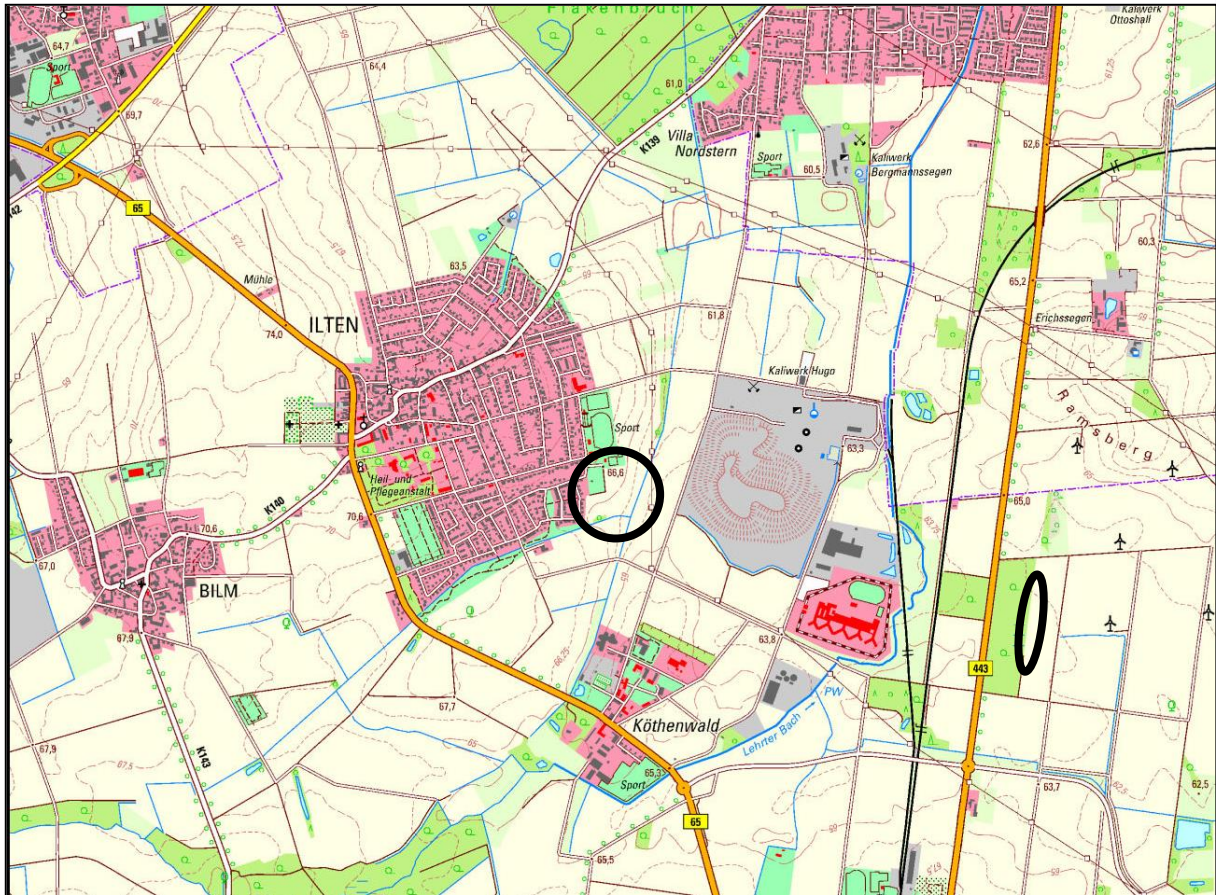


Bebauungsplan Nr. 734 „Neue Grundschule Ilten“ mit Örtlichen Bauvorschriften

OT Ilten der Stadt Sehnde,
Region Hannover

Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2024
LGLN GeobasisdatenViewer Nds. unmaßstäbl. Darstellung



Stadt Sehnde
Nordstraße 21, 31319 Sehnde

**Bebauungsplan Nr. 734
„Neue Grundschule Ilten“
mit Örtlichen Bauvorschriften**

**OT Ilten,
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:

Abschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
2.	LAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG	2
2.1	Lage, Geltungsbereich, Größe und Eigentumsstruktur	2
2.2	Bestandssituation im Plangebiet und Topographie	4
2.3	Boden	7
2.4	Kampfmittel und Altlasten	8
2.5	Salzstock Lehrte-Sehnde	8
2.6	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
3.1	Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Bestehende Bebauungspläne	12
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	16
3.5	Landschaftsplanung	16
3.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte	17
3.7	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	18
3.8	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	18
4.	PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	19
4.1	Planungskonzept	19
4.2	Planungsalternativen	22
5.	PLANINHALT	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf	23
5.3	Maß der baulichen Nutzung	24
5.4	Bauweise und überbaubare Flächen	25
5.5	Verkehrsflächen	26
5.6	Versorgungsleitungen	27
5.7	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelung des Wasserabflusses	28
5.8	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	28
5.8.1	Öffentliche Grünfläche „Siedlungsgehölz“	28
5.8.2	Öffentliche Grünfläche „Festplatz“ und „Freizeitgelände“ und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
5.8.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
5.8.4	Anforderungen an die Anpflanzungsfestsetzungen	30
5.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
5.9.1	Regenwasserrückhalteflächen („RR“)	30
5.10	Externe Kompensationsflächen	31
5.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz	31
5.12	Flächenbilanz	33
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	33
6.1	Dächer	34
6.1.1	Dachform und Dachneigung	34
6.1.2	Dacheindeckung	34
6.1.3	Einfriedungen	35
6.2	Ordnungswidrigkeiten	35

7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	35
8.	SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG	36
8.1	Ver- und Entsorgung	36
8.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Flächenverbrauch	37
8.3	Immissionsbelange	37
8.4	Gewässerschutz	40
8.5	Denkmalschutz	40
8.6	Wald	40
8.7	Artenschutzrechtliche Belange	40
9.	VERFAHRENSVERMEKRE UND RECHTSGRUNDLAGEN	41

vorliegende Gutachten (gesonderte Dokumente):

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 49. F-Planänderung und zum B-Plan Nr. 734 „Neue Grundschule Ilten“ einschließlich Biotoptypenkartierung, Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, Oktober 2023
- Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, Entwurf vom 17.09.2024

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass und Erforderlichkeit

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung vom 15.07.2020 den Neubau der Wilhelm-Raabe-Schule im Ortsteil Ilten beschlossen. Für den geplanten Neubau am südöstlichen Ortsrand von Ilten wurde am 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 734 „Neue Grundschule Ilten“ vom Rat der Stadt Sehnde beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 734 ist der erhöhte Raumbedarf der Grundschule im Zusammenhang mit einer Umwandlung in eine Ganztagschule. Gleichzeitig besteht in der Stadt Sehnde eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Im Zusammenhang mit dem Flächenerwerb für das Schulgelände stehen innerhalb des Plangebietes Flächen für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Damit besteht die Möglichkeit mit einer Siedlungsergänzung angrenzend an die bestehende Bebauung „Neuer Garten“ die geplante Grundschule in den Ort einzubinden und die Siedlungsentwicklung im Süden von Ilten abzurunden.

Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Lage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen, auf denen das geplante Vorhaben nicht zulässig ist. Weitere Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und können nur auf Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens in den planungsrechtlichen Innenbereich überführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung zu schaffen und diese durch konkrete Nutzungsverteilung städtebaulich zu steuern.

Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sehnde im Parallelverfahren geändert.

Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Grundschule Ilten“ sollen Flächen für den Bau einer neuen Grundschule durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gesichert werden, um den Bedarf an schulischen Einrichtungen im Ortsteil Ilten zu decken. Durch die Bereitstellung von Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser wird dem Wohnraumbedarf im Ortsteil Ilten durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen. Es sind die Voraussetzungen für das verträgliche Nebeneinander von Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung Schule zu schaffen.

Weiteres Ziel ist die Eingrünung des Plangebietes im Süden und Osten zur freien Landschaft. In diesen äußeren Grünzug soll ein System zur oberflächlichen Entwässerung durch Mulden integriert werden.

Für die durch das Vorhaben überplante Ballspielfläche, die temporär auch als Festplatzwiese genutzt wird, sollen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

2. LAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG

2.1 Lage, Geltungsbereich, Größe und Eigentumsstruktur

Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Ilten angrenzend an die bebaute Ortslage. Die Kernstadt Sehnde liegt ca. 4 km entfernt. Die nächstgelegenen Ortsteile in knapp 2 km Entfernung sind Bilm im Westen von Ilten und Köthenwald im Süden. Entlang des westlichen Ortsrandes von Ilten verläuft die Bundesstraße B 65.

Das Plangebiet wird durch die Hugo-Remmert-Straße und die Straße „Am Neuen Garten“ im Norden sowie die Straße „Schiratswinkel“ im Nordwesten erschlossen.

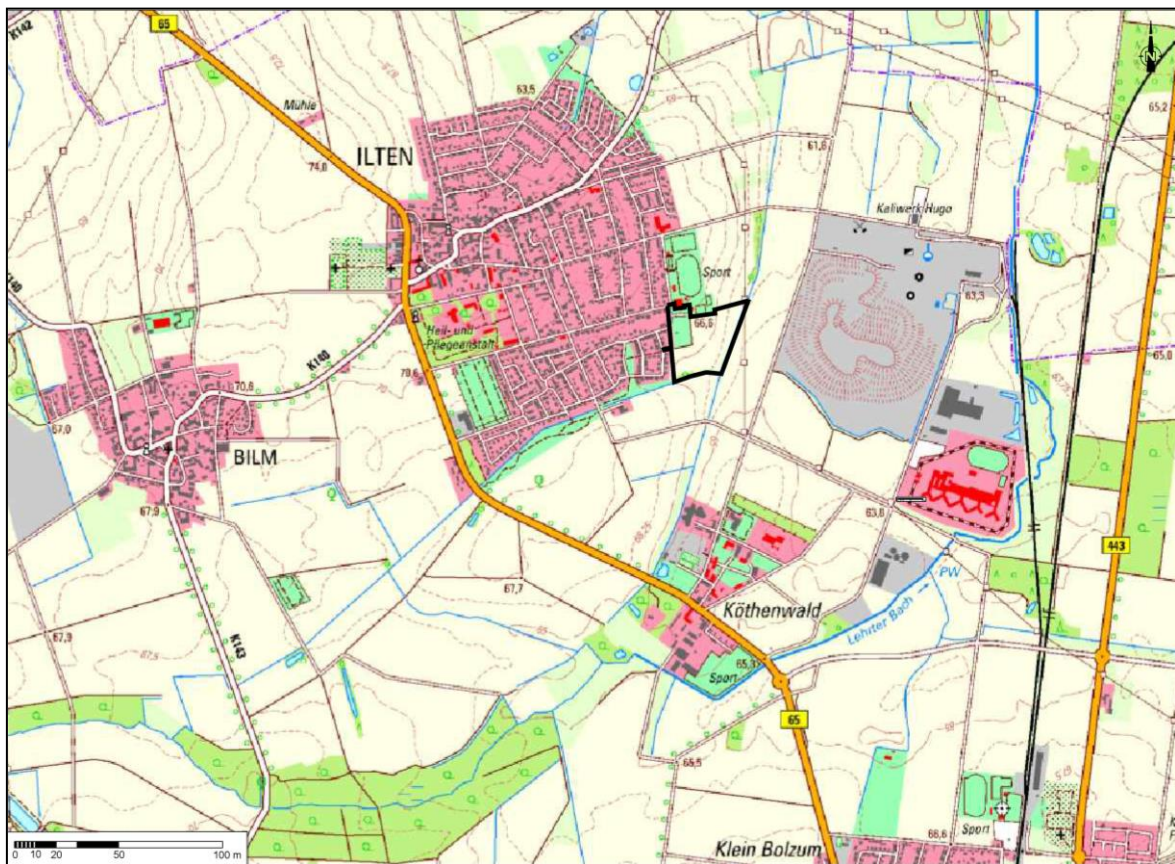


Abb. 1: Lage des Plangebietes; Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2024 LGLN GeobasisdatenViewer Nds. unmaßstäbl. Darstellung

Richtung Osten liegt in etwa 200 m Entfernung vom Plangebiet die Abraumhalde (Kaliberg) des Standortes Bergmannsseggen-Hugo der K + S Minerals and Agriculture GmbH. Zwischen dem Plangebiet und dem Kaliberg befinden sich Ackerflächen, über die in Nord-Süd-Richtung eine 110-kV-Leitung verläuft. Die äußerste Nord-Ostspitze des Plangebietes wird von der 110-kV-Leitung gequert.

Südlich und östlich vom Plangebiet befindet sich die landwirtschaftlich genutzte Feldmark. Die landwirtschaftlichen Flächen sind von Wirtschaftswegen durchzogen.

Westlich und nordwestlich vom Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Diese besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, teilweise auch Doppelhäusern mit eher größeren Hausgärten.

Nördlich des Plangebietes befinden sich entlang der Hugo-Remmert-Straße Sportstätten mit Sporthalle, Tennisplätzen und zwei Sport-/Fußballplätzen des MTV Ilten von 1896 e.V. sowie eine Kindertagesstätte und das Schützenhaus von Ilten.

Grundversorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur

Der nächstgelegene Kindergarten „Im Bosenkamp“ liegt knapp 1 km vom Plangebiet entfernt. Zudem gibt es eine nahegelegene Kindertagesstätte mit Krippenplätzen an der Hugo-Remmert-Straße. Das Angebot an Sporteinrichtungen wird durch den örtlichen Sportverein MTV Ilten gesichert. Eine Sporthalle, Tennisplätze und Sportplätze stehen als Anlagen zur Verfügung. In Nähe zum Plangebiet befinden sich die Spielplätze „Habichtshorst“ und „Im Knick“.

Im Plangebiet selbst befindet sich auf einer großen Rasenfläche ein Ballspielplatz mit Fußballtoren. Ein Jugendtreff-Unterstand und eine Tischtennisplatte sind südlich davon errichtet. Im Südwesten der Tennisplätze befindet sich eine kleine Skateanlage (s. Abb. 5).

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Ort durch einen Verbrauchermarkt am Südrand von Ilten gesichert.

Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich (= Plangebiet) des Bebauungsplans „Neue Grundschule Ilten“ umfasst eine Fläche von rd. 6,69 ha und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden befinden sich Sportstätten mit der unmittelbar angrenzenden Sporthalle und den Flächen der Tennisanlage sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen der freien Landschaft.
- Im Süden und Osten schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an das Plangebiet. Die dort verlaufenden Gräben stellen die östliche bzw. die südliche Grenze des Plangebietes dar.
- Im Westen grenzt der Siedlungsrand von Ilten mit dem Baugebiet „Neuer Garten“ an das Plangebiet.

