

Stadt Lehrte, Ortsteil Arpke

Bebauungsplan Nr. 03/20 "Naturfreundehaus Grafhorn" mit Örtlicher Bauvorschrift und Umweltbericht



Übersichtskarte (LGLN 2021, ohne Maßstab)

Begründung

Verfahrensstand:

Entwurf zur Auslegung

§§ 3 (2) + 4 (2) BauGB

08.09.2023

Verfasser:

Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21, 30161 Hannover

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziele der Planänderung.....	4
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.....	5
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.5 Stadtentwicklungsplanung.....	5
2. Rahmenbedingungen.....	6
2.1 Bestandssituation.....	6
2.2 Erschließung.....	6
2.2.1 Motorisierter Individualverkehr.....	6
2.2.2 Radverkehr.....	7
2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	7
2.3 Altlasten, Kampfmittel.....	7
2.4 Baugrund.....	7
2.5 Richtfunkverbindung.....	7
2.6 Landschaftsschutzgebiet.....	8
3. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept.....	8
3.2 Art der Nutzung.....	9
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe.....	10
3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung/ Grünordnerische Festsetzungen.....	11
3.4.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a.....	11
3.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
3.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung.....	11
4. Verkehrsflächen.....	11
4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	11
4.2 Ruhender Verkehr.....	12
4.3 Oberflächenentwässerung.....	12
5. Ver- und Entsorgung.....	12
5.1 Energieversorgung.....	12
5.2 Wasserversorgung.....	12
5.3 Schmutzwasserbeseitigung.....	13
5.4 Abfallbeseitigung.....	13
5.5 Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur	13
5.6 Brandschutz.....	13
5.7 Baugestalterische Festsetzungen.....	13
6. Auswirkungen der Planung.....	14
6.1 Immissionsschutz.....	14
6.2 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz.....	14
6.3 Auswirkungen auf Wald.....	14

6.4 Berücksichtigung des Klimaschutzes	15
6.5 Bau- und Bodendenkmale.....	15
7. Flächenbilanz.....	16
8. Durchführung des Bebauungsplanes.....	16
9. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	16
10. Rechtsgrundlagen.....	16

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Planänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Grafhorn" schafft die Stadt Lehrte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Naturfreundehauses Grafhorn.

Das Naturfreundehaus Grafhorn wurde in den letzten Jahren zur NATUR UND KULTURHISTORISCHEN BILDUNGSSTÄTTE (NAKUBI) entwickelt. Die in Trägerschaft der NaturFreunde Ortsgruppe Lehrte e.V. befindliche Einrichtung besteht im Kern seit 1926 und liegt in der Gemarkung Arpke am südlichen Rand des Burgdorfer Holzes. Die Herberge bietet insbesondere für Kinder und Jugendliche Seminar- und Bildungsangebote mit einem Schwerpunkt in naturkundlich-ökologischen Themen. Sie wird regelmäßig für Klassenfahrten genutzt und ist ein beliebtes Ausflugsziel.

Vor gut 10 Jahren wurde ein Konzept für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung als Jugendbildungseinrichtung entwickelt, das die Errichtung eines archäologischen Freilichtmuseums und die Erneuerung des Gästehauses vorsieht. In einem ersten Schritt wurde das Eisenzeithaus mit Grubenhaus als Freilichtmuseum auf der Grundlage eines Baugenehmigungsverfahrens realisiert.

Für den Weiterbestand der Einrichtung ist es inzwischen dringend erforderlich, das Gästehaus zu erneuern, das in keiner Weise mehr den heutigen Ansprüchen und Anforderungen für die Unterbringung von Kindern und Jugendlichen genügt. Nach Prüfung verschiedener Alternativen ist ein Erweiterungsbau vorgesehen, der sich bis auf eine westlich angrenzende Ackerfläche erstreckt.

Durch die Lage im Außenbereich ist für das Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Verfahren. Im Umweltbericht als Teil der Begründung werden die Schutzgüter der Umweltprüfung beschrieben und die Auswirkungen der Planung dargestellt einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Als Grundlage dafür erfolgen eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Erfassungen der Artengruppe Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Arpke am südlichen Rand des Burgdorfer Holzes in einer Entfernung von jeweils ca. 3 km zu den Ortschaften Arpke und Immensen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Naturfreundehaus Grafhorn" umfasst das Grundstück des bestehenden Naturfreundehauses, das Gelände des Eisenzeithauses und die nordwestlich an das vorhandene Gebäude angrenzende Ackerfläche. Einbezogen ist auch ein Teilstück des zur Erschließung dienenden Wirtschaftsweges sowie die bereits heute zum Parken genutzten Fläche östlich des Weges. Der in der Planzeichnung dargestellte Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1082/1, 1093/1, 1/3 und 3/2 (südliche Teilfläche). Die Flächengröße beträgt 10.114 m².

