

### PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1778) sowie des § 84 Abs. 2, 3 und 6 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert am 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384) i.V.m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NrkMVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 388) hat der Rat der Stadt Sehnde nach Prüfung der ertragsgenauen Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. Juni 2021 diesen Bebauungsplan Nr. 355 "Gewerbegebiet Sehnde-Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister (Siegel)

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 "Gewerbegebiet Sehnde-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2019 mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 09.08.2019.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.02.2020 bis zum 23.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.03.2020 gegeben.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben vom 27.04.2020 bis zum 28.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von einer möglichen Einschränkung des Beteiligungszeitraumes nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben konnten.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2020 mit Frist bis einschließlich zum 28.05.2020.

Sehnde, den 05.08.2021

gez. Kusse  
Bürgermeister

### Kartengrundlage

Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000  
Stadt Sehnde, Gemarkung Rehmar, Flur 10

Stand vom: 06.03.2021  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltg v. 5/2021  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Harmer, Katasteramt Hannover 07/2021

Die Planurteile entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandrig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist erwartungsgemäß möglich.

Hannover, den 29.07.2021 (Siegel)

gef. Bette  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
alt! haase & bette

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauVO)

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 und Nr. 3 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO unzulässig:  
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind sowie  
- Vergnügungstatellen.

1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO unter dem Begriff "Gewerbebetriebe aller Art" fallenden alleinigen zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauVO unzulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der vor Ort erbrachten Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen in der jeweiligen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauVO)  
Im als GE 1 bezeichneten Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauVO)  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe in Meter über Normalhöhennull (NNH). Durch die Technik bedingte und genaue Aufbauten wie z. B. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine dürfen außerhalb der festgesetzten Höhe zulässig sein. Die zulässige maximale Höhe in Metern über NNH ist in 2,5 m Schritten zu bezeichnen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf außerhalb der Leistungszonenbereiche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solaranlagen) um maximal 2,0 m überschritten werden.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
4.1 M 1 (nördliche Maßnahmenfläche)  
Innerhalb der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "M 1" sind je angefangene 600 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 Baum I. Ordnung, 1 Baum II. Ordnung und 2 Straucher in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Es sind standortheimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1.1, 1.2 und 1.3 (Hinweise) zu verwenden. Nicht bepflanzen Bereiche sind zu einer extensiven Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung eines Entwässerungsgrabens zur Ableitung von Regenwasser aus dem GE 4 ist innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.  
4.2 M 2 (südöstliche Maßnahmenfläche)  
Innerhalb der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "M 2" sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 Baum I. Ordnung, 1 Baum II. Ordnung und 3 Straucher in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Es sind standortheimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1.1, 1.2 und 1.3 (Hinweise) zu verwenden. Nicht bepflanzen Bereiche sind zu einer extensiven Gras- und Staudenflur zu entwickeln.  
4.3 M 3 (südliche Maßnahmenfläche an der B 65)  
Innerhalb der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "M 3" ist auf insgesamt mindestens 1.000 m<sup>2</sup> eine zweifelhafte Pflanzung mit Sträuchern in einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,50 m herzustellen. Es sind standortheimische Sträucher der Pflanzliste 1.3 (Hinweise) zu verwenden. Die Pflanzung ist versetzt in Reihen anzurorden und in Gruppen zu pflanzen. Nicht bepflanzen Bereiche sind zu einer extensiven Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

4.4 RR (Regenwasserrückhaltflächen)  
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltflächen" sind den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechende Regenwasserrückhalte- und ableitenden anzuordnen. Der vorhandene Straßenablauf ist in die Regenwasserrückhaltflächen nach Aufwulzung zu integrieren. Die Regenwasserrückhaltflächen sind naturnah mit geschwungenen Böschungswällen, abgerundeten Böschungskanten und Böschungserosionen nicht steiler als 1 : 3 zu gestalten. Kleinfächig sind steile Böschungserosionen zulässig. Die Anlage von Drosselbauwerken ist zulässig. Die Anlage eines einseitigen Unterhaltungsweges innerhalb des Böschungsbereiches mit einer Breite von maximal 3 m ist ebenfalls zulässig.  
Die Flächen für Regenwasserrückhaltung sind mit insgesamt 5 Bäumen innerhalb des Böschungsbereiches sowie standortheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.3 entlang der weichen Böschungssätze zu bepflanzen. Dabei sind je 100 m Böschungslänge mindestens 15 Sträucher innerhalb eines 3 m breiten Streifens in der oberen Böschungsbereich in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