Eigentumsstruktur

Die Grundstücke im Norden und Nordwesten des Plangebietes befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Sehnde. Die übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen hat sich die Stadt bereits vertraglich gesichert.

Die Flächen der Gräben am Süd- und Ostrand des Plangebietes gehören der Teilungs- und Verkoppelungsinteressentenschaft Ilten.

2.2 Bestandssituation im Plangebiet und Topographie

Entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes verläuft die Straße „Schiratswinkel“. Sie führt innerhalb des Plangebietes von Norden kommend Richtung Westen in das Baugebiet „Neuer Garten“. Im Norden ist der Schiratswinkel an die Hugo-Remmert-Straße und die Straße „Am Neuen Garten“ angebunden.

Das nördliche Plangebiet ist von den Stellplätzen, Fußweg und Abstandsgrün der nördlich angrenzenden Sporthalle geprägt sowie einem asphaltierten Weg, der vom Schiratswinkel abzweigt und Richtung Osten bis zur Tennisanlage führt. Dort endet er vor dem Vereinsheim in einer geschotterten Wendeanlage, die auch als Stellplatz für Pkw genutzt wird.

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich eine größere Grünfläche. Sie besteht im Norden aus einer Rasenfläche, die als Ballspielfeld mit vier Toren genutzt wird sowie temporär als Festplatz (Osterfeuer, Schützenfest). Im Süden steht ein kleiner Jugendtreff-Unterstand und eine Tischtennisplatte mit Bänken. Die Spiel- und Rasenflächen gehen in ein Siedlungsgehölz über, in dem sich ein kleiner Hügel befindet. In das Gehölz eingebettet liegt ein Waldtümpel. Östlich wird die Spiel- und Gehölzfläche durch einen Weg begrenzt, an dem auf der gegenüberliegenden Seite ein Skateplatz mit Bänken errichtet ist. Der Weg führt südlich um das Siedlungsgehölz als Fuß- und Radweg in das Baugebiet „Neuer Garten“.

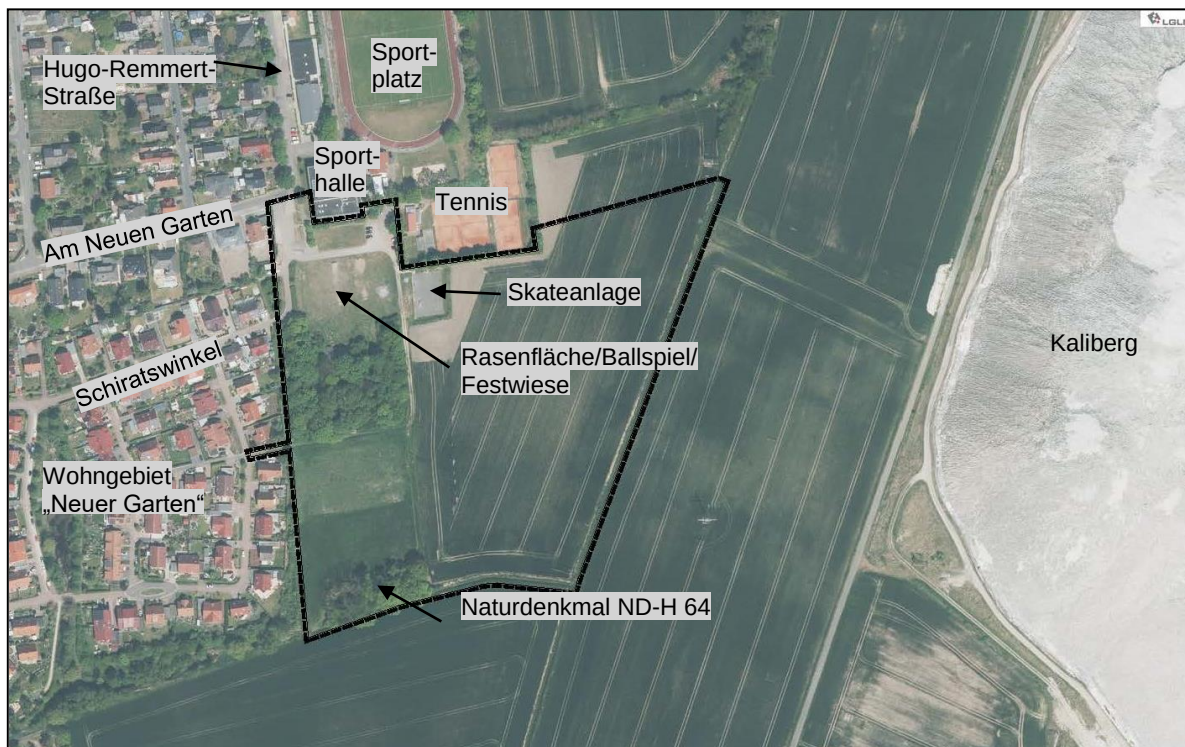


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2024 LGLN GeobasisdatenViewer Nds.

Südlich an das Siedlungsgehölz schließt eine Grünlandfläche an. Am Ende der Grünlandfläche und damit an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Plangebiets befindet sich ein naturnahes Feldgehölz, das sich aus altem Baumbestand zusammensetzt. Diese rd. 0,1 ha große Fläche ist als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG geschützt.

Entlang der Südgrenze des Plangebietes verläuft der sogenannte Bärenkampsgraben; entlang der Ostgrenze befindet sich der Knickgraben. Beide Gräben sind wasserführend mit Fließrichtung Osten bzw. Norden.

Die weiteren Flächen des Geltungsbereiches werden als Acker landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 3: Zufahrt zum Tennisplatz. links Abstandsgrün und Stellplätze der Sporthalle (pz 09/2023)



Abb. 4: Rasen/Ballspielfläche mit Jugendtreff-Unterstand und Gehölzbestand im Hintergrund (pz 06/2023)



Abb. 5: Der Skateplatz; im Hintergrund der Kaliberg und die 110-kV-Leitung mit Mast (pz 06/2023)



Abb. 6: Acker und Grünland; im Hintergrund der Gehölzbestand des Naturdenkmals (pz 06/2023)

Topografie

Das Gelände des Plangebietes besitzt ein Gefälle von Westen nach Osten bzw. Nordosten. Es fällt von ca. 68,0 mNHN im Bereich der Einmündung der Hugo-Remmert-Straße auf 62,0 mNHN im Bereich des nördlichen Grabens ab. Das Gelände entlang der Südgrenze im Verlauf des Bärenkampsgrabens fällt von ca. 64,2 mNHN an der südwestlichen Ecke auf 63,2 mNHN an der südöstlichen Ecke leicht ab.

Der östlich vom Plangebiet gelegene Kaliberg steigt auf ca. 155 mNHN an und liegt damit rd. 90 m höher als das Plangebiet.

2.3 Boden

Bodenbeschaffenheit

Im Großteil des Plangebietes ist die vorherrschende Bodenklasse für Erdarbeiten nach DIN 18300 gemäß NIBIS®Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, 05/2024) die Bodenklasse 3 für leicht lösbare Bodenarten. Die Tragfähigkeit des Bodens wird größtenteils mit „mittel bis gut“ beschrieben.

Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50) herrscht im Plangebiet mittlere Pseudogley-Braunerde im nördlichen und mittlere Gley-Braunerde im südlichen Bereich vor (Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS®Kartenserver, LBEG, 05/2024).