Die unmittelbar östlich angrenzenden Ackerflächen werden als Ausgleichsflächen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte- Nord 3 – Erweiterung“ entwickelt. Das Pflegekonzept bindet die Aktivitäten des Naturfreundehauses mit ein.

1.3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP i. d. Fassung vom 26.9.2017) in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016) liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet Erholung, außerdem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

In der Begründung des RROP wird erläutert, dass als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ Naherholungsräume mit regionaler Bedeutung festgelegt sind. Als Teil der Daseinsvorsorge soll in diesen Gebieten die Erholungsfunktion und -nutzung gesichert und (weiter-) entwickelt werden. Gemäß RROP 2016 sind in der Region Hannover attraktive Erholungs- und Freizeitangebote von wesentlicher Bedeutung im Wettbewerb der Regionen als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Nutzungsansprüche an die landschaftsgebundene Erholung sind gestiegen. Von besonderer Bedeutung sind neben einer guten Erreichbarkeit auch die Qualität und Ausstattung von Naherholungsräumen sowie zielgruppenspezifische Angebote. Dabei sollen schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft sowie weitere Raumfunktionen und -nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Der Zielstellung des RROP wird durch den Ausbau des Naturfreundehauses Grafhorn zur Umweltbildungsstätte mit naturkundlichem und landschaftshistorischem Themenschwerpunkt Rechnung getragen. Auch die allgemeine Erholungsfunktion des Burgdorfer Holzes wird durch ein gastronomisches Angebot gestärkt.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Neuaufstellung vom 13.09.2007) stellt für das Plangebiet „Fläche für Wald“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, überlagert mit dem Symbol für „Jugendherberge“. Der tangierende Wirtschaftsweg ist als „Hauptwander- und Radweg“ dargestellt. Das Plangebiet wird von der Richtfunktrasse 207 der Telekom gequert.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte soll der Änderungsbereich als Sondergebiet "Umweltbildungsstätte" dargestellt werden. Mit dieser Darstellung wird die bislang nur als Symbol dargestellte Fläche für Gemeinbedarf flächenscharf dargestellt. Eine Nachvollziehung des Bestandes erfolgt auch für den Bereich des Eisenzeithauses, der im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens rechtlich gesichert wurde. Es ist darauf hinzuweisen, dass die bisherige Darstellung von Wald nicht dem Bestand entspricht. Die Eichenreihe entlang des Weges hat kein eigenes Binnenklima und entspricht nicht den Kriterien für eine Waldfläche gemäß der Definition des Waldgesetzes Niedersachsen (NWaldLG). Auch hier erfolgt mit der neuen Darstellung eine Klarstellung.

1.5 Stadtentwicklungsplanung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK) ist Grafhorn als Anziehungspunkt in der Karte Freiraumverbund „Grünes Netz Lehrte“ dargestellt. Die aktuelle Dorfentwicklungsplanung „Lebensort ISA“ für die Ortschaften Immensen, Arpke und Sievershausen hat den Ausbau der

Bildungsstätte Grafhorn in das Handlungskonzept als Projekt mit hoher Priorität aufgenommen. Auch im Regionalen Entwicklungskonzept „Aue-Wulbeck“ ist der Ausbau des Naturfreundehauses Grafhorn als Pilotprojekt aufgenommen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestandssituation

Das Naturfreundehaus Grafhorn liegt am südlichen Rand des Burgdorfer Holzes. Es ist von den Ortschaften Arpke und Immensen aus über befestigte Feldwege zu erreichen. Die Einrichtung wird nicht nur als Herberge und Umweltbildungsstätte genutzt, sondern ist mit den Parkmöglichkeiten und dem Kaffeegarten auch ein sehr beliebtes Ausflugsziel, das weit über das Stadtgebiet Lehrte hinaus bekannt ist.

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus dem Gebäudekomplex des Naturfreundehauses und dem südlich angrenzenden Eisenzeithaus mit den dazugehörigen Freiflächen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Eichenreihe. Der nordwestliche Teil ist eine bislang als Acker genutzte Fläche. Im Norden liegt eine Pflanzenkläranlage. Einbezogen in das Plangebiet ist außerdem die angrenzende Verkehrsfläche sowie der traditionell von Spaziergängern genutzte Parkplatz, der sich im Eigentum der NLG befindet. Die östlich angrenzenden Ackerflächen werden als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte- Nord 3 – Erweiterung“ entwickelt.

