat. Die Böden des Plangebiets weisen durch anthropogene Überprägung einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Die Bodenfunktionen sind aufgrund dieser Vorbelastungen der Standorte herabgesetzt, so dass den Böden maximal eine mittlere Bedeutung zukommt.

Wasser

Das Plangebiet weist nach dem NIBIS-Kartenserver im nördlichen Teil die Grundwasserstufe 7 „grundwasserfern“ mit einem mittleren Grundwasserhochstand von > 200 cm unter Flur auf. Der südliche Teil des Plangebietes weist die Grundwasserstufe 4 „mittel“, mit einem mittleren Grundwasserhochstand von < 40 cm und einem mittleren Grundwassertiefstand von > 80 bis 130 cm unter Flur auf. Dem Plangebiet kommt aufgrund hoher Versickerungsraten eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Luft und Klima

Das Klima im Plangebiet ist durch die Lage im ozeanischen Bereich Mitteleuropas geprägt. Dies bedeutet, dass das Umfeld überwiegend durch das subatlantische Seeklima beeinflusst wird. Das Klima zeichnet sich durch relativ gleich verteilte und regelmäßige Niederschläge und relative milde und im Jahresgang verhältnismäßig ausgeglichene Temperaturen aus. Aufgrund seiner geringen Ausdehnung kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung für Luft und Klima zu.

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden stark gestörte Böden auf einer Fläche von maximal 4.410 m² dauerhaft versiegelt. Trotz der Vorbelastungen sind diese Auswirkung als erheblich einzustufen. Der mögliche Versiegelungsgrad der geplanten Baufläche von maximal 75 % kann zu einer Herabsetzung der Grundwasserneubildung führen. Durch die Festsetzung einer

Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet werden nachteilige Auswirkungen vermieden, so dass die Auswirkungen als gering einzustufen sind. Durch die Beschränkung der zulässigen Nutzungen der festgesetzten Gewerbegebiete in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Nutzungen, welche zu einer Gefährdung des Grundwassers führen könnten (Tankstellen), ausgeschlossen. Hinsichtlich Luft und Klima sind die zu erwartenden Auswirkungen aufgrund der geringen Größe des Baugebietes als gering einzustufen.

- **Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Bestandserfassung einschließlich Vorbelastungen

Das Plangebiet bildet den westlichen Ortsrand von Röddensen, dem allerdings zwei Gehöfte im Außenbereich vorgelagert sind. Die Fläche stellt derzeit einen Übergang zwischen der freien Landschaft und den Bürogebäuden des angrenzenden Gewerbebetriebes dar. Zur freien Landschaft fehlt jedoch eine Eingrünung. Diese Funktion nehmen eingeschränkt die wenigen an der westlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Blaufichten wahr, die jedoch als standortfremde Baumarten eine für niedersächsische Bauerndörfer untypische Kulisse bilden. Die im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) großmaßstäbig dargestellte sehr hohe Bedeutung des Bereichs für das Landschaftsbild resultiert aus den benachbarten Gehölz- und Grünlandflächen sowie dem Bachlauf des Röddenser Bachs und nicht aus dem Plangebiet. Die derzeitige Nutzung des Plangebietes als Lagerplatz beeinträchtigt einen harmonischen Übergang der bebauten Flächen zur freien Landschaft. Die vorhandenen standortfremden Gehölze belasten den dörflichen Charakter. Das Plangebiet und sein Gehölzbestand haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung.

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen der festgesetzten Gewerbegebiete in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf 66 m ü NHN und damit auf ca. 11 m wird die in der Umgebung übliche Gebäudehöhe eingehalten. Durch die vorgesehene Grünfläche am Westrand des Plangebietes wird die Wirkung des Ortsrandes hinsichtlich des Landschaftsbildes verbessert.

