



Bebauungsplan Nr. 09/2A  
„Steinwedel-Süd“  
3. Änderung

in der Gemarkung Steinwedel

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift

## Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 2. April 2025

**- ABSCHRIFT -**

---

### Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift der Begründung zu der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd“ der Stadt Lehrte übereinstimmt.

Lehrte, den .....

.....  
Stadt Lehrte  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

# Bebauungsplan Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd“ 3. Änderung

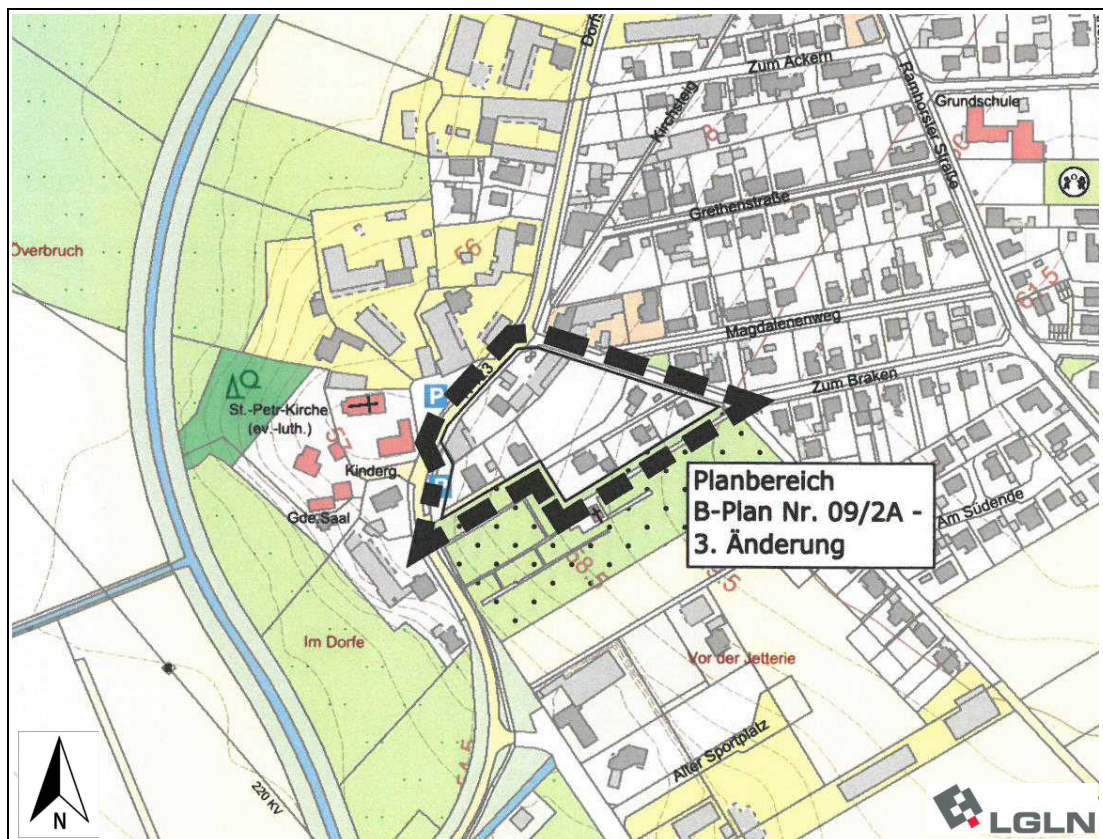
in der Gemarkung Steinwedel

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift

## Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 2. April 2025

- ABSCHRIFT -



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 (verkleinert) © 05/2023  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hannover  
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Fiedler & Seegers (ÖbVI), Barsinghausen

Planverfasser im Auftrag der S&T Massivhaus GmbH, Burgdorf:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Telefon 0511:52 48 09-10  
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen und Geltungsbereich .....</b>	<b>Seite 3</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3
1.2 Örtliche Ausgangssituation	3
1.3 Lage und Zustand des Plangebietes	4
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2 Stand der kommunalen Bauleitplanung	5
<b>3 Planungskonzept .....</b>	<b>6</b>
3.1 Anlass und allgemeine Zielsetzungen	6
3.2 Städtebauliches Konzept	8
<b>4 Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>9</b>
4.1 Bauliche Nutzung – Allgemeine Wohngebiete	9
4.2 Verkehr und Erschließung	15
4.3 Grünordnung und Naturschutz	15
4.4 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	18
4.5 Sonstige Regelungen und Hinweise	21
<b>5 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>21</b>
5.1 Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur	21
5.2 Belange des überörtlichen Verkehrs	22
5.3 Immissionsschutz	22
5.4 Sonstige Umweltbelange	24
5.5 Ver- und Entsorgung	27
5.6 Sonstige Belange	27
<b>6 Flächenübersicht .....</b>	<b>28</b>
<b>7 Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>28</b>

Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplans

## Anlagen: Fachgutachten

- 1) Schalltechnische Untersuchung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd“ in der Stadt Lehrte  
Verf: T&H Ingenieure GmbH (Dipl.-Ing. Jürgen Hünerberg); Bremen 2024
- 2) Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung B-Plan 09/2A „Steinwedel-Süd“, 3. Änderung  
Verf.: Sabine Barth, Sachverständigenbüro Umweltschutz, Wunstorf 2024
- 3) Erfassung von Vögeln und Fledermäusen im B-Plan Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd“  
Verf.: Dr. Eckhard Denker, Diplom-Biologe; Uetze 2023
- 4) Gründungsgutachten für zwei Mehrfamilienhäuser  
Verf: Ingenieurbüro Marienwerder GmbH (Dipl.-Ing. M. Marjeh), Seelze 2024

# 1 Grundlagen und Geltungsbereich

## 1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 17.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd“ in der Gemarkung Steinwedel mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I, Nr. 394), und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176),

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fach- und verwaltungsrechtlichen Gesetze und Regelwerke.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er einer Maßnahme der Innenentwicklung dient. Im vorliegenden Fall handelt es sich insbesondere um die wohnbauliche Nachnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Ortskern von Steinwedel (siehe Kapitel 3). Die im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung unterschreitet die Planung die Obergrenze des § 13a BauGB für die zulässige Grundfläche (< 20.000 m<sup>2</sup>, siehe Kapitel 4.1).
- Die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht geplant.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen sogenannter Störfallbetriebe verletzt werden (vgl. § 50 BImSchG).

Dem Verfahren liegen die allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches zur Bauleitplanung zugrunde (§§ 1 bis 13 BauGB). Dem Bebauungsplan ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Vorlage eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Von den vorgesehenen Verfahrenserleichterungen wird zum Teil Gebrauch gemacht (z.B. Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung).

## 1.2 Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Lehrte befindet sich im Osten der Region Hannover. Sie verfügt über eine umfangreiche infrastrukturelle Ausstattung und ist verkehrlich durch Schiene und Straße hervorragend an das Oberzentrum Hannover angebunden. Lehrte hat eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 45.800 Einwohnenden (Stand: 30.09.2023).

Die Ortschaft Steinwedel mit ca. 1.750 Einwohnern liegt rund 4 km nördlich der Kernstadt. Die Kreisstraße K 123 und die Bundesstraße B 443 stellen den Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr her. Vom Bahnhofpunkt Aligse aus, der ca. einen Kilometer süd-

lich des Ortes liegt, bestehen gute S-Bahnverbindungen nach Lehrte, Hannover und Celle. Die Innenstadt der Landeshauptstadt Hannover ist auf der Straße wie mit der Bahn in gut 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Steinwedel ist trotz einer Reihe wohnbaulicher Zusiedlungen im Osten der Ortschaft ländlich geprägt. Die historische Struktur eines Straßendorfes entlang der Dorfstraße ist bis auf den heutigen Tag erkennbar. Entlang dieser örtlichen Hauptstraße befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen; im Süden der Ortschaft liegt ein kleines Gewerbegebiet. Steinwedel verfügt über ein angemessenes Angebot der Grundversorgung. Namentlich gibt es eine Grundschule (im Verbund mit Aligse), eine Kindertagesstätte, eine Sportanlage, ein Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus sowie eine Verwaltungsnebenstelle. Im Südwesten des Ortes befinden sich der örtliche Friedhof und das Gotteshaus der lutherischen St.-Petri-Kirchengemeinde Steinwedel. Die gute Verkehrsanbindung und die örtliche Infrastrukturausstattung machen Steinwedel zu einem attraktiven ländlichen Wohnstandort.

### 1.3 Lage und Zustand des Plangebietes

Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Ortskern von Steinwedel und wird begrenzt von der Dorfstraße (Kreisstraße K 123) im Nordwesten und der Straße 'Zum Braken' im Nordosten. Es handelt sich um ein vormals landwirtschaftlich genutztes Anwesen mit abgängiger Bausubstanz an der Dorfstraße, eine hofnahe Freifläche sowie um einige angrenzende Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Im Süden schließt sich der örtliche Friedhof an.



Altsubstanz der Hofstelle an der Dorfstraße



Freifläche an der Straße 'Zum Braken' (Fotos 04/23)

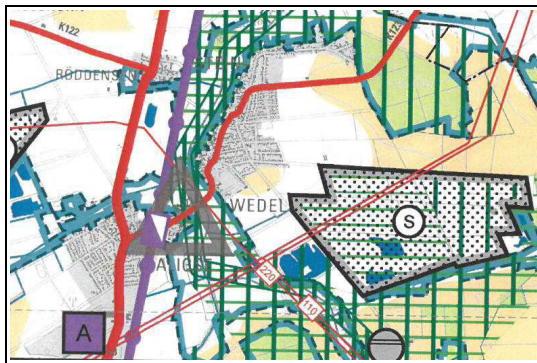
Katasterrechtlich handelt es sich um die Flurstücke 13/4, 13/5, 13/6, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12 und 19/1 der Flur 3 in der Gemarkung Steinwedel. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird in der Planzeichnung (Maßstab M 1 : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.



## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Lehrte Mittelzentrum im Ballungsraum Hannover. Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) wird als Grundsatz der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen u.a. der Vorrang der Innenentwicklung formuliert (Abschnitt 2.1.2 Ziel 01). Konkret wird die Ortschaft Steinwedel im Verbund mit Aligse als „ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ als Ziel der Regionalplanung festgelegt (RROP 2016, Abschnitt 2.1.4 Ziel 02). Hiernach ist eine Siedlungsentwicklung auch über die Eigenentwicklung hinaus möglich.



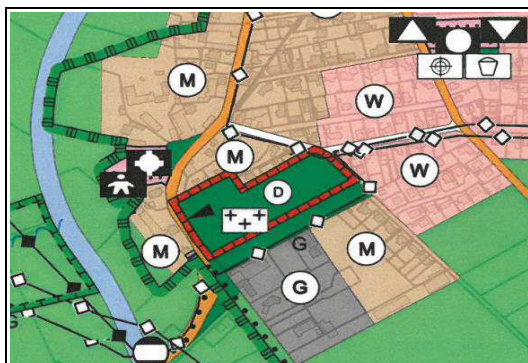
Nach den zeichnerischen Darstellungen des RROP 2016 ist das Plangebiet Teil des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Die Kreisstraße K 123 im Zuge der Dorfstraße ist als Vorranggebiet – Straße von regionaler Bedeutung – festgelegt. Weitere regionalplanerische Funktionszuweisungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

RROP 2016 (unmaßstäblicher Ausschnitt)

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden mit der Planung berücksichtigt. Da insbesondere auch Beeinträchtigungen von regionalplanerisch festgelegten Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten nicht absehbar sind, ist die vorliegende Bebauungsplanänderung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

### 2.2 Stand der kommunalen Bauleitplanung

#### *Vorbereitende Bauleitplanung*



In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte (Stand vom 13.09.2007) ist das Plangebiet wie große Teile des Dorfes als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

F-Plan Lehrte 2007 (unmaßstäblicher Ausschnitt)

Die Dorfstraße ist Hauptverkehrsstraße. Im Zuge der Straße 'Zum Braken' verläuft eine unterirdische Wasserleitung. Der südlich angrenzende Friedhof ist als Grünfläche dargestellt und zum Teil als Fläche unter denkmalrechtlichem Ensembleschutz gekennzeichnet. Jenseits der Dorfstraße befinden sich Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Kindergarten) und es grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Burgdorfer Aue' an (nachrichtliche Übernahme).

Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) weicht die vorliegende Bebauungsplanänderung von den o.g. Darstellungen ab, entspricht also nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann der vorliegende Bebauungsplan jedoch ohne Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Wie mit der Planzeichnung im Anhang dokumentiert, wird dazu der Änderungsbereich entsprechend seiner tatsächlichen und geplanten Nutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

### *Verbindliches Planungsrecht*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2A „Steinwedel-Süd“, der im Jahr 1979 zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für das Areal zwischen Dorfstraße/'Zum Braken' und dem südlichen Ortsrand aufgestellt wurde. Maßgeblich sind die Festsetzungen des Ursprungsplans und dessen 2. Änderung aus dem Jahr 1987. Danach handelt es sich im gesamten Änderungsbereich um ein Dorfgebiet MD für eine zweigeschossige, offene Bauweise. Die zulässige Ausnutzung ist begrenzt mit der Grundflächenzahl GRZ=0,4 und der Geschossflächenzahl GFZ=0,6. Mit der 2. Änderung wurde das Baufeld am Südrand des Plangebiets erweitert und es wurde ein Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich der Planänderung befindet sich im Seitenraum der Dorfstraße eine Verkehrsfläche 'Parkplatz'. Im Süden ist der Friedhof als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Übrigen handelt es sich bei den Flächen in der Ortsmitte Steinwedels um den unbeplanten Innenbereich. Hier müssen sich Planvorhaben gemäß § 34 BauGB in die „Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen.

## **3 Planungskonzept**

### **3.1 Anlass und allgemeine Zielsetzungen**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle Dorfstraße Nr. 8. Nach einigen Jahren des Leerstandes wurde das Anwesen von einem regionalen Bauträger erworben. Es ist die Errichtung einer niedrig verdichteten Wohnbebauung mit ca. 18 Wohneinheiten geplant (siehe Kapitel 3.2). Daneben wird eine wohnbauliche Nutzung der südöstlich an die o.g. Hofstelle angrenzenden Freifläche angestrebt. Beide Vorhaben dienen der Nachverdichtung im Ortskern Steinwedels und entsprechen damit der Zielsetzung des § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches, wonach die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden im Sinne des Flächen- und Ressourcenschutzes grundsätzlich forciert werden soll.

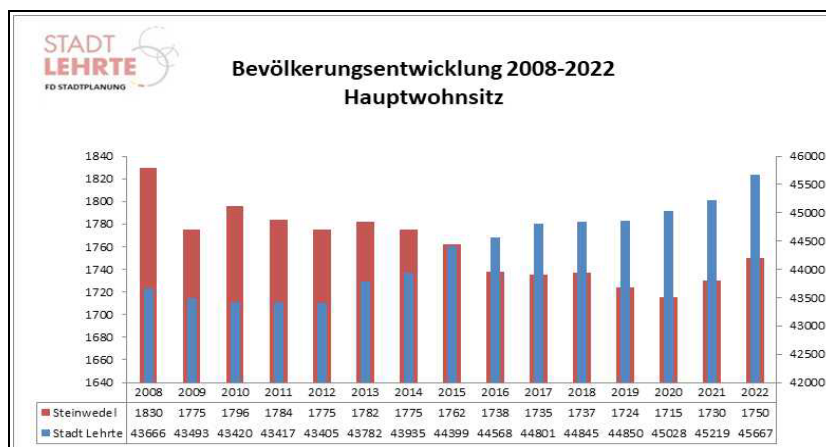
Die in Aussicht genommenen Wohnbauprojekte sind dem Strukturwandel der Landwirtschaft geschuldet und tragen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs bei, der in dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK<sup>1</sup>) und dem Wohnraumversorgungskonzept 2015 konstatiert wurde. Seinerzeit wurde deutlich gemacht, dass ein hoher Neubaubedarf an Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet von Lehrte besteht und dass der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte besondere Bedeutung zukommt. Es war das Ziel formuliert worden, dass vorrangig in den Stadtteilen mit guter Infrastrukturausstattung und ÖPNV-An-

---

1 Verf.: SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund 2015

bindung ein angemessenes und vielfältiges Wohnungsangebot sichergestellt werden soll, um die Wohnbedarfe, die sich aus der Eigenentwicklung und dem Zuzug ergeben, zu decken.

Mit der vorliegenden Planung werden diese Zielsetzungen für den Stadtteil Steinwedel verfolgt, da dieser die o.g. Kriterien erfüllt und deswegen nach den raumordnerischen Vorgaben des RROP 2016 der Region Hannover als Standort festgelegt ist, in dem eine Siedlungsentwicklung auch über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist (siehe Kapitel 2.1). Darüber hinaus besteht hier – wie der Blick auf die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre zeigt – ein gewisser örtlicher Nachholbedarf hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbauland. Das nachstehende Diagramm verdeutlicht, dass die Entwicklung im Stadtteil deutlich von der in der Gesamtstadt abweicht. Während diese im Zeitraum ab 2008 einen Einwohnerzuwachs von 4,5 % aufweist, ist der Einwohnerstand in Steinwedel zunächst um 4 % gesunken. Erst in den letzten Jahren ist nach einem Tiefstand in 2020 (1.715 Einwohner) wieder ein leichter Zuwachs auch in Steinwedel erkennbar. Insoweit dient die Planung der Deckung des örtlichen Bedarfes an Baugrundstücken und berücksichtigt damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).



Einwohnerentwicklung  
Quelle: Stadt Lehrte

Vor diesem Hintergrund sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Entwicklung der angesprochenen Wohnbauvorhaben im Ortskern Steinwedel geschaffen werden. Zur Umsetzung dieses Zieles bedarf es jedoch der Änderung des Planungsrechtes: Wie im vorangegangenen Kapitel ausgeführt wurde, liegen die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd“, der hier ein Dorfgebiet (MD) festsetzt. Zwar dienen Dorfgebiete gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO auch dem Wohnen, vorrangig aber der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen. Da sich auch auf den weiteren Grundstücken im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude befinden, würde es mit der Verwirklichung der in Aussicht genommenen Projekte keine landwirtschaftliche Nutzung im Planbereich geben. Somit wären Wohnbauvorhaben in dem festgesetzten Dorfgebiet (MD) derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund wird der Ursprungsplan mit dem Ziel geändert, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, um den wohnbaulichen Neubaubedarf, insbesondere im Geschosswohnungsbau, durch Wiedennutzbarmachung der Fläche und Nachverdichtung zu decken.

Im Rahmen der Planung sind neben diesen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen ortsgestalterische Aspekte und zahlreiche Fachbelange zu berücksichtigen: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die



Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft, namentlich die des Artenschutzes, sind zu würdigen. Von besonderer Bedeutung sind desweiteren die Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes (vgl. § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB). Aufgrund der Lage im dörflichen Kontext und der Nähe zu dem Denkmalensemble von Kirche und Friedhof soll zudem eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um die dorftypische Prägung des Areals zu sichern.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Zur Vorbereitung der Bebauungsplanung liegt ein städtebauliches Konzept für die Erschließung und Entwicklung des Plangebiets vor. Dieses wurde insbesondere mit Blick auf die Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle an der Dorfstraße erstellt und konkretisiert. Es sieht aber auch einen Vorschlag für die Neubebauung der angrenzenden bislang nicht bebauten Freifläche sowie die Erhaltung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung am Rande des örtlichen Friedhofs vor.



