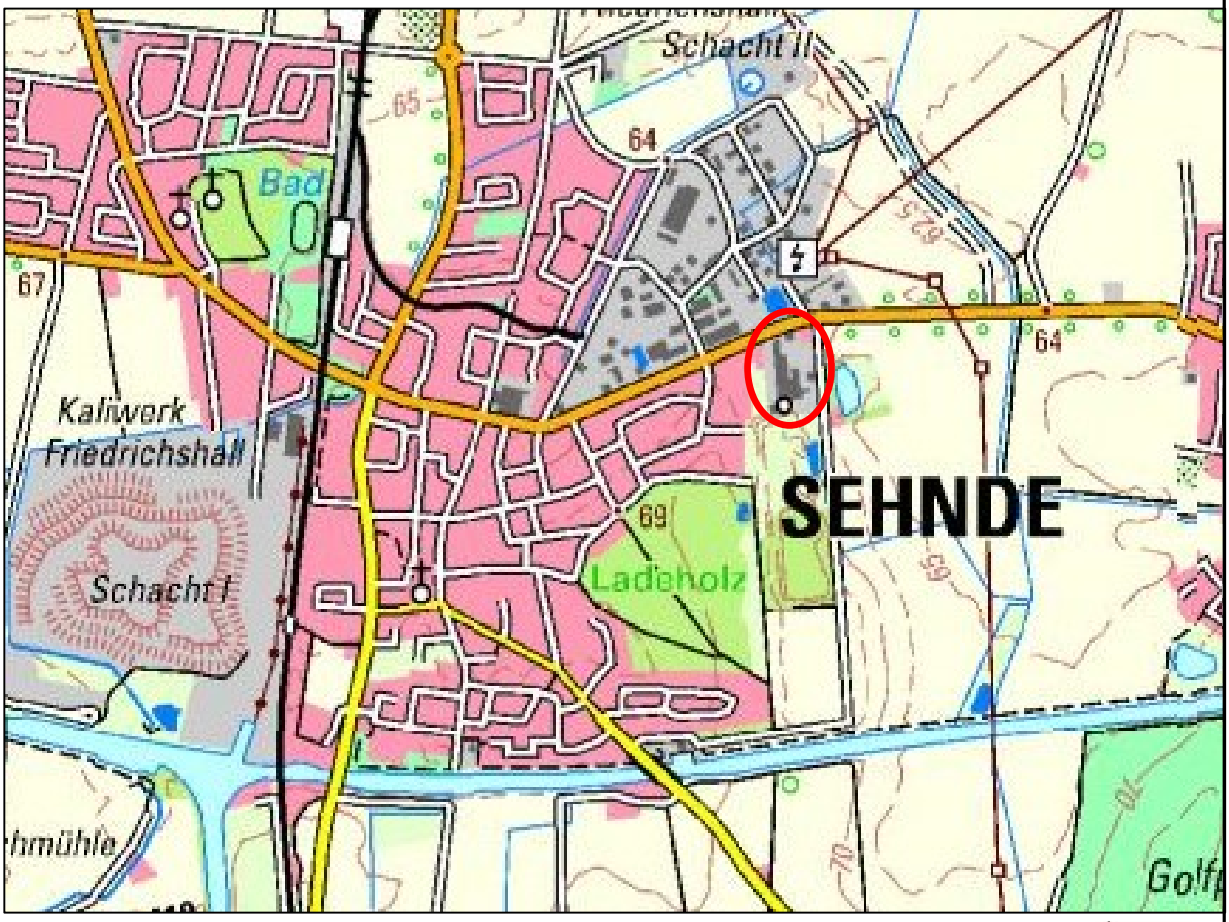
Bebauungsplan Nr. 319
"Wohnpark Keramische Hütte"
im Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Sehnde, Ortsteil Sehnde,
Region Hannover

Stand: Begründung zum Satzungsbeschluss



Topographische Karte 1 : 25.000, unmaßstäbliche Darstellung

LGLN

Stadt Sehnde
Nordstraße 21, 31319 Sehnde

planerzirkel b. schmalenberger städtebau, grün- und landschaftsplanung ottostrasse 33 31137 hildesheim tel. (05121) 39313 fax 14799

Begründung zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 319 "Wohnpark Keramische Hütte "

Stadt Sehnde, Ortsteil Sehnde,
Region Hannover

Stadt Sehnde
Fachdienst Stadtentwicklung, Straßen und Grünflächen
Nordstraße 21

31319 Sehnde
Tel. 05138-707-251 oder -252

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

Bearbeiter

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

Stand

Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.	**GELTUNGSBEREICH UND GRÖßE DES PLANGEBIETES**	**2**
2.1	Geltungsbereich	2
2.2	Größe	2
2.3	Eigentumsverhältnisse	2
3.	**PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**	**3**
3.1	Rechtsgrundlangen	3
3.2	Raumordnung und Landesplanung	3
3.3	Flächennutzungsplan	4
3.4	Landschaftsplanung / Schutzgebiete	5
3.5	Planverfahren	6
4.	**STÄDTEBAULICHE SITUATION**	**7**
4.1	Lage des Plangebietes und städtebauliches Umfeld	7
4.2	Verkehrserschließung und Infrastruktur	8
4.3	Baulicher Bestand und Nutzungsstruktur im Plangebiet	8
4.4	Natur und Landschaft / Artenschutz	12
5.	**STÄDTEBAULICHES KONZEPT**	**17**
6.	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**18**
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Bauweise und überbaubare Flächen	20
6.4	Verkehrsflächen	21
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen	22
6.6	Versorgungsleitungen	22
6.7	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	22
6.8	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	24
6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
6.10	Sichtdreieck	25
7.	**STÄDTEBAULICHE WERTE (FLÄCHENBILANZ)**	**26**
8.	**VER- UND ENTSORGUNG**	**26**
9.	**ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**	**27**
10.	**IMMISSIONEN**	**29**
11.	**SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG**	**30**
11.1	Städtebauliche Auswirkungen	30
11.2	Wald	30
11.3	Bauverbotszone	32
11.4	Hubschraubertiefflugstrecke	32
11.5	Umweltbelange	32
12.	**KOSTEN UND FINANZIERUNG**	**35**
13.	**ABWÄGUNGSERGEBNISSE**	**36**
14.	**VERFAHRENSVERMERKE**	**36**
14.1	Aufstellungsbeschluss	36
14.2	Vorangegangene Beteiligung	36
14.3	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	36

14.4 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden 37
14.5 Satzungsbeschluss 37

ANHANG

- Biotoptypenplan zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde für den Bereich "Keramische Hütte" (planerzirkel städtebau, grün- und landschaftsplanung, Hildesheim) vom 27.07.2016
- Städtebaulicher Entwurf, Europaplan, Hannover, 06.11.2018

ANLAGE

- Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Abwägungsprotokoll zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)
- Abwägungsprotokoll zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)

FACHBEITRÄGE

- Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück Peiner Straße 62 in 31319 Sehnde (ehem. Keramikhütte), Gutachten (AWIA Umwelt GmbH, Göttingen), 19.05.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 319 „Keramische Hütte“ der Stadt Sehnde (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen), 08.10.2018
- Fledermauskundliche Beurteilung im Zuge des geplanten Abrisses der ehemaligen Keramischen Hütte in Sehnde, (Dr. Niermann, Laatzen), 18.10.2018

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

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Sehnde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 319 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf den Flächen einer ehemaligen Ziegelei am Ortsrand der Ortschaft Sehnde zu schaffen.

Zuletzt hatten sich verschiedene, ungeordnete gewerbliche Nachnutzungen auf dem Gelände angesiedelt. Mittlerweile stehen die Gebäude leer und die Flächen sind ungenutzt. Mit der Aufgabe der überwiegend gewerblichen Nutzungen auf den Flächen sollen diese einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Eine weitere gewerbliche Nutzung der Fläche kommt in Hinblick auf die westlich angrenzende Wohnbebauung nicht mehr in Betracht. Zudem konzentriert die Stadt Sehnde die Entwicklung von Gewerbestandorten in anderen, besser geeigneten Bereichen der Stadt.

In der Stadt Sehnde besteht dringender Wohnraumbedarf. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB soll mit der vorliegenden Planung im Rahmen der Innenentwicklung die brachliegende Fläche für Wohnnutzung entwickelt werden. Die Nähe zum Stadtzentrum Sehnde, gute verkehrliche Anbindungen sowie die Ortsrandlage mit dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sind Faktoren, die das Plangebiet zu einem attraktiven Wohnstandort machen.

Die Planung entspricht aufgrund der Wiedernutzbarmachung der Fläche den allgemeinen Grundsätzen zur Bauleitplanung, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 319 wird das Plangebiet der ehemaligen Ziegelei neu strukturiert. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit einer gestalterischen Aufwertung des östlichen Ortsrandes und Ortseingangsbereiches der Ortschaft Sehnde. Mit der Umsetzung der Planung ist zudem eine Entsiegelung des Geländes der ehemaligen Ziegelei, das gegenwärtig auf rd. 85 % der Fläche versiegelt ist, verbunden.

Die Nutzbarmachung des Standortes für Wohnbebauung ermöglicht, die vorhandene Infrastruktur in Sehnde besser auszunutzen.

Der Bebauungsplan ist für die Umsetzung der Planung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung als Innenentwicklung schaffen.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der städtebauliche Entwurf des Büros Europaplan aus Hannover.

2. GELTUNGSBEREICH UND GRÖßE DES PLANGEBIETES

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 319 liegt in der Gemarkung Sehnde, Flur 3 und Flur 4.

Er setzt sich aus den Flurstücken 185/11, 190/2 und 185/8 der Flur 4 zusammen sowie aus dem nördlich an die Flurstücke 185/11 und 190/02 angrenzenden Teilstück der Peiner Straße (Flurstück 142/32, Flur 3).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Nordgrenze der Peiner Straße (Flurstück 142/32)
im Osten:	durch ein Einfamilienhausgrundstück (Flurstücke 185/10 und 190/3) sowie durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück 210/6)
im Süden:	durch das mit Gehölzen bestandene Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Ladeholz" (Flurstück 185/5)
im Westen:	durch die Flurstücke 194/6, 194/5 und 194/4 mit Einzelhausbebauung und großzügigen Grünflächen

Die genaue räumliche Abgrenzung wird durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

2.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 319 hat eine Größe von rd. 3,2 ha.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 319 befinden sich in privatem Eigentum.

Ausgenommen sind das rd. 240 m² große Flurstück 185/8, auf dem sich eine Gasstation der E.ON Avacon befindet sowie das Flurstück der Peiner Straße.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtsgrundlangen

Für den Bebauungsplan Nr. 319 „Wohnpark Keramische Hütte“ gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Länderrecht Niedersachsen

- **Nds. Bauordnung (NBauO**) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2019 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
- **Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetze vom 10. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsprogramm enthalten.

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für die Region Hannover (RROP 2016) wird die Stadt Sehnde als Grundzentrum mit der "Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" dargestellt. Das RROP 2016 stellt das Plangebiet als vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich dar. Dabei wird die Peiner Straße, die nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzt, als Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung ausgewiesen. Die südlich und südöstlich an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Ladeholz“ sind als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ mit der überlagernden Festsetzung „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt.