- **Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung entstehen keine der möglichen beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

- **Wechselwirkungen**

Die Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aufgrund zu erwartender Beeinträchtigungen sowie im Zuge von Folgewirkungen dient vor allem dazu, Verlagerungen von Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu vermeiden. Da theoretisch beliebig viele Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern konstruiert werden können, ist im Rahmen der guten fachlichen Praxis auf solche von praktischer Relevanz begrenzt. Es sind

daher nur solche zu berücksichtigen, die offensichtlich zu erheblichen Folgen für sich in Wechselbeziehungen befindliche Schutzgüter führen können. Entsprechende Wirkungen, die über die allgemein bekannten ökosystemaren und nutzungsbedingten Stoff- und Energiekreisläufe hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

- **FFH-Verträglichkeit und besonderer Artenschutz**

FFH-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Altwarmbüchener Moor“ (3525-331) befindet sich ca. 2,2 km westlich des Plangebietes. Vogelschutzgebiete sind auch in der weiteren Umgebung nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.

Besonderer Artenschutz

Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, die in § 7 BNatSchG bestimmt werden, sowie europäische Vogelarten unterliegen den Regelungen des besonderen Artenschutzrechts gem. § 44 BNatSchG. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden die Grundlagen für eine artenschutzrechtliche Prüfung dargestellt.

Im Untersuchungsraum kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL vor. Folgende (potenziell) vorkommende Tierartengruppen werden betrachtet:

- Europäische Vogelarten
- Fledermäuse (Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie)

Für diese Arten(gruppen) wird prognostiziert, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG eintreten.

Fangen, Verletzen, Töten, Zerstören (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist weder baubedingt noch anlagen- oder betriebsbedingt einschlägig. Weder durch den Bau noch durch die Anlage an sich oder deren Betrieb werden Tiere getötet, soweit dies artenschutzrechtlich relevant ist.

Stören (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Eintreten des Störungstatbestandes ist nicht zu erwarten, da eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch die Baumaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)

Das Eintreten dieses Verbotstatbestandes kann durch die Vermeidungsmaßnahme „Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von 01.03. bis 30.09. bzw. außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen von 01.04. bis 30.10.“ ausgeschlossen werden.

Das Eintreten des Zerstörungstatbestandes kann darüber hinaus gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird

5.2.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

• **Eingriffsbilanzierung**

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Die Planung und Konflikte sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.



Legende

Biotoptyp

- AL,n(a)/GRT – Basenarmer Lehacker, Blühstreifen
- BZE – Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- BZN – Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- DOZ- (Ox) – Sonstiger Offenbodenbereich, gestörte Ausprägung (Baustelle)
- HPS – Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
- HSN – Siedlungsgehölz aus vorwiegend nicht heimischen Baumarten
- OFL – Lagerplatz

- OVS – Straße
- OVW,g – Weg, geschottert oder mit Rasengittersteinen
- UHM – Halbruderale Staudenflur mittlerer Standorte
- UHM/URT – Mischtyp
- URT – Ruderalflur trockener Standorte
- URT/GRT – Mischtyp
- Einzelbaum
Ah – Ahorn, Bi – Birke,
Ei – Eiche, Fi – Blaufichte,
Sk – Sauerkirsche

Planung und Konflikte

- Ortsrandeingrünung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Baufläche
Gewerbegebiet GE (GRZ 0,5)
- Straßenverkehrsfläche
- Grenze des Plangebietes

K1 **Konflikt 1:**
Versiegelung von Boden (max. 75%)

K2 **Konflikt 2:**
Verlust von Biotopen

Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotop-typen entsprechend dem Verfahren „Osnabrücker Modell“ (*LK Osnabrück (2016)*). Dieser Faktor wird mit der vom Eingriff betroffenen Flächengröße multipliziert.