Städtebauliches Konzept (M 1 : 500, verkleinert)

© SKS Architekten 2023

Für das vormals landwirtschaftlich genutzte Grundstück an der Dorfstraße sind zwei zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 18 Wohneinheiten dargestellt, die mit Gauben und Gärten nach Südosten orientiert sind. Die Baukörper werden durch Nebengebäude verkettet. So entsteht eine neue Raumkante an der Dorfstraße, die den gegenüberliegenden Dorfplatz vor der Kirche akzentuiert und die zugleich als Abschirmung der Wohnanlage gegen den Straßenverkehrslärm dient. Beiderseits der geplanten Wohnbebauung sind Stellplatzanlagen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen.

Für die angrenzende Freifläche – zugänglich von der Straße 'Zum Braken' – wird eine Neubebauung mit zwei senkrecht zueinander stehenden zweigeschossigen Reihenhäusern vorgeschlagen. Ein zentraler Wohnweg erschließt den Hofraum, der nur für die Unterbringung von Stellplätzen in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus weist diese Fläche auch eine hohe Qualität für die fußläufige Erreichbarkeit der Wohngebäude auf und dient als Aufenthaltsfläche für die Bewohner\*innen.

Neben der geplanten Neubebauung sind einige vorhandene Wohnhäuser auf den südlich an die neue Wohnbebauung angrenzenden Bestandsgrundstücken dargestellt. Es handelt sich um freistehende Einfamilienhäuser mit großen Gartenflächen.

Die geplante Wohnbebauung lehnt sich hinsichtlich Kubatur und Anordnung an die für dörfliche Siedlungen typische Bebauungsstruktur in der Ortsmitte von Steinwedel an. Insgesamt entsteht mit der Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle und der Neubebauung der Freifläche sowie durch die Beibehaltung der Einzelhausbebauung am Friedhof eine städtebaulich wie ortsgestalterisch anspruchsvolle Situation, die der Umstrukturierung des Dorfkernes auch unter Berücksichtigung der Denkmalsituation im Umfeld von Kirche und Friedhof angemessen Rechnung trägt. In diesem Sinne ist mit der Darstellung roter Dachflächen für die Neubebauung auch angedeutet, dass eine ortstypische Gestaltung der Wohnanlage geplant ist. Die das ländliche Erscheinungsbild Steinwedels prägende Bauweise wird aufgenommen und dient als rahmensetzendes Vorbild für die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Freiflächen der Wohnbebauung.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 4.1 Bauliche Nutzung – Allgemeine Wohngebiete WA

#### *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen werden die Bauflächen in dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als **Allgemeine Wohngebiete WA** festgesetzt. Aus den in Kapitel 3.1 erläuterten Gründen ersetzt diese Festsetzung das im Ursprungsplan für den Planbereich festgesetzte Dorfgebiet (MD). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen wird durch textliche Festsetzung der Bebauungsplanänderung in der Form eingeschränkt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen hier wegen ihres Flächenbedarfes bzw. wegen des zu erwartenden Aufkommens an Fremverkehr nicht entstehen. Für diese Nutzungen bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet bzw. auch im Ortsteil Steinwedel ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Mit diesen Festsetzungen wird eine für die Situation im Ortskern von Steinwedel angemessene Nutzung des Gebiets festgelegt, die eine im ländlichen Raum und in dörflich geprägten Bereichen typische Ergänzung des Wohnens um weitere verträgliche Nutzungen zulässt. Dies gilt namentlich für die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO Betriebe für die gebietsbezogene Versorgung und Anlagen für gemeinwohlorientierte Zwecke sowie für die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf Dach- und Außenwandflächen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO auch dann allgemein zulässig sind, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Darüber hinaus war im Vorfeld die Einführung einer sogenannten Solardachpflicht geprüft worden, die in besonderer Weise zum Erreichen der allgemeinen Klimaziele und zur Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms der Stadt Lehrte beitragen kann. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, da die Solardachpflicht gemäß § 32a NBauO zum 01.01.2025 generell auch für Wohngebäude eingeführt wird und da im vorliegenden Fall angesichts des Planungsvorlaufes nicht mit Baubeginn vor dieser Frist zu rechnen ist. Ab 2025 und insoweit auch bei der künftigen Entwicklung des Plangebiets sind gemäß NBauO bei der Errichtung von Gebäuden, die eine Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird weitgehend an den Regelungen des Ursprungsplans festgehalten. Es bleibt bei der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und der Grundflächenzahl von GRZ=0,4, was unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich eine maximale Versiegelung der Grundstücke von 60 % zulässt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA). Sie sichern eine verträgliche Einfügung von Neubebauungen in den dörflichen Kontext der Umgebung.

Auf der Grundlage des in Kapitel 3.2 erläuterten städtebaulichen Konzepts werden daneben einige räumliche Differenzierungen vorgenommen:

- Dies bezieht sich zum einen auf die Geschossflächenzahl, die im Ursprungsplan für den gesamten Planbereich mit GFZ=0,6 festgesetzt ist. Mit der Bebauungsplanänderung wird dieser Wert für das Teilgebiet WA-1 generell auf GFZ=0,8 angehoben. Für das mit GFZ=0,6 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA-2 wird eine ergänzende textliche Festsetzung getroffen, nach der die Geschossflächenzahl bei Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern ausnahmsweise ebenfalls GFZ=0,8 betragen darf. Diese Regelungen geben bei der geplanten Zweigeschossigkeit eine optimale Ausnutzung vor bzw. ermöglichen diese zumindest, um die dargestellten kompakteren Bauformen realisieren zu können.
- Zum zweiten wird die Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt als maximal zulässige Gebäudehöhe, differenziert. Im Sinne der baulichen Akzentuierung des Straßenraums wird diese Höhe für das Allgemeine Wohngebiet WA-1 mit FH=12,00 m festgesetzt, was hier – auch als Gegenüber zu den großformatigen Baukörpern auf der Nordseite der Dorfstraße – verträglich ist. Demgegenüber darf die Höhe in den rückwärtigen Bereichen des WA-2 nur FH=11,00 m betragen, womit sie sich hier gut in die umgebenen Strukturen einfügt. Überschreitungen der o.g. Höhenangaben durch Dachaufbauten sind – abgesehen von denen durch Schornsteine und Antennenanlagen – nicht zulässig. Maßgeblich für die Höhenbemessung ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Grenzabstände nach § 5 NBauO maßgeblich.

- Schließlich werden zum dritten Ausnahmeregelungen zur Grundflächenzahl bzw. deren Überschreitung in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen: Danach darf die Grundflächenzahl GRZ II in dem Teilgebiet WA-1 unter Berücksichtigung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 0,7 betragen. Diese Festsetzung entspricht einer maximalen Versiegelung von 70 % und soll – wie in dem städtebaulichen Konzept dargestellt – die partielle Nutzung von Grundstücksflächen als Erweiterung des Gehweges im Seitenraum der Dorfstraße ermöglichen. Auch in dem Teilgebiet WA-2 darf die Grundflächenzahl GRZ II ausnahmsweise 0,7 betragen, wenn hier Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Dies dient insbesondere dazu, auch bei kleineren Grundstücken die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen.

Insgesamt sichern die vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine für die örtliche Situation angemessene Dichte und Höhenentwicklung. Sie setzen die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes um, das neben dem Bestandsbereich im Süden eine kompaktere Bebauung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern in dem zentralen nördlichen Bereich des Plangebiets vorsieht. Weitergehende negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf Belange von Natur und Landschaft, namentlich durch die Oberflächenversiegelung, werden vermieden bzw. begrenzt.

#### *Bauweise*

Der Bebauungsplan setzt für alle Baugebiete die offene Bauweise fest. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies entspricht der ländlichen Struktur der umgebenden dörflichen Bebauung. Die damit verbundene Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m steht auch der in dem städtebaulichen Konzept dargestellten Bebauung mit hofartig angeordneten Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern nicht entgegen. Auf weitere Differenzierungen hinsichtlich der zulässigen Hausformen wird verzichtet.

Abweichend von dieser allgemeinen Regelung für die Hauptnutzungen in den Baugebieten wird für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzanlagen im Rahmen der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben, dass bauliche Anlagen an der südöstlichen Grenze dieser Flächen ohne Grenzabstand errichtet werden müssen. Das städtebauliche Planungsrecht – hier begründet auf der Grundlage des in Kapitel 3.2 dargelegten Entwurfskonzeptes – ist damit hier vorrangig vor den bauordnungsrechtlichen Abstandsregeln (vgl. § 5 Abs. 5 NBauO). Namentlich dürfen auch die in § 5 Abs. 8 Satz 3 NBauO genannten Längenbegrenzungen überschritten werden (siehe auch Kapitel 4.2).

#### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die Baufelder werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Für das Teilgebiet WA-1 steht das Ziel im Vordergrund, den Straßenraum der Dorfstraße baulich zu fassen. Deswegen wird hier straßenbegleitend eine Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, auf der gebaut werden muss. Die im Übrigen mit 3 m Grenzabstand festgesetzte Baulinie sieht im Norden einen Rücksprung auf 5 m vor, um hier die Anpflanzung von vier Bäumen zu ermöglichen (siehe Kapitel 4.3). Auf den weiteren Seiten des Baufeldes handelt es sich um Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Diese Festsetzungen entsprechen auch dem vorliegenden Bebauungsvorschlag (siehe Kapitel 3.2).

Für das Wohngebiet WA-2 bleibt es bei den im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen, die die vorhandene Bebauung am Rande des Friedhofs sichern und die keine restriktiven Vorgaben für die künftige Bebauung im Bereich des Flurstücks 15/12 machen. Zur Vermeidung von Planungsschäden wird hier im Rahmen der Bauleitplanung auf entsprechende konkrete Vorgaben verzichtet.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 ergeben sich die Grenzabstände von Garagen und Nebenanlagen durch die o.g. Regelungen zu den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (siehe Kapitel 4.2). Um den offenen Charakter der Straßenräume im Anschluss an das Plangebiet zu wahren, dürfen Garagen und Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt, im gesamten Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen nur errichtet werden, wenn sie einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Flächen einhalten (Festsetzungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO).