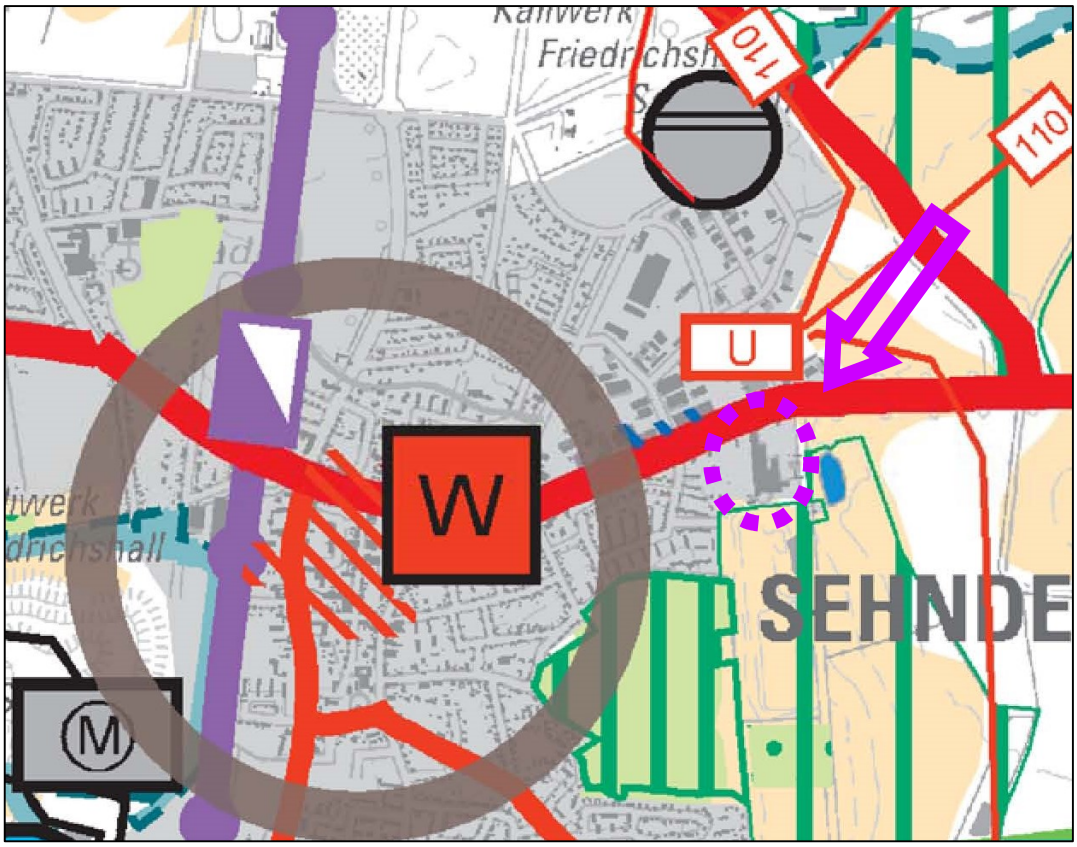


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (ohne Maßstab). Der Pfeil weist auf das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 319.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark Keramische Hütte" wird ein Teil des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt Sehnde überplant und auf bestehenden, gewerblich genutzten Flächen Wohnbebauung ermöglicht.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark Keramische Hütte" sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 319 als „Wohnbaufläche“ und „Altstandort“ dar. Entlang der Ostgrenze, angrenzend an den im Osten verlaufenden Wirtschaftsweg, ist ein Grünstreifen (Grünfläche) dargestellt. Der Bereich der Peiner Straße (B 65) ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt ein sich Richtung Süden erstreckendes Landschaftsschutzgebiet (LSG) an.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

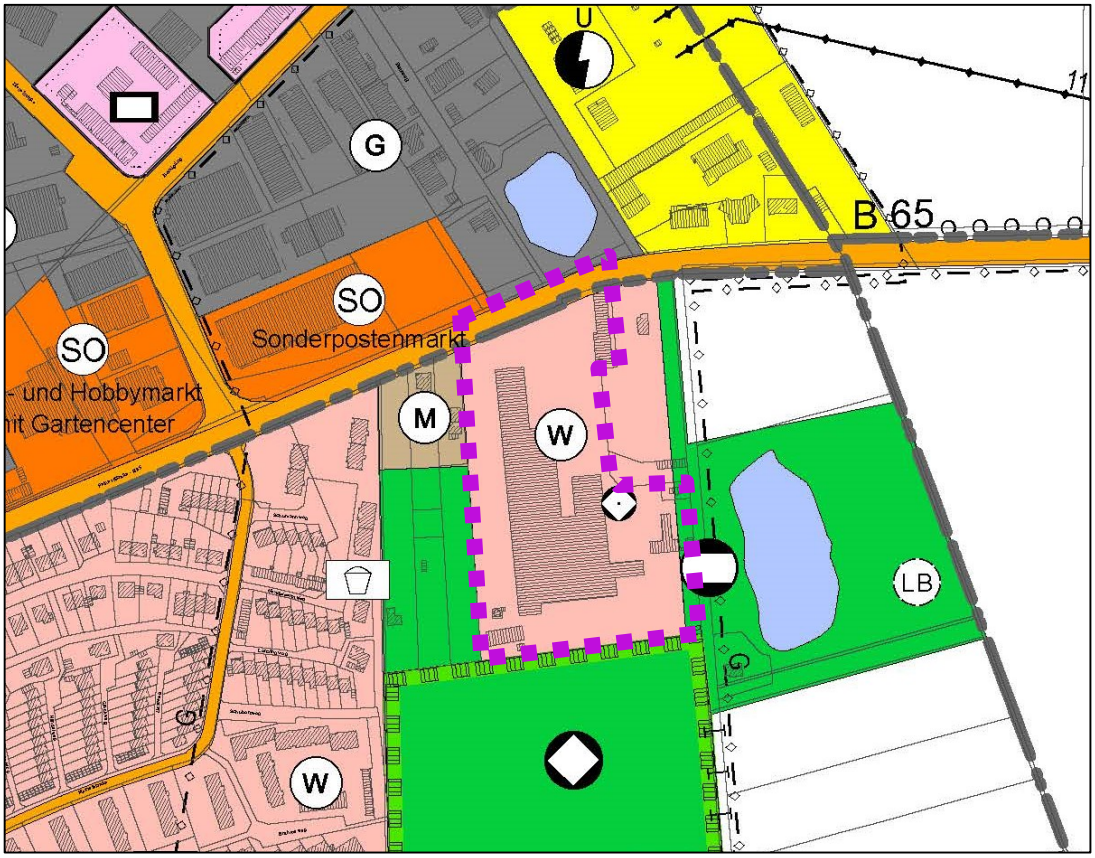


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde (ohne Maßstab). Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 319 ist markiert.

3.4 Landschaftsplanung / Schutzgebiete

Landschaftsrahmenplan der Region Hannover

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP) (Stand 2013) beschreibt für das Plangebiet selbst keine konkreten Umweltschutzziele.

Für die östlich vom Plangebiet liegende Grünfläche mit Teich wird das Ziel "Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete" formuliert (Karte 5 "Zielkonzept"). Entsprechend wird ein Handlungsbedarf für diese Fläche gesehen. Demnach soll das südlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet um diese Fläche erweitert werden (Karte 6 "Schutz, Pflege, Entwicklung"). Weiterhin verläuft von dieser Fläche aus Richtung Norden ein regional bedeutsamer Korridor mit Bedeutung für den Biotopverbund (Karte 5 "Biotopverbund").

Landschaftsplan der Stadt Sehnde

Im Landschaftsplan (LP) (1994) der Stadt Sehnde finden sich keine planungsrelevanten Aussagen für das Plangebiet. In den zeichnerischen Darstellungen des Landschaftsplanes ist das Plangebiet dem Siedlungstyp Gewerbe/Industrie zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Schutzziele für die östlich an das Plangebiet grenzende Fläche werden Schutzziele formuliert. Die Fläche mit Teich, Röhrichtvegetation, Gehölzaufwuchs und Grünlandvegetation wird aufgrund ihres strukturreichen Lebensraumes in der Nähe des besiedelten Bereiches als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt (Karte "Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept").

Schutzgebiete und andere geschützte Teile von Natur und Landschaft
Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-H 50 "Ladeholz" an, das sich weiter Richtung Süden und Südwesten erstreckt. Im Landschaftsplan der Stadt Sehnde (Karte 7) wird der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich des LSG "Ladeholz" als durch die Deponierung von Abfällen bzw. Altablagerungen und ungelenkter Erholungsnutzung beeinträchtigter Bereich bewertet.

Die Teilbereiche "Sehnder Kippe" und "Wald mit Altholzbestand" des LSG "Ladeholz" sind darüber hinaus als "Biotope landesweiter Bedeutung" durch die "Landesweite Biotoptypenkartierung" erfasst.

Entlang der B 65 ist die Baumreihe zwischen dem Ortsausgang Sehnde und dem Ortsteil Rethmar als Geschützter Landschaftsbestandteil GLB H 28 ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befinden sich keine Straßenbäume.

Im Gartenbereich des östlich angrenzenden Wohngrundstücks Peiner Straße 62 A befindet sich ein Schilf-Landröhricht, das die Kriterien eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops erfüllt (Biotoptypenkartierung planerzirkel, 06.07.2016).

Darüber hinaus befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder andere geschützte Teile von Natur und Landschaft im Plangebiet oder der näheren Umgebung.

3.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 319 "Wohnpark Keramische Hütte" soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Als Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da

- die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Für das mit einer Größe von rd. 19.100 m² festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche mit rd. 8.000 m². Damit liegt die Grundfläche deutlich unter dem Höchstwert von 20.000 m²

- durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird,
- durch die Aufstellung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berührt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt aufgrund der grundlegenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes war - im Zusammenhang mit einem Investorwechsel - aufgrund eines neuen städtebaulichen Entwurfes erforderlich.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

4.1 Lage des Plangebietes und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Sehnde und ist insbesondere im Süden von Grünflächen umgeben.

Östlich des Plangebietes steht ein Einfamilienhaus mit großer Grünfläche. Daran angrenzend führt ein Wirtschaftsweg von der Peiner Straße Richtung Süden am Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Ladeholz" entlang. Der Wirtschaftsweg ist an seiner Westgrenze streckenweise mit einer ortsbildprägenden Hecke bestanden. Eine mit Gehölzen bewachsene Grünfläche mit einem größeren Teich grenzt ebenfalls an

den Weg. Diese Fläche ist im LP Sehnde als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen (s. 3.4). Darüber hinaus sind die Flächen im Osten durch ausgedehnte Ackerflächen geprägt.

Im Westen befinden sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet große Grünflächen mit wenigen Einzelhäusern. Daran schließt eine Wohnbebauung mit Reihen- und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern („Komponisten-Viertel“) an.

Richtung Süden erstreckt sich das LSG „Ladeholz“. Das Gebiet ist an der Grenze zum Plangebiet dicht mit Gehölzen bewachsen.

Nördlich der Peiner Straße (B 65) befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die zur Peiner Straße hin eingegrünt sind.

4.2 Verkehrserschließung und Infrastruktur

Die Ortschaft Sehnde ist infrastrukturell gut ausgestattet. Sie verfügt über Schulen, Kindergärten, ein Freibad, einen Bahnhof sowie einige Supermärkte. Der zentrale Versorgungsbereich mit Fußgängerzone, Rathaus und Bahnhof liegt in etwa 1 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Peiner Straße, die als Bundesstraße überregional angebunden ist. Von hier besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Hannover. In rd. 7 km Entfernung befindet sich die Auffahrt zur BAB 7 / E 45.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr durch die Buslinien 962, 371 und 370 erreichbar. Die Haltestelle Haydnstraße an der Peiner Straße befindet sich knapp 400 m vom Plangebiet entfernt. Der Bahnhof der Stadt Sehnde liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt und ist über Buslinien erreichbar.