Der Flächenwert der Eingriffsfläche (Plangebiet) ermittelt sich nach dem „Osnabrücker Modell“ (*LK Osnabrück (2016)*) wie folgt:

Tabelle 1: Ermittlung des Flächenwertes

Biotoptyp	Flächengröße [m ²]	Wertfaktor [in Pkt./m ²]	Flächenwert [Punkte]
AL, n(a)/GRT	458,30	0,8	459,10
BZE	131,46	1,2	157,75
BZN	128,57	1,0	128,57
DOZ- (ox)	364,88	0,8	291,90
HSN, Ff	227,20	1,0	227,20
OFL	2.387,79	0,3	716,34
OVW, g, s	807,41	0,1	80,74
OVS (Kolshorner Straße)	370,81	0,0	0
UHM	1291,06	1,4	1.807,48
UHM/URT	497,17	1,25	621,46
URT	322,12	1,1	354,33
URT/GTR	283,09	1,0	283,09
Ausgangswert			5.128

Der Flächenwert der Eingriffsfläche (Plangebiet) beträgt 5.128 Punkte

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Baugebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 (BauNVO) wird berücksichtigt. Das „Osnabrücker Modell“ (*LK Osnabrück (2016)*) sieht abweichend von einer 100%igen Wertverlustannahme für Baugebiete, die nach ökologischen Planungsgrundsätzen ausgewiesen werden (Dachbegrünung, Regenwasserversickerung) als zukünftigen Wertfaktor mit 0,1 bis 0,2 vor. Im vorliegenden Fall bestimmen die Festsetzungen eine Begrünung von Flachdächern und die Regenwasserversickerung. Als Wertfaktor wird entsprechend 0,2 angenommen. Für Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten und an Baugebiete angrenzend können nach dem Osnabrücker Modell i.d.R. Wertigkeiten bis 1,5 angesetzt werden. Ausgenommen sind Biotopmaßnahmen mit Flächengrößen ab 1.000 m². Bei Neuanlage von mindestens dreireihigen und mindestens 30 m langen, naturnahen linearen Gehölzstrukturen kann die Aufwertung eines geeigneten Umfeldes angerechnet werden. Im optimalen Fall kann so ein Wertfaktor von 2,8 erreicht werden (*LK Osnabrück (2016)*).

Im vorliegenden Fall weist die festgesetzte lineare, mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzende Grünfläche eine Länge von knapp 120 m und eine Breite inklusive der vorgelagerten Krautsäume von 10 m auf und vernetzt die nördlich der Kolshorner Straße vorhandene Ortsrandeingrünung sowie die Allee entlang der Kolshorner Straße mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Gehölzbestand. Eine Aufwertung des westlich angrenzenden Intensivgrünlands ist damit anzunehmen. Die Kompensationsfläche wird darüber hinaus einige bereits ältere Gehölze aus dem Bestand beinhalten. Als Wertfaktor wird daher der Wert 2,4 eingesetzt.

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Flächengröße [m ²]	Wertfaktor [in Pkt./m ²]	Flächenwert [Punkte]
Gewerbegebiet Grundflächenzahl 0,5 (0,5 * 5.880 m ²)	2940	0,2	588
Gewerbegebiet Grundflächenzahl 0,5, zulässige Überschreitung der GFZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % (0,5*0,5*5.880 m ²)	1470	0,2	294
Neuanlage „Hausgarten“ (0,25*5.880 m ²)	1470	1,0	1.470
Kolshorner Straße (OVS)	371	0,0	0,00
Strauch-Baumhecke (HFM) mit randlichen halbruderalen Säumen, Länge ca. 120 m	1194	2,4	2.865,60
Zielwert			5.217,60

Bilanzierung

Ausgangswert des Plangebietes [Wertpunkte]	5.128
Zielwert des Plangebietes [Wertpunkte]	5.218
Kompensationsüberschuss nach Flächenwerten [Wertpunkte]	90

Die Bilanzierung der Flächenwerte nach dem Osnabrücker Modell beinhaltet über die Wertfaktoren die Beeinträchtigungen aller Schutzgüter des Naturschutzrechts, hier die Beeinträchtigungen des Bodens und der Biotope. Weitere Schutzgüter werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Hinsichtlich der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts erfolgt eine Mehrfachkompensation durch die dargestellten Maßnahmen.