4.5 Maßnahmenflächen Gewerbegebieten  
Innerhalb der Maßnahmenflächen in Gewerbegebieten ist eine geschlossene Gehölz-pflanzung aus Sträuchern herzustellen. Es sind standortheimische Sträucher der Pflanzliste 1.3 (Hinweise) zu verwenden. Die Sträucher sind zueinander in einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist versetzt in Reihen anzurorden.  
Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.  
4.6 Gehölzpflanzungen  
Für die unter 4.1 bis 4.5 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind als Mindestqualitäten Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 3x verpflanzt, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 3x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang gleichartig und in der vorge-nannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.  
4.7 Extensive Gras- und Staudenflur  
Für die unter 4.1 bis 4.5 festgesetzten extensiven Gras- und Staudenflur ist zur Einsaat regionale Saatgut zu verwenden. Alternativ ist die Anlage von Brach- und Blühflächen oder eine Kombination aus diesen Maßnahmen zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Es sind maximal zwei Schritte pro Jahr zulässig.  
4.8 Abwechslung der in den genannten Festsetzungen zur Pflege der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
5.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 ist je angefangene 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum außerhalb der Leistungszonenbereiche in Pflanzgröße mit einer Mindestgröße von 25 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Es sind Baumarten mit einer maximalen Baumhöhe von 16 m gemäß Pflanzliste 1.4 (Hinweise) zu verwenden oder Baumarten, die gemäß Straßenbaumliste der Gartenbaumenkonferenz (GALK) als gut geeignet bzw. geeignet eingestuft sind.  
5.2 Innerhalb des GE 2, GE 3 und GE 4 dürfen 20 standortheimische Sträucher gemäß Pflanzliste 1.3 (Hinweise) als Alternative zu einem nach 5.1 festgesetzten Baum gepflanzt werden.  
5.3 Innerhalb des GE 4 mit der überlagerten Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern herzustellen. Die Sträucher sind zueinander in einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist versetzt in Reihen anzurorden.  
5.4 Für die unter 5.1 bis 5.3 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind als Mindestqualitäten Bäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 3x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden. Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang gleichartig und in der vorge-nannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

6. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen. Innerhalb eines Radius von 5 m um den Baumstamm dürfen keine Abragungen vorgenommen werden.

7. Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.1 Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust eines Feldenerweisens sind auf dem Flurstück 38, Flur 4, Gemarkung Dolgen auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> Brache- oder Blühflächen anzulegen. Alternativ ist die Entwicklung von extensivem Grünland oder eine Kombination aus diesen Maßnahmen zulässig.  
Es sind maximal zwei Schritte pro Jahr zulässig. Zum Schutz von Bodenbrütern darf keine Mahd zwischen dem 01. April und dem 15. August erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.  
7.2 Zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden ist auf dem Flurstück 38, Flur 4, Gemarkung Dolgen eine Fläche von 35.180 m<sup>2</sup> zu extensivem Grünland zu entwickeln. Alternativ ist die Anlage von Brache- oder Blühflächen oder eine Kombination aus diesen Maßnahmen zulässig.  
Es sind maximal zwei Schritte pro Jahr zulässig. Zum Schutz von Bodenbrütern darf keine Mahd zwischen dem 01. April und dem 15. August erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.  
7.3 Zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden sind 800 Wertepunkte - das entspricht 800 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche - von den Ökotoxikologen der Stadt Sehnde an der Bruchrede (Gemarkung Mülligen Flur 7, Flurstücke 180 und 104 sowie Gemarkung Wirring, Flur 5, Flurstück 6/2 und 5/2) abzubuchen. Die entsprechenden Maßnahmen sind umzusetzen.

8. Maßnahmen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauVO)  
8.1 Geräuschschutzentwurf  
Für das Plangebiet werden entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauVO Festsetzungen in Form einer Gewerbeämterkontingenterung getroffen.  
Die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente (L<sub>eq</sub>) wurden auf der Grundlage der DIN 45691 "Geräuschschutz und -bewertung" auf der Basis möglicher Gebäudefür den schutzbedürftigen Nutzungen - außerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete der Bebauungspläne 317A, 317 einschließlich deren Änderungen/Erweiterungen sowie 320, 327, 337 und 365 - ergebnisorientiert immissionskontingente, Leq, auf Teilflächen werden der folgenden Gleichung berechnet:  
L<sub>eq</sub> = L<sub>eq,A</sub> - A<sub>eq</sub> + 10lg (G<sub>ech</sub>) (Gleichung 1)  
L<sub>eq</sub> = Immissionskontingent, zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen in dB(A)  
L<sub>eq,A</sub> = Emissionskontingent, je m<sup>2</sup> definierter Schallemmissionsleistung in dB(A)  
A<sub>eq</sub> = 10lg(m<sup>2</sup>/π) in dB(A), geometrische Ausbreitungsdämpfung  
π = horizontaler Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in m  
S = Größe der Teilfläche in m<sup>2</sup>  
In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden L<sub>eq</sub> nicht überschreiten:

Gebietsbezeichnung	L <sub>eq</sub> - Tag	L <sub>eq</sub> - Nacht
GE 1	55 dB(A)/m <sup>2</sup>	40 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2	54 dB(A)/m <sup>2</sup>	39 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 3	55 dB(A)/m <sup>2</sup>	40 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 4	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 6:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).  
L<sub>eq</sub> = Immissionskontingent, zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen in dB(A)  
L<sub>eq,A</sub> = Emissionskontingent, je m<sup>2</sup> definierter Schallemmissionsleistung in dB(A)  
A<sub>eq</sub> = 10lg(m<sup>2</sup>/π) in dB(A), geometrische Ausbreitungsdämpfung  
π = horizontaler Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in m  
S = Größe der Teilfläche in m<sup>2</sup>  
In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden L<sub>eq</sub> nicht überschreiten:

8.2 Lärmgebietsbereiche  
Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:  
1. Innerhalb der festgesetzten Lärmgebietsbereiche IV und V sind gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 07/2016) Gebäudeside und -dächflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schallschutzwert R<sub>tr,wb</sub> entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Lärmgebietsbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches Bau-Schallschutzwert R <sub>tr,wb</sub> des Raumaum: Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	30
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

2. Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn ein Raum eines Einzelzweckes proflur nachgewiesen wird, das (bzw. durch Eigenbeschaffung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016 vorliegt.

Grundlage dieser Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 17.12.2020, Az.: 551397370-801.

9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)  
Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds.

10. Artenschutz - Fledermäuse (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Für die Unterhaltungsweg innerhalb der Festsetzung des Bebauungsplanes sind 347 "kommunale Entlastungsstraßen" in dem durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereichen außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 355 "Gewerbegebiet Sehnde-Ost" Rechtskraft.

11. Außerkräften von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 355 "Gewerbegebiet Sehnde-Ost" treten Teilflächen der 1., 3. und 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 327 "Erweiterung Borspring" sowie Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 347 "kommunale Entlastungsstraßen" in dem durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereichen außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 355 "Gewerbegebiet Sehnde-Ost" Rechtskraft.

12. Standardheimische Laubbäume (Blumen-Esche)  
Fraxinus ornus  
Fraxinus pennsylvanica 'Summi' (Leuchtulmenbaum)  
Cedrela trichotoma 'Skyline' (Leuchtulmenbaum)  
Magnolia kobus (Hofbohndle)  
Ostrya carpinifolia (Hofbohnle)  
Parrotia persica 'Yanessa' (Eisenholzbaum)  
Ulmus hybridus 'Lobeli' (Ulmen hybrid)

13. Standardheimische Sträucher (Auer-Eiche)  
Cornus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus oxyacantha  
Eunomia europaea  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Ribes rubrum  
Rosa rugosa  
Salix aurita  
Salix caprea  
Salix cinerea  
Salix nigra  
Sambucus nigra (Holunder)  
Sambucus racemosa (Witdendel)  
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

14. Kämpfmittel (Kampfmittel)  
Die Luftüberlagerung des Kämpfmittelbesitzes ergibt keine Hinweise auf eine Kämpfmittelbelastung. Die Luftkörper können nur auf Schäden durch Abwurfkämpfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kämpfmittel (Granat, Panzerfaust, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Behörde, das Ordnungsamt oder der Kämpfmittelkennzeichen des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

15. Bodenschutz  
Die Böden im Plangebiet weisen im feuchten Zustand eine hohe Verdichtungsanfälligkeit auf. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden, sollten die Baustellenerrichtungsarbeiten und die Befahrung des fertigen Bodens mit Baufahrzeugen sowie wie möglich auf die für Verdichtung vorgesehenen Bereiche beschränkt bleiben. Auf den sorgfältigen Umgang mit Oberboden gem. DIN 18915 und DIN 18731 wird hingewiesen.

16. Löschwassererzeugung  
Für die Löschwassererzeugung stellt die Stadt Sehnde für den Grundschutz 1.600 l/min über 2 Stunden sicher. Darüber hinausgehender Bedarf ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken im Zuge der Genehmigungplanung durch zusätzliche, unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen herzustellen.

17. Schallschutz  
Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbebetrieb vorbelastet, so dass passive Sch