### *Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)*

In die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die ergänzend zu den städtebaulichen Festsetzungen gestalterische und ökologische Anforderungen für Gebäude und Freiflächen formuliert. Diese nachfolgend erläuterten Bestimmungen zielen darauf ab, das Areal als ländliches Wohngebiet im Kern der dörflich geprägten Ortschaft zu entwickeln und sie berücksichtigen auch den denkmalrechtlichen Schutzanspruch im Umfeld von Kirche und Friedhof. Es wird angestrebt, die künftige Bebauung in einer gewissen Einheitlichkeit und in ortsangemessener Erscheinung zu entwickeln. Im Einzelnen sind folgende Vorgaben zu beachten:

#### Gebäudehöhen

- Mit den in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen – FH=12,00 m für die Mehrfamilienhäuser an der Dorfstraße und FH=11,00 m für Neubauten und Bestandsgebäude im rückwärtigen Bereich – wird die Höhenentwicklung insgesamt begrenzt (siehe oben). Zur Sicherung einer dorftypischen Kubatur der Baukörper werden auch die Traufhöhen festgesetzt, und zwar differenziert für ein- und zweigeschossige Gebäude sowie mit höheren Maßen entlang der Dorfstraße und mit geringeren Höhen in den rückwärtigen Flächen (max. 7,00 bzw. 6,00 m). Um zu verhindern, dass Kellergeschosse und Terrassen/Freisitze weit über das anstehende Geländeniveau aufragen, wird zudem die Sockelhöhe mit maximal 0,80 m festgelegt (alle Maße über der o.g. Bezugshöhe).

#### Dächer von Hauptgebäuden

- Von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Siedlung sind die Dachform und die Farbe der Dacheindeckungen. Grundsätzlich werden für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° (im rückwärtigen Bereich 30°) zugelassen, die eine energetisch optimierte Bauweise begünstigen.
- In Anlehnung an die örtliche Bautradition sind für die Eindeckung geneigter Dächer – soweit diese nicht als Solardächer ausgeführt werden – nur Dachpfannen aus Ziegel oder Beton im Farbton 'rotbraun' zulässig. Das Farbspektrum mit zulässigen Zwischentönen wird nach RAL definiert. Zur Vermeidung störender Fernwirkungen dürfen nur Dachsteine in matter Ausführung zum Einsatz kommen.



- Aufgrund der ortsgestalterisch sensiblen Lage des Plangebiets in der Mitte des Altdorfes werden weitere Bestimmungen zu Form und Größe von Dachgauben festgelegt. Danach sind nur Schlepp- und Spitzgauben, die untereinander sowie zu den Rändern der Dachflächen gewisse Mindestabstände einhalten müssen, wobei für straßenzugewandte Dachflächen im Teilgebiet WA-1 besondere Anforderungen gelten. Diese detaillierten und restriktiven Vorgaben sind insbesondere aufgrund der Nähe zu Kirche und Friedhof sowie unter Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes gerechtfertigt.
- Da diese nicht gestaltprägend in Erscheinung treten, sind untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Balkone, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) sowie Wintergärten von den o.g. Bestimmungen zu Dachform und Dachfarbe ausgenommen. Aufgrund ihrer Bedeutung zum Erreichen der Klimaziele gelten diese Vorgaben auch nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

#### Außenwände von Hauptgebäuden

- Auch für die Gestaltung der Außenwände wird ein gestalterischer Rahmen gesetzt. Als ortsübliche Materialien zulässig sind Ziegelmauerwerk, Putzfassaden, Fachwerk und Holzverschalungen. Zur Farbgebung werden jeweils definierte RAL-Farben festgelegt, wobei die Ansichtsflächen im Wesentlichen in rotbraunen und/oder sand-/lehmfarbenen Tönen zu gestalten sind, während mit den Holzelementen neben der Ausführung in 'braun/natur' auch farbige Akzente gesetzt werden können (Farbtöne 'grau', 'graublau' und 'grün').
- Darüber hinaus sind fenster- und türlose Außenwände – auch ökologischen Zielsetzungen folgend – mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Auch hier sind untergeordnete Bauteile, Wintergärten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie von den Bestimmungen befreit.

#### Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für diese weniger stark in Erscheinung tretenden Baukörper gelten weniger restriktive Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Dächern und Außenwänden. Insbesondere sind auch flacher geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig, wenn diese als bepflanzte Grün- oder Grasdächer ausgeführt werden.

#### Einfriedungen und Freiflächen

- Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an angrenzenden Zuwegungen bis zu 3,00 m ab Straße wird auf maximal 1,00 m begrenzt, um eine optische Einengung des Straßenraumes zu vermeiden sowie um eine gute Einsehbarkeit des Straßenraumes im Sinne der Verkehrssicherheit und der sozialen Sicherheit zu gewährleisten. Diese Regelung gilt auch für Einfriedungen zu dem benachbarten Friedhof. Unter gestalterischen Gesichtspunkten wird auch die Material- und Farbwahl für Einfriedungen festgelegt: Zulässig sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, rotbraune Ziegelsteinmauern, Holzzäune mit senkrechter Struktur sowie transparente Draht- oder Metallgitterzäune in Verbindung mit Laubhecken.
- Um dem aktuell erhöhten Aufkommen von sogenannten Schottergärten zu begegnen, wird ausdrücklich die Vorschrift des § 9 Abs. 2 NBauO aufgenommen, nach der generell die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen und dauerhaft

zu unterhalten sind (vgl. Urteil des OVG Niedersachsen vom 17.01.2023). Zur Wahrung eines angemessenen Erscheinungsbildes in den Straßenräumen, aber auch aus ökologischen Gründen (Minimierung der kleinklimatischen Auswirkungen) wird klarstellend festgelegt, dass Oberflächenbefestigungen und flächenhafte Oberflächenbedeckungen mit Bruchsteinen, Schotter oder anderen nicht-vegetabilen Materialien nicht zulässig sind.

- Schließlich ist es aus Sicht der Stadt Lehrte zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes zwingend erforderlich, sämtliche technische Medien im Plangebiet unterirdisch zu führen.

Die örtliche Bauvorschrift wird mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09/2A "Steinwedel-Süd" wirksam und tritt mit der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung in Kraft. Als weitere formelle Regelungen werden die Bestimmungen zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung gemäß NBauO ausdrücklich angeführt.

#### *Ausschluss fossiler Brennstoffe*

Der Belang des Klimaschutzes ist von besonderer Bedeutung im Zusammenhang mit den Zielen des nachhaltigen Städtebaus. Namentlich soll mit der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieses Ziel hat sich die Stadt Lehrte bereits 2010 mit ihrem Klimaschutzaktionsprogramm zu eigen gemacht. Mit der Fortschreibung des Programmes wird laut Ratsbeschluss vom 12.02.2020 angestrebt, auf der lokalen Ebene einen Beitrag zum Erreichen der bestehenden Klimaschutzziele zu leisten und konkrete Maßnahmen zur Klimaoptimierung umzusetzen.

Hierfür kommt neben einer Reihe anderer Maßnahmen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden (z.B. Begrenzung der Versiegelung, Anpflanzung von Bäumen), grundsätzlich auch ein Verbot oder eine Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe in Betracht (z.B. Ausschluss fossiler Brennstoffe). Allerdings bedarf eine derartige Regelung, die den Bauherren eine besondere Härte auferlegt, einer qualifizierten gebietsbezogenen Begründung, die auch eine Prüfung geeigneter Alternativen der Energieversorgung umfasst. Im vorliegenden Fall besteht weder die Möglichkeit des Anschlusses an eine Fern- und Nahwärmeversorgung noch gibt es belastbare Informationen über die Nutzbarkeit anderer Quellen (z.B. Geothermie). Weiter ist zu berücksichtigen, dass es sich hier zumindest in Teilen um ein Bestandsgebiet handelt, wo anders als in Neubaugebieten zeitgemäße Konzepte der Energieversorgung (z.B. Wärmepumpen) nicht ohne Weiteres bei der individuellen Planung umgesetzt werden können.

Schließlich hat der Bundesgesetzgeber mit den Regelungen des aktuellen Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) festgelegt, dass bei der Neuausstattung oder dem Ersatz von Heizungen in Wohngebäuden Anlagen mit mindestens 65 % an erneuerbaren Energien eingebaut werden müssen. Vor diesem Hintergrund und angesichts der o.g. Argumente und der daraus resultierenden Rechtsunsicherheit wird von weitergehenden Festsetzungen zum Klimaschutz bzw. zur Energiekonzeption abgesehen.

## **4.2 Verkehr und Erschließung**

### *Verkehrsanbindung*

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt von der Dorfstraße (Kreisstraße K 123) im Nordwesten und der Straße 'Zum Braken' im Nordosten. Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen, die bauleitplanerisch nicht festgesetzt sind. Auch mit Blick auf die vorliegende Bebauungsplanänderung ist deren planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich, da planbedingt keine Eingriffe in die Verkehrsfläche vorgenommen werden. Gleichwohl werden die Baugrundstücke im Plangebiet straßentechnisch von den o.g. Straßen aus erschlossen. Es handelt sich dabei um private Grundstückszufahrten innerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt. Allein im Verlauf der Dorfstraße wird der mittlere Abschnitt des Allgemeinen Wohngebietes WA-1 als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Durch die damit festgelegte Bündelung des Zufahrtsverkehrs können Beeinträchtigungen des überörtlichen Verkehrs auf der Kreisstraße K 123 minimiert werden.