Es entsteht zunächst ein **Kompensationsüberschuss von 90 Wertpunkten**.

5.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Auswertung des Bestandes wurden eine Biotoptypenkartierung, die den fachlichen Vorgaben zur Biotoptypenerfassung in Niedersachsen (*von Drachenfels, NLWKN 2016*) entspricht, sowie weitere umweltbezogene Gutachten mit jeweils spezifischen Beurteilungskriterien, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurden, herangezogen. Der Umweltbericht bezieht darüber hinaus Informationen aus allgemein zugänglichen Plan- und Grundlagen-Kartenwerken ein.

Daneben wurde für den Bebauungsplan eine rechnerische Eingriffsbilanzierung erstellt, die die zu erwartenden ökologischen Veränderungen für den Standort flächenbezogen beschreibt. Sie orientiert sich an den Vorgaben der Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (*LK Osnabrück (2016)*).

5.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Laut § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Der Eigentümer der Bauflächen im Plangebiet stellt die Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) auf seinem Grundstück zur Verfügung. Die Stadt Lehrte wird die Umsetzung sämtlicher auf Natur und Landschaft bezogener Maßnahmen vertraglich sichern und überwachen.

Ein Monitoring zu artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wird wegen fehlender Betroffenheit nicht erforderlich sein.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 07/04 dient der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand des Ortsteils Röddensen, Stadt Lehrte. Er sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes des angrenzenden Gewerbebetriebes, den Neubau eines Gebäudes für die Ortsfeuerwehr Röddensen und die Errichtung eines forstwirtschaftlichen Nebengebäudes, für die Sicherung der erforderlichen Erschließung sowie für die Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorbereiten.

Das Plangebiet umfasst den früheren Festplatz der Ortschaft Röddensen, der im Bereich eines zuvor erfolgten Bodenabbaus angelegt wurde. Der aktuelle Zustand der Fläche umfasst im Wesentlichen Ruderalflächen und als Lagerflächen genutzte, stark gestörte Bereiche.

Die Planung bedingt folgende relevante Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie darauf bezogene Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen:

Schutzgut Boden: Bei Durchführung der Planung werden stark gestörte Böden auf einer Fläche von maximal 4.410 m² dauerhaft versiegelt. Trotz der Vorbelastungen sind diese Auswirkung als erheblich einzustufen.

Schutzgut Biotop: Bei Durchführung der Planung gehen gering- bis mittelwertige Biotop auf einer Fläche von ca. 5.880 m² verloren. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen.

Hinsichtlich der Schutzgüter

- Mensch und Menschliche Gesundheit
- Sach- und Kulturgüter
- Wasser- und Klimaschutz
- Landschaft / Landschaftsbild

sind – unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen - keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, das besondere Artenschutzrecht wird unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenreglung) nicht berührt.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Bei der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Nördlich Röddenser Graben“ der Stadt Lehrte keine schwerwiegenden oder unzumutbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter bewirkt werden. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen werden durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen weitgehend vermieden oder vermindert bzw. kompensiert.

5.3.4 Referenzliste der Quellen, die für den Bericht herangezogen wurden

- LRP Region Hannover (2013): Region Hannover (Hrsg.), Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, 2013
- Harms et al. (2019): Harms, A., A. Heinze, A. Hoppe, H. Linnemann, R. Olomski, F. Wais & C. Wiegand, Historische Kulturlandschaften in der niedersächsischen Landschaftsrahmenplanung. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 38. Jg., Nr. 4 (2019) 167-224, Hannover, 2019
- RROP Hannover (2016): Region Hannover, Regionales Raumordnungsprogramm, 2016
- LK Osnabrück (2016): Landkreis Osnabrück, Osnabrücker Kompensationsmodell. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, unveröffentlicht, 2016

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Kolshorner Straße“, Kreisstraße (K 122), welche an die Bundesstraße (B 443) angebunden ist. Somit wird die Erschließung an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen sichergestellt.

Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz mit Bushaltepunkt an der „Celler Straße“ und den S-Bahnhaltepunkt „Bahnhof Aligse“ sichergestellt. Die Flächen befinden sich in kurzer Erreichbarkeit zum bushaltepunkt und sind somit fußläufig an den ÖPNV angebunden. Der S-Bahnhaltepunkt befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung vom Plangebiet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet wird durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze sichergestellt.

Kommunikationsnetz

Das Plangebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Sofern eine Erschließung des Plangebietes durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gewünscht wird, muss sich der Eigentümer direkt mit dem Versorger in Verbindung setzen.

Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Stromnetz angeschlossen.

Träger der Stromversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH.

Gasversorgung

Ob das Plangebiet an die Gasversorgung angeschlossen wird, ist mit dem Träger der Gasversorgung zu klären.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt mittels Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Nordhannover.

Die Löschwasserversorgung von 1.600 l/min über 2 Stunden für „Gewerbegebiete (GE)“ bis zu einer „Geschossflächenzahl (GFZ)“ von 1,0 (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist für das Plangebiet sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser

der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind im Plangebiet zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Mischsystem.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lehrte.

Die Stadt Lehrte weist darauf hin, dass bei der Ableitung des Schmutzwassers in den Mischwasserkanal zu beachten ist, dass das Grundstück sehr stark nach Süden abfällt. Der Mischwasserkanal in der „Kolshorner Straße“ hat eine Sohlentiefe von ca. 54,87 m ü. NHN. Der Übergabeschacht auf dem Grundstück sollte mit einem ausreichenden Gefälle eine Sohlentiefe von 55,00 bis 55,10 m ü. NHN haben. Das Gelände hat eine Höhe von ca. 55,5 m ü. NHN (nördlich), ca. 54,8 m ü. NHN (Mitte) und ca. 55,3 m ü. NHN (südlich). Nach einer ersten überschlägigen Einschätzung würde eine Ableitung des Schmutzwassers im Freigefällekanal nicht möglich sein.

Sofern eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im Freigefälle nicht möglich ist, wird der Investor im Rahmen der Ausführungsplanung eine Hebeanlage mit einplanen.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse im Plangebiet (vgl. Ingenieurgeologisches Gutachten, *Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll*, Isernhagen, Februar 2021) ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen möglich ist. Deshalb ist das in den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1) und (GEe2)“ von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den privaten Grundstücksflächen dezentral zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das von Rangier- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist vor der Versickerung durch entsprechende Maßnahmen (z.B. über einen Schlammfang) von möglichen Schadstoffen zu befreien. Hierfür ist nachzuweisen, dass der Abstand von 1 Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden kann (vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen). Die ausreichende Dimensionierung der Regenwasserrückhalte- und -versickerungsanlagen ist im Rahmen des Entwässerungsantrags nachzuweisen.

Für eine gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer als auch für die Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Stadt Lehrte in der Regel durch die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. Sofern ein privates Entsorgungsunternehmen zur Abfallentsorgung beauftragt wird, ist dies privatrechtlich zu vereinbaren.

6.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Bisher liegt der räumliche Geltungsbereich planungsrechtlich im sog. „Außenbereich“ nach § 35 BauGB. Durch den Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ werden „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)“ festgesetzt, um die geplanten Nutzungen mit den notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorzubereiten.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch gemäß § 2a, ist neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans, ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, als ein gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Dieser Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde dieser Begründung als Punkt 5. „Umweltbericht“ beigefügt.

Schutz vor Emissionen / Schutz des Menschen

Im nördlichen Plangebiet verläuft die Kreisstraße (K 122). Die verkehrliche Belastung dieser Kreisstraße hält sich im Rahmen ortsüblicher Verkehrsbewegungen.

Da das Plangebiet direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, kann es zu entsprechenden nutzungstypischen Emissionen kommen. Diese sind in Gebieten mit landwirtschaftsbenachbarten Nutzungen ortsüblich.