2.2 Erschließung

2.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die natur- und kulturhistorische Bildungsstätte (NAKUBI) liegt am Rand des Burgdorfer Holzes und ist nur über Wirtschaftswege erreichbar. Im Rahmen des Ausbaus der NAKUBI ist eine Aufstockung um 10 Betten geplant. Die Nutzung erfolgt vor allem von Schulklassen, die i. d. R. gebündelt mit (Klein-)Bussen anreisen, sodass nur von wenigen zusätzlichen Fahrten am An- und Abreisetag auszugehen ist. Hinzu kommen die Fahrten der 1-2 Beschäftigten sowie einzelne Fahrten im Wirtschaftsverkehr zur Versorgung der Gäste.

Auch wenn durch die nur geringfügige Erhöhung der Bettenanzahl kein erheblicher Anstieg des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen zu erwarten ist, wurde das Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH beauftragt, ein Konzept für die Erschließung zu erarbeiten, in dem auch die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden. Der bestehende land- und forstwirtschaftliche Verkehr sowie der Ausflugsverkehr werden darin berücksichtigt.

Die vorrangige Erschließung für das Naturfreundehaus Grafhorn soll von der Ortschaft Arpke aus über den Wirtschaftsweg „Zum Grafhorn“ erfolgen. Der ca. 4 m breite Weg verfügt über eine asphaltierte Oberfläche, die sich in einem guten Zustand befindet. Bei Begegnungsverkehr zweier Kraftfahrzeuge können in einigen kurzen Abschnitten die an die Fahrbahn angrenzenden Bankette zum Ausweichen genutzt werden, allerdings nur bei trockenen Witterungsverhältnissen. Um den Begegnungsverkehr sicherer zu gestalten und der Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung zu tragen, sollen befestigte Ausweichstellen im Seitenraum geschaffen werden. Eine solche Ausweichstelle ist bereits entlang der Zuwegung zum Pferdegnadenhof vorhanden.

Um den Einmündungsbereich zur L 412 stärker zu verdeutlichen und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen, soll nach Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) eine Wegweisung erfolgen. Die Standorte der Hinweisschilder werden zusammen mit der Polizei Lehrte festgelegt.

Eine alternative Erschließungsmöglichkeit besteht grundsätzlich aus dem Ortsteil Immensen über die Grafhornstraße, die innerhalb des Ortsgebiets als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist und durch ein Wohngebiet verläuft. Aufgrund der sensiblen Nutzung und vor dem Hintergrund, dass die Straße nicht endausgebaut ist und keine straßenbegleitenden Gehwege aufweist, ist sie als Zufahrtsstraße zum Gelände der NAKUBI jedoch weniger geeignet. Außerorts wird die Grafhornstraße als Wirtschaftsweg fortgeführt, der einen ähnlichen Ausbaustandard wie die Straße Zum Grafhorn aufweist. Allerdings gibt es im Straßenverlauf mehrere enge Kurven, die die Befahrbarkeit (insb. mit größeren Fahrzeugen) einschränken.

2.2.2 Radverkehr

Das NABUKI ist in das Radwegenetz der Region Hannover eingebunden und als Ziel aus den Ortschaften Immensen und Arpke explizit ausgeschildert (Fahrradwegweisung zum Naturfreundehaus Grafhorn). Die Routen sind identisch mit der Erschließung für den Kfz-Verkehr.

2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ca. 3 km südlich gelegenen Bahnhof Immensen/Arpke an den ÖPNV angeschlossen. Die Gehzeit zum Bahnhof beträgt ca. 35 Min. Am Bahnhof bestehen mit dem RE30 von Montag bis Sonntag stündliche Verbindungen nach Hannover und Lehrte sowie nach Wolfsburg. Am Bahnhof verkehren außerdem die Buslinien 946 (Burgdorf – Hämelerwald) und 949 (Lehrte – Dollbergen).

2.3 Altlasten, Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Der Vorhabenträger wird eine Auswertung der Alliierten-Luftbilder beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragen.

2.4 Baugrund

Der geologische Untergrund wird durch Sande der Weichselkaltzeit gebildet. Als Bodentyp hat sich eine Braunerde gebildet. Für das Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Dafür sind die einschlägigen Normen zu beachten.