Baugrund

Die K+S Minerals und Agriculture GmbH weist mit Schreiben vom 20.06.2024 auf Folgendes hin: *„Aufgrund der räumlichen Nähe zu Grubenbauen (Entfernung ca. 200 m Luftlinie) können zukünftig sehr geringe, für Gebäude und Bauwerke unschädliche Senkungen, mit Geschwindigkeiten von sehr wenigen mm/a oder darunter, auftreten.“*

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) führt zum Thema Baugrund mit Schreiben vom 12.06.2024 Folgendes aus: *„Der Standort liegt im Randbereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Salzstockhochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten, Nutzungsart) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben.“*

Schutzwürdigkeit

Gemäß der Karten „Suchräume für schutzwürdige Böden“ des NIBIS®Kartenserver (LBEG, 03/2024) zählen die Böden im Plangebiet nicht zu den besonders schutzwürdigen Böden¹.

Natürliche Ertragsfähigkeit und Bodenzahl

Mit der Bodenzahl für Ackerschätzung wird auf Grundlage des jeweiligen Schätzungsrahmens die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden geschätzt. Die Bodenzahl für Acker wird an Hand von Bodenarten, Zustandsstufen und Entstehungsarten festgelegt. Mit Zu- und Abschlägen bei der Festlegung von Bodenzahl werden Unterschiede in der Ertragsfähigkeit berücksichtigt,

¹ Grundlage für die Ermittlung der Schutzwürdigkeit ist die Auswertung der Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50).

die auf Klima- und Wasserverhältnisse, Geländegestalt oder Steingehalt und andere Faktoren zurückzuführen sind.

Die Bodenzahl/Ackerzahl im Bereich des Plangebietes liegt zwischen 31-54/33-56 (NIBIS®Kartenserver, LBEG, 05/2024).

2.4 Kampfmittel und Altlasten

Altlasten

Im NIBIS®Kartenserver (LBEG, 03/2024) sind keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich verzeichnet.

Die Untere Bodenschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 01.11.2024 mit, dass das Plangebiet aktuell nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover geführt wird. *„Konkrete Hinweise auf mögliche Boden- und / oder Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.“*

Kampfmittel

Nach der durchgeführten Luftbilddauswertung des Plangebietes wird keine Kampfmittelbelastung vermutet (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 08.01.2024).

Bei den durchgeführten Luftbilddauswertungen können nur Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

2.5 Salzstock Lehrte-Sehnde

Unter dem östlichen Plangebiet verläuft der Salzstock Lehrte-Sehnde. Ein Abbau von Kalisalz findet hier nicht mehr statt. Laut Mitteilung des Betreibers des Kaliwerkes Bergmannsseggen-Hugo befinden sich keine Strecken oder aktive Abbaue des ehemaligen Kaliwerkes unmittelbar unter dem Plangebiet (K+S Minerals and Agriculture GmbH, Schreiben vom 20.06.2024).

2.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Im Schleichgarten“ und „Im Steinkamp“ befinden sich knapp 1 km vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 371, die zwischen dem Kernort Sehnde und Ahlten pendelt. Dadurch ist Ilten an den Bahnhof Sehnde sowie den Bahnhof Ahlten mit S-Bahnhaltepunkt und Zügen Richtung Hannover und Hildesheim angebunden.

In rd. 1,5 km Entfernung verkehren an den Haltestellen Ilten „Am Friedhof“ und „Mühlenfeld“ an der B 65 drei weitere Buslinien (962, 373 und 800). Diese verbinden Ilten mit den umliegenden Ortsteilen. Die Linien 373 und 800 stellen eine Direktverbindung zur Landeshauptstadt Hannover dar.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für die Region Hannover bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Sehnde. Es ist am 10.08.2017 in Kraft getreten. Die 1. – 3. Änderung werden berücksichtigt.

Im RROP 2016 ist der Ortsteil Ilten als „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt (Abschnitt 2.1.4 Ziffer 02).

Dazu wird ergänzend in der Beschreibenden Darstellung Satz 2 und 3 ausgeführt: *In den „ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung (siehe Abschnitt 2.1.4 Ziffer 03) hinaus möglich.*

Der Umfang der Siedlungsflächenenerweiterung ist mit der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte (siehe Abschnitt 2.1.3 Ziffer 01) beeinträchtigen.

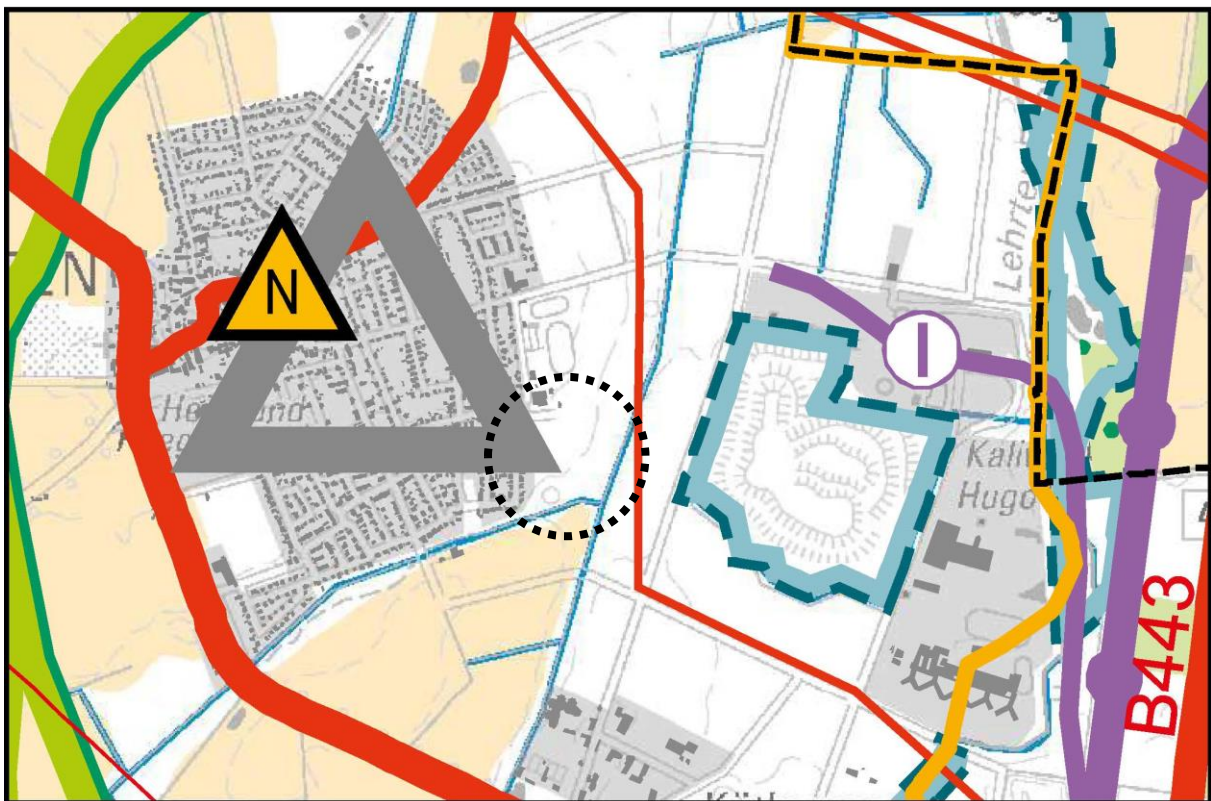


Abb. 7: Auszug aus dem RROP 2016, Region Hannover, Kartenblatt „Südost“ mit markiertem Plangebiet

Ferner ist der Ortsteil Ilten als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ festgelegt.