Auch durch die Planung selbst sind keine wesentlichen Geruchs- oder Schalleinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutz von Tieren und Pflanzen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst ein „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ *Schmal + Ratzbor Ingenieurbüro für Umweltplanung*, Lehrte Aligse, Februar 2021 erstellt. In diesem Zusammenhang wurde am 27.06.2020 und am 11.11.2020 eine Kartierung der Biotoptypen auf der Basis des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. DRACHENFELS 2016) durchgeführt. Eine Nachkartierung des Gehölzbestandes erfolgte am 05.02.2021.

Die Zuordnung zu Wertfaktoren, die die ökologische Wertigkeit beschreiben, erfolgt auf Grundlage des „Osnabrücker Kompensationsmodells“ (*LK Osnabrück (2016)*).

Streng geschützte Gefäßpflanzen von gemeinschaftlichem Interesse (FFH-Richtlinie) finden sich nicht im Gebiet.

Gesetzlich geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Es wurden, mit Ausnahme eines Purgier-Kreuzdorns (*Rhamnus carthatica*) in einem angepflanzten Gebüsch an der nordöstlichen Grenze außerhalb des Plangebietes, keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten nachgewiesen.

Die vorhandenen Gehölze wurden an allen Terminen auf das Vorhandensein von Neststandorten untersucht, am 05.02.2021 wurden sie zudem gezielt nach besonderen Strukturen, wie Stammhöhlen und Rindenspalten, abgesucht.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden auch artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Erfassung von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien, *Schmal + Ratzbor Ingenieurbüro für Umweltplanung*, Lehrte Aligse durchgeführt.

Das Plangebiet hat für Fledermäuse eine geringe Bedeutung.

Bei den festgestellten Vogelarten handelt es sich ausschließlich um sog. „Allerweltsarten“. Die Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel resultiert damit ganz überwiegend aus dem „unordentlichen“ Zustand der Fläche. Alle Vogelarten sind besonders geschützt.

Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweis Nr. 5) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die artenschutzrechtlichen Regelungen nach §§ 39 und 44 ff. BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten. Das bedeutet u.a., dass die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.10. eines jeden Jahres erfolgen darf. Davon kann abgewichen werden, wenn durch eine ökologische Baubegleitung nachgewiesen wird, dass Habitate von Brutvögeln oder Fledermäusen (Nester, genutzte Baumhöhlen) bei der Gehölzbeseitigung nicht betroffen sind.“

Außerdem weist das Plangebiet keine Biotoptypen oder Strukturen auf, die das Vorkommen von Amphibien vermuten ließen. In Hinsicht auf Reptilien weist das Plangebiet allerdings mit ruderalen und Offenboden-Bereichen, Holz-, Reisig- und Steinhäufen Strukturen auf, die für Zauneidechsen grundsätzlich geeignet wären. Im Rahmen der systematischen Erfassung des Zauneidechsen-Bestandes einer ca. 400 m westlich in der Feldflur gelegenen Fläche im Jahr 2020 wurde auch das Plangebiet als Referenzstandort begangen (10.05.2020) und auf Vorkommen von Zauneidechsen kontrolliert.

Dabei konnten keine Tiere dieser Art nachgewiesen werden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden im Umweltbericht (vgl. Punkt 5 dieser Begründung) ausgewertet und entsprechend im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Flächenschutz

Dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Begrenzung der Bauflächen auf das notwendige Maß und durch die Festsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Rechnung getragen. Zusätzlich können durch die Planung mit Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen Flächen gespart und durch die Erweiterungsmöglichkeiten des angrenzenden Gewerbebetriebes Synergieeffekte genutzt werden, die einen weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich vermeiden können.

Aus diesem Grund sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Bodenschutz

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung offener Grundflächen gegeben.