2.5 Richtfunkverbindung

Über das Plangebiet des Bebauungsplanes verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 207 der Dt. Telekom für den Telekommunikationsverkehr, die in der Planzeichnung dargestellt ist. Eine Beeinträchtigung des Funkfeldes ist nicht zu erwarten, da mit der festgesetzten Bauhöhe von 6,50 m die im Schutzbereich maximal zulässige Bauhöhe von 15 m deutlich unterschritten wird.

2.6 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG H 16 „Burgdorfer Holz“. Die Schutzgebietsgrenzen verlaufen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen des bestehenden Naturfreundehauses und des Eisenzeithauses. Zur Realisierung der geplanten Erweiterung ist im weiteren Verfahren eine Herausnahme der betreffenden Fläche aus dem LSG bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

3. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Der aktuelle Entwurf sieht vor, dass das Ursprungsgebäude von 1928 erhalten und saniert wird. Das zweigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach orientiert sich zur Erschließungsstraße und stellt das prägende bauliche Zeichen des Standortes dar. Die sich anschließenden Nebengebäude sind später in einfacher Bauweise angebaut worden und dienen der Gastronomie und Unterkunft. Der Standard dieser Anbauten ist funktional und baulich ungenügend. Eine Renovierung der Gebäude wurde unter dem Aspekt des Erhalts der „grauen Energie“ geprüft und verworfen, so dass sie abgerissen werden.

Im Anschluss an das markanten Ursprungsgebäude entwickelt sich der Erweiterungsbau mit dem Haupteingang zur Erschließungsstraße ausgerichtet. Der für Besucher wesentliche Bereich, der Gast- und Essraum, orientiert sich nach Südwesten mit einer vorgelagerten Terrasse in räumlichen Zusammenhang mit den Eisenzeithäusern.

Der Erweiterungsbau ist in Form eines eingeschossigen Atriumhauses mit einem pultartigen Satteldach geplant. Nach außen ist die Dachfläche flacher geneigt, nach innen steiler und kürzer. Der Innenhof bildet eine gute Ergänzung der Freiraumqualitäten. Während die Terrasse nach Südwesten eher für die Öffentlichkeit zugänglich ist, können sich die Übernachtungsgäste (Schulklassen u.a.) bei Bedarf im Innenhof zurückziehen.

Gemäß dem nachfolgend beschriebenen Betreiberkonzept wird der Erweiterungsbau mit 43 Betten geplant. Dies sind 10 Betten mehr als bislang vorhanden. Die Betten werden in zehn Vierer-Zimmern organisiert, zusätzlich sind drei Einzelzimmer für Betreuer:innen geplant. Jeweils zwei Betten in den Zimmern sind ebenerdig und damit barrierefrei erreichbar, die anderen zwei Betten liegen auf einer Hochebene über dem Erschließungsbereich. Dies entspricht dem Gedanken einer integrierten Inklusion.

Die Bettenzimmer sind um den Innenhof nach Westen und Norden ausgerichtet, nach Osten werden drei Seminarräume direkt dem Haupteingang zugeordnet.

Der Bau soll unter den Aspekten Inklusion und Klimagerechtigkeit beispielhaft werden:

Inklusion: Im Naturfreundehaus sind Gäste aller Altersgruppen und aus allen sozialen Milieus willkommen. Großer Wert wird auch auf gelungene Inklusion gelegt. Die Eingeschossigkeit des Erweiterungsbaus bildet eine gute Voraussetzung dafür, ein „Gasthaus für alle“ zu sein. Bei Entwurf und Ausstattung werden die Anforderungen der DIN 18040, Teil 1 komplett erfüllt. Für visuelle Beeinträchtigungen werden in den Innenräumen die entsprechenden kontrastreichen Hinweise gegeben, Bodenindikatoren erleichtern die Orientierung im Außen- und Innenbereich. Für hörbeeinträchtigte Personen werden die erhöhten Anforderungen der neuen DIN 18041-2016 an die Raumakustik eingehalten.

Klimagerechtigkeit: Geplant ist eine Holzständerbauweise mit einer Holzdachkonstruktion. Die Außenwände sollen mit Strohballen gedämmt und Lehmputz überzogen werden. Damit wird ein Dämmstandard entsprechend Passivhausbauweise erreicht. Weitere Innenwände (auch tragende) sollen in Lehmbauweise erstellt werden.

