

Bebauungsplan Nr. 213 „Nördlich Osterkamp“

Ortsteil Rethmar, Stadt Sehnde,
Region Hannover

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der
Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Topographische Karte 1 : 25.000, unmaßstäbl. Darstellung



Stadt Sehnde
Nordstraße 21, 31319 Sehnde

Bebauungsplan Nr. 213 „Nördlich Osterkamp“ im Ortsteil Rethmar

**Stadt Sehnde,
Region Hannover**

Begründung



Stadt Sehnde

Fachdienst Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen
und Klimaschutz
Nordstraße 21

31319 Sehnde

Tel. 05138-707-0

Planverfasser:

planerzirkel
bernd schmalenberger akn srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
Ottostrasse 33
31137 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13
Fax: 05121 / 1 47 99
E-Mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Stand:

August 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.	GEBIETSBESCHREIBUNG	2
2.1	Lage und Infrastruktur	2
2.2	Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse und Größe	3
2.3	Vorhandene Nutzungen und Grünstrukturen	3
2.4	Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Kampfmittel	6
3.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
3.1	Rechtsgrundlagen	8
3.2	Ziele der Raumordnung	8
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.4	Benachbarte Bebauungspläne	11
3.5	Umweltbericht	11
3.6	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	11
3.7	Schutzgebiete nach Wasserrecht und Gewässer	11
3.8	Einzelhandelskonzept der Stadt Sehnde	12
3.9	Pestel-Studie	13
4.	PLANUNGSKONZEPT	13
4.1	Machbarkeitsstudie „Rethmar 2030 - Ortserweiterung West und Ost“	13
4.2	Standortwahl	15
5.	PLANINHALT	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Baugrenzen	18
5.4	Schallschutz	18
5.5	Verkehrsflächen	19
5.6	Grünfläche	19
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	20
5.8	Externe Kompensationsmaßnahmen	21
5.9	Maßnahmen zum Artenschutz	22
6.	STÄDTEBAULICHE WERTE (FLÄCHENBILANZ)	22
7.	VER- UND ENTSORGUNG	23
8.	SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG	24
8.1	Schallimmissionen	24
8.2	Landwirtschaft	25
8.3	Denkmalschutz	25
8.4	Gewässerschutz	25
8.5	Brandschutz	26
8.6	Bauverbotszone	26
8.7	Umweltbelange / Umweltbericht	26
9.	VERFAHRENSVERMERKE	27

FACHBEITRÄGE

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 213 „Nördlich Osterkamp“ im Ortsteil Rethmar der Stadt Sehnde, TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, 20.08.2021
- Orientierende Bodenuntersuchungen BV Edeka Sehnde-Rethmar, Hauptstraße, ukon Umweltkonzepte GmbH, Hannover, 17.08.2021

Die Fachbeiträge sind bei der Stadt Sehnde, Fachdienst Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen und Klimaschutz

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Allgemeiner Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Nördlich Osterkamp“ war die Aufgabe des Dorfladens im Ortsteil Rethmar und die Absicht der Stadt, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch außerhalb des Kernortes in angemessenem Umfang sicherzustellen. Seit Aufgabe des Dorfladens im Jahr 2019 im Ortsteil Rethmar gibt es für die in den östlichen Ortsteilen Rethmar, Haimar, Evern, Dolgen und Klein Lobke aktuell ca. 3.850 Einwohner/-innen kein Nahversorgungsangebot mehr.

Aktueller Anlass ist das Interesse eines Marktbetreibers zur Errichtung eines Nahversorgungsstandortes am östlichen Siedlungsrand im Ortsteil Rethmar. Eine Wiederbelebung des bisherigen Standortes des Dorfladens erscheint aufgrund der geringen Verkaufsfläche, die den Anforderungen des gewerblichen Lebensmittel Einzelhandels an tragfähige Standorte nicht entspricht, nahezu ausgeschlossen. Auf einer weiteren Teilfläche des Plangebietes besteht der Wunsch des Grundstückseigentümers gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung zu ermöglichen. Die östliche Fläche soll als Pferdeweide genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 213 verfolgt die Stadt Sehnde das Ziel, im Ortsteil Rethmar u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, um Rethmar als Nahversorgungsstandort aufrecht zu erhalten und die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete zu sichern. Mit der vorhandenen Mantelbevölkerung, der perspektivischen Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Neubaugebiete in Rethmar West und dem Lagevorteil an der B 65 kann der Betrieb aus Sicht des Investors sichergestellt werden. Mit der Entwicklung neuer Mischgebietsflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die bereits vorhandenen Mischgebietsflächen südlich der B 65 ergänzt und Richtung Osten fortgeführt. Eine innerhalb des Plangebiets als Lagerfläche genutzter Bereich wird städtebaulich geordnet und kann durch die Entwicklung eines Mischgebietes für Wohnbebauung und Gewerbe genutzt werden.

Hinsichtlich seiner Dichte und Höhenentwicklung soll sich das geplante Mischgebiet an der Bestandbebauung orientieren und der Ortsrandlage gerecht werden. Durch entsprechende Festsetzungen soll ein Übergang zur freien Landschaft und eine Ortsrandgestaltung und -eingrünung mittels Grünflächen erzielt werden. Nachteilige Auswirkungen der Planung sollen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Da das Plangebiet dem Straßenverkehrslärm der B 65 ausgesetzt ist, ist sicherzustellen, dass für die geplante Nutzungen hierdurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

Die Flächen des Bebauungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Marktansiedlung werden die Flächen mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in gemischte Bauflächen geändert. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Nördlich Osterkamp“ durchgeführt.

2. GEBIETSBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Infrastruktur

Der Ortsteil Rethmar liegt rd. 2 km östlich der Kernstadt Sehnde. Diese ist Hauptort und Grundzentrum der Stadt Sehnde. Rethmar und Sehnde sind über die Bundesstraße B 65 miteinander verbunden. Der OT Evern ist der nächstgelegene Ort Richtung Osten. Er befindet sich ca. 1 km vom Plangebiet entfernt.

Über die B 65 ist Rethmar zudem an das Fernstraßennetz angebunden. Die Landeshauptstadt Hannover befindet sich rd. 20 km nordwestlich von Rethmar.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt rd. 3 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt in der Kernstadt Sehnde. Von hier bestehen stündlich Verbindungen nach Hannover und Hildesheim. In Rethmar verkehrt eine Buslinie mit Verbindungen nach Sehnde und Hannover. Eine Bushaltestelle an der B 65 befindet sich auf der Höhe des Plangebietes.

Ein Radweg führt parallel zur B 65 von Rethmar zum Grundzentrum Sehnde. Abseits des Pkw-Verkehrs ist Sehnde für Radfahrende auch über einen Weg, der am Mittellandkanal entlangführt, zu erreichen.