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden werden im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der „Grundflächenzahl“,
- Begrenzung der „überbaubaren“ und „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“,
- Ausschluss von baulichen Anlagen zwischen „Baugrenze“ und der „privaten Grünfläche“ ,
- Festsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz- und Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“,
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Flächen im Plangebiet.

Die v.g. Vermeidungsmaßnahmen reichen jedoch nicht aus, sodass für die vorbereiteten Eingriffe durch Bodenversiegelungen und für den Biotopverlust Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, die im Bereich der festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz- und Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgesetzt werden.

Die Eingriffsbilanzierung ist dem „Umweltbericht“ unter Punkt 5 dieser Begründung beigefügt. Die Durchführung bzw. Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird vom Investor sichergestellt. Zu diesem Zwecke wird die Stadt Lehrte den bestehenden „Städtebaulichen Vertrag“ ergänzen.

Darüber hinaus wird folgender Hinweis (Hinweis Nr. 8 „Herrichtung / Unterhaltung der nicht überbauten Flächen“) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)). Sie sind gärtnerisch zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten sowie das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien oder Vliesen ist insbesondere unter Bezugnahme auf § 9 der NBauO innerhalb der Gartenbereiche unzulässig und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.“

Unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Herstellung und dauerhaften Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

Gewässerschutz / Grundwasserschutz

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lehrte eingeleitet.

Mittels Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken werden Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Gewässer soweit wie möglich vermieden.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Beachtung der Anforderungen an die Versickerungsanlagen nicht zu erwarten.

Schutz vor Luftverunreinigungen

Abgesehen von den ortstypischen Geruchs- und Staubemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen, sind keine erheblichen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen zu erwarten.

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

Klimaschutz

Den Schutz des globalen Klimas betreffend, eröffnet der Bebauungsplan Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, da die „überbaubaren Grundstücksflächen“ für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen.

Im Plangebiet werden zusätzlich Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes getroffen, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten sind.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild getroffen:

- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen,
- Festsetzung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen,
- Eingrünung der baulichen Anlagen zum freien Landschaftsraum durch Festsetzung von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind deshalb nicht zu erwarten.

Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Baudenkmale i.S.d. § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Allerdings sind aus der näheren Umgebung des Plangebietes archäologische Funde und Befunde i.S.d. § 3 Abs. 4 bis 6 NDSchG bekannt. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lehrte zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden (vgl. Hinweis Nr. 7 auf dem Bebauungsplan).

Unter Berücksichtigung der Auflagen der denkmalrechtlichen Genehmigung, wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen.

Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

6.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden, die durch Vermeidungsmaßnahmen gemindert werden und, sofern erforderlich, auszugleichen sind.

Dem gesetzlichen Auftrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird mit folgenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen:

- Begrenzung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen,
- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Begrünung von Dachflächen oder zur Gewinnung regenerativer Energie (z.B. Solar und Photovoltaik) zu nutzen.
- Ausschluss von baulichen Anlagen zwischen der „Baugrenze“ und der „privaten Grünfläche“,
- Eingrünung des Baugebietes zum freien Landschaftsraum,
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts und des Gewässerschutzes.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können nicht verhindern, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Die Stadt Lehrte beabsichtigt diese Beeinträchtigungen entsprechend auszugleichen. Eine diesbezügliche Bilanzierung nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ ist dem „Umweltbericht“ beigefügt.

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch die Umsetzung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erreicht. Das geringe Kompensationsdefizit von -149 Wertpunkten wird durch geeignete Maßnahmen, zu denen sich der Investor im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet, ausgeglichen.

Die Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erfolgt durch die Stadt Lehrte.

Die Durchführung bzw. Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen Städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Insgesamt werden die Schutzgüter durch die Bauleitplanung nicht erheblich negativ beeinflusst; die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch die Ausweisung von „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE)“ kann die Betriebserweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes sowie die Errichtung einer forstwirtschaftlichen Lagerhalle planungsrechtlich vorbereitet, vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Flächen im Plangebiet (mit Ausnahme der Kreisstraße) und die östlich des Plangebietes angrenzenden Flächen befinden sich im Privateigentum des Investors. Die nördlich der Kreisstraße bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie die Wohnnutzungen als auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden durch die Planung nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lehrte ist u.a. die Schaffung bzw. Bereitstellung dringend benötigter Räumlichkeiten für die Freiwillige Feuerwehr im Ortsteil Röddensen mit Grundausstattung.