Die Bodenplatte wird mit Recyclingbeton erstellt. Die Bauelemente werden weitestgehend mit Schraubverbindungen gefügt und nicht geklebt, um eine recyclinggerechte Konstruktion zu gewährleisten. Nach Möglichkeit sollen C2C zertifizierte bzw. geeignete Bauelemente eingesetzt werden, es wird außerdem überprüft, ob auf dem Markt recycelte Baustoffe oder -teile verwendet werden können.

Ein Teil der Dachflächen soll mit Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung ausgestattet werden.

Freiflächenkonzept

Das Freiflächenkonzept (Frei Raum Werk Jöris) sieht eine Gliederung des Außenraums in zwei Bereiche vor:

- Bereich „Altzeit“ im südlichen Areal mit dem Eisenzeithaus: Hier werden weitgehend nur Materialien verwendet, die während der Eisenzeit üblich waren, d.h. Natursteine, Lehm, Holz. Die Gestaltung ist naturnäher und es werden alte Nutztierassen gehalten. Der Bereich erhält einen eigenen Zugang. Die Eichenreihe wird ergänzt und mit Strauchunterwuchs versehen, um eine optische Trennung vom Weg zu erreichen.
- Bereich „Neuzeit“ mit dem Naturfreundehaus und Atriumgebäude: Hier kommen auch moderne Materialien vor wie Beton und Gegenstände wie Fahrradbügel, Leuchten. Die Gestaltung ist geordneter und bietet Platz für Veranstaltungen.

Die beiden Bereiche werden durch ein dichtes Gebüsch voneinander getrennt, nur verbunden durch einen verschlungenen Gang („Time-Tunnel“).

3.2 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit eröffnen, das Naturfreundehaus zu einem Umweltbildungszentrum zu entwickeln. Dafür soll das Plangebiet als Sondergebiet mit einer entsprechenden engen Zweckbindung ausgewiesen werden. Für das bestehende Gebäude und den Erweiterungstrakt wird das Sondergebiet SO 1 "Umweltbildungseinrichtung" festgesetzt. Hier sind innerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen für die folgenden Nutzungen zulässig:

- Seminarbetrieb
- Beherbergung von Seminargruppen, Schulklassen (max. 43 Betten)
- Gastronomie

einschl. der dazu gehörigen Büro- und Sanitärräume sowie einer Betriebsleiterwohnung.

Der südliche Teil mit dem bestehenden Eisenzeithaus wird als Sondergebiet SO 2 „Historische Erlebnisstätte“ ausgewiesen. Hier ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von musealen Gebäuden (Eisenzeithaus, Grubenhaus) zulässig. Außerhalb der Baugrenzen können temporäre bauliche Anlagen wie Zelte errichtet werden. Zulässig ist auch die Anlage von Spielflächen und eines Feuerplatzes.

Im Sondergebiet SO 3 „Lager und Technik“ wird festgesetzt, dass dieser Bereich nur für diese Zwecke genutzt werden darf. Aufgrund des geringen Abstandes zum Waldrand wird der dauernde Aufenthalt von Menschen hier ausgeschlossen.

Mit den festgesetzten Nutzungen wird sichergestellt, dass der erwünschte Zweck erreicht wird. Andere Nutzungen wie Hotelbetrieb oder Wohnen sollen aufgrund der empfindlichen Außenbereichslage im Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund des neuen Betreiberkonzeptes muss die Wirtschaftlichkeit nicht mehr über die Gastronomie hergestellt werden. Es ist lediglich ein Kaffegarten für Ausflügler vorgesehen. Private Feiern werden nicht durchgeführt. Weiterhin wird festgesetzt, dass max. drei größere Veranstaltungen pro Jahr stattfinden können. Es handelt sich dabei um die Fortführung bisheriger Veranstaltungen: Tag der offenen Tür, ein Freiluftkino sowie ein Biker-Treffen. Die max. Teilnehmerzahl wird auf bis zu 500 Personen begrenzt. Abweichungen von diesen Festsetzungen können im Ausnahmefall im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde zugelassen werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der geplanten Aufteilung des Plangebiets. Für den nördlichen Teil (SO 1) mit dem Ursprungsgebäude und dem neuen Atriumhaus ist eine GRZ von 0,45 vorgesehen. Die GRZ kann für die Errichtung von Einfriedungen, Stellplätzen und Zufahrten um 50 % überschritten werden. Weitere Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im südlichen Teil (SO 2) mit dem Eisenzeithaus und dem Grubenhaus soll noch ein kleines Grubenhaus errichtet werden können. Darüber hinaus sind keine dauerhaften neuen Gebäude vorgesehen. Zulässig ist die Errichtung von Zelten und Einrichtungen der Freizeitgestaltung wie Sitzgelegenheiten, Feuerstätten. Es wird eine GRZ von **0,15** festgesetzt. Die überbaubare Fläche für bauliche Anlagen wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich eng an die vorhandenen und geplanten Baukörper halten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung der Grenzabstände zum Nachbargrundstück vorhandene Baulasten zu berücksichtigen sind, die auf den Flurstücken 1/2 und 1/4 der Flur 3, Gemarkung Arpke liegen.