### *Ruhender Verkehr*

Auch wenn aufgrund der geänderten Fassung der Niedersächsischen Bauordnung keine Stellplätze für Wohnungen nachzuweisen sind, ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs grundsätzlich auf den Baugrundstücken geplant. Dabei soll sich die Genehmigung an den Werten aus der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Lehrte orientieren. Während die abschließende Realisierung in dem Teilgebiet WA-2 den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleibt, werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 zur Sicherung der in Kapitel 3.2 beschriebenen städtebaulichen Konzeption zwei Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Stellplatzanlage / Garagenhof' festgesetzt. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf dem Privatgrundstück soll den öffentlichen Straßenraum vom Parkdruck befreien und negative Auswirkungen auf die Erreichbarkeit von Feuerwehr und Rettungskräfte sowie auf die Aufenthaltsqualität vermeiden.

Die festgesetzte Stellplatzfläche dient der Unterbringung von Garagen und Carports sowie von offenen Stellplätzen. Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, sind hier die baulichen Anlagen an der südöstlichen Grenze in geschlossener Bauweise zu errichten, um die zur Verfügung stehende Fläche optimal zu nutzen und die Verkehrsanlagen nach dem städtebaulichen Konzept ortsverträglich einzubinden.

Sogenannte Besucherstellplätze stehen in ausreichendem Umfang im Bereich öffentlicher Parkplätze am Friedhof und vor der Kirche oder in den Seitenräumen der vorhandenen öffentlichen Straßen zur Verfügung.

## **4.3 Grünordnung und naturschutzbezogene Maßnahmen**

Mit dem Bebauungsplan werden einige grünordnerische und naturschutzbezogene Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf siedlungsgestalterische, funktionale und ökologische Aspekte zu einer zeitgemäßen Entwicklung des Plangebietes beitragen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Regelungen.

### *Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung*

Trotz der Begrenzung der zulässigen Versiegelungsgrade (siehe Kapitel 4.1) ist aufgrund der Planung mit erhöhtem Oberflächenwasserabfluss in erheblichem Umfang zu rechnen. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplan ist eine Flächenversiegelung durch

Bebauung und Befestigung von insgesamt ca. 6.800 m<sup>2</sup> zulässig (siehe Flächenübersicht, Kapitel 6). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser Grad der Bebauung und Befestigung bereits auf der Grundlage des Ursprungsplanes zulässig war.

Gleichwohl wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und zur hydraulischen Entlastung des Kanalsystems auf die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers abgestellt. Nach der vorliegenden Bodenuntersuchung<sup>1</sup> lassen die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zu. Es handelt sich unter dem 0,4 – 0,6 m mächtigen Mutterboden bzw. unter partiell vorliegenden 0,8 - 0,9 m starken Auffüllungen um Terrassensande feinsandiger bis schwach schluffiger Ausprägung. Diese Böden sind ausreichend versickerungsfähig. Der Grundwasserhorizont liegt nach der hydrogeologischen Karte von Niedersachsen in einer mittleren Höhenlage von ca. 52,5 m üNN und somit ca. 5 m unter Geländeoberfläche. Insoweit können hier die fachlichen Anforderungen des einschlägigen Arbeitsblattes DWA A-138, das bei der Planung und dem Bau von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen ist, erfüllt werden.

Vor diesem Hintergrund wird in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen. Danach ist das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser in Mulden oder durch sonstige geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß DWA Arbeitsblatt 138 auszuführen. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser bleiben unbenommen. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im wasserrechtlichen Antrag zu erbringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Regelung nur bei der Errichtung oder dem genehmigungspflichtigen Umbau von Gebäuden zum Tragen kommt.

### *Erhaltung von Bäumen*

Teile des Plangebietes sind auch durch den Bestand größerer Gehölze geprägt. Zwar wurden in dem vorliegenden faunistischen Gutachten<sup>2</sup> keine artenschutzrechtlich relevanten Bruthabitate o.Ä. identifiziert. Die vorhandenen Gehölze haben aber generell eine große Bedeutung als Lebensraum dorftypischer Brutvögel und als Nahrungs- und Jagdbiotop von Fledermäusen. Deswegen sowie im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, die die Erhaltung von Laubbäumen mit einem Stammumfang von 0,60 m und mehr, gemessen in 1 m Höhe, sichert. Bei Abgang sind diese Bäume durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art an etwa gleicher Stelle zu ersetzen (Stammumfang mindestens 18-20 cm).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den anstehenden Erschließungs- und Baumaßnahmen die Bestimmungen der DIN 18920 *Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen* bzw. der *Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen* (R SBB) zu beachten sind. Namentlich sind Verdichtungen, Überbauung oder Abgrabungen im Wurzelbereich der Bäume zu unterlassen.

---

<sup>1</sup> Verf.: Ingenieurbüro Marienwerder GmbH (Dipl.-Ing. M. Marjeh), Hannover 2024

<sup>2</sup> Verf.: Dr. Eckhard Denker (Diplom-Biologe); Uetze 2023

### *Anpflanzung von Bäumen*

Das Plangebiet soll entsprechend der dörflichen Strukturen im Umfeld durch raumwirksame Gehölzstrukturen eingebunden und durchgrünt werden. In diesem Sinne werden zwei textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen:

- Zum einen ist im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzanlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Als Standort muss pro Baum mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Volumen an Erde oder Baumsubstrat zur Verfügung stehen.
- Zum anderen muss auf den privaten Baugrundstücken je angefangene Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum angepflanzt und erhalten werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke mit Grundstücksgrößen von weniger als 250 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung, und zwar im nordöstlichen Abschnitt des Allgemeinen Wohngebietes WA-1, vier Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die nach dem städtebaulichen Konzept zusammen mit dem Rücksprung des Baufeldes der räumlichen Akzentuierung des Straßenseitenraumes im Verlauf der Dorfstraße dienen. Diese und die o.g. Anpflanzungen fördern generell die dorftypische Durchgrünung des Gebietes. Mit ihnen wird zugleich ein Ausgleich für die im Zuge der Hofaufgabe bereits beseitigten Gehölze geschaffen. Zudem tragen die Bäume zur räumlichen Einbindung der notwendigen Verkehrsanlagen bei und wirken der klimatischen Aufheizung dieser Flächen entgegen. Soweit es sich um heimische Laubbäume handelt, werden auch Teillebensräume für regional beheimatete Pflanzen und Tiere geschaffen. Daneben sollen auch klimaresistente Gehölze zum Einsatz kommen, die zwar nicht regionaler Herkunft, aber dennoch standortgerecht und an die gewandelten Standort- und Klimabedingungen angepasst sind.

Im Einzelnen wird die folgende Gehölzliste in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

#### Mittelkronige Laubbäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Baumhasel (*Coryllus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Felsenbirne (*Amelanchier arborea*), Ginkgo (*Ginkgo biloba*, vorzugsweise als männliche Pflanze), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *laevigata*), Wildbirne (*Pyrus pyrausta*), Zerreiche (*Quercus cerris*) oder ähnliche Arten

#### Obstbäume

Vorzugsweise Gehölze regionaler Herkunft

z.B. Boskoop, Gravensteiner, Gellerts Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge etc.

Die o.g. Laubbäume sind als Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Hauptgebäudes vorzunehmen sowie dauerhaft zu unterhalten und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**Hinweis:** Neben den hier erläuterten Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen werden mit der örtlichen Bauvorschrift weitere ökologisch wirksame Bestimmungen erlassen (siehe Kapitel 4.1). Namentlich anzuführen sind die Begrünung von Dachflächen und Fassaden sowie die Beschaffenheit der Grundstücksfreiflächen.



Neben den zuvor erläuterten textlichen Festsetzungen zur Gehölzanpflanzung ist in der Planzeichnung auch eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan übernommen und wird im Vollzug nur dann wirksam, wenn auf es auf den hier betroffenen bereits bebauten Grundstücken, zu genehmigungspflichtigen Neu-, An- oder Umbauten kommt.

#### *Maßnahmen zum Artenschutz*

Zur Beurteilung etwaiger Planfolgen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde vorab eine faunistische Untersuchung<sup>1</sup> durchgeführt, die eine fachlich qualifizierte Ersteinschätzung erlaubt. Auf der Grundlage der in Kapitel 5.4 dargelegten Ergebnisse der Erfassung wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach der Vorhabenträger die einschlägigen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes in eigener Verantwortung zu beachten hat. Die Beseitigung von Gehölzen ist in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erlaubt. Unmittelbar vor den Baufeldräumung bzw. vor der Durchführung von Sanierungs- und Abrissarbeiten sind die betroffenen Großbäume und Gebäude von artenschutzrechtlich qualifizierten Personen auf das etwaige Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu untersuchen. Soweit erforderlich sind geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und/oder Kompensationsmaßnahmen unverzüglich mit der Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen und zu leisten.

Namentlich müssen vor Abriss der Stallgebäude auf der Hofstelle Dorfstraße Nr. 8 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Ersatz der Brutstätten von Rauchschwalben durchgeführt werden. Deren ordnungsgemäße Herstellung ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und von dieser anzuerkennen.

### **4.4 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

#### *Vorbemerkung*

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Auch der zusätzliche Erschließungsverkehr führt angesichts der geringen Größe des Plangebietes nicht zu relevanten Belastungen.

Zwar beinhaltet die Ursprungsfassung des Bebauungsplans – abgesehen von den für die Gewerbegebiete im Süden des Plangebiets geltenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln – keine immissionsschutzrechtlich begründeten Festsetzungen. Bei der Fortschreibung der Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Änderungsbereich mit störenden Umwelteinwirkungen aus der dörflichen Umgebung zu rechnen ist. Deswegen wurden ein Schallgutachten<sup>2</sup> und eine Geruchsprognose<sup>3</sup> erstellt, die neben dem Verkehrs- und Gewerbelärm auch die Immissionen ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe erfassen und beurteilen. Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung resultieren allein aus der schalltechnischen Untersuchung. Das Ergebnis der Geruchsprognose bestätigt die Verträglichkeit der Planung und wird in Kapitel 5.3 ausführlich dargestellt.