Die das Plangebiet im Nordosten querende 110-kV-Leitung ist in der zeichnerischen Darstellung als „Vorranggebiet Leitungstrasse“ festgelegt.

Die Flächen des Plangebiets sind – wie die nördlich angrenzenden Sportflächen, die nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen – ohne Darstellung (weiße Flächen).

Der vom Plangebiet aus sichtbare Kaliberg ist als „Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ festgelegt. Dazu wird in der Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung ausgeführt:

Als „Vorbehaltsgebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ sind Gebiete festgelegt, die für den Biotopverbund eine Bedeutung als Verbindungsfläche besitzen oder in denen eine solche Bedeutung entwickelt werden soll. Des Weiteren werden mit diesem Vorbehaltsgebiet raumbedeutsame Kompensationsflächen raumordnerisch gesichert. Es ist planerisch beabsichtigt, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) gezielt in diese und die gesamte Gebietskulisse des Biotopverbunds (siehe Ziffer 02) zu lenken, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes zu erhöhen (vgl. auch Erläuterungskarte 6).

Mit der vorliegenden Planung sollen Gemeinbedarfsflächen für den Bau einer Grundschule sowie allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von ca. 28 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und drei Mehrfamilienhäusern ausgewiesen werden. Der Ortsteil Ilten verfügt über eine gute Ausstattung an Versorgungsinfrastruktur und ist Grundschul- und Kindergartenstandort. Innerhalb des Plangebietes ist der Bau einer neuen 2,5-zügigen Grundschule vorgesehen. Die Schulkapazitäten reichen zur Aufnahme der Kinder des geplanten neuen Wohngebietes aus.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 734 „Neue Grundschule Ilten“ entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde, Region Hannover, 20.06.2024:
„Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

3.2 Flächennutzungsplan

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde stellt im nördlichen Bereich des Plangebiets Grünflächen mit den Nutzungen Bolzplatz, Tennisplatz und Sportplatz dar.

Ein geplanter geschützter Landschaftsbestandteil ist für den Bereich des Waldtümpels dargestellt. Im Landschaftsplan der Stadt Sehnde von 1994 (Gesellschaft für Landeskultur GmbH, Bremen) ist der Waldtümpel als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil unter der Nr. 6a aufgeführt. Die Bedeutung für den Naturschutz wurde in dem seltenen Biotoptyp gesehen. Diese Einordnung konnte durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe 3.7) nicht untermauert werden. Auch der aktuelle Landschaftsplan der Stadt Sehnde (Entwurfssfassung von 2021) stellt den Tümpel nicht als schützenswert dar, so dass im Rahmen der 49. Flächennutzungsplanänderung eine Herausnahme des geplanten geschützten Landschaftsbestandteiles beabsichtigt ist.

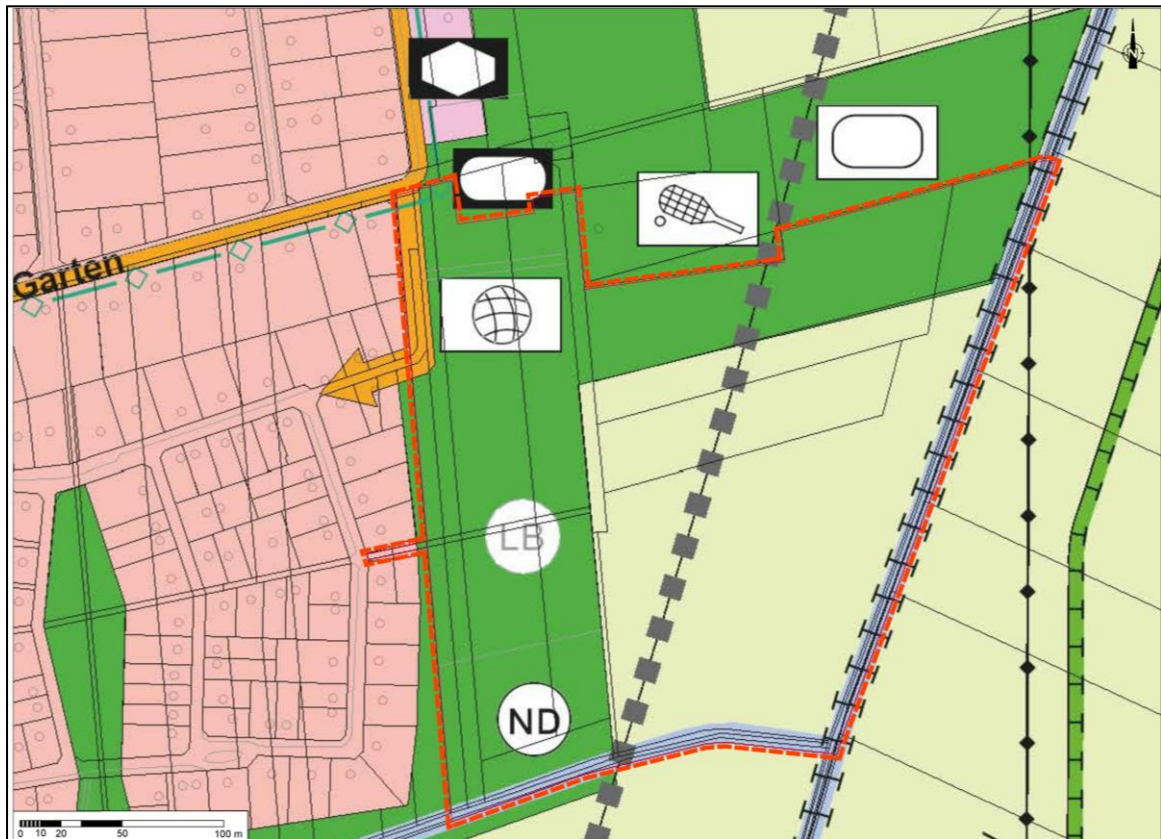


Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde mit markiertem Plangebiet

Das westliche Plangebiet ist angrenzend an den Siedlungsrand bis zum südlichen Naturdenkmal als Grünfläche dargestellt. Die weiteren Flächen des Plangebiets sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der östliche Graben ist als bandartiger Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bereich unterhalb des Salzstockes ist als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gg. Naturgewalten erforderlich sind“ dargestellt.

Mit der beabsichtigten Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen kann der Bebauungsplan „Neue Grundschule Ilten“ nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, so dass eine Änderung erforderlich ist. Zu diesem Zweck wird die 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sehnde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Grundschule Ilten“ durchgeführt.

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sehnde werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie Wohnbauflächen dargestellt. In den östlichen und südlichen Randbereichen werden Grünflächen dargestellt. Die in den Randbereichen des Plangebiets verlaufenden Gräben werden in Grünflächen eingebunden und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Das

Naturdenkmal ist Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Grünfläche.