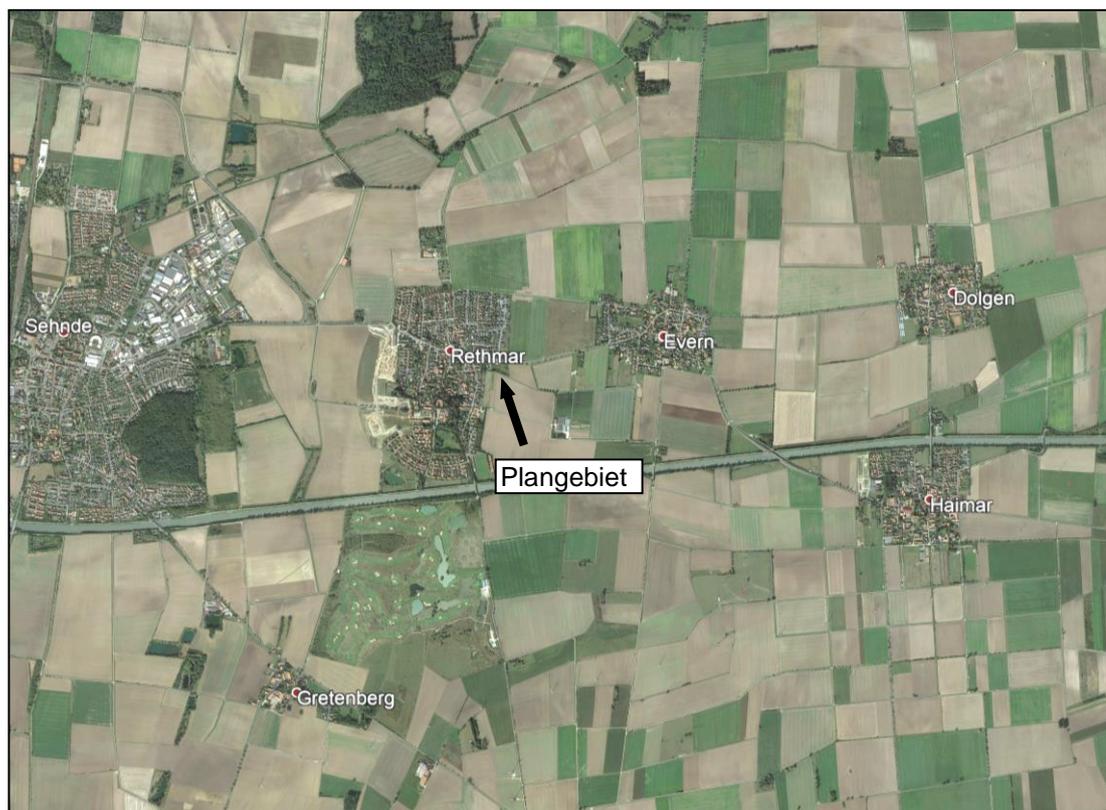


Abb. 1: Lage im Raum

Der Ortsteil Rethmar verfügt über eine Grundversorgung mit Kindergärten, Grundschule (zweizügig) sowie Gastronomie. Zudem besitzt Rethmar einen Sportverein, Sportanlagen sowie südlich des Siedlungsbereiches einen Golfclub. Weitere umfangreiche Versorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe in der Kernstadt Sehnde vorhanden, die als Grundzentrum infrastrukturell entsprechend

umfangreich ausgestattet ist. Seit Aufgabe des Dorfladens im Jahr 2019 verfügt der Ortsteil Rethmar jedoch über keinen Nahversorgungsstandort mehr.

Die verkehrsgünstige Lage, die gute infrastrukturelle Ausstattung sowie ein attraktives, im Kern historisch geprägtes Ortsbild machen Rethmar zu einem beliebten Wohnstandort. Zurzeit werden am westlichen Ortsrand von Rethmar die Wohngebiete „Backhausfeld“ und „Vorwerks Garten“ entwickelt. Hier entsteht über einen längerfristig angelegten Realisierungszeitraum auf rd. 12 ha Wohnbauland für überwiegend Einfamilienhausbebauung.

2.2 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213 „Nördlich Osterkamp“ hat eine Größe von rd. 1,26 ha.

Er liegt am Ostrand des Ortsteiles Rethmar in der Gemarkung Rethmar, Flur 16 und umfasst die Flurstücke 2/12, 2/13, 2/14 und 2/15.

Das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes setzt die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 fest.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum.

2.3 Vorhandene Nutzungen und Grünstrukturen

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den östlichen Siedlungsrand von Rethmar an und grenzt südlich an die B 65. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Wohngebiet „Bergfeld“. Im Osten und Süden wird das Plangebiet von der freien Landschaft umgeben, die durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist. Unmittelbar südlich angrenzend verläuft ein vermutlich temporär wasserführender, geradlinig ausgebauter Graben mit steilen Böschungen. Richtung Westen ist er verrohrt. An den Graben schließt südlich ein unbefestigter Feldweg an. Der Graben ist als Gewässer III. Ordnung eingestuft.

Das Plangebiet selbst wird auf einer nordwestlichen Teilfläche als Lagerplatz, im Osten als Ackerfläche und im Süden als Grünland genutzt. Der Lagerplatz wird Richtung Süden durch einen lückig begrünten Erdwall begrenzt. Eine ortsbildprägende Strauchhecke mit einzelnen Bäumen markiert die südliche Grenze des Plangebietes. Hier stehen Hybridpappeln, die gekappt sind und im Januar 2021 eine Höhe von rd. 4 m hatten (s. Abb. 6). Zwischen den Pappeln führt eine unbefestigte, grasbewachsene Zufahrt vom südlich angrenzenden Feldweg in das Plangebiet. Weiter östlich wachsen standortheimische Sträucher mit Weißdorn- und Schlehengebüsch entlang der Grundstücksgrenze. Von der B 65 ist die Fläche durch einen Maschendrahtzaun abgegrenzt und weiter östlich durch eine Mauer.

Von den künstlich aufgeschütteten Erdhügeln abgesehen, ist das Gelände weitestgehend eben. Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 67 m NHN.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213



Abb. 3: Bushaltestelle an der B 65 und Lagerplatz im Änderungsbereich (pz Januar 2021)



Abb. 4: Blick auf das Plangebiet von Südosten (pz Januar 2021)



Abb. 5: Blick auf die südliche Begrenzung des Plangebietes mit Gehölzsaum und Graben (pz Januar 2021)



Abb. 6: Blick auf die südliche Begrenzung des Plangebietes mit Pappelbestand (pz Januar 2021)

2.4 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Kampfmittel

Boden

Der im Plangebiet vorkommende Bodentyp (BK 50) ist mittlerer Pseudogley und damit ein Boden, in dem es zu Staunässe kommt. Die Bodenzahl/Ackerzahl für die Ackerfläche liegt bei 58/60. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit/Auswertung BK50) ist für das gesamte Plangebiet als „mittel“ eingestuft (NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, Januar 2021). Das Plangebiet liegt außerhalb der Suchräume für schutzwürdige Böden (vgl. Landschaftsplan Sehnde, Karte 3 „Schutzwürdige Böden“, Planungsgruppe Landespflege, 02.04.2019).

Altlasten / Bodenschutz

Die Region Hannover weist im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2021 darauf hin, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet. Begründet wird dies mit der früheren Nutzung (Gebrauchtwagenhandel mit Werkstatt), bei der „... mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.“ Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für die die betreffenden Flächen zu beteiligen ist.

Das Büro ukon Umweltkonzepte aus Hannover hat die für eine Bebauung vorgesehenen Flurstücke 2/12, 2/13 und 2/14 des Plangebietes orientierend auf das Vorhandensein von Schadstoffkontaminationen im Boden untersucht. Das Untersuchungskonzept sah vor, das Grundstück mittels Kleinbohrungen zu erkunden, Bodenproben zu entnehmen und chemisch zu analysieren sowie schutzgutbezogen und abfallrechtlich zu bewerten.

Im Bereich des Untersuchungsgrundstückes wurden am 20.07.2021 Kleinbohrungen (Rammkernsondierungen, Durchmesser 36 bis 60 mm) an insgesamt 10 Standorten bis in Tiefen von 2,0 m bis max. 7,0 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Zur orientierenden, abfallrechtlichen Bewertung wurden 3 Misch- und 3 Einzelproben auf relevante Parameter der in Kap. 3.2 des Gutachtens genannten LAGA - Richtlinie (LAGA-M20) untersucht.