---

1 Verf.: Dr. Eckhard Denker (Diplom-Biologe); Uetze 2023

2 Verf.: T&H Ingenieurgesellschaft mbH, Bremen 2024

3 Verf.: Sabine Barth, Sachverständigenbüro Umweltschutz, Wunstorf 2024

### *Grundlagen und Berechnungen*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden der Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr der Dorfstraße (K 123) und die westlich des Ortes verlaufende Bahnstrecke, sowie die durch die Gewerbegebietsflächen und die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung verursachten Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Maßgebliche Beurteilungsgrundlagen sind die DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* und die TA Lärm, die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für den Tag- und 40/45 dB(A) für den Nachtwert vorsehen. Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, während der höhere Wert für den Einfluss von Verkehrslärm zu beachten ist. Außerdem dürfen einzelne Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In dem Gutachten werden die kritischen Immissionsorte festgelegt und hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit eingestuft. Zur schalltechnischen Beurteilung werden weiter die spezifischen Schallquellen dargestellt und berücksichtigt, und zwar der Straßen- und Schienenverkehr auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen bzw. Angaben der Deutschen Bahn sowie der Gewerbelärm mit gebietstypischen oder festgesetzten Flächenschallleistungspegeln. Dabei werden auch die Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld (Stalltechnik und Betriebsverkehr), die formell nicht einer Beurteilung nach TA Lärm unterliegen, in die Betrachtung einbezogen. Es wird ein Schallausbreitungsmodell errechnet; die Ergebnisse werden tabellarisch und kartografisch als Immissionsraster dargestellt.

### *Beurteilung der Geräuschimmissionen*

Die Berechnungen ergaben, dass es durch den Straßen- und Schienenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* im westlichen Bereich des Plangebiets kommen kann. Die ermittelten Pegel liegen um bis zu 9 dB(A) tagsüber bzw. bis zu 14 dB(A) nachts über diesen Werten, wobei die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wird festgestellt, dass die Orientierungs-/Immissionsrichtwerte mit den untersuchten Emissionsansätzen auch für Allgemeine Wohngebiete sowohl im Planbereich als auch an den potenziellen Baugrenzen tags wie nachts eingehalten werden. Auch eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten.

Weiter wird ausgeführt, dass im vorliegenden Fall auf eine detaillierte Betrachtung der sogenannten Verkehrslärmfernwirkungen verzichtet werden kann, da wegen der geringen Größe des Plangebiets die in der Rechtsprechung entwickelten Parameter nicht erfüllt sind (planbedingt weniger als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag) und da es sich damit um einen nicht abwägungsrelevanten Belang handelt.

### *Abwägung und Festsetzung von Schutzmaßnahmen*

Vor dem Hintergrund der verkehrslärmbedingten Richtwertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Hierzu werden seitens der Stadt Lehrte folgende Überlegungen in die Abwägung eingestellt:

- Grundsätzlich kann eine Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der abwägungsrechtlichen Akzeptanz liegen, da in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Gemäß DIN 18005 ist generell eine Überschreitung von bis zu 5 dB tolerabel.

- Weiter wurde geprüft, ob für das Plangebiet andere – weniger schutzbedürftige – Entwicklungsoptionen in Betracht kommen. Mit Blick auf das hier verfolgte Ziel der wohnbaulichen Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich sind etwaige Büro- oder Gewerbeeinrichtungen nicht zielführend, zumal diese ihrerseits die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld belasten würden.
- Schließlich wurden aktive Schallschutzmaßnahmen erörtert. Doch auch die mögliche Errichtung von Wall oder Wand wurde ebenso verworfen wie die Errichtung einer riegelartigen Lärmschutzbebauung. Die gebotene Schutzwirkung ließe sich nur mit unverhältnismäßigen Mitteln und überdimensionierten Höhen erreichen, die hier nicht in ortsverträglicher Weise realisiert werden können.

Den gutachterlichen Empfehlungen folgend werden mit der Bebauungsplanänderung folgende passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

- „Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in den Teilgebieten WA-1 und WA-2, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach dem zeichnerisch festgesetzten Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, für Wohnräume einhalten.“

Die maßgeblichen Außenlärmpegel in den hier berührten Lärmpegelbereichen III und IV betragen 65 dB bzw. 70 dB. Unabhängig von den Lärmpegelbereich ist nach DIN 4109-1 im gesamten Plangebiet ein Schalldämmmaß von 30 dB für die Fassaden einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche wurden nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ermittelt und werden in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Während im Lärmpegelbereich III die erforderliche Schutzwirkung erfahrungsgemäß bereits bei normaler Bauweise und unter Beachtung energietechnischer Erfordernisse erreicht werden kann, sind im straßennahen Bereich IV erhöhte Anforderungen zu beachten.

- „Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Teilgebieten WA-1 und WA-2 ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.“

Diese Festsetzung resultiert daraus, dass im gesamten Plangebiet – insbesondere aufgrund der Einwirkungen des Schienenverkehrslärms – Beurteilungspegel von über 50 dB(A) nachts ermittelt wurden, bei denen ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist (vgl. DIN 18005 und VDI 2719).

- „Hausnahe Außenwohnbereiche in dem Teilgebiet WA-1 sind auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Abschirmung durch verglaste Bauteile, Wintergärten o.Ä. vorzusehen.“

Das Erfordernis für diese Festsetzung ergibt sich aus den erhöhten Schallbelastungen im Nahbereich der Dorfstraße, die auch die erhöhten Richtwerte überschreiten, die in der Rechtsprechung für die Nutzung der Außenwohnbereiche entwickelt wurden.

Um eine angemessene Lösung in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauungsstruktur für den Einzelfall zu ermöglichen, wird ergänzend festgesetzt, dass von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

#### **4.5 Sonstige Regelungen und Hinweise**

Weiteren formalrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB oder Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB und nachrichtliche Übernahmen aus fachrechtlichen Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

In den Hinweisen zu dem Bebauungsplan wird die wirksame Fassung der Baunutzungsverordnung als Grundlage der Festsetzungen zur baulichen Nutzung benannt. Daneben wird auf diverse fachrechtliche Regelungen und Vorgaben hingewiesen, und zwar auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (siehe Kapitel 4.3), auf die Vorbelastung des Gebietes durch landwirtschaftliche Immissionen (siehe Kapitel 4.4 und 5.3), auf Vorgaben des Bodenschutzes (siehe Kapitel 5.4) sowie auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht etwaiger Bodenfunde (siehe Kapitel 5.5). Schließlich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) im Rathaus der Stadt Lehrte eingesehen werden können.

### **5 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

#### **5.1 Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur**

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Entwicklung im Kern der Ortschaft Steinwedel geschaffen. Insbesondere werden die wohnbauliche Nachnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle und die Neubebauung einer innerörtlichen Freifläche in angemessener Dichte ermöglicht. Dieser geplanten Umstrukturierung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das eine dorftypische und ortsverträgliche Perspektive darstellt (siehe Kapitel 3.2). Demgegenüber steht die Sicherung der vorhandenen Einzelhausbebauung im Süden und Westen des Planbereichs im Vordergrund.

Der Ortsgrundriss und das Straßengerüst Steinwedels sowie die zum Teil noch historisch geprägte Struktur der Gebietsumgebung werden durch die Planung nicht verändert. Vielmehr wird mit den Regelungen der Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschrift dafür Sorge getragen, dass sich die geplante Neubebauung hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Baugestaltung in den dörflichen Kontext einfügt.

In dem städtebaulichen Konzept ist dargestellt, dass sich neben den Bestandsgebäuden zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 18 Wohneinheiten sowie höchstens acht Reihenhäuser realisieren lassen (siehe Kapitel 3.2). Die damit generierbare Einwohnerentwicklung trägt zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs und zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur bei. Umgekehrt stehen mit den vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen ausreichend Kapazitäten für die Grundversorgung zur Verfügung. Eine Erweiterung der örtlichen Infrastrukturausstattung ist nicht notwendig. Weiterführende Infrastruktur-, Waren- und Dienstleistungsangebote befinden sich in der nur vier Kilometer entfernten Kernstadt Lehrte sowie in der Landeshauptstadt Hannover.

Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung des Wohngebietes temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge für die Erschließung sowie zur Errichtung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen beiträgt.

## 5.2 Belange des überörtlichen Verkehrs

Die Ortschaft Steinwedel ist mit der Buslinie 962 Burgdorf – Lehrte an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Sie verläuft im Zuge der Dorfstraße. Die nächstgelegene Haltestelle Steinwedel/Zum Braken befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planbereichs vor dem örtlichen Friedhof. Von hier aus bestehen an den Wochentagen stündliche Verbindungen zum S-Bahnhaltepunkt in Aligse und nach Lehrte sowie in umgekehrter Richtung nach Burgdorf. Die Landeshauptstadt Hannover ist über die S-Bahnverbindungen gut erreichbar. Mit dieser für einen ländlichen Standort vergleichsweise günstigen ÖPNV-Anbindung erfüllt das Plangebiet ein wesentliches Kriterium für eine verträgliche Siedlungsentwicklung.

Die straßentechnische Anbindung Steinwedels erfolgt über die Kreisstraße K 123. Anschließend über die Bundesstraße B 443 sind die Autobahn A 2 (Anschlussstelle Lehrte) in ca. 3 km und die Kernstadt Lehrte in ca. 4 km Entfernung zu erreichen. Wie in Kapitel 4.2 erläutert, werden die Baugrundstücke im Plangebiet über die Dorfstraße und die Straße 'Zum Braken' erschlossen. Sämtliche Grundstückszufahrten befinden sich innerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt. Vor diesem Hintergrund sowie wegen der geringen zu erwartenden Verkehrsmengen sind negative Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Anbindung für den Fahrradfahrer und Fußgänger ist die innerörtliche Lage des Plangebietes zu betonen. Die dörflichen Einrichtungen sind leicht und verkehrssicher zu erreichen. Für die Verbindung zum Ortsteil Aligse, wo sich der S-Bahn-Haltepunkt befindet, gibt es einen ausgebauten Fahrradweg entlang der Kreisstraße K 123. Auch weiterführend in die Kernstadt Lehrte ist ein Fahrradweg an der Bundesstraße B 443 vorhanden.