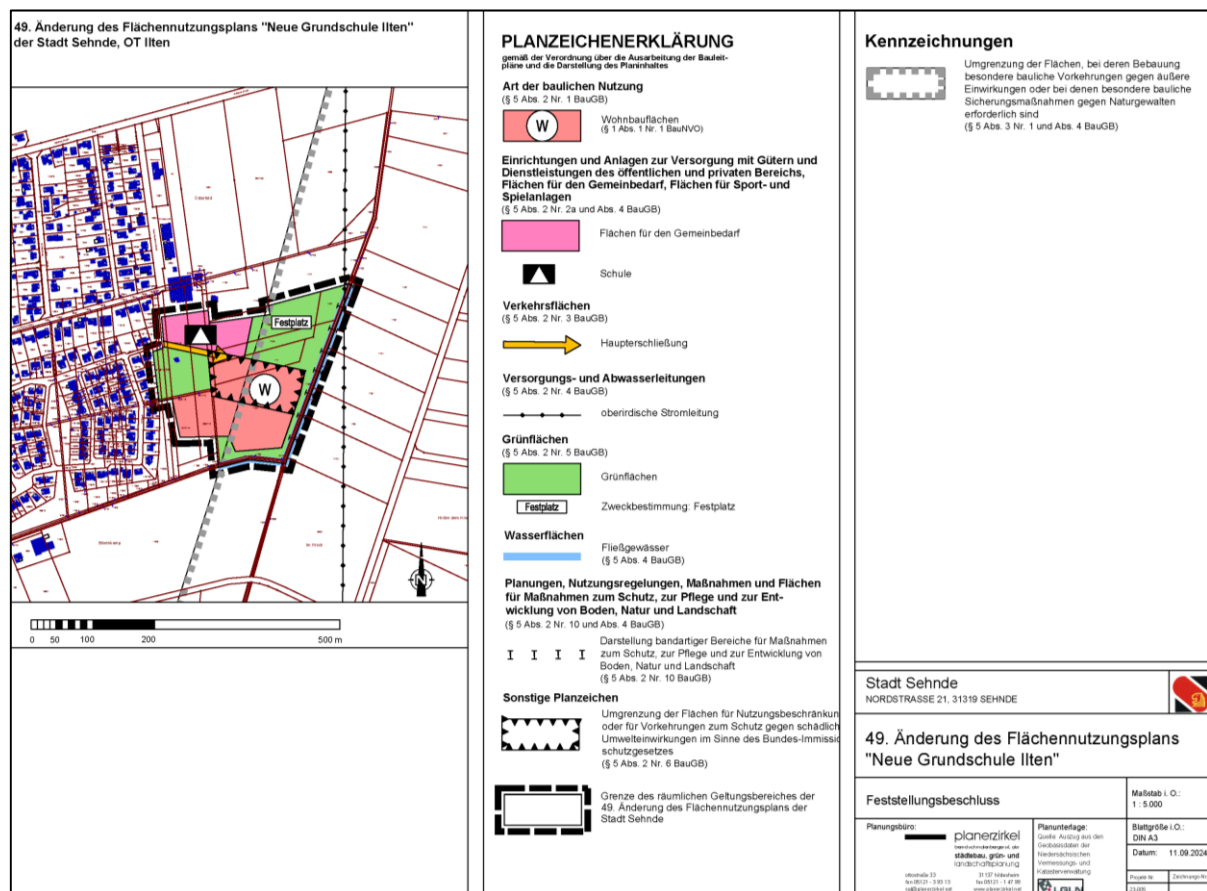


Abb. 9: Vorlage zum Feststellungsbeschluss der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sehnde

Nach Abschluss des Verfahrens zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Sofern Festsetzungen des Bebauungsplans nicht exakt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, sind sie das Ergebnis der Konkretisierung der Art der Bodennutzung, die auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur in ihren Grundzügen dargestellt wird.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Ausgenommen vom östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes im Bereich der Gräben wurden die weiteren Flächen bereits von Bebauungsplänen erfasst.

Der Bebauungsplan überlagert Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 702 „Osterfeld“, Nr. 702A „Osterfeld Ost“ und Nr. 702 A 1. Änderung, Nr. 720 „Neuer Garten“ sowie Nr. 729 „Erweiterung Sportanlagen Ilten“. Im Überlagerungsbereich erfolgen mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans die entsprechenden Teilaufhebungen.

Bebauungsplan Nr. 702 „Osterfeld“

Der Bebauungsplan Nr. 702 ist seit dem 29.10.1971 rechtskräftig. Er setzt im Überlagerungsbereich mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 734 Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen fest.

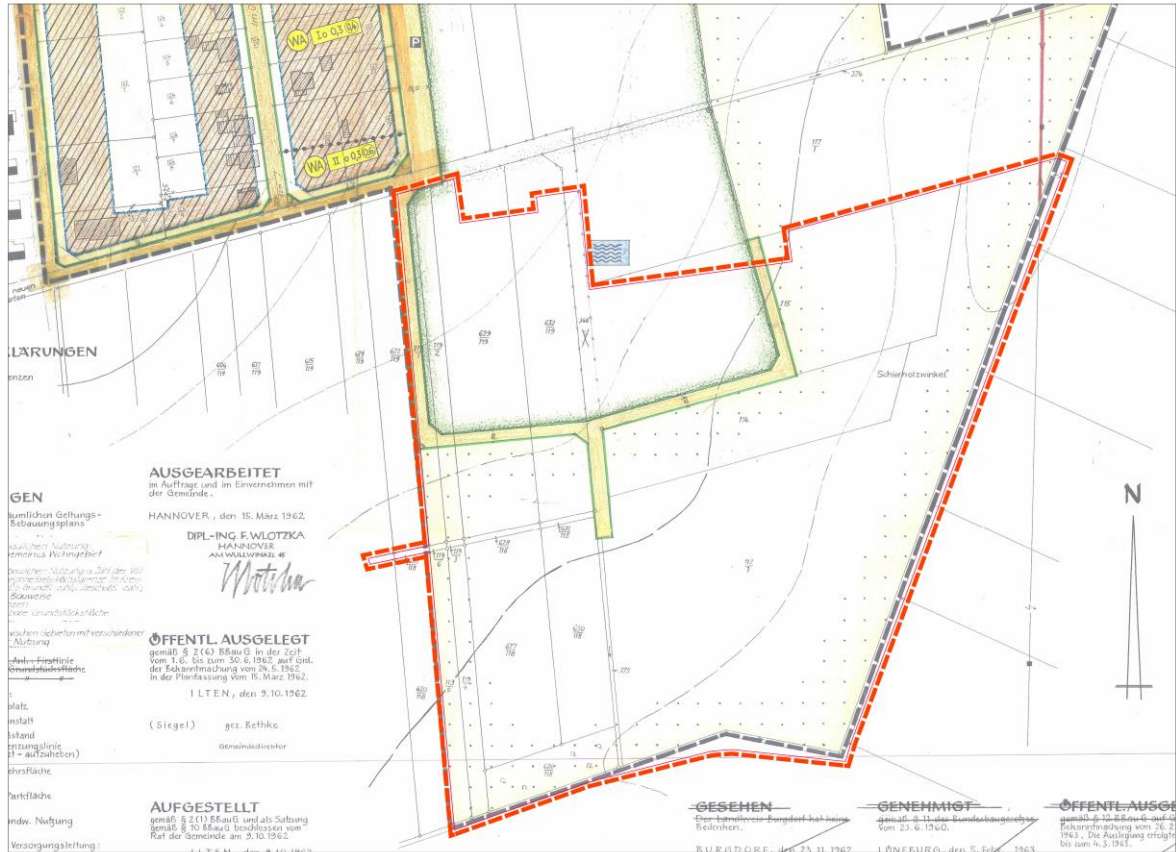


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 702 mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 734

Bebauungsplan Nr. 702A „Osterfeld-Ost“

Der Bebauungsplan Nr. 702A ist seit dem 27.06.1996 rechtskräftig. Er setzt im Überlagerungsbereich im Bereich der Sporthalle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Randlich entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist die Grünfläche mit Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten überlagert.