Es bestehen gute Zug- und Busverbindungen zur Stadt Hannover.

4.3 Baulicher Bestand und Nutzungsstruktur im Plangebiet

In den 1980er Jahren wurde die Keramische Hütte in Sehnde mit dem Konkurs des letzten Betreibers, der Firma Dörentrup Baukeramik, stillgelegt. Danach siedelten sich in den Gebäuden und auf dem Außengelände verschiedene kleine gewerbliche Nachnutzungen an. Darunter waren ein Handel mit Gebrauchtfahrzeugen, einschließlich deren Lagerung und Verwertung, eine Autowerkstatt sowie die Lagerung von Blechen und diversen Altgeräten. In dem Klinkergebäude an der Peiner Straße fand Wohnnutzung statt. Inzwischen sind die Gebäude ungenutzt.

Das Gelände ist mit den Betriebsgebäuden der ehemaligen Keramikfabrik bestanden. Neben dem dominanten, fast 8.000 m² großen zusammenhängenden Gebäudekomplex, der sich in Nord-Süd-Richtung auf rd. 170 m Länge erstreckt, stehen im südlichen Bereich des Geländes drei kleinere Einzelgebäude. Der Gebäudekomplex besteht aus Anbauten aus unterschiedlichen Phasen der gewerblichen Nutzung. Der nördliche Teil des Gebäudekomplexes besteht aus gelben Klinkern mit Flachdach, der ältere Gebäudebereich im Süden aus roten Klinkern und Satteldach. Die höchsten Gebäude sind bis zu ca. 15 m hoch. Die Gebäude sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Fenster sind teilweise zerschlagen oder fehlen ganz,

Dächer sind undicht. Das in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Wohngebäude an der Peiner Straße ist ebenfalls ein roter Klinkerbau mit Satteldach.

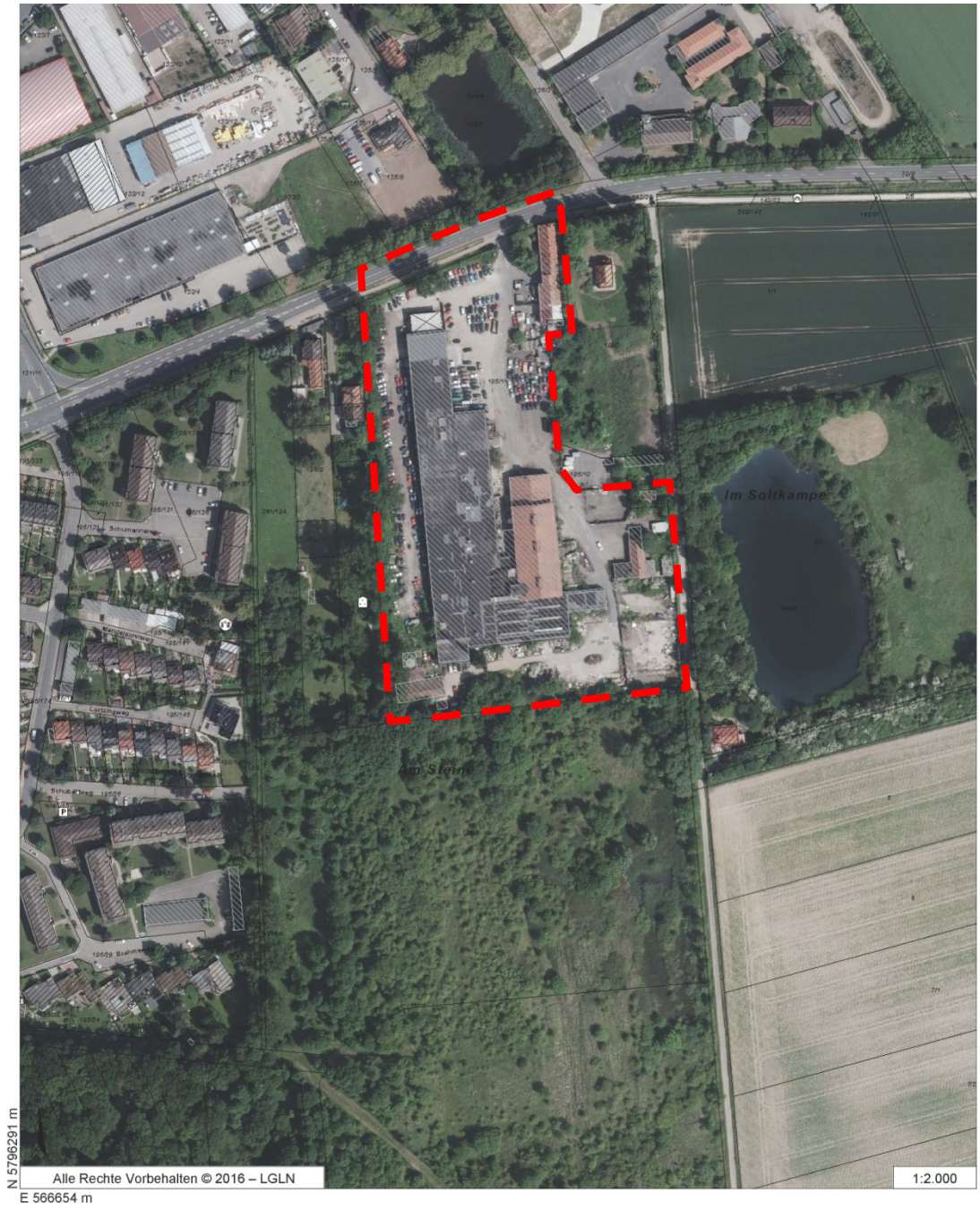


Abb. 3: Luftbild vor Aufgabe der gewerblichen Nachnutzung (Aufnahme 2014), ohne Maßstab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 319 ist farbig markiert

Die intensive Nutzung hatte eine nahezu vollständige Versiegelung des Geländes zur Folge. Die nicht bebauten Flächen sind überwiegend betoniert bzw. asphaltiert, teilweise gepflastert oder geschottert. In den Randbereichen sowie entlang der Gebäude ist vereinzelt Ruderalvegetation und Gehölzaufwuchs mit v. a. Birken, Weiden und Eschen vorzufinden. Entlang der Westgrenze des Änderungsbereiches verläuft ein Graben, der vermutlich als Entwässerungsgraben für Regenwasser der

westlich angrenzenden Wohngebäude dient. Auf dem ganzen Gelände befinden sich verteilt alte Autos, Wohnwagen sowie Bauschutt und sonstige Gerätschaften.

Insgesamt ergibt sich aufgrund der schlechten Bausubstanz sowie der ungeordneten gewerblichen Nutzung des Außengeländes ein nachteiliges städtebauliches Erscheinungsbild des Plangebietes.

Am Ostrand des Änderungsbereiches befindet sich auf dem rd. 240 m² großen Flurstück 185/8 eine Gasstation der E.ON Avacon, die nicht überplant wird.

Abb. 4: Nordgrenze des Geländes der ehemaligen Ziegelei an der Peiner Straße. Links das ehemalige Wohngebäude (planerzirkel, Oktober 2013)

Abb. 5: Ehemaliges Wohngebäude an der Peiner Straße (planerzirkel, Juli 2016)

Abb. 6: Südlicher Gebäudetrakt der ehemaligen Ziegelei (planerzirkel, Juli 2016)

Abb. 7: Nördlicher Gebäudetrakt der ehemaligen Ziegelei (planerzirkel, Juli 2016)

Abb. 8: Westgrenze des Plangebietes (rechts) mit Gehölzstreifen und Graben (planerzirkel, Juli 2016)

Abb. 9: Blick in Richtung des östlich angrenzenden Wohngrundstücks (planerzirkel, Juli 2016)

Abb. 10: Rechts im Bild das südlich angrenzende LSG (planerzirkel, Juli 2016)

4.4 Natur und Landschaft / Artenschutz

Landschaftsräumliche Einbindung / Grünstruktur

Für das Plangebiet liegt ein Biotoptypenplan (planerzirkel städtebau, grün- und landschaftsplanung, 06.07.2016) vor, der im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde für den Bereich "Keramische Hütte" erstellt wurde. Demnach ist das Gelände auf rd. 85 % der Fläche vegetationslos. Grünstrukturen finden sich im Wesentlichen in den Randbereichen des Geländes.

Eine Gehölzreihe aus Holunder, Hartriegel und Ahorn sowie 4 Pappeln grenzen das Gelände zur Peiner Straße hin ab. Eine Gehölzgruppe mit Fichten, Eiben und einem Urwelt-Mammutbaum befindet sich im Osten an der Peiner Straße.

Entlang der Westgrenze führt ein Graben, der im südlichen Bereich beiderseits, im nördlichen Bereich auf der Westseite überwiegend mit Gehölzen dicht bestanden ist. Dabei handelt es sich u. a. um Ahorn, Esche, Pappel und Brombeergebüsch. Der Graben ist nur im nördlichen Bereich geringfügig wasserführend. Darüber hi-

naus ist der Grabenbereich mit einer Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte bzw. im nördlichen Bereich als Gras- und Staudenflur feuchter Standorte kartiert.

Angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet wächst ebenfalls ein Gehölzsaum bestehend aus Ahorn, Birke, Weide, Holunder und Brombeere.

Im südlichen Bereich der Ostgrenze steht ein lückiger Gehölzsaum aus Ahorn, Rose und Holunder. Es steht jedoch nicht im Plangebiet sondern auf der angrenzenden Wegeparzelle des Wirtschaftsweges. Das kleine Betriebsgebäude im Osten ist mit Brombeeren und vereinzelt Holunder und Esche nahezu undurchdringlich zugewachsen.

Das Gelände der Avacon Gasstation ist mit vier Hainbuchen und einigen Sträuchern begrünt.

Artenschutz

Bei dem Gelände der alten Ziegelei handelt es sich um einen weitgehend versiegelten, ehemals intensiv genutzten, naturfernen Standort. Für das Vorkommen von naturschutzfachlich bedeutsamen **Pflanzenarten** liegen keine Hinweise aufgrund der Biotoptypenkartierung oder anderer Quellen vor.

Die im Plangebiet vorkommenden **Gehölze** bestehen überwiegend aus heimischen Arten (Ahorn, Birke, Esche, Weide, Kratzbeere, Brombeere, Hartriegel, Holunder). Diese stammen teilweise aus Anpflanzungen, teilweise haben sie sich aufgrund der fehlenden Nutzung im Laufe des Sukzessionsprozesses angesiedelt. Von der Größe her auffällig sind einige Kanadische Pappeln und Säulen-Pappeln an der B 65 sowie entlang der Westseite des Plangebietes mit Stammdurchmessern zwischen 40-90 cm.

Aufgrund des alten Gebäudebestandes ist das Vorkommen von Gebäudebrütern wie z. B. Schwalben möglich. Im Rahmen der Fledermauskartierung wurden die Gebäude daher gleichzeitig nach Nistplätzen abgesucht. Es konnten jedoch keine Nistplätze erfasst werden. Die Gehölze bieten grundsätzlich Nistplätze für verschiedene **Vogelarten**. Wahrscheinlich ist das Vorkommen von allgemein im Siedlungs- und Siedlungsrandbereich häufigen Arten. Auf das Vorkommen von streng geschützten oder gefährdeten Brutvogelarten liegen keine Hinweise vor und sind aufgrund des Standorts nicht zu erwarten.