Für den Bereich des bestehenden Lagergebäudes im Nordosten wird das Sondergebiet SO 3 mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt.

Aufgrund der Sonderform des geplanten Baukörpers als Atriumgebäude wird für das SO 1 keine Bauweise festgesetzt.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, werden Höhenbegrenzungen festgesetzt. Im Sondergebiet SO 1 darf eine Höhe von 7,0 m nicht überschritten werden. Damit ist die Errichtung des geplanten eingeschossigen Atriumgebäudes mit Pultdach möglich. In den Sondergebieten SO 2 und So 3 beträgt die max. Höhe 5,0 m.

3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung/ Grünordnerische Festsetzungen

3.4.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a

Am Ostrand der Sonderbaufläche ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Hier soll die vorhandene Gehölzreihe gemäß den Vorgaben des Umweltberichts mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

Auch entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke mit Überhältern vorgesehen.

Ein weiterer Gehölzstreifen ist als Puffer zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zu entwickeln.

Die Gehölzstreifen dienen zum Ausgleich für die Versiegelung und zur landschaftsgerechten Neugestaltung.

Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Öhrchenweide (*Salix aurita*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

3.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nördlich der Sonderbaufläche befindet sich eine Grünlandfläche, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. Nr. 20 festgesetzt wird.

3.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Da kein Anschluss an die Schmutzwasserbeseitigung besteht, wurde zur Klärung der Abwässer eine Pflanzenkläranlage angelegt. Sie wurde bereits in Hinblick auf steigende Gästezahlen angelegt und ist ausreichend dimensioniert.

4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan weist das der unmittelbaren Erschließung des Grundstücks dienende Flurstück 678 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus. Es handelt sich um einen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Für die Erschließung des NABUKI ist von bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Realverband zu treffen.

4.2 Ruhender Verkehr

Auf der Ostseite des Wirtschaftsweges befindet sich in Höhe des Naturfreundehauses ein unbefestigter Pkw-Parkplatz, auf dem derzeit etwa 20 Fahrzeuge parken können (Parkplatz der NAKUBI Grafhorn). Die Fläche ist zur Erfüllung des Stellplatznachweises in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen. Die vorgesehene Nutzung ist mit dem Flächeneigentümer NLG bereits abgestimmt.

Da hier auch ein traditioneller Ausgangspunkt für Wanderungen in das angrenzende Waldgebiet besteht, wird dieser Parkplatz ggf. auch von anderen Besuchergruppen genutzt. Am Parkplatz befindet sich zudem ein Nordic Walking Treffpunkt. Im Rahmen eines Verkehrskonzeptes soll der Bestand der vorhandenen Verkehrsarten erfasst und das künftige Verkehrsaufkommen abgeschätzt werden. Die Ergebnisse sollen in einem Handlungskonzept für ein nachhaltiges Mobilitätsmanagement zusammengeführt werden, das beispielsweise E-Lademöglichkeiten, Fahrradabstellanlagen oder einen Shuttlebus in die Mobilitätsplanung einbezieht. Ausführliche Erläuterung ist dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

4.3 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Gebäude und Pflasterflächen wird flächig bzw. über Ableitung mittels Rigolen/Mulden in den Randbereichen versickert. Dafür ist gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Bei Planung und Ausführung der dezentralen Oberflächenwasserversickerungsanlagen wird die Anwendung der Hinweise und Anregungen des Regelwerks DWAA 102 empfohlen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Lehrte GmbH. Für den Neubau ist die Nutzung regenerativer Energiequellen vorgesehen. Mit einem Pilotprojekt der Hochschule Hildesheim soll auch eine innovative Form der Energiespeicherung getestet und evaluiert werden, die ohne seltene Erden auskommt und relativ wenig Ressourcen bei der Errichtung benötigt.