Zudem bestehen konkrete Entwicklungsabsichten eines (seit 1965) ortsansässigen Gewerbebetriebes, dessen Betriebsflächen östlich an das Plangebiet grenzen. Der Betrieb benötigt für seine Entwicklung und der damit verbunden langfristigen Standortsicherung, Flächen in unmittelbarer räumlicher Betriebsnähe, welche für Büronutzungen und zum temporären Testen fahrerloser Transportfahrzeuge geeignet sind.

Darüber hinaus besteht der Bedarf eines ansässigen forstwirtschaftlichen Betriebes an einer forstwirtschaftlichen Lagerhalle, die der Holzlagerung und dem Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen dienen soll.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ ist es, die Flächen des Plangebietes im Zuge der Ortsentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Feuerwehr sowie Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den ansässigen Gewerbebetrieb und den forstwirtschaftlichen Betriebes zu schaffen. Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)“ festzusetzen.

Die Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Strukturen, werden durch die Planung berücksichtigt.

Die Belange der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen werden im Plangebiet gestärkt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die „Kolshorner Straße“, Kreisstraße (K 122)“ und die Bundesstraße (B 443) sichergestellt. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Eine geordnete technische Erschließung des Plangebietes wird durch Anschluss an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten, Leitungsnetze gewährleistet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der (Wohn- und) Arbeitsbevölkerung werden bei der Planung beachtet.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Geschützte oder gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind von der Planung nicht betroffen. Artenschutzrechtlich relevante Eingriffe und damit Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG sind bei einer Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

Es werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Es werden Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild getroffen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Allerdings sind in der näheren Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt. Unter Berücksichtigung der Auflagen der erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung, sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft getroffen. Den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Belangen des Klimaschutzes wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Die ehemalige Festplatznutzung auf den Flächen im Plangebiet wurde aufgegeben. Eine geeignete Fläche, die seit einiger Zeit für das örtliche Schützenfest genutzt wird, befindet sich im östlichen Bereich von Röddensen.

Für die Umsetzung der angestrebten Planungsziele ist eine Inanspruchnahme der derzeitigen Brachfläche unvermeidbar. Diese Fläche wurde gewählt, da sie auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt und im Rahmen der Standortsicherung für die neue Feuerwehr auch Entwicklungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb schafft. Die Inanspruchnahme neuer umfangreicher Flächen, an anderer Stelle ohne Bezug zu den bestehenden gewerblich genutzten Flächen, wird durch die Planung vermieden. Andere ähnlich gut geeignete und bereits verkehrlich erschlossene Flächen stehen derzeit im Ortsteil Röddensen für die Umsetzung der Planungsziele nicht zur Verfügung.

Für die Umsetzung der angestrebten Planungsziele ist eine geringfügige Inanspruchnahme eines „Vorbehaltsgebietes Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ (3.1.2 RROP) unumgänglich. Da die Planung in Art und Umfang jedoch nicht geeignet ist, die Ziele der übergeordneten Planung grundsätzlich erheblich zu beeinträchtigen (vgl. Punkt 1.4 dieser Begründung) wird den Erfordernissen dieses Bebauungsplanes der Vorrang eingeräumt.

Private Belange, die durch den Bebauungsplan in erheblicher Weise beeinträchtigt werden könnten, sind nicht erkennbar.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

9. Fachgutachten

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurden bislang folgende Fachgutachten erarbeitet, die bei der Stadt Lehrte im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden können:

Ingenieurgeologisches Gutachten

Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Isernhagen, Februar 2021

10. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Entwurf der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Lehrte,

.....

Bürgermeister