Die Gebäude der ehemaligen Ziegelei stellen potentielle Quartiere von **Fledermäusen** dar. Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten gehören zu den nach FFH-Richtlinie und BArtSchV geschützten Arten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover festgestellt (09.12.2013), dass zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange die Gebäude vor Abriss im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme auf ein Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen zu untersuchen sind.

Das Büro für Tierökologie und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Ivo Niermann, wurde mit den erforderlichen Untersuchungen beauftragt. Die folgenden Aussagen sind der „Fledermauskundlichen Beurteilung im Zuge des geplanten Abrisses der ehemaligen Keramischen Hütte in Sehnde“ (Niermann, Oktober 2017) entnommen:

Bei der Erfassung der Fledermäuse wurde im südlichen Gebäudebereich ein Winterquartier mit drei Braunen Langohren (RL Nds. 2) vorgefunden. Während der

Gutachter im benachbarten Gebäude im Winter 2015/2016 keine weiteren Vorkommen feststellen konnte, berichtete der Regionalbetreuer der Region Hannover, Herr Rose, für den Winter 2016/2017 von insgesamt sieben überwinternden Tieren in diesem Keller (drei Wasser- und vier Fransenfledermäuse). Das Vorhandensein weiterer Winterquartiere kann aufgrund der Unübersichtlichkeit der Gebäude und der stark eingeschränkten Zugänglichkeit für Menschen nicht ausgeschlossen werden.

Die Suche nach Sommerquartieren ergab ein Vorkommen von Zwergfledermäusen (RL Nds. 3) in der großen Halle im Norden des Plangebietes. Hier wurden mindestens 27 Tiere vom Gutachter gezählt, der davon ausgeht, dass nicht alle Tiere vollständig erfasst wurden.

Detektoruntersuchungen erbrachten Nachweise mehrerer Arten, wobei die Detektorkontakte mit der Zwergfledermaus zahlenmäßig bei weitem dominierten (Niermann, S. 6). Es folgten in der Häufigkeit der Große Abendsegler und die Breitflügelfledermaus.

Darüber hinaus haben sich im Rahmen der Kartierungen keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Tierarten ergeben.

Naturräumliche Gliederung:
Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft Bördenvorland und gehört zur Naturräumlichen Region der "Braunschweig-Hildesheimer Lößbörde", mit der Naturräumlichen Untereinheit 520.1 "Gödringer Berge". Im Plangebiet erstreckt sich die Bodenlandschaft "Tonsteinverbreitungsgebiet" (NIBIS Kartenserver, Bodenlandschaften 1 : 500.000, Zugriff 08/13).

Boden/Relief
Der Vermessungstechnische Bestandsplan mit Höhen (Vermessungsbüro ahb haase & bette, 15.07.2013) weist im Norden an der Peiner Straße Höhen von etwa 65,5 m über NN auf. Im Süden steigt das Gelände um 2 m auf etwa 67,5 m über NN an. Das Geländerelief ist nahezu eben.

Vorherrschende Bodenarten und Ausgangsgesteine sind schluffig-lehmiger Sand bis schluffig-toniger Lehm über Ton, Mergelton oder toniger Lehm. Bodentyp im gesamten Plangebiet ist Pseudogley-Braunerde (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Digitale Bodenkarte 1:50.000, 1997). Dieser Bodentyp zeichnet sich durch frische, meist staunasse Lehmböden aus (Landschaftsplan Stadt Sehnde 1994). Im Rahmen der Altlastenuntersuchung (AWIA Umwelt GmbH, 19.05.2016) wurde eine oberflächennah anstehende Tonschicht in einer Höhe ab ca. 50 cm festgestellt. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass im Plangebiet setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund ansteht. Deshalb sind bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundungen zu prüfen und festzulegen.

Pseudogley-Braunerden gehören nicht zu den seltenen Böden in Niedersachsen. Die Flächen im Plangebiet sind im Bereich der ehemaligen Ziegelei durch Überbauung und Versiegelung stark überprägt. Die Bodenfunktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Speicher- und Puffermedium sowie als landwirtschaftliche Produktionsfläche bestehen hier nicht mehr.

Ausführungen zu Bodenbelastungen erfolgen unter Punkt 9 der Begründung.

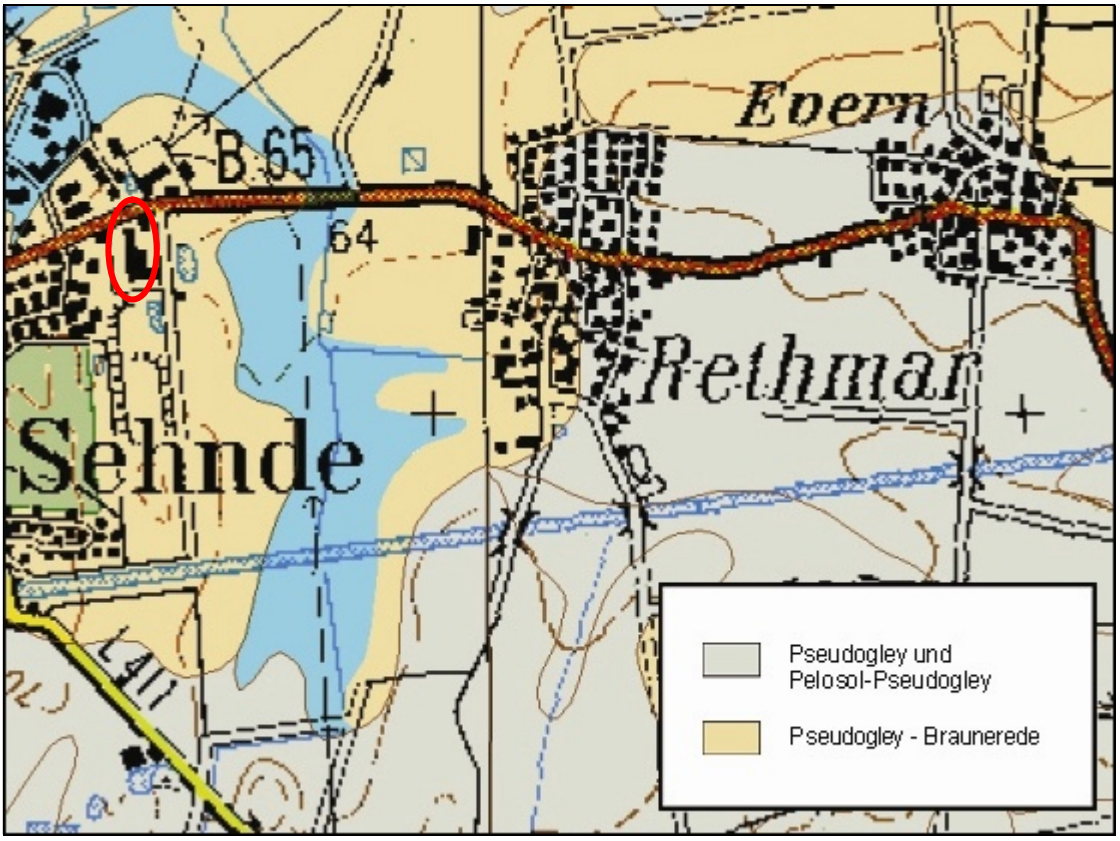


Abb. 11: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Digitale Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, 1997, das Plangebiet ist markiert

Wasser

Grundsätzlich ist die Grundwasserneubildung auf den schlecht wasserdurchlässigen Böden im Plangebiet eher gering (Landschaftsplan Stadt Sehnde, 1994, S. 10). Laut NIBIS Kartenserver (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 200.000 – Grundwasserneubildung, Methode GROWA06V2, Zugriff 08/2013) liegt die Grundwasserneubildung im Plangebiet bei 101- 150 mm/a. Im Rahmen der Altlastenuntersuchung wurde kein oberflächennaher Grundwasserleiter festgestellt. Eine oberflächennah anstehende Tonschicht (ab ca. 50 cm) verhindert eine relevante Sickerwasserspende zu einem eventuell tiefer gelegenen Grundwasserleiter (AWIA Umwelt GmbH, 19.05.2016).

An der Westseite des Plangebietes verläuft ein Graben, der u. a. der Regenwasserentwässerung des Wohngrundstückes Peiner Str. 58 / 58A dient. Er ist nur im nördlichen Bereich zwischen Wohnhaus und Peiner Straße gering wasserführend.

Weitere Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch gesehen im Übergangsbereich vom atlantisch zu kontinental geprägten Klima. Es herrschen Südwest- bis Westwinde vor.

Das Mikroklima im Plangebiet wird wesentlich durch den Grad der Versiegelung und den Bewuchs geprägt. Die Fläche der ehemaligen Ziegelei weist aufgrund der hohen Versiegelung (rd. 85 % der Fläche) eine geringere Verdunstung und stärkere Erwärmung als das Umland auf und besitzt damit eine geringere Luftfeuchte. Dank seiner Lage zwischen Grünstrukturen profitiert das Gebiet vom Luftzufluss aus diesen Kaltluftentstehungsgebieten.

Die Luftqualität ist durch Emissionen des Verkehrs der nördlich angrenzenden B 65 sowie der daran angrenzenden Gewerbeflächen negativ beeinflusst. Aus dem Gebiet selbst kommt es momentan nicht zu Luftverunreinigungen, da es zurzeit ungenutzt ist.

Landschaftsbild und Erholungswert

Das bebaute und überwiegend versiegelte Plangebiet mit der ehemaligen Ziegelei ist durch die angrenzenden Grünstrukturen gut in die Landschaft eingebunden. Von der eigentlichen Ortsbebauung ist es durch eine locker bebaute Fläche getrennt.

Die Gebäude der ehemaligen Ziegelei sind Zeugen der ehemaligen industriellen Nutzung. Nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung und diversen Nachnutzungen (Autoverwertung, Recyclinghof etc.) sind die Gebäude heute in einem sehr schlechten baulichen Zustand und stellen keinen besonderen baugeschichtlichen Wert dar.

Im Zusammenhang mit dem auf dem ganzen Außengelände verteilten Unrat (Bauschutt, Sperrmüll, Autoreifen, alte Autos, etc.) ergibt sich eine starke Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der Erholungsfunktion der angrenzenden Naherholungsstrukturen (Landschaftsschutzgebiet, Teich mit Gehölzen).

Das Plangebiet selbst befindet sich im Privatbesitz und steht für Erholungszwecke nicht zur Verfügung.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Dem Bebauungsplan liegt der städtebauliche Entwurf des Büros Europaplan aus Hannover vom November 2018 zugrunde.