Das Gutachten stellt fest (S. 8):

„In den von den Auffüllungen der Oberflächenbefestigungen untersuchten Proben (BS 1.1 und BS 9.1) wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte bei einigen Metallen im Feststoff festgestellt. In der BS 1.1 ist Zink, in der BS 9.1 Nickel, Quecksilber und Zink betroffen. Die Konzentrationen liegen jeweils über Z 0 - Werten.

Weiterhin wurden erhöhte Gehalte beim toxikologisch nicht relevanten Parameter TOC im Feststoff gemessen. Die Konzentrationen liegen über dem Z 0* - Wert nach LAGA-M20. In den Eluaten wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Grenzwerte für gefährlichen Abfall werden in keinem Fall überschritten.

In der Mischprobe aus den Schichten unter den Auffüllungen (MP 1) wurde keine Kontamination durch Schadstoffe festgestellt. Leicht erhöht ist lediglich der Gehalt beim Parameter TOC. Die Konzentration liegt geringfügig über dem Z 0* - Wert nach LAGA-M20.

Der untersuchte Oberboden (MP 2) ist ebenfalls nicht mit Schadstoffen kontaminiert. Auch die Vorsorgewerte der BBodSchV werden eingehalten. Der bei Oberboden nicht relevante Parameter TOC liegt hier, bedingt durch Humus, oberhalb von Z 1.

Im Unterboden (BS 6.2 und MP 3) wurden erhöhte Werte beim Parameter Sulfat im Eluat festgestellt. Das Sulfat ist sehr wahrscheinlich geogenen Ursprungs. Die Konzentrationen liegen über Z 1.1 (BS 6.2) bzw. Z 1.2 (MP 3) nach LAGA-M20. In der MP 3 liegt, korrelierend mit dem Sulfatgehalt, auch eine erhöhte elektrische Leitfähigkeit vor. Leicht erhöht sind auch hier die Gehalte beim toxikologisch nicht relevanten Parameter TOC. Die Konzentrationen liegen über dem Z 0* - Wert nach LAGA-M20.

Grenzwerte für gefährlichen Abfall werden in keinem Fall überschritten.“

In Bezug auf den Klärungs- und Handlungsbedarf führt das Gutachten aus (S. 10):

„Bezüglich der festgestellten Kontaminationen besteht kein Handlungsbedarf. Ein möglicher Austrag von Schadstoffen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, auch durch die nicht direkt dazu untersuchten Parameter, ist aufgrund des geringen Schadstoffpotentials und der geologischen Situation (bindige Unterböden) nicht zu erwarten.

Für den zum Neubau erforderlichen Bodenaushub ist mit moderaten Kosten bei der Entsorgung zu rechnen.

Der anfallende Oberboden kann uneingeschränkt im Bauvorhaben oder extern verwertet werden.“

Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung zur Überprüfung der Kampfmittelfreiheit hat ergeben, dass sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen weist jedoch mit Schreiben vom 27.05.2021 darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan Nr. 213 „Nördlich Osterkamp“ gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.2 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Grundsätze der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Sehnde.

Das RROP 2016 legt die Ortschaft Rethmar als „**ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen**“ fest. Hierbei handelt es sich um „ländliche Ortschaften mit vorhandener Grundinfrastruktur und mit einer für solche Einrichtungen tragfähigen Einwohnerzahl von ca. 2.500“ (RROP Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung 2.1). Die Flächen des Plangebietes sind Flächen ohne räumlich konkrete Festlegungen. Es sind keine Vorrang- oder Vorsorgegebiete o.ä. festgelegt.

In der Beschreibenden Darstellung (RROP 2.1.4 Ziffer 02) heißt es: „In den ‚ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen‘ ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung [...] hinaus möglich. Der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist mit der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen [...] abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte [...] beeinträchtigen.“

Zur Entwicklung ländlich strukturierter Siedlungen führt das RROP 2016 (Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung 2.1.4 Ziffer 01) aus, dass es vor dem Hintergrund des demographischen Wandels erforderlich ist, „... die Siedlungsentwicklung in stärkerem Maße auf diejenigen Orte zu konzentrieren, in denen langfristig tragfähige Infrastrukturangebote bestehen können.“

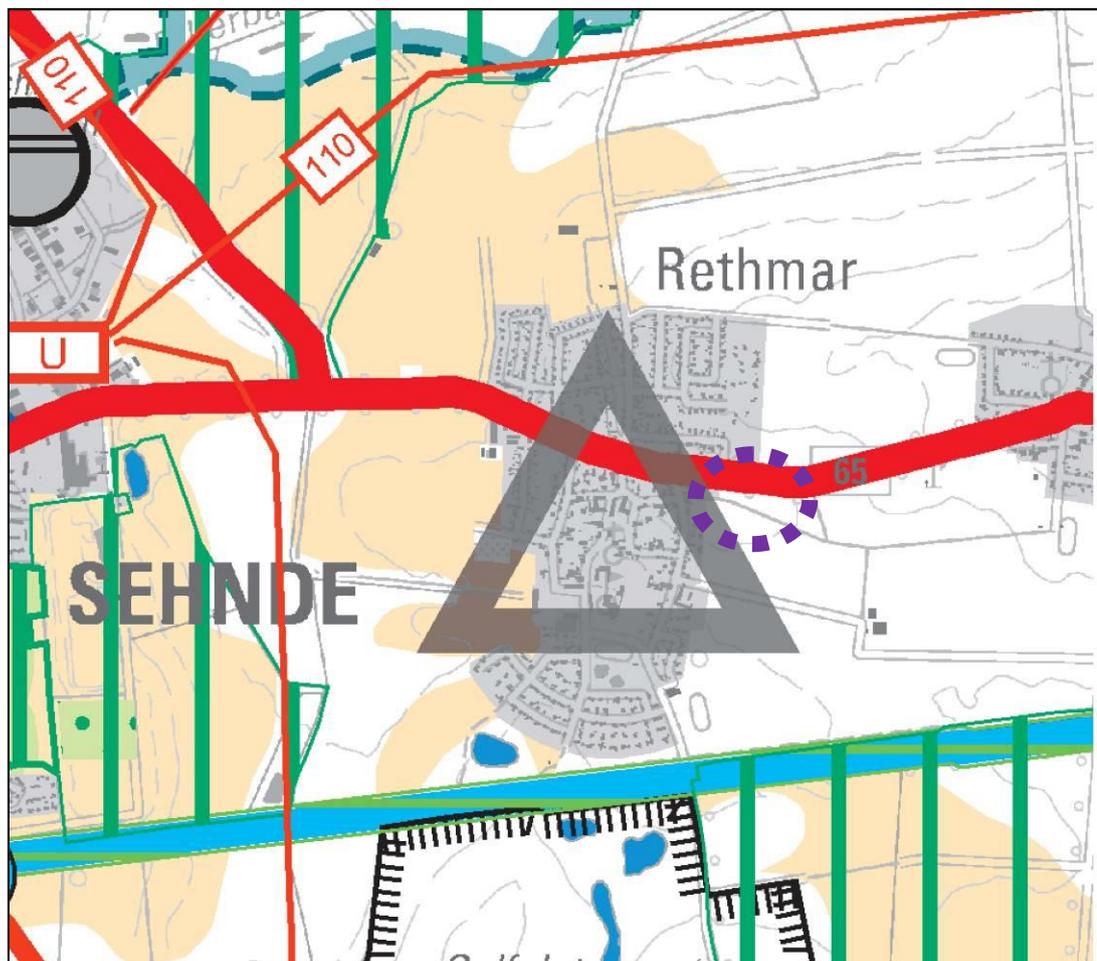


Abb. 7: Ausschnitt aus dem RROP 2016; Lage des Plangebietes

In Bezug auf die Bedeutung eines Nahversorgers für ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen, der den Grundbedarf an Lebensmitteln und Drogeriewaren abdeckt, stellt das RROP fest (Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung 2.1.4 Ziffer 02): „Befindet sich bereits ein Nahversorgungsmarkt am Ort, bietet eine ländlich strukturierte Siedlung vergleichsweise günstige Voraussetzungen für eine künftige Entwicklung. Denn Nahversorgungseinrichtungen haben eine besondere Bedeutung als so genannte ‚Frequenzbringer‘ und begünstigen den Erhalt bzw. die Ansiedlung weiterer Versorgungseinrichtungen. Sie haben darüber hinaus häufig eine wichtige Funktion als Treffpunkt der Dorfgemeinschaft.“

Nachdem Rethmar nach Aufgabe des Dorfladens über keinen Nahversorger mehr verfügt, ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Übereinstimmung mit den raumordnerisch relevanten Kriterien und Aspekten für ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen.

Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende B 65 ist als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ festgelegt. „Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße“ sind auf Landesebene festgelegt und in die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms nachrichtlich übernommen.

Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im RROP 2016 als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Steuerung des Einzelhandels

Als Grundlage der gemeindlichen Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung sollen die Städte und Gemeinden Einzelhandelskonzepte aufstellen. Diese sind bei raumordnerischen Beurteilungen zu berücksichtigen. (RROP 2016, Beschreibende Darstellung 2.3 Ziffer 11)

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 213 verfolgt die Stadt Sehnde das Ziel, die Nahversorgungslücke, die in Rethmar durch die Aufgabe des Dorfladens entstanden ist, zu schließen. Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m². Die Aufrechterhaltung eines Nahversorgungsstandortes in Rethmar steht in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sehnde.

Eine Vorabstimmung mit der Regionalplanung hinsichtlich der Realisierung der Marktansiedlung ist bereits erfolgt.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan werden die städtebaulichen Entwicklungsziele dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die westlichen Flächen im Plangebiet werden mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde im Bereich „Nördlich Osterkamp“ als gemischte Bauflächen (M) mit randlicher Eingrünung im Osten und Süden dargestellt. Die Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 213 „Nördlich Osterkamp“ durchgeführt.

Die östlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 213 sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die geplante Nutzung der östlichen Grünfläche als Pferdeweide konkretisiert die landwirtschaftliche Nutzung und lässt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt.

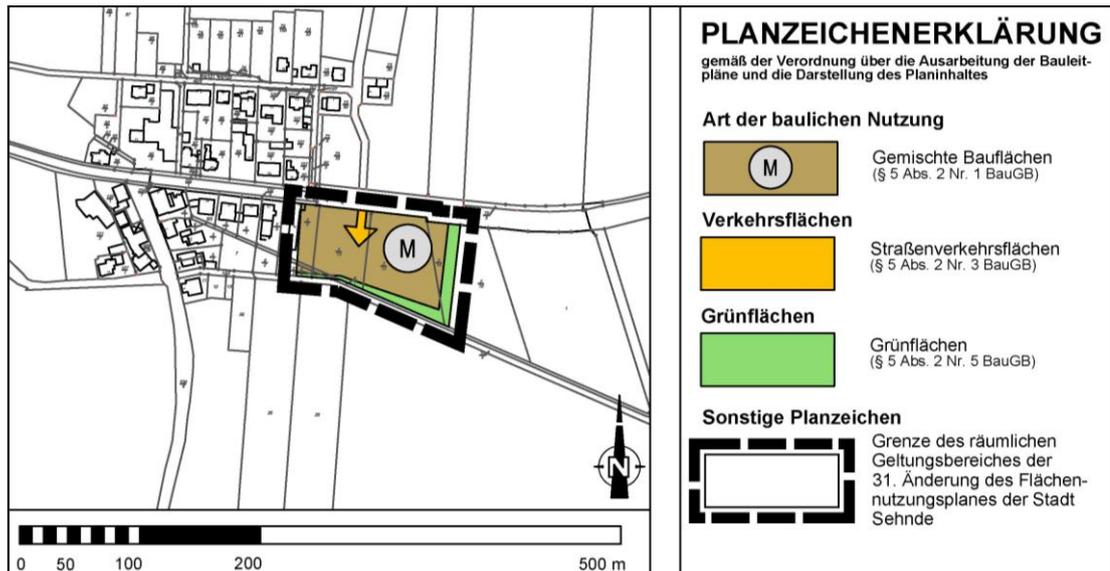


Abb. 8: Ausschnitt aus der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde (Entwurfssfassung)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 213 wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde entwickelt.

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Für den direkt westlich angrenzenden bebauten Bereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Gegenüberliegend vom Plangebiet befindet sich nördlich der B 65 der Bebauungsplan „Bergfeld“, der dort ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

3.5 Umweltbericht

Die naturschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt, ausführlich behandelt.

3.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder besonders geschützte Biotope.

3.7 Schutzgebiete nach Wasserrecht und Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasserrecht.

An das Plangebiet grenzt südlich ein als Gewässer III. Ordnung eingestuftes Graben. Im westlichen Verlauf ist er verrohrt. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Grabens ist ein Räumstreifen entlang des Grabens erforderlich. Die Nutzung 5 m beidseits dieses Gewässers ist durch die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover eingeschränkt. Der nördliche 5-m-Streifen liegt innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes. Hier befindet sich eine

eingewachsene Gehölzreihe, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit zum Erhalt festgesetzt ist.

3.8 Einzelhandelskonzept der Stadt Sehnde

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde (Cima Beratung + Management GmbH, Lübeck, 2015) bildet die Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet. Das Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von den zuständigen Gremien der Stadt Sehnde beschlossen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes existierte in Rethmar noch der Dorfladen.

Die im Einzelhandelskonzept durchgeführten Berechnungen des Nachfragepotenzials¹ in Sehnde ergeben einen Wert von rund 133,1 Mio. €. Davon entfallen rd. 69,8 Mio € auf den periodischen Bedarf. Das Kaufkraftpotenzial des OT Rethmar wird mit 10,2 Mio € angegeben. Die OT Haimar, Evern, Dolgen und Klein Lobke erreichen zusammen ein Kaufkraftpotential von 10,9 Mio €.

Im Einzelhandelskonzept wird die wichtige Nahversorgungsfunktion des Dorfladens in Rethmar für die umliegenden Wohngebiete hervorgehoben (Einzelhandelskonzept S. 46). Es heißt: „Im Ortsteil Rethmar übernimmt der Lebensmittelmarkt Unser Dorfladen die Nahversorgungsaufgabe und deckt dabei im 500 m Radius das Siedlungsgebiet des Ortsteils fast vollständig ab.“ (S. 22)

Es wird empfohlen, Entwicklungspotenziale zu nutzen, um die Nahversorgung an den solitären Nahversorgungsstandorten – wozu der Dorfladen in Rethmar zählt(e) - zu sichern, indem den betreffenden Anbietern ggf. entsprechende, moderate Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente sind jedoch auszuschließen, denn diese sollten im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum erfolgen.

Zu den Strategien des Einzelhandelskonzeptes zählt, zentrenrelevante Randsortimente in Bebauungsplänen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken, um Kaufkraftabflüsse aus dem Ortszentrum an sonstige Lagen zu reduzieren. (S. 47)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im OT Rethmar ermöglicht werden. Dieser soll die Nahversorgungsfunktion des nicht mehr vorhandenen Dorfladens übernehmen und steht damit in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sehnde. Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum ist durch die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu schützen.