## 5.3 Immissionsschutz

### *Beurteilung der Schalleinwirkungen*

Es war bereits ausgeführt worden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB grundsätzlich in der Planung zu berücksichtigen sind und dass zum Zwecke der sachgerechten Abwägung dieses Belanges zwei immissionschutzrechtlich relevante Gutachten<sup>1,2</sup> erstellt wurden. Die Ergebnisse der Schalluntersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm, einschließlich der Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebietes ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, haben zur Aufnahme der in Kapitel 4.4. beschriebenen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan geführt. Bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz – Schalldämmmaße für Außenbauteile, schalldämmte Lüftungseinrichtungen, Abschirmung von Außenwohnbereichen – werden im Planbereich die Schutzkriterien für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Dabei ist grundsätzlich die Lage des Plangebietes in der Ortsmitte des ländlich strukturierten Ortes Steinwedel zu berücksichtigen. Im Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, die überwiegend auf Kartoffelanbau spezialisiert sind. Temporär – namentlich während der Erntezeit – können Geräuschbelastungen durch landwirtschaftlichen Schwerverkehr auftreten. Darüber hinaus gibt es an einzelnen Standorten Geräuschimmissionen aus Trock-

---

1 Verf.: T&H Ingenieurgesellschaft mbH, Bremen 2024

2 Verf.: Sabine Barth, Sachverständigenbüro Umweltschutz, Wunstorf 2024



nungsanlagen, die in der dörflichen Gemengelage nach dem derzeitigen Stand dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme genügen. Aufgrund der Nähe bereits bestehender Wohnnutzungen in der Umgebung – dies trifft annähernd auf das gesamte Areal östlich der Dorfstraße zu – sind die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe begrenzt, zumal die vergleichsweise engen Hofstellen kaum über das erforderliche räumliche Potenzial dafür verfügen.

### *Geruchsimmissionsprognose*

Wie in Kapitel 3.1 dargelegt wurde, ist es das vorrangige Ziel der Bebauungsplanänderung, eine zeitgemäße wohnbauliche Nachnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle an der Dorfstraße und die bauliche Nachverdichtung in deren Umfeld zu ermöglichen. Da aufgrund des Strukturwandels keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr im Planbereich ansässig sind, ist die vormalige Festsetzung des Areals als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO obsolet und soll mit der vorliegenden Planung durch ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ersetzt werden. Vor diesem Hintergrund und angesichts des Vorhandenseins mehrerer aktiver landwirtschaftlicher Betriebe in der nahen Umgebung des Plangebiets besteht neben der Beurteilung der Schalleinwirkungen auch das Erfordernis, die Geruchsimmissionen zu untersuchen. Insbesondere ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung und der geplanten Wohnnutzung zu klären.

Mit der vorliegenden Geruchsimmissionsprognose erfolgte die Ermittlung der Geruchsbelastung unter Berücksichtigung der Forderungen der TA Luft, Anhang 7 (ehemalige Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL). Gemäß der rechtlich vorgeschriebenen Vorgehensweise wurden die landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung im Umkreis von 600 m in der Prognose berücksichtigt. Namentlich handelt es sich nach der Genehmigungslage um zwei Betriebe in der Ortsmitte von Steinwedel mit Stallungen für 70 Sauen und 10 Jungsauen, 30 Abferkel- und drei Eberplätze bzw. mit 400 Mastschweinen, jeweils mit den betriebstypischen Abluftanlagen. Darüber hinaus wird ein Ackerbaubetrieb im Süden der Ortslage berücksichtigt, der Tierhaltung in geringem Umfang betreibt (20 bis 25 Mutterkühe mit Kälbern, Schweine zum Eigenbedarf). Über Erweiterungsabsichten dieser Betriebe oder sonstige zu berücksichtigende Tierhaltungen im Ort ist nichts bekannt.

Die Geruchsbelastung durch die o.g. landwirtschaftlichen Betriebe liegt im Plangebiet unter Berücksichtigung der einschlägigen Berechnungsparameter (Tierbesatz, Stalltechnik, Windverhältnisse etc.) zwischen 2 % und 5 % der Jahresstunden und damit deutlich unter dem in der TA Luft genannten zulässigen Grenzwert für erhebliche Belastungen in Wohngebieten von 10 % der Jahresstunden. Damit attestiert die gutachterliche Stellungnahme die Unbedenklichkeit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der dörflich geprägten Ortsmitte Steinwedels. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des ermittelten Wertes rein rechnerisch ein gewisser Spielraum für die betriebliche Entwicklung besteht, dem allerdings aufgrund der gebotenen Rücksichtnahme bereits im Bestand – also nicht verursacht durch die vorliegende Planung – enge Grenzen gesetzt sind.

Angesichts dieser örtlichen Struktur wird zur Klarstellung der Immissionssituation ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, wonach temporär landwirtschaftstypische Geräusch- und Geruchsbelastungen auftreten können und dass diese Immissionen als ortsübliche Vorbelastung aufgrund der dörflichen Struktur des Ortes hinzunehmen sind.

## 5.4 Sonstige Umweltbelange

### *Vorbemerkung*

Wie in Kapitel 1 erläutert wurde, wird im Rahmen der Innenbereichsplanung gemäß § 13a BauGB auf die Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung zu behandeln und insbesondere der Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zu berücksichtigen. Nachfolgend werden diesbezügliche Erkenntnisse und Bewertungen dargestellt und erläutert. Etwaige schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes wurden bereits im vorangegangenen Kapitel erörtert.

### *Natur und Landschaft*

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Burgdorf-Peiner Geestplatten. Geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenso wenig betroffen wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover (LRP 2013) enthält für den Bereich keine relevanten Zielaussagen zur Entwicklung des Gebietes. Der Landschaftsplan der Stadt Lehrte liegt aus dem Jahr 2005 vor und trifft keine aktuellen Aussagen zum Plangebiet.

Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine vergleichsweise geringe Wertigkeit der Schutzgüter.

Im Einzelnen stellt sich die Situation bezüglich Bestand und Planauswirkungen wie folgt dar:

- Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: Im nördlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine brachgefallende Hofstelle mit bereits schadhaftem Gebäudealtbestand und mit verwilderten Freiflächen. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Auf den angrenzenden Bestandsgrundstücken gibt es einige gartentypische Gehölze. Insgesamt ist es ein anthropogen stark überprägter Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz. Abgesehen von dem Vorkommen der Rauchschwalbe ist auch der in einer Kartierung<sup>1</sup> erfasste faunistische Bestand – insbesondere eine Reihe von siedlungstypischen Fledermäusen und Brutvögeln – nur von geringer Bedeutung. Negative planbedingte Auswirkungen können vermieden oder kompensiert werden, wenn die in Kapitel 4.3 aufgeführten Vorgaben zur Baufelddräumung, bezüglich des zusätzlichen Untersuchungsbedarfs und zur Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden (siehe unten).
- Schutzgut Boden: Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, handelt es sich im Plangebiet zum überwiegenden Teil um bebaute Grundstücke im Innenbereich, für die mit dem Ursprungsplan bereits Baurechte festgeschrieben sind. Nach der vorliegenden Bodenuntersuchung<sup>2</sup> sind sandige Böden mit guter Versickerungsfähigkeit anzutreffen. Nach der Bodenkarte Niedersachsen handelt es sich um Podsol-Braunerden. Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht. Auch über das Vorkommen von Altstandorten oder Altlasten im Plangebiet und seiner nahen Umgebung ist nichts bekannt.

---

<sup>1</sup> Verf.: Dr. Eckhard Denker (Diplom-Biologe); Uetze 2023

<sup>2</sup> Verf.: Ingenieurbüro Marienwerder GmbH (Dipl.-Ing. M. Marjeh), Hannover 2024

Aufgrund der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ=0,4) und unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO ist in der Regel eine Oberflächenversiegelung von maximal 60 % zulässig. Diese Angabe zum Maß der baulichen Nutzung war bereits Gegenstand der Ursprungsfassung des Bebauungsplans. Daher entsteht durch die Ausnahmeregelungen der Planänderung zur Überschreitung der Grundflächenzahl planbedingt nur eine geringe zusätzliche Belastung gegenüber dem bestehenden Baurecht.

- Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Grundwasserstand (ca. 5 m unter Geländeoberfläche) und die örtlichen Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach Aussage des o.g. Bodengutachtens zu, so dass der Wasserhaushalt nicht negativ beeinträchtigt wird.
- Schutzgut Klima/Luft: Im Bestand handelt es sich durch ein typisches Kleinklima innerörtlicher Bereiche, dessen Charakteristika nicht verändert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Nachnutzung und Neubebauung, insbesondere Luftverunreinigungen sind aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung nicht zu erwarten.
- Schutzgüter Landschaft und Kultur: Der Planbereich liegt in der dörflich geprägten Ortsmitte Steinwedels. Von besonderer Bedeutung ist das nahe gelegene Denkmalensemble von Kirche und Friedhof. Die geplante Neubebauung fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein. Etwaige Störungen des Ortsbildes werden bei Beachtung der baugestalterischen Vorschriften vermieden (siehe Kapitel 4.1).

Fazit: Durch die Bauleitplanung werden Veränderungen für die Belange von Natur und Landschaft verursacht. Erhebliche Beeinträchtigungen sind allerdings aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung nur für das Schutzgut Boden zu erwarten. Dies wird angesichts der vorrangigen Bedeutung des städtebaulichen Ziels, hier Wohnbaugrundstücke im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung zu entwickeln, hingenommen. Demgegenüber sind erhebliche negative Auswirkungen für die sonstigen Schutzgüter nicht absehbar oder können durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vermieden werden.