Die Stadtwerke Lehrte weisen darauf hin, dass die derzeitige Stromversorgung des Objektes auf 30 kW begrenzt ist und als Maximalgröße einer Photovoltaikanlage ein Wert von 14,5 kWp gegeben ist.

Zur Deckung des höheren Verbrauchs sowie ggf. auch im Zusammenhang mit der PV-Anlage ist eine Verstärkung des Stromanschlusses vorgesehen. Details, auch im Zusammenhang mit dem vorgesehenen hohen Maß einer Eigenversorgung über PV-Anlage und Energiespeicher, sind mit dem zuständigen Energieversorger abzustimmen. Die Kosten sind vom Vorhabenträger bereits eingeplant.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch eine Frischwasseranlage gewährleistet.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Trinkwasserleitungen ist ein Sicherheitsabstand gemäß DVGW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

5.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das Sondergebiet ist nicht an die zentrale städtische Schmutz- und Niederschlagskanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mit aktuell mit einem Dreikammersystem, dem eine Schilfkläranlage als vierte biologische Stufe nachgeschaltet wurde. Für das geplante Vorhaben ist ein neues Dreikammersystem mit Fett- und Stärkeabscheider vorgesehen. Die Schilf-Kläranlage wurde bei ihrem Bau bereits so dimensioniert, dass sie für insgesamt 70 Betten und die Besucher des Kaffeegartens ausreichend wäre.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt - wie bisher - durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hannover (aha). Mit der geringfügigen Erhöhung der Bettenanzahl wird sich das Müllaufkommen nur unwesentlich vergrößern. Aha weist darauf hin, dass die zur Erschließung dienenden Wege ausreichend tragfähig sein müssen (Bodenlast von 26 Tonnen) und ein Kurvenradius von 9 m bei bis zu 10,30 m Fahrzeuglänge zu berücksichtigen sei. Die Ausweichflächen müssen – auch bei feuchten und winterlichen Witterungsverhältnissen – für einen reibungslosen Begegnungsverkehr geeignet sein. Weiterhin ist ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.).

Diese Anforderungen gelten auch für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für die gelegentlichen Busanreisen. Es ist davon auszugehen, dass sie mit der Herstellung von Ausweichstellen erfüllt sein werden.

5.5 Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

5.6 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist durch einen nahe gelegenen Brunnen gewährleistet. Der Brunnen befindet sich am Wirtschaftsweg ca. 20 m westlich der südlichen Plangebietsgrenze. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Brunnen, der zuletzt bei einer Übung der freiwilligen Feuerwehr Immensen geprüft wurde. In diesem Rahmen wurden auch die Durchflussmengen erhoben, die dem o.g. Standard entsprechen.

5.7 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Lage in einem landschaftlich attraktiven Bereich enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich die Gebäude in das Landschaftsbild einfügen.

Für das Bestandsgebäude ist eine rote Ziegeleindeckung vorgesehen, die der Anpassung an die regionale Bautradition entspricht. Mit der Festsetzung nicht glänzender Dachmaterialien soll vermieden werden, dass Spiegelreflektionen mit hoher Fernwirkung auftreten.

Das Atriumhaus soll auf dem überwiegenden Teil der Dachflächen mit Solarthermie-Anlagen ausgestattet werden. Deshalb sind Solaranlagen von den Festsetzungen ausgenommen. Die restlichen Flächen sollen als Gründach gestaltet werden.

Um eine landschaftsgerechte Einfriedung zu gewährleisten, sind nur Holzstaketzäune mit einer Höhe bis 1,50 m sowie Laubhecken zulässig. Die Laubhecken dürfen bis zu 2,0 m hoch werden, um ihre ökologische Wertigkeit zu verbessern.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Immissionsschutz

Mit dem Neubau des Bettenhauses ist nur eine Erhöhung der Bettenzahl von 33 auf 43 vorgesehen. Es sind keine intensiveren Nutzungen oder höheren Immissionen als im Bestand zu erwarten. Die Anzahl größerer Veranstaltungen (bis zu 500 Personen) wird auf max. drei Tage im Jahr begrenzt. Es handelt sich gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie um seltene Ereignisse, an denen gemäß der TA Lärm Beurteilungspegel von 70 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts gelten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte noch einmal überschreiten. Da die nächsten Wohngebiete in ca. 2 km Entfernung liegen, ist davon auszugehen, dass die Richtwerte nicht überschritten werden.

6.2 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht als 2. Teil der Begründung. Hier erfolgen auch die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 ff. BNatSchG.