Die geplante Bäckerei mit angegliedertem Café mit Sitzbereich steht ebenfalls in Übereinstimmung mit den Strategien des Einzelhandelskonzeptes. Im Hinblick auf Ansiedlungsstrategien für Wohn- und Mischgebiete (Einzelhandelskonzept S. 47) wird ausgeführt, dass bei „... der Ansiedlung von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren kleinflächigen Anbietern mit prioritärer wohnortnaher Grundver-

¹ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Stadt Sehnde, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

sorgungsfunktion [...] in der Regel keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten“ sind.

3.9 Pestel-Studie

Die Pestel-Studie „Die Entwicklung der Bevölkerung in den Schulbezirken der Stadt Sehnde“ (Pestel Institut, Mai 2020) wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von den zuständigen Gremien der Stadt Sehnde beschlossen.

In der Studie wird die Bedeutung der infrastrukturellen Ausstattung in den Ortsteilen herausgestellt: „Insgesamt scheint das Entwicklungsziel einer Zunahme der Einwohnerzahl um rund 100 Personen je Jahr erreichbar, ohne die Infrastruktur für Kinder- und Jugendliche zu überfordern. [...]. Da der demografische Wandel mit einer Abnahme der Erwerbsfähigen bei deutlicher Zunahme der Ruhestandsbevölkerung nicht nur Sehnde, sondern nahezu alle Kommunen Deutschlands trifft, wird die Generierung von Zuwanderern zunehmend schwierig. Neben Wohnungs- und Arbeitsplatzangeboten muss der Mix aus öffentlicher und privater Infrastruktur laufend verbessert werden, um sich gegenüber konkurrierenden Kommunen durchzusetzen.“

Eine attraktive Nahversorgung im Ortsteil Rethmar unterstützt das angestrebte Entwicklungsziel.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Machbarkeitsstudie „Rethmar 2030 - Ortserweiterung West und Ost“

Die Entwicklung des Plangebietes „Nördlich Osterkamp“ beruht auf städtebaulichen Zielen und Leitlinien, die mit der Machbarkeitsstudie „Rethmar 2030 – Ortserweiterung West und Ost“ aus dem Jahr 2017 (planerzirkel, Hildesheim) formuliert wurden.

Die Studie wurde aufgrund der regen Nachfrage in der Stadt Sehnde nach Wohnbauland als Grundlage für eine Siedlungserweiterung im OT Rethmar aufgestellt. Die Machbarkeitsstudie zeigt Lösungsansätze für eine ortsverträgliche Gestaltung und Entwicklung von Bauflächen im OT Rethmar.

Nachdem zum damaligen Zeitpunkt in Rethmar keine nennenswerten Baulandreserven mehr zur Verfügung standen, wurde mit der Machbarkeitsstudie für einen Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre ein Konzept für eine Siedlungsentwicklung südlich der B 65 am westlichen („Rethmar West“) sowie am östlichen Siedlungsrand („Rethmar Ost“) aufgezeigt. Mit der Bereitstellung von Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung wird die Sicherung der im Ort vorhandenen sozialen und verkehrlichen (ÖPNV) Infrastruktur angestrebt.

Die Entwicklung von Bauland am westlichen Ortsrand von Rethmar wurde zwischenzeitlich durch die Bebauungspläne „Backhausfeld“ und „Vorwerks Garten“ planungsrechtlich gesichert.

Die Machbarkeitsstudie stellt fest, dass ein „... Ort wie Rethmar, der sich in der Weiterentwicklung befindet, [...] einen wachsenden Bedarf an Infrastruktureinrichtungen“ hat (S. 51). Eine Möglichkeit diesem Bedarf gerecht zu werden, wird in der Ansiedlung von ortsverträglichem Gewerbe im Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes gesehen. Die Machbarkeitsstudie empfiehlt, Möglichkeiten zur Entwicklung von ortsverträglichen Gewerbebetrieben an der B 65 durch die Ausweisung von Mischgebieten zu schaffen.

Städtebauliche Ziele

Die folgenden, für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Planungsziele und Leitlinien der Machbarkeitsstudie werden im Bebauungsplan berücksichtigt:

Bebauungs- und Nutzungsstruktur des geplanten Mischgebietes

- Schaffung einer städtebaulich ansprechenden Ortseingangssituation sowie einer Portalsituation für mögliche zukünftige südlich angrenzende Wohngebiete

Verkehrskonzept

- Kfz-Verkehr
Das Plangebiet erhält eine vom bestehenden Verkehrsnetz im Ortskern unabhängige Haupteinschließung durch eine Anbindung an die B 65. Die Zufahrt zum Plangebiet wird gegenüberliegend der Straße „Vor dem Dorf“ des Baugebietes „Bergfeld“ entwickelt. Die Planstraße teilt das Mischgebiet.
- Fuß- und Radwege
Durch entsprechende Gestaltung ist mit der von der B 65 Richtung Süden durch das Plangebiet führenden Straße eine sichere fußläufige Verbindung zu schaffen. Diese stellt eine Verbindung von der auf Höhe des Plangebietes befindlichen Bushaltestelle an der B 65 (Bushaltestelle „Vor dem Dorf“) zur Grundschule südlich des Plangebietes dar.

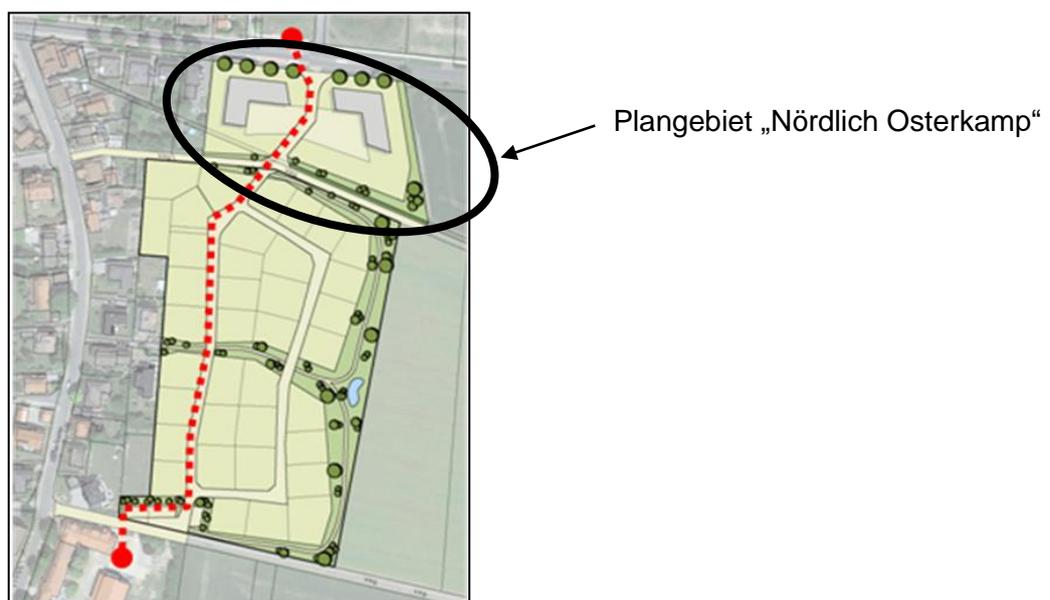


Abb. 9: Ausschnitt Machbarkeitsstudie „Rethmar 2030“: Städtebaulicher Vorentwurf Rethmar Ost, planerzirkel 2017 mit Markierung des Schulweges zur Grundschule durch das Baugebiet „Rethmar Ost“

Grün- und Freiraumstruktur

- Weitestgehender Erhalt der bestehenden ortsbildprägenden Bereiche mit standortheimischen Gehölzen.
- Einbindung und Verzahnung des neuen Siedlungsrandes mit der freien Landschaft durch Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Gehölzen.