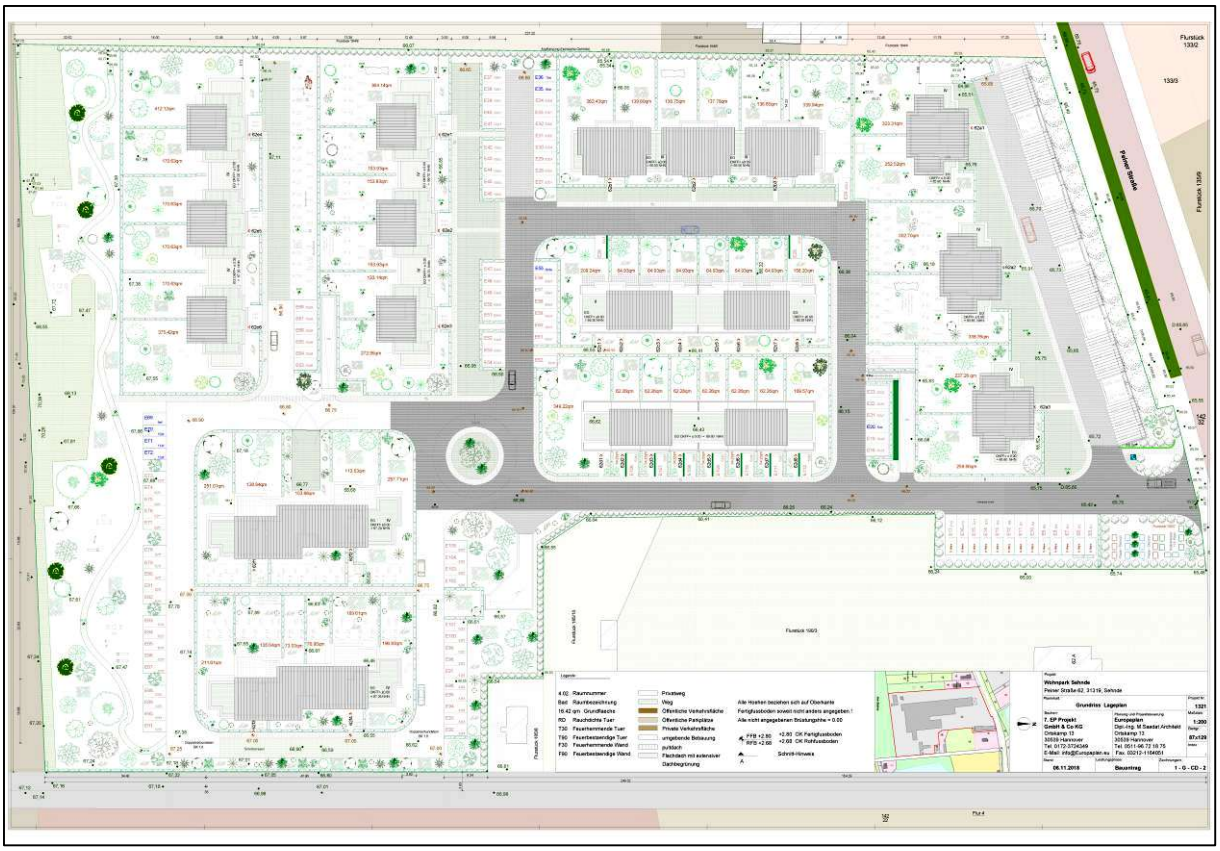


Abb. 12: Städtebaulicher Entwurf Büro Europaplan, M. Saadat, November 2018

Der Entwurf sieht ein durchgrüntes Wohngebiet mit zweigeschossigen Reihenhäusern sowie drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Das Konzept bietet Wohnraum für unterschiedliche Wohnwünsche und -bedürfnisse. Es sind 16 Reihenhausgrundstücke, ein dreigeschossiges Gebäude und 7 viergeschossige Gebäude geplant. Dabei entstehen rd. 180 Wohneinheiten.

Die Erschließung erfolgt durch eine ringförmige Haupterschließung, die an die Peiner Straße angebunden ist. Die südlichen Gebäude werden durch private Anliegerstraßen erschlossen.

Als Abschirmung zur Peiner Straße wird eine durchgehende Garagenzeile errichtet, die gleichzeitig Lärmschutzfunktion übernimmt.

Jeder Wohneinheit sollen 1 bis 2 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Ein Teil der Stellplätze wird in Tiefgaragen untergebracht.

An der Peiner Straße ist eine zentraler Abfall- und Wertstoffsammelplatz für das Wohngebiet geplant.

Im Süden entsteht unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet eine großzügige Grünfläche. Dadurch besteht eine Anbindung an einen Fußweg, der im Südwesten an das Plangebiet grenzt und am LSG entlang Richtung Westen führt. Ein weiterer mittig im Plangebiet gelegener Weg sichert langfristig die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer Richtung Westen zu dem dort am Rand des „Komponisten-Viertels“ gelegenen Spielplatz.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Die allgemein zulässigen Versorgungsarten, die der Versorgung des Gebietes dienen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind allgemein zulässig.

Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sollen ausnahmsweise zulässig sein, damit im konkreten Einzelfall die Gebietsverträglichkeit überprüft werden kann.

Dagegen sollen die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein. Diese Nutzungen passen nicht in die Eigenart der gewünschten möglichst störungsfreien Wohnnutzung und fügen sich auf Grund ihrer Größe, ihres in der Regel relativ hohen Verkehrsaufkommens nicht in die angestrebte Struktur ein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 im gesamten Plangebiet festgesetzt.

Um eine unerwünschte Häufung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind ein Teil der erforderlichen Stellplätze als Tiefgaragen zu errichten. Für die Errichtung von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Aufgrund dieser zulässigen Überschreitung wird zum Ausgleich festgesetzt, dass Tiefgaragen zu begrünen sind (s. Punkt. 6.7 der Begründung).

Geschossigkeit und Gebäudehöhe
Um die höhenmäßige Entwicklung der geplanten Gebäude zu steuern und erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Tiefgaragengeschosse sind nicht mit auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Durch die Festsetzung wird eine höhenmäßige Staffelung der Baukörper im Plangebiet realisiert. Während in den nördlichen, südwestlichen und südlichen Randbereichen maximal IV Geschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 16,50 m zulässig sind, wird für das mittlere und westliche Plangebiet nur eine geringere Höhe mit maximal II bzw. III-geschossiger Bauweise mit 12 m bzw. 13,5 m Firsthöhe zugelassen.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und technische Anlagen sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sollen Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden. Die über der Tiefgarage herzustellende Begrünung soll sich auf einer Ebene mit dem Gelände der Umgebung befinden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung höhenmäßig an die Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau anzugleichen sind. Ausgenommen davon sind Zufahrten, Zugänge und Bauteile, die als Brüstung oder Absturzsicherung dienen.

Geschossflächenzahl
Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da mit der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt ist.

Die mit den getroffenen Festsetzungen maximal mögliche GFZ liegt rechnerisch bei 1,6. Dies stellt eine Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete dar. Davon betroffen sind die Bereiche, in denen 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sind. Die Überschreitung ist abhängig von der Zuordnung von Freiflächenanteilen und der Abgrenzung der einzelnen Grundstücke untereinander. Sie tritt bei einer vollständigen Ausnutzung der GRZ und der Höchstzahl der Vollgeschosse für Gebäude ein.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese Anforderungen können erfüllt werden: Die Planung dient der Revitalisierung eines brachliegenden ehemaligen Industriestandortes und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dadurch werden die vorhandenen infrastrukturellen Potentiale in Sehnde ausgenutzt und der Ort gestärkt. Die Planung dient zudem einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, da eine entspre-

chende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird. Sie verursacht keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, sondern stellt eine positive Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Mit der geplanten Grünfläche im südlichen Plangebiet, dem im Süden unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Wirtschaftsweg, der in die freie Landschaft führt sowie der Fußwegverbindung zum südwestlichen Waldgebiet stehen ausreichend Angebote zur Naherholung für die Bewohner zur Verfügung. Darüber hinaus ist eine Begrünung der nicht überbauten Teile der Tiefgaragen festgesetzt, wodurch weitere Grün- und Freiflächen im Plangebiet entstehen. Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind durch Festsetzung begrenzt, so dass die Inanspruchnahme von Freiflächen hierfür auf das festgesetzte Maß beschränkt bleibt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Eine Überschreitung der GFZ nach § 17 der BauNVO ist vertretbar, da keine negativen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse verursacht werden oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Bauweise
Durch die festgesetzte offene Bauweise im nördlichen Baugebiet und im Südosten wird eine flexible Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen und die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für den mittleren und südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper. Damit können entsprechend dem städtebaulichen Konzept Gebäudekörper mit mehr als 50 m Länge errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese sind so festgesetzt, das auf den Grundstücken noch ausreichend Flächen für eine Begrünung freigehalten werden, um das städtebauliche Ziel eines durchgrünten und offenen Wohngebietes zu unterstützen. Zum Schutz des südlich angrenzenden Waldes und des Landschaftsschutzgebietes werden die südlichen Baugrenzen in einem Abstand von 35 m zur südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Stellplätze und Garagen
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils entsprechend festgesetzten Umgrenzungen für Garagen (Ga) und oberirdische Stellplätze (St) zulässig. Dadurch wird eine unerwünschte Häufung von oberirdischen Stellplatzflächen außerhalb der Baugrenzen vermieden.

Oberirdische Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur entlang der Peiner Straße zulässig. Hier bieten sie einen optischen Schutz vor der Bundesstraße und übernehmen die Funktion als aktive Lärmschutzmaßnahme.

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten und Zugänge sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt im Norden an die Peiner Straße, die als Bundesstraße eingestuft ist.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Planstraßen entsprechend der städtebaulichen Planung. Eine öffentliche Ringstraße mit einer Breite von 7,25 m erschließt das mittlere Baugebiet. Diese mündet im mittleren Baugebiet in einen knapp 25 m breiten Platz. Eine weitere Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung und bleibt der späteren Ausbauplanung überlassen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

Die weiteren Erschließungen erfolgen über private Stichstraßen, die als „privater verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt sind. Damit wird der Trägerschaft dieser Straßen den künftigen Bauherren der geplanten Mehrfamilienhäuser überlassen. Da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und keinen Durchgangsverkehr umliegender Bereiche aufnehmen müssen, sind die Voraussetzungen dafür gegeben.

Die Privatstraßen sollen nur für die Nutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke mit Kraftfahrzeugen befahrbar sein, jedoch für Fußgänger und Radfahrer ohne Einschränkungen öffentlich nutzbar sein. Die Benutzung der Privatstraßen für Müllfahrzeuge ist nicht gewünscht und aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten auch nicht möglich. Die Bewohner der südlichen und nördlichen Baugebiete müssen deshalb ihren Abfall zu der Haupterschließung transportieren und abstellen oder zu dem zentralen Abfallsammelplatz im Norden des Plangebietes verbringen.

Im Südosten sind die Stichstraßen mit einem kleinen Wendehammer für Pkw ausgestattet. Ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger verbindet diese beiden Wendehammer, so dass für größere Fahrzeuge und Notfalleinsätze eine Ringerschließung ohne Wendemanöver möglich ist.

Um die Zugänglichkeit der privaten Verkehrsflächen für die Öffentlichkeit zu sichern, werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Um die Verlegung von Versorgungsleitungen (z. B. Strom) innerhalb dieser Flächen zu sichern, wird zudem wird ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Da das allgemeine Zufahrtenverbot zur B 65 zu beachten ist, wird entlang der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Nordgrenze des geplanten Baugebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befindet sich eine Gasstation der E.ON Avacon. Diese wird durch Festsetzung des Grundstücks als Versorgungsanlage in ihrem Bestand gesichert.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird ein Stationsplatz im nordöstlichen Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3 x 5 m festgesetzt. Die vorhandene Station am Südende des Gebietes wird zurückgebaut.

6.6 Versorgungsleitungen

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen jeglicher Art gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen sind.