### *Artenschutz*

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten unabhängig von dem Bebauungsplan und sind grundsätzlich vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten. Namentlich dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Die Relevanz dieses Belanges wurde vorab im Rahmen der o.g. faunistischen Untersuchung geprüft, die eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erlaubt.

Die im Frühsommer 2023 anhand von zwei Ortsbegehungen durchgeführte Erfassung war auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen der Brutvögel und Fledermäuse beschränkt und erbrachte folgende Erkenntnisse:

- Brutvögel: Bei den auf der Hofstelle und im Bereich der angrenzenden Freiflächen erfassten Arten Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Amsel handelt es sich um Arten, die ebenso wie weitere hier nicht erfasste Arten (z.B. Kohlmeise oder Heckenbraunelle) häufig in Parks und Gärten vorkommen und die daher nicht als gefährdet anzusehen sind. Demgegenüber ist die Rauchschwalbe, die mit 15 besetzten Nestern in dem Gebäudealtbestand erfasst wurde, auf der Roten Liste Niedersachsen geführt.

- Fledermäuse: Für diese Artengruppe wurde keine Nutzung von Gebäuden und Bäumen im Plangebiet als Sommerquartier nachgewiesen. Insoweit hat das Areal nur als Nahrungs- und Jagdgebiet eine gewisse Bedeutung.

Aufgrund dieser faunistischen Befunde bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die geplante bauliche Nachnutzung im Planbereich, wenn die in Kapitel 4.3 genannten Anforderungen bezüglich einer Bauzeitenregelung eingehalten und wenn das Erfordernis etwaiger Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen vor Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabrissen mit der Naturschutzbehörde abgestimmt wird. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Namentlich müssen vor Abriss der Stallgebäude auf der Hofstelle Dorfstraße Nr. 8 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Ersatz der hier erfassten Rauchschwalbennester durchgeführt werden. Nur wenn deren ordnungsgemäße Herstellung mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und von dieser anerkannt ist, ist der Bebauungsplan in diesem Teil des Geltungsbereichs vollzugsfähig, da dann davon ausgegangen werden kann, dass kein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG vorliegt.

#### *Boden / Altlasten*

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, handelt es sich im Plangebiet überwiegend um das zum Teil noch bebaute Areal landwirtschaftlicher Hofstellen im Ortskern Steinwedels. Über das Vorkommen von Altstandorten oder Altlasten im Plangebiet und seiner nahen Umgebung ist nichts bekannt. Im Altlastenkataster der Region Hannover sind keine Verdachtsflächen, Altablagerungen o.Ä. eingetragen. Auch die durchgeführten Bodenuntersuchungen geben keine Hinweise auf negative Befunde.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639 u.a.). Insbesondere ist das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä.) in durchwurzelbare Böden unzulässig. Diese dürfen zudem keine Bodenschadverdichtung aufweisen. Auf diese Vorgaben wird in den Hinweisen des Bebauungsplans ausdrücklich aufmerksam gemacht (siehe Kapitel 4.5). Sie sind in den nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren sowie bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung einer etwaigen Kampfmittelbelastung wurde eine Luftbilddauswertung bei der zuständigen Stelle des LGLN Hameln-Hannover beauftragt. Danach besteht keine Kampfmittelverdacht. Es besteht kein Handlungsbedarf im Hinblick auf weitere Maßnahmen der Gefahrenerforschung. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft wurden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen (LGLN Hameln-Hannover) zu benachrichtigen.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Auch die leitungstechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert bzw. kann im Zuge der Ausbauplanungen durch Erweiterung der Leitungsnetze realisiert werden.

- **Ver- und Entsorgung:** Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch die Stadtwerke Lehrte GmbH (Strom), den Wasserverband Nordhannover sowie die Deutsche Telekom AG. Eine Gasversorgung des Gebietes ist hingegen nicht vorgesehen. Das Plangebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung bereits an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lehrte angeschlossen. Wenn im Zuge der Planumsetzung zusätzliche Schächte erforderlich werden, ist dies in dem Entwässerungsantrag darzustellen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen für die privaten Grundstücke (siehe Kapitel 4.3). Soweit erforderlich, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (Region Hannover) zu beantragen.
- **Löschwasser / Brandschutz:** Der Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes beträgt hier gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Wassermengen können nach Messungen des Wasserverbandes nicht vollständig aus der öffentlichen Trinkwasserleitung entnommen werden. Der Fehlbedarf von 80 l/min kann durch die gleichzeitige Nutzung von zwei Unterflurhydranten in der Umgebung des Plangebietes gedeckt werden.
- **Sonstige Belange des Brandschutzes** sind entsprechend der baurechtlichen Vorschriften und einschlägigen DIN-Normen zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzustimmen (z.B. Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr).
- **Abfallbeseitigung:** Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha). Die Anfahrt der Müllfahrzeuge kann über die das Plangebiet tangierenden öffentlichen Straßen erfolgen. Im Übrigen wird auf die Abfallsatzung der Region Hannover verwiesen, wonach die Standplätze für Abfallbehälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einzurichten sind. Alternativ muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

Grundsätzlich sind die einschlägigen Regelwerke zum Schutz vorhandener Leitungen und für die Neuanlage von Erschließungen zu beachten, z.B. das Merkblatt DWA-M 162 'Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle'. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf beim jeweiligen Versorgungsträger einzuholen. Alle Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig von Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.

## 5.6 Sonstige Belange

### *Denkmalpflege*

Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale i.S.d. des § 3 Abs. 2 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). In der näheren Umgebung sind aber die St-Petri-Kirche samt Kirchhof mit Gefallenendenkmal, das Pfarrhaus und eine ehemalige Pfarrscheune sowie der Friedhof mit seiner Umfassungsmauer als Baudenkmale im Verzeichnis der Kulturdenkmale gelistet, so dass hier bei der Planung der denkmalrechtliche Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten ist.

Vor diesem Hintergrund bedürfen alle baulichen Anlagen im Plangebiet vor Ausführung einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG. Darüber hinaus können aufgrund der Lage im Ortsteil archäologische Funde (Bodendenkmale i.S.d. § 3 Abs. 4 NDSchG) nicht ausgeschlossen werden. Deswegen wird vorsorglich auch ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Meldepflicht etwaiger Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Bodenrecht und Kosten*

Die Grundflächen im Planbereich befinden sich in privatem Eigentum. Sämtliche Kosten für Erschließungs-, Bau- und etwaige Ausgleichsmaßnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern bzw. Bauherren zu tragen. Veranlasser der Planung ist der Vorhabenträger für die o.g. Maßnahme. Dieser trägt die entstehenden Planungs- und Gutachterkosten. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich.

## 6 Flächenübersicht

Aus den zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenzusammenstellung:

Allgemeines Wohngebiet WA-1 (GRZ=0,4)	2.463 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche = 985 m <sup>2</sup>	
Versiegelung zu 70 % = 1.724 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet WA-2 (GRZ=0,4)	8.475 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche = 3.390 m <sup>2</sup>	
Versiegelung zu 60 % = 5.085 m <sup>2</sup>	
Summe Allgemeine Wohngebiete	10.938 m <sup>2</sup>
Versiegelung insgesamt = 6.809 m <sup>2</sup>	
Größe des Geltungsbereichs	<b>10.938 m<sup>2</sup></b>

## 7 Verfahren und Abwägung

Von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.

#### *Öffentlichkeitsbeteiligung*

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung – Veröffentlichung und zusätzlich öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – liegen keine Stellungnahmen von privater Seite vor.

### **Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, in denen zum überwiegen- den Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen wurden. Die sonstigen inhaltlichen Stellungnahmen werden durch Aufnahme in die Hinweise der Bebauungsplanän- derung und in die Begründung zum größten Teil berücksichtigt. Dies gilt namentlich für:

- die Anregungen der Region Hannover zum Natur-, Boden- und Brandschutz (siehe Kapi- tel 4.3 und 5.4 und 5.5),
- die Hinweise des LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst (siehe Kapitel 5.4),
- Die Hinweise diverser Leitungsträger zur Ver- und Entsorgung sowie die Anregung der Region Hannover und des Wasserverbandes Nordhannover zur Löschwasserversorgung (siehe Kapitel 5.5) sowie
- die allgemeinen Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie.

Dagegen werden die Bedenken der Region Hannover (Immissionsschutzbehörde) – und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Hinblick auf die Bestandsrechte der landwirt- schaftlichen Betriebe in der Ortsmitte Steinwedels auf der Grundlage einer erweiterten Be- trachtung der örtlichen Geräuschsituation und unter Berücksichtigung einer ergänzten Unter- suchung zur Geruchsbelastung verworfen (siehe Kapitel 4.4 und 5.3).

**Hinweis:** Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung sowie die mit dem Satzungsbe- schluss getroffenen Abwägungen werden im Anhang zu der endgültigen Fassung der Be- gründung tabellarisch dokumentiert.

### *Planverfasser*

Die Begründung zum Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der S&T Massivhaus GmbH und in Abstimmung mit der Stadt Lehrte erarbeitet.

Planverfasser:

**plan:b** (Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Tel. 0511/524809-10 · info@plan-boettner.de

Hannover, den 04.04.2025

Büro **plan:b**

gez. *Georg Böttner*

.....  
Planverfasser

### *Verfahrensvermerke*

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 17.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Der Entwurf der Begründung wurde auf Beschluss des Rates der Stadt Lehrte vom 19.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich in der Zeit vom 15.07. bis einschließlich 16.08.2024 zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat die Begründung in seiner Sitzung am 02.04.2025 zusammen mit der Bebauungsplanänderung beschlossen.

Lehrte, den 26.06.2025

(Siegel)

Stadt Lehrte

gez. *Prüße*

.....  
Bürgermeister

### *Inkrafttreten*

Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd“ in der Gemarkung Steinwedel mit einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.08.2025 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 8/2025 bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 21.08.2025 in Kraft getreten.

Lehrte, den 21.08.2025

Stadt Lehrte

in Vertretung

gez. *Hampe*

.....  
Stadtbaurätin