4.2 Standortwahl

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Sehnde das Ziel ein Mischgebiet auszuweisen, um unter anderem einen Standort für einen Lebensmittelmarkt bereitzustellen. Der gewählte Standort an der B 65 im Osten von Rethmar verfügt über eine gute Erreichbarkeit auch in Bezug auf das Einzugsgebiet mit den östlich gelegenen Ortsteilen.

Die Planung nimmt einen bereits durch anthropogene Nutzungen (Lagerplatz, landwirtschaftliche Flächen) vorgeprägten Raum in Anspruch.

In Anbetracht der planerischen Ziele und der Ausgangssituation (verkehrliche Lagegunst, anthropogene Nutzung) im Plangebiet wurden keine alternativen Standorte im OT Rethmar in Betracht gezogen. Baulücken, die für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in verkehrsgünstiger Lage aktiviert werden könnten, sind in Rethmar nicht vorhanden. Die teilweise ungenutzten ehemaligen Gebäude des Bundessortenamtes am westlichen Ortseingang von Rethmar sind für eine Nutzung durch den geplanten Lebensmittelmarkt nicht geeignet. Der Gebäudekomplex besteht aus einem langgestreckten Hallengebäude sowie drei kleineren 1-geschossigen Verwaltungs- und Lagergebäuden, die weitestgehend erhalten bleiben sollen. Sie sind u. a. für die Unterbringung von Geflüchteten und Asylbewerbenden sowie als Mehrzweckhalle mit Nutzungsmischung vorgesehen und geeignet.

5. PLANINHALT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Die Flächen des Plangebietes werden als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung von Mischgebieten wird die gemischte Nutzung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen ergänzt. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird zwischen dem Mischgebiet MI 1 und dem Mischgebiet MI 2 unterschieden.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten grundsätzlich zulässig. Demnach können sich alle Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nicht aufgrund ihrer möglichen problematischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind. Zulässig sind daher auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche von

mehr als 800 m², wenn für diese Betriebe die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann. Auch ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich zulässig.

Die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dienen der Umsetzung der Vorgaben und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sehnde.

Mit dem Ziel, das Ortszentrum als zentralen Versorgungsbereich zu stärken, soll gemäß Einzelhandelskonzept der zentrenrelevante Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum konzentriert werden. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen sich Betriebe auf nahversorgungsrelevante Sortimente im Hauptsortiment fokussieren. Neue Standorte „...sollten zur Schaffung einer fußläufigen Nahversorgung bzw. zur Verbesserung der Nahversorgungssituation nur in direkter Nähe zu Wohn- und Mischgebieten entstehen.“ (Einzelhandelskonzept, S. 47). Die zentrenrelevanten Sortimente soll auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden. Die Verkaufsfläche soll 800 m² nicht überschreiten.

Um den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sehnde zu entsprechen, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass in den Mischgebieten nur Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig sind.

Nach der Sehnder Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes umfassen die nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren,
- Drogerieartikel,
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen,
- Zeitungen und Zeitschriften.

Weiterhin werden – in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept – auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Als zentrenrelevante Sortimente führt die Sehnder Sortimentsliste auf:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Bekleidung, Wäsche,
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör),
- Sportbekleidung und -schuhe,
- Schuhe,
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf,
- Bücher,
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
- Spielwaren,
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat,
- Foto und Zubehör,
- Optische und akustische Artikel,
- Uhren, Schmuck,
- Lederwaren, Koffer und Taschen,
- Musikalien, Musikinstrumente,
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze),
- Unterhaltungselektronik, Tonträger,

- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör,
- Fahrräder und Fahrradzubehör

Mit diesen Festsetzungen kann die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche als Nahversorgungseinrichtung ermöglicht werden.

Die geplante Ansiedlung einer eigenständigen Bäckerei mit Café und Sitzmöglichkeiten steht den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes nicht entgegen. In der Ansiedlung von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren kleinflächigen Anbietern mit prioritärer wohnortnaher Grundversorgungsfunktion sind nach Auffassung des Einzelhandelskonzeptes in der Regel keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Durch entsprechende textliche Festsetzung wird die Ansiedlung von Lebensmittelhandwerk wie z. B. Bäcker mit Cafébetrieb in den Mischgebieten für zulässig erklärt.

In Anbetracht der sensiblen Ortsrandlage und um benachbarte und zukünftig mögliche, südlich angrenzende Wohnnutzungen (vgl. Konzept der „Machbarkeitsstudie“ unter 4.1) nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen, sind in den ausgewiesenen Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe stellen im Zentrum keine angemessene Nutzung dar. Tankstellen werden aufgrund ihrer erheblichen Flächeninanspruchnahme sowie der mit der Verkehrsbelastung verbundenen Störung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten hätten negative Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen, z. B. durch Störung der Wohnruhe und einer damit verbundenen Minderung der Wohnqualität.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die planerischen Zielvorstellungen für das geplante Baugebiet erreicht werden. Dafür wird in den Baugebieten eine Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden benachbarten Bebauung sowie an den städtebaulichen Zielvorstellungen einer angemessenen Ortseingangsgestaltung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 lässt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Versiegelung von 75 % zu. Damit wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 nicht vollständig ausgeschöpft.

Mit der festgesetzten Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im MI 1 und einem Vollgeschoss im MI 2 bei festgesetzter maximaler Gebäudehöhe von 9,5 m (MI 1) bzw. 6,5 m (MI 2) wird eine abgestufte Bebauung Richtung Ortsrand erzielt.

5.3 Baugrenzen

Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster müssen die Hauptgebäude errichtet werden.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die entlang der B 65 einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Für das MI 1 sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zur Planstraße, zur festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie zur benachbarten Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit wird die überbaubare Grundstücksfläche maximal großzügig ausgeschöpft.

Für das flächenmäßig größere MI 2 erlaubt das festgesetzte Baufenster eine geringere Flexibilität in der Errichtung der Hauptgebäude. Aufgrund seiner Größe eignet sich das MI 2 für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes. Durch die Anordnung des Baufensters ist das Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu errichten, so dass sich die Stellplätze zwischen der B 65 und dem Gebäude befinden.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird für begrünte Überdachungen vor Gebäuden eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2,5 m zugelassen. Durch diese Festsetzung besteht größerer Spielraum zur Errichtung von Vordächern für z. B. eine vor Regen geschützte Anlieferung. Die zulässige Überschreitung der Baugrenze wird auf 8 m² Fläche begrenzt, um die Überbaubarkeit auf ein geringfügiges Ausmaß zu begrenzen.

Auf den Mischgebietsflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Voraussetzung ist, dass andere Festsetzungen, wie z. B. die Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz oder die im Plangebiet festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB dem nicht entgegenstehen.

5.4 Schallschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens „Nördlich Osterkamp“ wurde eine schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG durchgeführt, um den Straßenverkehrslärm der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße B 65 zu berechnen und zu beurteilen.

Die Berechnungen des Gutachtens ergeben, dass die für ein Mischgebiet anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Dazu führt das Gutachten aus:

„Entsprechend den durchgeführten Berechnungen sind demnach im Plangebiet im Bereich einer möglichen Bebauung maßgebliche Außenlärmpegel von ≤ 71 bis 72 dB(A) zu erwarten. Mit $K_{\text{Raumart}} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind somit – je nach Lage – gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von $R'_{\text{w,ges}} \leq 42$ dB erforderlich, für Büroräume mit $K_{\text{Raumart}}=35$ dB ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'_{\text{w,ges}} \leq 37$ dB anzusetzen.“

Zum Schutz vor einwirkendem Lärm, ausgehend von der Hauptstraße (B 65), sind deshalb an Gebäuden bauliche Maßnahmen zur Lärminderung vorzusehen

(passiver Schallschutz). Zur Bestimmung des erforderlichen baulichen Schallschutzes sind entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche III – V heranzuziehen.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, wenn prüfbar nachgewiesen wird, dass sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gebäudesituation – z. B. durch Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper – der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 verringert.

Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nutzerunabhängige Lüftungssysteme (z. B. schalldämpfende Lüftungseinrichtungen oder eine zentrale Lüftungsanlage) erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Davon kann abgewichen werden, wenn Lüftungsöffnungen dieser Räume nach Süden und damit abgewandt von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle ausgerichtet sind.

Wohnlich genutzte Außenbereiche sind an der straßenabgewandten Südseite vorzusehen. An den übrigen Gebäudeseiten sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Lärmschutzwände der Orientierungswert von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die B 65 angeschlossen. Das MI 1 und MI 2 werden über eine 8 m breite Straßenverkehrsfläche erschlossen. An diese Stichstraße schließt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen mit einer Breite von 7,5 m an. Mit der festgesetzten Breite wird die Errichtung eines eigenständig geführten Fußweges durch das Plangebiet straßenbegleitend ermöglicht.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist gegenüberliegend der Erschließungsstraße des Baugebietes Bergfeld festgesetzt. Bei einer Breite von 8 m ist Raum, um einen gesonderten Fußweg von 2,50 m Breite entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen zu errichten sowie im Bereich der Fahrbahn den Begegnungsfall Pkw/Lkw zu gewährleisten.

Der Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung stellt die Verbindung zum südlich angrenzenden Feldweg dar. Mit der festgesetzten Breite von 7,5 m kann hier im Fall einer möglichen südlich angrenzenden Entwicklung von Wohnbauflächen eine Straße errichtet werden, die für den Begegnungsfall Pkw/Pkw mit einem eigenständig geführten Fußweg ausgebaut werden kann.

5.6 Grünfläche

Das östliche Plangebiet ist entsprechend der beabsichtigten Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“ festgesetzt.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen für die Weidenutzung (z. B. als Unterstand) bis zu einer Größe von insgesamt maximal 50 m² ist zulässig. Dabei ist im Hinblick auf den südlich angrenzenden Graben zu beachten, dass bauliche Anlagen wie z.

B. ein Weideunterstand in einem 5 m-Streifen ab Böschungsoberkante gemäß § 6 der Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover nicht zulässig sind.

Ebenso ist in § 6 der Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover geregelt, dass Einfriedungen entlang der Gewässer einen Abstand von 1 m von der oberen Böschungskante einhalten müssen. Von der Höhenbeschränkung von 1,20 m kann abgewichen werden, wenn die Gewässerunterhaltung z. B. von der gegenüberliegenden Uferseite sichergestellt ist. Hierzu sollte eine Stellungnahme des Gewässerunterhaltungspflichtigen (Realverband Rethmar) eingeholt werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 5 Hochstamm-Obstbäume als Einzelbäume oder in Gruppen zu pflanzen.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes werden entlang der östlichen und südlichen Grenze der Mischgebietsflächen Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie dienen der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und sind abgeleitet aus den Ergebnissen des Umweltberichtes, auf den verwiesen wird.

Der Bebauungsplan setzt **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** entlang der Ostgrenze des geplanten Mischgebietes mit einer Breite von 7 m fest. Hier soll eine lockere Ortsrandeingrünung mit standortgerechten, einheimischen Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen zu einer lockeren Bepflanzung entwickelt werden. Nicht bepflanzte Bereiche sind zu einer extensiven Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Innerhalb der 7 m breiten Pflanzgebietsfläche des MI 2 können die Pflanzabstände von 8 m zum Nachbargrundstück für Bäume über 15 m nicht eingehalten werden. Hier wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer getroffen.

Entlang der Südgrenze des MI 2 wird der Erhalt der dort wachsenden Gehölze durch die Festsetzung von **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gesichert.

Entlang der Südgrenze des MI 1 wird eine **Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. Hier sind die dort östlich wachsenden Gehölze zu erhalten. Die unbepflanzten Bereiche sind mit standortgerechten, einheimischen Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen zu einer lockeren Bepflanzung zu entwickeln.

Stellplätze innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen sind durch Bäume zu gliedern. Für 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind sogenannte klimaangepasste Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden, die mit den neuen klimatischen Bedingungen gut zurechtkommen und auch heimischen Insekten ein Nahrungsangebot bieten. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 2,75 m x 5 m aufweisen. Die Pflanzgrube muss eine Größe von mindestens 5,00 x 5,00 x 1,40 m aufweisen und ist mit entsprechendem Substrat nach ZTV unter dem Pflaster herzustellen.

Innerhalb der **privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferdeweide"** sind mindestens 5 **Hochstamm-Obstbäume** einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

Als **Ersatz für den Verlust einer Esche** ist eine Stieleiche innerhalb des MI 2 zu pflanzen. Da die Esche zurzeit vom Eschentriebsterben bedroht ist, wird von der Neupflanzung einer Esche abgesehen.

Sämtliche zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Die Pappelbestände sind bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Für sämtliche Gehölzpflanzungen werden Mindestqualitäten festgesetzt, um ein schnelles Erreichen der städtebaulichen und ökologischen Wirksamkeit zu sichern.

Für die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze wird das Vorgehen für das „auf-den-Stock-setzen“ näher festgesetzt. Dies erschien insbesondere für die vorhandene Pappelreihe entlang der Südgrenze des Plangebietes erforderlich. Einzelstehende Bäume dürfen dabei nicht auf den Stock gesetzt werden, sondern lediglich zusammenhängende Gehölzabschnitte.

Die Schnittmaßnahmen müssen innerhalb der Vegetationsruhe und des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

5.8 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden ist das Flurstück 20, Flur 14 der Gemarkung Rethmar, mit einer amtlichen Fläche von insgesamt 7.843 m² auf einer Fläche von 5.560 m² der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen und als Brachfläche durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Die Maßnahme ist entlang der Ostgrenze des Flurstücks umzusetzen und damit in größtmöglicher Entfernung zu Meide- und Störobjekten des westlich verlaufenden Feldweges und der dort verlaufenden Heckenstruktur. Zudem ist in einem Radius von 25 m von dem Mast einer Hochspannungsleitung, die sich im südöstlichen Gebietsabschnitt befindet, Abstand zu halten. Der Umweltbericht macht dafür einen Vorschlag zur Verortung. Flaches Pflügen von maximal 50 % der Fläche ist einmal pro Jahr außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern in der Zeit zwischen dem 01.09. und dem 20.03. zulässig. Eine einschürige Mahd ist ebenfalls in diesem Zeitraum zulässig.

Im östlichen Randbereich der Ausgleichsfläche (s. Umweltbericht) ist auf einer Breite von 15 m ein naturnaher Blühstreifen durch Ausbringen einer geeigneten Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 6 "Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz" anzulegen. Der Blühstreifen ist einmal pro Jahr durch Hochschnitt im Zeitraum vom 01.09. bis zum 20.03. zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln untersagt. Abweichungen von den zuvor aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.9 Maßnahmen zum Artenschutz

Fledermäuse

Zum Ausgleich des Verlustes von potenziellen Fledermausquartieren sind mindestens 5 Fledermauskästen als künstliche Ersatzquartiere an geeigneten Gebäuden oder Gehölzen in störungsarmen Bereichen im Umkreis von 1 km des Plangebietes aufzuhängen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme vor Baufeldfreimachung durchzuführen.