6.7 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Das südlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende LSG ist entsprechend einer Stellungnahme des Forstamtes Fuhrberg als „Wald“ einzustufen. Um einen Puffer zwischen dem Wald bzw. dem LSG und der geplanten Bebauung zu schaffen, ist das südliche Plangebiet auf einer Breite von rd. 20 m als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dieser Bereich dient der Naherholung der künftigen Bewohner im „Wohnpark Keramische Hütte“ und schafft eine Verbindung zu den südwestlich angrenzenden Waldflächen und dem bestehenden Siedlungsgebiet im Westen.

Um innerhalb der geplanten Grünfläche die Möglichkeit der Errichtung von Ersatz für zerstörte Fledermauswinterquartiere zu schaffen, wird festgesetzt, dass die Errichtung eines Fledermauswinterquartieres bis zu einer Grundfläche von 35 m² zulässig ist. Das Quartier darf auch unterirdisch errichtet werden.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Angrenzend an den südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald ragt eine gehölzbestandene Fläche auf das Plangebiet. Nach Auffassung des zuständigen Forstamtes Fuhrberg handelt es sich hierbei um Wald. Zum langfristigen Schutz dieser gehölzbestandenen Fläche sowie zur Sicherung und Entwicklung der Waldrandfunktion ist dieser Bereich der privaten Grünfläche überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Um die Eigenschaft der Fläche als Waldrand mit Sträuchern und kleineren Bäumen langfristig zu sichern, wird zudem festgesetzt, dass abgängige Gehölze entsprechend dem Entwicklungsziel „Waldrand“ durch standortheimische Sträucher und Bäume II. Ordnung zu ersetzen sind.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der Randlage zur freien Landschaft wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze im angrenzenden Bereich zum Wirtschaftsweg eine private Grünfläche überlagernd mit einem 3 m breiten Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Es soll eine einreihige Hecke aus standortgerechten Gehölzen entstehen. Je 9 m² soll mindestens ein

Strauch oder Heister entsprechend der Qualitäten gemäß textlicher Festsetzung gepflanzt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität und Art zu ersetzen. Die Hinweise listen eine Artenauswahl (Pflanzliste 1 und 2) für die Bepflanzung auf.

Mit dieser Festsetzung wird im Zusammenhang mit den Gehölzen entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges eine Ortsrandeingrünung hergestellt, die eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft fördert.

Eine zweimalige Unterbrechung dieser Grünfläche und Heckenanpflanzung mit einer maximalen Breite von 3 m ist ausnahmsweise zulässig, um z. B. eine ggfs. erforderliche Notzufahrt vom angrenzenden Wirtschaftsweg in das Baugebiet errichten zu können.

Private Grünfläche „Straßenbegleitgrün“
Am Nordrand des geplanten Baugebietes zwischen der geplanten Garagenzeile, die Lärmschutzfunktion übernimmt und dem angrenzenden Straßenraum der Peiner Straße einschließlich Fuß- und Radweg ist ein ca. 4 m breiter Grünstreifen als „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Dieser Bereich soll unversiegelt bleiben. Entlang der Lärmschutzwand (Garagenrückseite) ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung von Klettergehölzen getroffen (s. u.).

An der Ostgrenze des Plangebietes entlang der öffentlichen Erschließung wird ebenfalls ein schmaler Grünstreifen als „Straßenbegleitgrün“ zur Abschirmung vom Nachbargrundstück festgesetzt.

Bepflanzung von Stellplätzen
Oberirdische Stellplatzflächen mit mehr als 8 Stellplätzen sind durch Bäume zu gliedern, um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild durch große versiegelte Stellplatzflächen zu vermeiden.

Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass nach 8 Stellplätzen ein Laubbaum anzupflanzen ist. Um gute Wuchsbedingungen für die Bäume zu schaffen und möglichst schnell die beabsichtigte Wirkung auf das Ortsbild zu erzielen, werden Mindestqualitäten für die Bäume, eine Auswahl geeigneter Arten sowie eine Mindestgröße für die Pflanzbeete festgesetzt.

Eingrünung von Tiefgaragen
Im Plangebiet sind Tiefgaragen vorgesehen, um die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf ein gewisses Maß zu begrenzen. Um den angestrebten grünen Charakter des Wohnparks umzusetzen, sind die nicht überbauten Oberflächen der Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm hohen durchwurzelbaren Substrat zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

Wege, kleine Plätze, Terrassen oder sonstige kleinflächige Versiegelungen sind zulässig, damit sich für den Bauherrn ein angemessener Spielraum zur Gestaltung der Freiflächen ergibt.

Begrünung der Lärmschutzwand
Entlang der Peiner Straße ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,24 m über der Straße festgesetzt. Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, ist die straßenseitige Wand (Nordseite) mit Klettergehölzen entsprechend der textlichen Festsetzung zu begrünen.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Um die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche der Peiner Straße (B 65) sowie der nördlich der Peiner Straße gelegenen Gewerbegebietsflächen zu beurteilen, wurde das Büro Bonk-Maire-Hoppmann aus Garbsen mit einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt (s. auch Punkt 10 dieser Begründung).

Aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation sind demnach gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor einwirkendem Lärm werden innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Aktiver Schallschutz
Zur Schallabschirmung wird entlang der Peiner Straße eine 2,24 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt (textliche Festsetzung 6.1). Die Lärmschutzwand liegt parallel zur Peiner Straße. Die Lärmschutzwand stellt gleichzeitig die Rückwand der festgesetzten Garagenzeile dar.

Die Wohnbebauung im Plangebiet darf erst nach Errichtung der Lärmschutzwand realisiert werden.

Passiver Schallschutz
Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen näher bestimmt. Sie umfassen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen:

<u>Lärmpegelbereiche</u>
Entsprechend der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens wurden dem Plangebiet Lärmpegelbereiche zugewiesen. Innerhalb dieser sind gemäß Festsetzung Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (insbesondere Fenster, Außenwände und Dachflächen) entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllt werden.

<u>Schutzbedürftige Räume</u>
In dem Bereich des geplanten Baugebietes, in dem die Pegel über 45 dB(A) nachts liegen - dieser Bereich befindet sich in einem Abstand von 70 m zur südlichen Grenze der Peiner Straße - ist für schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer) sicherzustellen, dass bei Dauerlüftung durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder äquivalente Maßnahmen die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden.

<u>Freiflächen</u>
Bis zu einem Abstand von 55 m zur südlichen Flurstücksgrenze der Peiner Straße (Flurstück 142/32) liegen im festgesetzten WA-Gebiet Pegel über 55 dB(A) tags vor. Innerhalb dieses Bereiches sind die schutzbedürftigen Freiflächen (Terrassen, Bal-

kone etc.) an den der Peiner Straße abgewandten Gebäudeseiten der künftigen Wohngebäude anzuordnen. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von diesen Vorgaben abgewichen werden, wenn die schutzbedürftigen Freiflächen durch geeignete Abschirmmaßnahmen (z. B. Einfriedungen, Nebengebäude, Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) vom Straßenverkehrslärm abgeschirmt werden.

Gewerbelärm
In dem festgesetzten WA-Gebiet besteht bis zu einem Abstand von 75 m zur südlichen Grenze der Peiner Straße eine Überschreitung des Orientierungswertes durch Gewerbelärm. An den Richtung Norden, Nordwesten, Nordosten, Osten und Westen gewandten Gebäudefassaden sind Fenster von schutzwürdigen Räumen mit einer Festverglasung zu versehen. Ausnahmsweise dürfen Fenster in diesen Fassaden für die Reinigung zu öffnen sein, wenn sie nur mit einem Schlüssel (kein Drehgriff) zu öffnen ausgeführt werden.

Ausnahmen
Durch die tatsächliche Gebäudesituation kann es im Rahmen der Ausbauplanung zu einer Minderung der Schallpegel kommen (z. B. in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper). Für diese Fälle kann unter Erbringung eines Einzelnachweises von den schalltechnischen Vorgaben abgewichen werden.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrecht
Entlang der Westgrenze des Plangebietes wird ein Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der westlich und südlich angrenzenden Flächen festgelegt.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sowie das Landschaftsschutzgebiet entwässern zurzeit in den am Westrand des Plangebietes verlaufenden Graben. Um die Entwässerungsmöglichkeit für die benachbarten Grundstücke auch bei einer Aufgabe des Grabens langfristig aufrechtzuerhalten, wird ein Leitungsrecht festgelegt.

Geh- und Fahrrecht
Das Geh- und Fahrrecht entlang der Ostgrenze des Plangebietes mit Anschluss an die privaten Verkehrswege ermöglicht eine Umfahrung der südöstlichen Bebauung, falls ein Wenden (mit größeren Fahrzeugen) nicht möglich ist. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass der Bereich bebaut und anderweitig so genutzt wird, dass ein Wegerecht nicht mehr umgesetzt werden kann.

6.10 Sichtdreieck

Um die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der geplanten Haupterschließung zur Peiner Straße zu erhöhen, wurden in diesem Bereich Sichtdreiecke für die Peiner Straße und den Radweg entlang der Straße festgesetzt. Diese sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art wie Anpflanzungen, Einfriedungen und Ablagerungen ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Auch die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig, da auch abgestellte Fahrzeuge ein Sichthindernis von mehr als 0,80 m Höhe darstellen.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE (FLÄCHENBILANZ)

Städtebauliche Werte B-Plan Nr. 319 "Wohnpark Keramische Hütte"

		m²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4		20.090	63%
Straßenverkehrsfläche		4.860	15%
davon Peiner Straße	*1.960*		
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche		2.580	8%
Versorgung (Gas)		255	1%
Private Grünflächen		4.245	13%
Gesamtfläche Plangebiet		**32.030**	**100,0%**

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann an die Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Sehnde angeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Netze der Stadt Sehnde wurde diesbezüglich überprüft. Die Ver- und Entsorgungsleitungen führen über die Peiner Straße.

Niederschlags- und Abwasserbeseitigung
Die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Sammelkanalisationen in der Peiner Straße.

Eine Gewässerbenutzung zur Oberflächenentwässerung ist nicht geplant.

Löschwasser
Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW mit 1.600 l/min über zwei Stunden sicherzustellen.

Der dem Plangebiet nächstgelegene Hydrant verfügt über eine Leistungsfähigkeit von 1.420 l/min. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist zu prüfen, durch welche Maßnahmen die fehlende Menge bereitgestellt werden kann. Gegebenenfalls sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen zu schaffen.

Abfallentsorgung
Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt durch Müllfahrzeuge und ist durch entsprechende Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Für den Bereich der privaten Verkehrsflächen ist eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Von dort wird von den Bewohnern der Abfall zu den durch Müllfahrzeuge anfahrbaren Sammelstellen gebracht (s. 6.4).

9. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Altlasten
Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung der Flurstücke 185/11 und 190/2 wurde im Vorfeld des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 319 "Wohnpark Keramische Hütte" eine Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Region Hannover angefordert.

In dem Schreiben vom 30.07.2012 der Region Hannover, Fachbereich Abfall/Bodenschutz wurde darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Altlasten- und Verdachtsflächenverzeichnis der Region Hannover unter der Standortnummer 253.015.5.120.0005 verzeichnet ist. Es handelt sich um eine Verdachtsfläche gem. § 2 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderung und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG). Die dort in der Vergangenheit und heute ansässigen Firmen sind nach Auffassung der Region Hannover mit Stoffen umgegangen, die geeignet sind, den Boden und evtl. auch das Grundwasser nachteilig und nachhaltig zu verändern. Die Betriebe werden als uneingeschränkt altlastenrelevant gewertet.