Die südliche Grünfläche ist mit den Zweckbestimmungen Festplatz, Bolzplatz und Spielplatz festgesetzt. Entlang der West-, Ost- und Südgrenze ist diese Grünfläche mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert.



Abb. 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 702A mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 734

Bebauungsplan Nr. 702A „Osterfeld-Ost“ 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 702A setzt im Überlagerungsbereich Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit randlicher Überlagerung durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan durch eine Ausweitung nach Süden vergrößert.

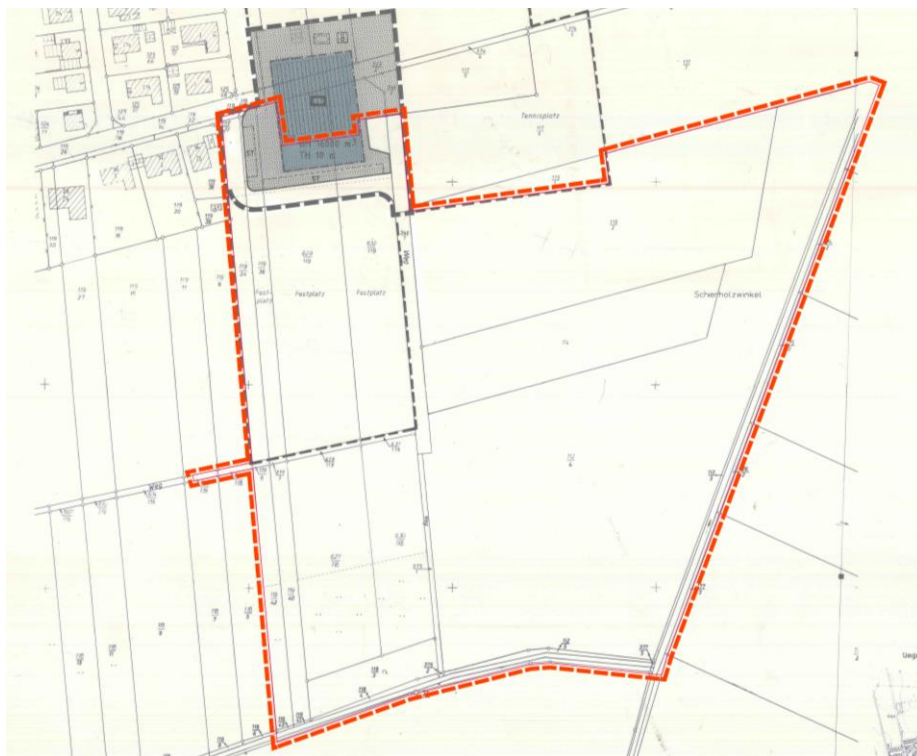


Abb. 12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 702A 1. Änderung mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 734

Bebauungsplan Nr. 720 „Neuer Garten“

Der Bebauungsplan Nr. 720 ist seit dem 06.04.2001 rechtskräftig. Er setzt im Überlagerungsbereich Grünflächen und Straßenverkehrsflächen fest.

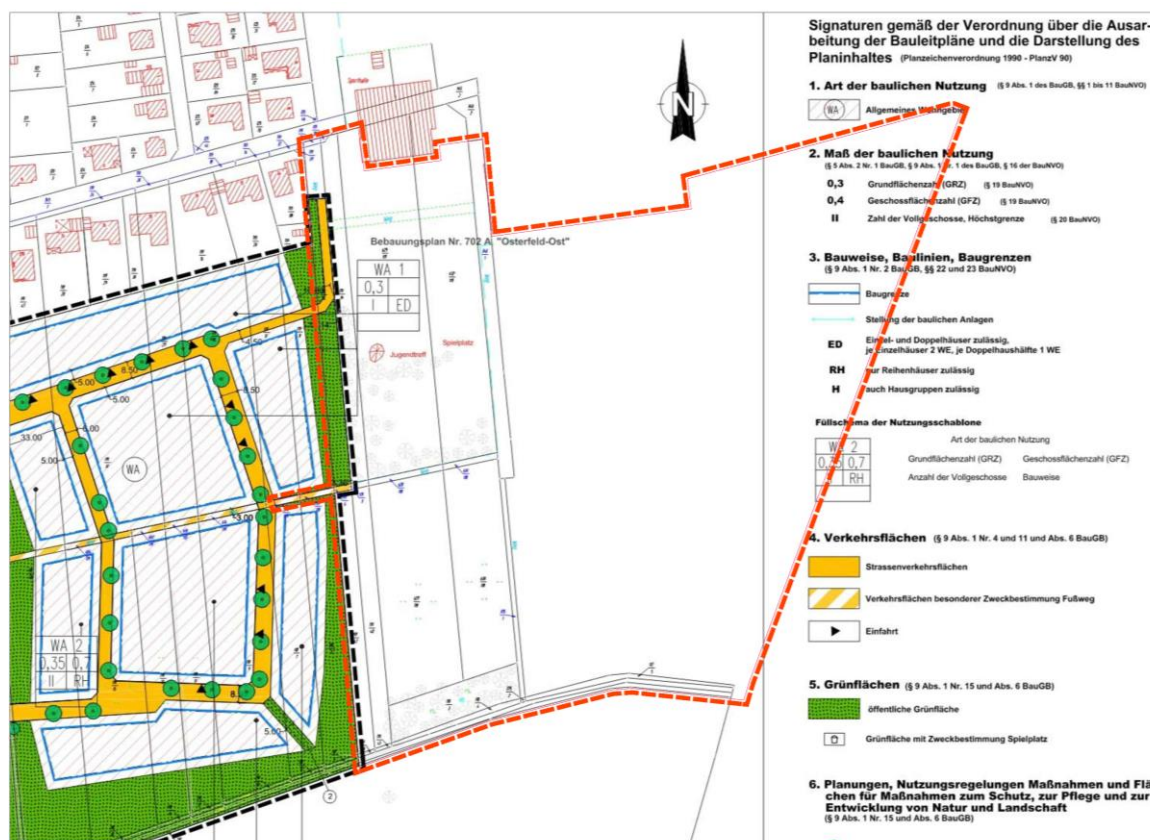


Abb. 13: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 720 mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 734

Bebauungsplan Nr. 729 „Erweiterung Sportanlagen Ilten“

Der Bebauungsplan Nr. 729 ist seit dem 20.08.2012 rechtskräftig. Er setzt im Überlagerungsbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Süd- und Ostgrenze sowie Straßenverkehrsflächen (Weg) fest. Angrenzend an die Straßenverkehrsflächen sind auf der Grünfläche Flächen für 15 Stellplätze festgesetzt.