Zur Vermeidung von Störungen von Fledermäusen in ihren Jagdhabitaten sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, möglichst mit warmweißem bzw. gelbem Licht, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

Bachstelze

Als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes der Bachstelze sind vor Baufeldfreimachung vor der nächsten Brutperiode (Anfang März) mindestens drei geeignete Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen als Ersatzquartiere aufzuhängen. Im Umweltbericht ist die erforderliche Beschaffenheit der Nistkästen ausführlich dargestellt.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE (FLÄCHENBILANZ)

Städtebauliche Werte

Flächen	<i>m</i> ²	m ²	Anteil %
Mischgebiete		7.788	62,0%
<i>davon MI 1</i>	1.960		
<i>davon MI 2</i>	5.828		
<i>MI 1: Anteil Flächen f. Pflanzgebot/ Pflanzerhalt</i>	98		
<i>MI 2: Anteil Flächen f. Pflanzgebot</i>	607		
<i>MI 2: Anteil Flächen f. Pflanzerhalt</i>	666		
Private Grünfläche Zweckbestimmung: Pferdeweide		4.216	33,6%
Straßenverkehrsflächen		341	2,7%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		209	1,7%
gesamt		12.554	100,0%

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas, Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung können durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen bzw. des Bestandsnetzes erfolgen.

Trinkwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das von den Stadtwerken Sehnde betriebene Trinkwassernetz.

Löschwasser:

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen im Rahmen der Genehmigungsplanung anzulegen.

Für das Plangebiet sind am Hydranten vor Hauptstraße 29/31 890 l/min verfügbar.

Niederschlagswasser/Abwasser:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann dem von den Stadtwerken Sehnde betriebene Mischwassernetz zugeführt werden. Im Rahmen der parallel aufgestellten 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Nördlich Osterkamp“ fordert die Region Hannover mit Schreiben vom 15.03.2021, dass auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes nachzuweisen ist, dass aus dem Mischwasserkanal aufgrund der zusätzlichen Einleitung keine unzulässigen Mischwasserabschläge in Gewässer erfolgen. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Strom, Gas:

Versorgungsträger für Strom und Gas ist die „Energieversorgung Sehnde“ (EVS) in Zusammenarbeit mit der Avacon AG.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover GmbH (aha) ausgeführt. Die Planstraße im Plangebiet bietet den Müllfahrzeugen keine Wendemöglichkeit, so dass eine Abholung der Abfallbehälter durch „aha“ nicht erfolgen kann. Deshalb müssen andere Lösungen für die Abfallentsorgung gefunden werden, wie z. B. das Befahren des Grundstücks zwecks Entsorgung oder der kostenpflichtige Transport der Behälter über eine größere Entfernung. Die Vorgaben von „aha“ sind dabei zu beachten.

„Aha“ teilt dazu mit Schreiben vom 30.07.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass im Fall der Befahrung privater Verkehrsflächen alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet ausgelegt sein müssen und der Standplatz so positioniert werden muss, dass er von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden kann. Ferner wäre „aha“ durch den Grundstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsausschluss).

„Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten. Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).“ (Schreiben „aha“ vom 30.07.2021)

8. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

8.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die nördlich verlaufende Bundesstraße B 65. Die Verkehrsmengen auf der B 65 angrenzend an den Bebauungsplan werden im Lärmaktionsplan Sehnde (PGT Umwelt und Verkehr GmbH) mit 7.300 Kfz/Tag beziffert (Stand 07.05.2019).

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG durchgeführt, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt werden. Die oben genannten Verkehrsmengen wurden auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Zusätzlich wurde der zu erwartende Kunden- und Anlieferverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes berücksichtigt. Die Berechnungen des Gutachtens ergeben, dass die für ein Mischgebiet anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte² von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschritten werden. Von unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist nicht auszugehen, wenn Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen werden. Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass wohnlich genutzte Außenbereiche an der straßenabgewandten Südseite vorzusehen sind. An den übrigen Gebäudeseiten dürfen sie nur errichtet werden, wenn geeignete bauliche Maßnahmen wie Lärmschutzwände den Bereich vor Verkehrslärm schützen.

Weiterhin wird im Rahmen des Gutachtens beispielhaft die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit angeschlossenem Backshop untersucht und die daraus resultierenden Geräuschimmissionen anhand der Vorgaben der TA Lärm beurteilt. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Beurteilungspegel des Marktes mit Backshop die an den zugrunde gelegten, maßgeblichen Immissionsorten anzusetzenden Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts einhalten und unterschreiten.

² Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aufgeführt. Diese betragen bei Verkehrslärm für Dorf und Mischgebiete (MD /MI) tags (6-22 Uhr): 60 dB(A) und nachts (22 – 6 Uhr): 50 dB(A).

8.2 Landwirtschaft

Unter Berücksichtigung der unter 4.2 genannten Standortargumente ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Ausweisung von Bauflächen zur Errichtung eines für die Nahversorgung im OT Rethmar erforderlichen Lebensmittelmarktes unverzichtbar. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Böden, deren Ertragsfähigkeit mit „mittel“ eingestuft ist. Böden mit besonders hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial können somit geschont werden.

Durch die Planung werden bislang als Acker genutzte Flächen im östlichen Plangebiet in Anspruch genommenen. Diese Flächen werden zum Teil für die randliche Eingrünung beansprucht sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“ festgesetzt.

Sich durch die Inanspruchnahme ergebende betriebliche Schwierigkeiten der betroffenen Betriebe sind nicht bekannt.

8.3 Denkmalschutz

Im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank webbasiert) sind östlich von Rethmar keine Fundstellen verzeichnet.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine eingetragenen Denkmale. Die denkmalgeschützte Bausubstanz im Bereich des historischen Ortskernes mit dem Schloss Rethmar, der St. Katharinen Kirche, Pfarrhof, Hofstelle, Vierständerhallenhaus, Gutshof und Amalienhof sowie den dazugehörigen Grünflächen befindet sich in rd. 25 m Entfernung vom Plangebiet. Direkte Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem denkmalgeschützten Ensemble bestehen aufgrund der dazwischenliegenden Wohnbebauung nicht.

8.4 Gewässerschutz

Ein als Gewässer III. Ordnung eingestuftes Graben verläuft entlang der Südgrenze außerhalb des Plangebietes. Der nördliche Gewässerrandstreifen befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hier ist die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover zu beachten und die daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen für die Gewässerrandstreifen.

Gemäß § 6 der Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover sind bauliche Anlagen in einem 5 m-Streifen ab Böschungsoberkante nicht zulässig. Ebenso ist in § 6 geregelt, dass Einfriedungen entlang der Gewässer einen Abstand von 1 m von der oberen Böschungskante einhalten müssen. Von der Höhenbeschränkung von 1,20 m kann abgewichen werden, wenn die Gewässerunterhaltung z. B. von der gegenüberliegenden Uferseite sichergestellt ist. Hierzu sollte eine Stellungnahme des Gewässerunterhaltungspflichtigen (Realverband Rethmar) eingeholt werden.

8.5 Brandschutz

Die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch z. B. Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen.

8.6 Bauverbotszone

Das Plangebiet liegt außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Rethmar an der sogenannten freien Strecke der B 65. Die gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der B 65 von 20 m – gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße – ist zu beachten. Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist in ihrem Schreiben vom 16.07.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B 65 für das Plangebiet im Nahbereich der verkehrsreichen Bundesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

8.7 Umweltbelange / Umweltbericht

Zu diesem Bebauungsplan wurde vom Büro für Freiraumplanung Birgit Czyppull, Bevern/Forst ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erarbeitet. Dieser stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Im Rahmen der im Umweltbericht integrierten Eingriffsregelung werden darüber hinaus der Kompensationsbedarf ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen genannt.

9. VERFAHRENSVERMERKE

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
17.12.2020	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 (1) BauGB
30.06-16.07.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
30.06-16.07.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB

Die Verfahrensvermerke werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.