Weiterhin wird in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass bei der geplanten Nachnutzung durch Wohnbebauung die höchsten Anforderungen an den Zustand des Bodens gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (=BBodSchV) einschließlich seiner Anhänge 1 und 2 zu erfüllen sind. Aufgrund des langen Nutzungszeitraums seit 1922 ist eine Grundstücksnutzungshistorie durchzuführen, um zu ermitteln, wo auf dem Grundstück mit schädlichen Stoffen umgegangen wurde und wo diese gelagert oder mittels Leitungen transportiert wurden. Es ist ebenso zu klären, ob die bestehende Bausubstanz Schadstoffe enthält, die beim Rückbau abfallrechtliche und/oder die Arbeitssicherheit betreffende Probleme auslösen könnten. In einer Gefährdungsabschätzung sind die Ergebnisse zu bewerten. Es ist zu klären, ob die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht grundsätzlich mit den festgestellten Bodenbelastungen unvereinbar ist.

Diesen Anforderungen entsprechend wurde in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Region Hannover von der AWIA Umwelt GmbH, Göttingen ein Gutachten erstellt (19.05.2016). Dafür wurde eine orientierende Altlastuntersuchung des Grundstücks der ehemaligen Ziegelei auf Grundlage einer historischen Nutzungsrecherche durchgeführt.

Die Untersuchungen ergaben in keinem Fall Hinweise auf Altlasten. Vorgefunden wurden an zwei Orten oberflächennahe Bodenverunreinigungen, die durch Bodenaustausch im Zuge der geplanten Abrissmaßnahmen beseitigt werden können. In der Gefährdungsabschätzung heißt es auszugsweise:

"Wirkungspfad Boden-Mensch:
Eine relevante Gefährdung über o. g. Wirkungspfad ist derzeit nicht anzunehmen. An der Westseite der Verdachtsfläche 5 liegt eine erhöhte Konzentration an Chrom vor. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Wohnbebauung sollte hier ein Bodenaustausch stattfinden und die Gefährdungssituation somit bereinigt werden." (S. 40)

"Wirkungspfad Boden-Grundwasser:
Ein zusammenhängender oberflächennaher Grundwasserleiter wurde nicht festgestellt. Der Lias-Ton, der den vertikalen Wassertransport unterbindet, steht meist schon sehr oberflächennah ab ca. 50 cm an […]. Eine relevante Sickerwasserspen-

de mit Übergang zu einem Grundwasserleiter (ggf. im tieferen Lias) ist hier nicht zu erwarten. Somit werden Schadstoffe auch kaum in tiefere Bodenhorizonte verlagert." (S. 41)

"Handlungsempfehlungen
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere altlastbezogene Untersuchungsmaßnahmen nicht notwendig. Die festgestellten Verunreinigungen sind lokal begrenzt und können – im Zuge der geplanten Abrissmaßnahmen – gut beseitigt werden. Diese Sanierungsmaßnahmen sollten gutachterlich begleitet werden. Da im Zusammenhang mit den hier vorgestellten orientierenden Untersuchungen nur einzelne Verdachtsparameter analysiert wurden, sind ergänzende Analysen zur Deklaration des zu erwartenden Aushubmaterials notwendig.

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass insbesondere unter den heute versiegelten Flächen in den Gebäuden lokal begrenzt Bodenverunreinigungen vorliegen. Diese sollten abfalltechnisch betrachtet werden. Dies betrifft aus der früheren Nutzung v.a. die Areale an den Heizräumen und Schornsteinen und aus den jüngeren Nutzungen die diffus verteilten Bereiche mit Ölverschmutzungen. Diese sollten im Zuge eines Schadstoffkatasters für die Bausubstanz geprüft werden und es sollten hierzu Vorschläge für die Separierung der Bereiche und die Entsorgung der Massen erarbeitet werden." (S. 41-42)

Entsprechend der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (Region Hannover, Team Bodenschutz, 04.10.2016) sind die Abriss- und Bodenarbeiten gutachterlich zu begleiten und eine Abschlussdokumentation dem Team 36.08 vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem ist die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Kampfmittel
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vorgenommen (BA-Nr. HA 07182, 30.05.2016). Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Die betroffene Fläche von ca. 500 m² liegt im nördlichen Bereich des Plangebietes. Für diesen Bereich ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger oder andere Munition vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann.

Vom 08.08. bis 10.08.2018 wurde aus diesem Grund eine Tiefensondierung durchgeführt, wobei keine Kampfmittel gefunden wurden (Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vom 27.09.2018).

10. IMMISSIONEN

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 319 "Wohnpark Keramische Hütte" befindet sich im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm der als Bundesstraße klassifizierten Peiner Straße. Ferner liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich des nördlich der Peiner Straße planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 317), für das flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt wurden. Die Entwicklung eines Wohngebietes (WA) auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei erfordert, dass im Bebauungsplan der Konflikt mit dem bestehenden Verkehrs- und Gewerbelärm (heranrückender Wohnungsbau) bewältigt wird.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms wurden in einer "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 319 ‚Keramische Hütte' der Stadt Sehnde" durch das Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann GbR vom 08.10.2018 Gutachtennummer 13270/I untersucht.

Die Pegelminderung durch die im Bebauungsplan festgesetzte Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 2,24 m über Straßengradiente wird im Rahmen der Ausbreitungsberechnungen berücksichtigt.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nennt als Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Das Gutachten stellt fest, dass im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes die o. g. maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage wie auch in der Nachtzeit in den bundesstraßennahen Teilflächen des Plangebietes unter Beachtung der geplanten Lärmschutzanlage überschritten werden.

Dabei errechnen sich für die oberen Stockwerke der straßennahen WA-Gebietsflächen an der Peiner Straße Orientierungswert-Überschreitungen bis zu rd. 6 dB(A) am Tag bzw. 9 dB(A) in der Nachtzeit.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wurde die Einhaltung bzw. die Unterschreitung der WA-Orientierungswerte errechnet. Unter Beachtung des aktuellen städtebaulichen Entwurfes (s. Abb. 11) sind im Wesentlichen die erste Baureihe und die Gebäudenordseiten der zweiten Baureihe an der Peiner Straße von einer Überschreitung der WA-Orientierungswerte betroffen (s. Anlage 3 des Gutachtens). Das Gutachten empfiehlt, in diesen Bereichen die Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume in den der Peiner Straße zugewandten Gebäudeseiten soweit wie möglich auszuschließen. Sollte dies nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit, die von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudeseiten durch weitere passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 317 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel für das Gewerbe ergibt sich bei freier Schallausbreitung eine Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte von

55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von rd. 75 m zur nördlichen Grenze des geplanten Wohngebietes. Dabei kann die Überschreitung der Orientierungswerte bis zu rd. 4 dB(A) betragen (s. Anlage 4, Blatt 1).

Zum Schutz gegenüber den einwirkenden Gewerbelärmimissionen ist zunächst die Grundrissgestaltung des geplanten Bauvorhabens dahingehen zu optimieren, dass Fenster schutzbedürftiger Nutzungen soweit wie möglich an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet werden. Für die dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten wäre für Fenster schutzbedürftiger Räume eine Festverglasung vorzusehen. (Lärmschutzgutachten, S. 14)

Im Hinblick auf den Schutz der Freiflächen zeigen die Berechnungen, dass durch die Geräuschimmissionen der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete im nördlichen Teil des Plangebietes eine Überschreitung der WA-Immissionsrichtwerte am Tage zu erwarten ist. Unter Beachtung dieses Sachverhalts sind hier schutzwürdige Außenwohnbereiche an den Gebäudesüdseiten vorzusehen.

11. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

11.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine gewerbliche Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen. Die Entwicklung eines Wohngebietes in verkehrsgünstiger Lage fügt sich in die Umgebung ein und bewirkt eine städtebauliche Aufwertung des Ortsrandes von Sehnde. Durch die Wiedernutzbarmachung einer Fläche wird die Innenentwicklung in der Ortschaft Sehnde gefördert, statt Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

11.2 Wald

Gemäß RROP und LROP sind Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität in einem Abstand von 100 m von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten. Bei Unterschreitungen sollen die Belange der Forstwirtschaft und des Naturschutzes besondere Berücksichtigung finden. Hierbei sind insbesondere die für die Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf etc.) notwendigen Abstände zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Forstbehörde darauf hingewiesen, dass unmittelbar südlich an das Plangebiet Pionierwald angrenzt, der sich teilweise auf das Plangebiet erstreckt. Weiter heißt es in der Stellungnahme, dass die künftige Wohnbebauung Rücksichtnahmen erfordert, um Beeinträchtigungen des Waldes zu vermeiden. Da die vorhandende Bebauung für die vorgesehene Wohnbebauung beseitigt werden muss, sieht die Forstbehörde keinen Hinderungsgrund für die künftige Einhaltung des Waldabstandes.

Aufgrund der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten Forstamt Fuhrberg wurde der Abstand zwischen dem südlich angrenzenden Wald und der Bebauung von zunächst 10 m auf 35 m vergrößert. Damit wird ein Mindestabstand zur Gefahrenabwehr vor Brand oder umstürzenden Bäumen eingehalten.

Eine weitere Einschränkung des geplanten Wohngebietes wird aus den folgenden Gründen nicht vorgenommen:

Der vorliegende Bebauungsplan ist erforderlich, um einen städtebaulichen Missstand am Ortsrand der Ortschaft Sehnde zu beheben. Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind durch die baulichen Anlagen und befestigte Flächen der in den 80er Jahren stillgelegten Ziegelei geprägt. Die Gebäude sind mittlerweile stark beschädigt und befinden sich in einem baufälligen Zustand. Im Laufe der Jahre hatte sich nach der Betriebsstilllegung kleingewerbliche Nachnutzung auf dem Gelände angesiedelt. Diese Nutzung ging einher mit einer unkontrollierten Ansammlung von unterschiedlichen Materialien innerhalb der Gebäude sowie auf dem Außengelände. Auch wenn mittlerweile sämtliche Mietverträge aufgelöst sind und die letzten Nutzer das Gelände verlassen haben, sind noch diverse Gerätschaften zurückgeblieben. Trotz Einzäunung kann zur Zeit das Betreten durch Unbefugte nicht verhindert und deren Verhalten auf dem Gelände nicht kontrolliert werden. Vandalismus auf dem Gelände trägt zu den aktuellen Missständen wesentlich bei.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung und der Errichtung von Wohnbebauung wird der Bereich der ehemaligen Ziegelei städtebaulich aufgewertet und dieser Missstand behoben.

Als Maßnahme der Innenentwicklung dient das Vorhaben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da eine entsprechende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Gebäude des ehemaligen Industriestandortes vollständig zurückgebaut und die Flächen entsiegelt.

Zudem wird mit dem Bebauungsplan der in der Stadt Sehnde dringend erforderliche Wohnraum bereitgestellt.

Der im RROP dargestellte Richtwert von 100 m Abstand von der Bebauung zum Waldrand kann bei der dargestellten Flächengröße des allgemeinen Wohngebietes nicht eingehalten werden und würde die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Frage stellen.

In Abwägung der in diesem Fall konkurrierenden Ansprüche zwischen Naturschutz (Waldabstand) und Wohnnutzung wird der Wohnnutzung insbesondere unter dem Aspekt einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung) der Vorrang eingeräumt.