Zur Bewertung des Bestandes erfolgte 2022 eine Kartierung der Biotoptypen. Außerdem wurden die Artengruppen Amphibien, Fledermäuse und Brutvögel erfasst (Dipl.-Ökologe Robert Pudwill, Gifhorn). Es konnten keine gefährdeten oder streng geschützten Arten festgestellt werden. Bemerkenswert sei lediglich das Vorkommen zahlreicher Heuschrecken im Bereich der Ackerbrache. Es handelt sich dabei jedoch nicht um artenschutzrechtlich relevante Arten.

Durch die Versiegelung einer Ackerbrache sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu erwarten, die zunächst durch Maßnahmen zur Vermeidung gemindert werden müssen. Verbleibende Beeinträchtigungen sind gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Dafür sind Pflanzmaßnahmen sowie die Entwicklung eines artenreichen Grünlandes innerhalb des Plangebiets vorgesehen, die die Eingriffe vollständig kompensieren können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten voraussichtlich nicht ein bzw. sind werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden.

6.3 Auswirkungen auf Wald

Von der Planung ist Wald indirekt betroffen, da dieser im Nordosten an den Planbereich anschließt. Ein bestehendes kleines Lagergebäude befindet sich in einer Entfernung von <15 m zur Flurstücksgrenze. Hier war im Freiflächenkonzept eine Nutzung für die „Umweltdetektive“

vorgesehen. Das beratende Forstamt wies jedoch darauf hin, dass der Abstand dieses Gebäudes zum Waldrand nicht ausreichend sei und eine Gefahr durch umstürzende Bäume für das Gebäude und die sich darin aufhaltenden Personen bestehe. Deshalb wurde im Bereich des bestehenden Gebäudes das Sondergebiet SO 3 ausgewiesen, in dem festgesetzt wird, dass dieses nur für Lagerzwecke oder Technik genutzt werden darf, nicht zum Aufenthalt von Menschen. Es soll zumindest in dieser Form weiterhin nutzbar sein, da der Abriss eines vorhandenen Gebäudes und ein Ersatzbau an anderer Stelle aufgrund des Ressourcen- und Energieverbrauchs, der Flächenversiegelung und der Kosten nicht wünschenswert ist. Abgesehen davon stellt sich die örtliche Situation so dar, dass der eigentliche Waldrand erst weiter im Osten hinter einer Feldzufahrt liegt und somit der Abstand zu den Waldbäumen etwas größer ist als zur formalrechtlichen Waldgrenze.

Die Waldbehörde stellte ihre Bedenken zurück unter der Voraussetzung, dass ein grundbuchlich gesicherter Haftungsausschluss für den Eigentümer des angrenzenden Waldgrundstücks 793/12 der Flur 3 erfolgt in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB). Diese beinhaltet, dass der Grundstückseigentümer alle vom benachbarten Wald ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste; Bäume, Feuchtigkeits- und Schattenbildung duldet, unabhängig davon, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z. B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z. B. Windwurf) zurückzuführen sind. Im Schadensfall können keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden (Ausnahme: wenn der Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist).

6.4 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung eines Gebäudes in Passivhausbauweise ermöglicht. Vorgesehen ist die Verwendung von Lehmwänden mit einer Dämmung aus Strohballen, eine recyclinggerechte Konstruktion und die Verwendung recycelter Baustoffe- und -teile. Es ist die Nutzung ausschließlich regenerativer Energien einschließlich eines patentgeschützten Energiespeichers vorgesehen. Das Atriumhaus soll zum Teil mit einem begrünten Dach ausgeführt werden.

6.5 Bau- und Bodendenkmale

Archäologische Funde und Befunde sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebiets nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Absatz 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lehrte unverzüglich gemeldet werden.

7. Flächenbilanz

Flächenübersicht m²

Sondergebiet SO 1	4.623
Sondergebiet SO 2	2.359
Sondergebiet SO 3	367
Wirtschaftsweg	573
Parkplatz	300
Pflanzstreifen (Erhalt/Pflanzung von Bäumen und Sträuchern)	538
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.063
Fläche für Abwasserbeseitigung	293
Gesamtfläche Plangebiet	10.116

8. Durchführung des Bebauungsplanes

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren gehen voll zu Lasten des Grundeigentümers. Der Stadt Lehrte entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

9. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden - soweit im Rahmen der Bauleitplanung relevant - in die Planzeichnung und die Begründung eingearbeitet. Eine ausführliche Darstellung der Abwägung ist im Anhang dokumentiert.

10. Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)