Gegenüber dem heutigen Zustand mit einer Bebauung, die bis auf 5 m an den südlichen Waldrand heranrückt, der hochgradigen Versiegelung des Geländes bis an den Waldrand und der Ablagerung von unterschiedlichen Abfällen ergibt sich mit der Planung eine Verbesserung für die Waldrandsituation. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der an den Wald angrenzende Bereich entsiegelt, Gebäude zurückgebaut und stattdessen eine ca. 20 m breite private Grünfläche festgesetzt. Diese dient als ökologische Pufferfläche zwischen Waldrand und Bebauung.

Der sich vom südlich angrenzenden Wald auf das Plangebiet erstreckende Gehölzbereich, der entsprechend der Stellungnahme als Teil des Waldes einzustufen ist, wird zum Schutz als Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (s. 6.7). Die Festsetzung von Wald i. S. d. Waldrechtes als Grünfläche bedeutet formal eine Waldumwandlung. Durch den umfassenden Schutz der Fläche gehen jedoch keine Waldfunktionen durch die Festsetzung verloren.

Zu dieser Fläche wird der Abstand zur Bebauung von 35 m unterschritten. Im Hinblick auf die gebotene Berücksichtigung der Gefahrenabwehr werden hier aufgrund des niedrigen Gehölzaufwuchses Gefährdungen durch Windwurf für die geplante Bebauung nicht erwartet.

11.3 Bauverbotszone

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG sind in einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße (Peiner Straße) Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Um eine größtmögliche Wirkung zu erzielen, sollte die Lärmschutzwand in nächster Nähe zur Lärmquelle positioniert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand befindet sich innerhalb der gesetzlich geltenden Abstandsfläche in einem Abstand von ca. 11 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße. In einer Vorabstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde der Errichtung einer aktiven Lärmschutzanlage zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor einwirkendem Lärm zugestimmt. Die dort festgesetzte Garagenzeile, die die Funktion einer Lärmschutzwand übernimmt, wird für zulässig erklärt.

11.4 Hubschraubertiefflugstrecke

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 12.09.2016 darauf hin, dass sich das Plangebiet am Rande eines Korridors einer Hubschraubertiefflugstrecke befindet.

Die Belange der Bundeswehr werden durch die Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt. Es ist jedoch gegebenenfalls mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

11.5 Umweltbelange

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Auch wenn im Verfahren nach § 13a BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG dem Vorhaben entgegenstehen.

Artenschutzrechtliche Belange

Das ca. 3 ha große Plangebiet ist durch die bisherige intensive anthropogene Nutzung vorbelastet und aufgrund der gewerblichen Nutzung großflächig versiegelt. Aufgrund der starken Vorbelastung ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als eher gering einzustufen. Ausgenommen ist der alte

Gebäudebestand, der Lebensraum für Fledermäuse darstellt (s. Punkt 4.4) sowie der Gebäude- und Gehölzbestand als potentieller Lebensraum für Vögel.

Fledermäuse
Im Hinblick auf die vorgefundenen Winter- und Sommerquartiere der Braunen Langohren bzw. der Zwergfledermäuse sind die artspezifischen Aufzucht- bzw. Überwinterungszeiträume bei der Baufeldräumung zu beachten und der Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Damit wird den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung usw.) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) begegnet.

Auf der Vorhabenebene ist für den Abriss der Gebäude eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen. Der Abriss der Gebäude mit Winterquartier ist außerhalb des Überwinterungszeitraumes von Ende April bis Ende September durchzuführen, um eine Verletzung und Tötung der Tiere auszuschließen. Im Bereich des Sommerquartiers ist der Abriss im Zeitraum zwischen November und Februar vorzunehmen. Außerhalb dieser Zeiträume ist ein Abriss fachgutachterlich zu begleiten, um den tatsächlichen Besatz an Tieren zu überprüfen und damit eine Verletzung oder Tötung der Tiere und damit ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Im Falle des Verlustes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Braunem Langohr Zwerg-, Wasser- und Fransenfledermaus sind Ersatzquartiere in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Stichpunktartig können die Anforderungen an ein Ersatz-Sommerquartier folgendermaßen beschrieben werden (vgl. Gutachten Niermann):

- Ca. 20 Spaltenquartiere (z.B. Fassadenverkleidung, Spaltenkästen, Fassadensteine) werden benötigt
- diese sollten unterschiedlich exponiert sein, Schwerpunkt nach Süden und Westen;
- die Spaltenquartiere benötigen einen freien Anflug;
- wegen der Akzeptanz sollten die Spaltenquartiere nicht über Fenstern oder Türen angebracht sein (herunterfallende Kotkrümel)

Die Anforderungen an das Ersatz-Winterquartier sind:

- freier Anflug,
- der Ein- und Ausflug sollte sich auf mind. 1,7 m Höhe befinden, weil sonst Katzen die Tiere wegfangen;
- das Quartier sollte mit Gehölzen in die Landschaft eingebunden sein;
- das Quartier sollte eine Größe von mind. 30 m² haben;
- der Bereich des Einflugs sollte unbeleuchtet sein (auch dies würden Prädatoren ausnutzen);
- die interne Temperatur sollte ca. 2-6°C betragen, die Luftfeuchtigkeit mind. 85% (die konkrete Ausführung ist fachgutachterlich zu begleiten, um das Erreichen dieser Werte sicherzustellen).
- innerhalb des Quartiers sollten Spalten angeboten werden (z.B. durch Deckensteine)

Vögel
Im Plangebiet ist vorrangig mit dem Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten zu rechnen, die häufig im Siedlungsbereich auftreten und jährlich neue Nester bauen. Um Individuenverluste geschützter Arten zu vermeiden ist sicher zu stellen, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar) gerodet werden.

Gebäudebrüter konnten für das Jahr 2016 nicht festgestellt werden. Da der Abriss der Gebäude erst nach dem 01.03.2019 stattfindet, ist der Abriss fachgutachterlich zu begleiten, um den tatsächlichen Besatz an Tieren zu überprüfen und damit das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Boden und Wasser
Das rd. 3 ha große Gelände der ehemaligen Ziegelei ist derzeit auf rd. 2,56 ha versiegelt (unberücksichtigt bleiben die Peiner Straße und das kleine Avacon-Gelände, die in ihrem Bestand nicht verändert werden). Auf Grundlage des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von rd. 1,8 ha zulässig. Mit der Planumsetzung kommt es rein rechnerisch zu einer Entsiegelung von rd. 25 % bisher versiegelter Fläche. Damit verbunden sind eine Verbesserung der Bodenfunktionen und eine Verminderung des Oberflächenwasserabflusses. Darüber hinaus kommt es zu einer Beseitigung von Bodenverunreinigungen.

Zulässige Versiegelung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 319

	m²		zulässige Grundfläche einschl. Überschreitung	m²
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4	20.090	x	0,6	12.054
Straßenverkehrsfläche	2.900	x	1	2.900
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Privatstraßen	2.580	x	1	2.580
Summe				**17.534**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (s. Punkt 9 dieser Begründung). Es wurden lediglich lokal begrenzte Verunreinigungen festgestellt. Im Rahmen der Abrissarbeiten erfolgt eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation, damit eine ordnungsgemäße abfalltechnische Behandlung des Abrissmaterials sichergestellt werden kann.

Klima / Luft
Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes durchzuführenden Entsiegelungsmaßnahmen und die damit einhergehende Erhöhung der Grünstrukturen bewirken eine Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima bzw. Luft zu erwarten.

Das **Landschafts- bzw. Ortsbild** des Plangebietes weist mit seinen teilweise im Verfall begriffenen Gebäuden und dem verwahrlost erscheinenden Außengelände ein negatives Erscheinungsbild auf. Durch die Planung wird das Ortsbild aufgewertet und das Plangebiet einer seiner Umgebung angepassten Nutzung zugeführt. Festsetzungen von Pflanzgeboten tragen zu einer Einbindung des geplanten Baugebiets in die Landschaft bei.

Mensch
Auf das geplante Wohngebiet wirken Verkehrsimmissionen der Peiner Straße sowie Gewerbelärm der nördlich der Peiner Straße planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiete ein. Die Festsetzung von passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen sichern gesunde Wohnverhältnisse.

Die Umwandlung einer brachliegenden Gewerbefläche mit Müllablagerungen in ein städtebaulich geordnetes Wohngebiet verbessert das Landschaftsbild und steigert die Naherholungsfunktion der angrenzenden Flächen. Zur Verbesserung der Erholungsnutzung wird durch die festgesetzte Grünfläche am südlichen Plangebiet eine fußläufige Verbindung zu dem Pfad am nördlichen Rand des LSG Richtung Westen geschaffen.

Zusammenfassung
Bei Umsetzung des Bebauungsplanes würden die neutralen oder positiven Umweltauswirkungen überwiegen. Hervorzuheben sind hier die Entsiegelung auf rd. 25 % der bisher versiegelten Fläche (Netto-Entsiegelung ca. 0,6 ha), der Bodenaustausch bisher verunreinigter Bodenbereiche sowie die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der Naherholung.

Lediglich im Bereich Tiere und Pflanzen (Fledermäuse, Vögel) kann es zu erheblichen Auswirkungen kommen. Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bleiben diese jedoch nicht bestehen. Insgesamt ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch einen städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Eigentümer die Kosten für die Planung übernimmt und der Stadt Sehnde keine Kosten entstehen.

Ein Erschließungsvertrag stellt sicher, dass auch für die Erschließung des Plangebietes der Stadt Sehnde keine Kosten entstehen.

13. ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** vom 02.09.2013 bis zum 20.09.2013 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.09.2016 bis zum 04.10.2016 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 31.08.2016 bis zum 04.10.2016 statt. Die vorgetragenen Anregungen und die Stellungnahmen der Stadt Sehnde sind dem Abwägungsprotokoll der Anlage zu entnehmen.

Die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 09.01.2019 bis zum 08.02.2019 statt. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Die vorgetragene Anregung und die Stellungnahme der Stadt Sehnde sind dem Abwägungsprotokoll der Anlage zu entnehmen.

Die **erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2019 bis zum 08.02.2019 statt. Die vorgetragenen Anregungen und die Stellungnahmen der Stadt Sehnde sind dem Abwägungsprotokoll der Anlage zu entnehmen.

14. VERFAHRENSVERMERKE

14.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 15.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 319 "Wohnpark Keramische Hütte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.2013 mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Sehnder Anzeiger bekanntgemacht worden.

14.2 Vorangegangene Beteiligung

Um größere Planungssicherheit insbesondere hinsichtlich der Belange des Artenschutzes, des Bodenschutzes, der Waldbelange sowie der verkehrstechnischen Belange zu erzielen, wurden im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Unteren Wasserbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Forstamt sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr durchgeführt.

14.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 15.08.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 319 „Wohnpark Keramische Hütte“ mit örtli-

cher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.09.2016 bis zum 04.10.2016 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.08.2016 bis zum 04.10.2016.

14.4 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 319 „Wohnpark Keramische Hütte“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 09.01.2019 bis zum 08.02.2019 statt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.08.2016 bis zum 04.10.2016.

14.5 Satzungsbeschluss

- Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt -

ANHANG

- Biotoptypenplan zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde für den Bereich "Keramische Hütte" (planerzirkel städtebau, grün- und landschaftsplanung, Hildesheim) vom 27.07.2016
- Städtebaulicher Entwurf, Europaplan, Hannover, 06.11.2018