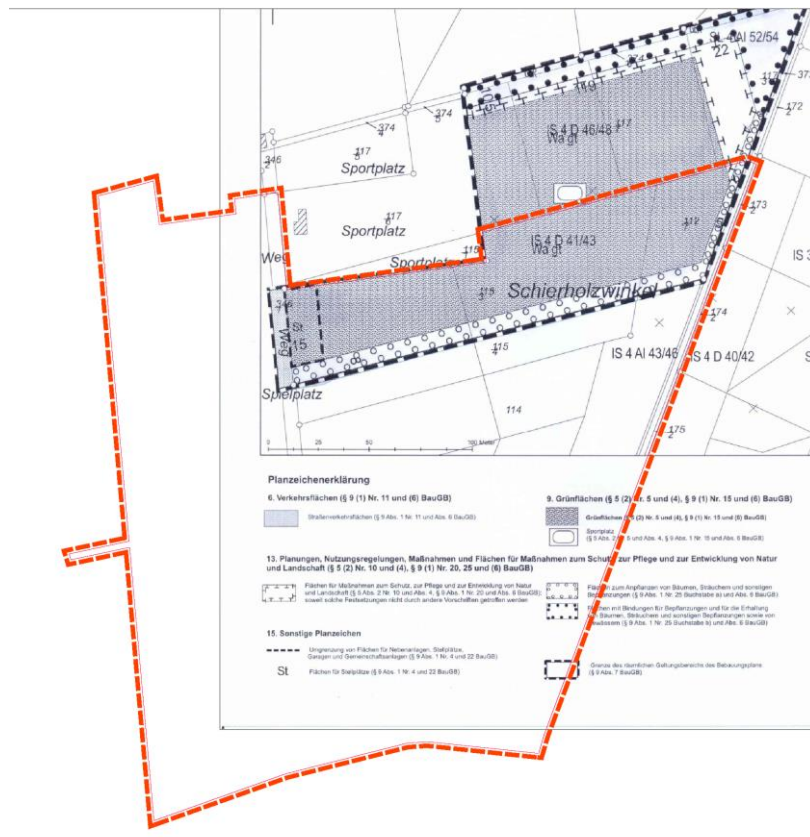


Abb. 14: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 729 mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 734

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Zwischen dem Baugebiet „Neuer Garten“ und der Straße „Am Neuen Garten“ liegen die Flächen des Bebauungsplans Nr. 708 „Am neuen Garten“. Er grenzt westlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Neue Grundschule Ilten“. Der Bebauungsplan Nr. 708 setzt an der Grenze zum Plangebiet reines Wohngebiet fest.

3.5 Landschaftsplanung

Die Auswertung des Landschaftsrahmenplans Region Hannover (LRP 2013) sowie des Landschaftsplans Stadt Sehnde (LP Entwurf 2021) erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und ist ausführlich im Umweltbericht dargelegt.

3.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes:

- Naturdenkmal H 64 im Süden
- keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wie z.B. FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder besonders gesetzlich geschützte Biotope

Nächstgelegene Schutzgebiete:

- rd. 1 km südlich: LSG H 20 „Gaim – Bockmer Holz“
- rd. 1,6 km östlich: Geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 (1) NAGBNatSchG H 38
- rd. 3,5 km südwestlich NSG-HA 217/FFH-108 „Bockmerholz, Gaim“

Wasserrechtliche Ausweisungen und Bestimmungen

Im Plangebiet befinden sich an der südlichen und östlichen Grenze Gewässer III. Ordnung.

Die Untere Gewässerschutzbehörde der Region Hannover weist mit Schreiben vom 20.06.2024 auf Folgendes hin:

„Die Nutzung in einem 5 m - Streifen auf beiden Seiten der Gewässer ist durch die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover eingeschränkt. Bauliche und sonstige Anlagen dürfen in diesem Bereich nur mit einer wasserrechtlichen Genehmigung errichtet werden. Auch Anpflanzungen dürfen in diesem Bereich nur mit Zustimmung des Unterhaltungspflichtigen vorgenommen werden. Die weiteren Planungen sind mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen abzustimmen, damit eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung dauerhaft gewährleistet werden kann.“

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmale im Plangebiet sind im NIBIS®Kartenserver (LBEG, 05/2024) oder im Denkmalatlas Niedersachsen nicht verzeichnet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde führt mit Schreiben vom 20.06.2024 aus, dass seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Weiter heißt es in dem Schreiben:

„Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem archäologisch sensiblen Bereich liegt. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Nördlich des Plangebiets sind zwei größere Fundstreuungen überliefert, die auf ein großflächiges vorgeschichtliches Siedlungsareal verweisen. Östlich des Plangebiets verweisen Luftbildbefunde ebenfalls auf eine Siedlung unbekannter Zeitstellung. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich die Fundstellen bis zum Plangebiet ausdehnen. Im Plangebiet ist daher dringend mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde (Funde/Befunde) zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Absatz 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt. Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die Planung zwar keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings muss sichergestellt werden, dass die archäologischen Funde und Befunde im Plangebiet vor ihrer Zerstörung durch die mit einer Erschließung und

Bebauung verbundenen Erdarbeiten sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.“

Sonstige Schutz-, Risiko- und Vorsorgegebiete

Plangebiet und unmittelbare Umgebung:

- keine sonstigen Schutz-, Risiko- und Vorsorgegebiete wie z.B. Hochwasserrisikogebiete oder Trinkwasserschutzgebiete

3.7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um das Thema Artenschutz hinreichend zu berücksichtigen und bei der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans von der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH (Hannover, Oktober 2023) ein Artenschutzgutachten erstellt. Zudem wurde von agwa eine Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2019) durchgeführt.

Für das Artenschutzgutachten sind in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover die Artengruppen Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse aufgenommen worden. Für den Feldhamster und die Haselmaus wurde jeweils eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Umweltbericht dieses Bebauungsplans ausführlich dargestellt und berücksichtigt.

3.8 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Rahmen der Entwurfsfassung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Hierzu werden vorhandene Fachinformationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ausgewertet und durch Gutachten ergänzt.

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.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und wird als Begründung Teil B bezeichnet.

4. PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

4.1 Planungskonzept

Der städtebauliche Entwurf gibt das Konzept für die Nutzung und Erschließung einschließlich einer möglichen Grundstücksteilung des Plangebietes wieder.

Das Konzept gliedert das Plangebiet in eine rd. 7.500 m² große Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Grundschule und eine rd. 18.400 m² große Wohnbaufläche, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Östlich an das Schulgelände grenzt eine Grünfläche, die das Plangebiet zur freien Landschaft hin einbindet. Die Grünfläche wird in eine Fläche zur Nutzung als Festwiese und für sonstige spontane Freizeitaktivitäten (ca. 6.000 m²) sowie in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unterteilt (ca. 20.485 m²). Das Siedlungsgehölz im Westen bleibt weitestgehend erhalten.

Mit der Planung wird für den neuen Grundschulstandort die dem Siedlungsgehölz vorgelagerte als Ballspiel- und Festplatzfläche überplant. Für diese Nutzungen steht die neu geplante Grünfläche zwischen Maßnahmenfläche und Schulgelände zur Verfügung. Der im Plangebiet bereits vorhandene Skateplatz kann durch die Einbindung in das Schulgelände an seinem Standort erhalten bleiben.

Schulstandort

Auf der Gemeinbedarfsfläche für den Grundschulstandort soll eine II-geschossige Grundschule für 10 Klassen errichtet werden. Ein Schulgebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.600 m² sowie mindestens 2.100 m² Freifläche gemäß den Vorgaben des Fachdienstes Schule, Sport und Kultur der Stadt Sehnde lassen sich auf der rd. 7.500 m² großen Gemeinbedarfsfläche realisieren. Es besteht zudem Spielraum für eine Erweiterungsfläche, deren Bedarf vom Fachdienst der Stadt Sehnde auf rd. 615 m² geschätzt wird.

Entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung ist das Schulgebäude in einer Achse mit der Sporthalle und angrenzend an den derzeitigen Siedlungsrand von Ilten vorgesehen. Durch die Lage zwischen der Straße „Schiratswinkel“ und der geplanten Haupteerschließung kann eine städtebauliche Raumkante erzielt werden. Sichere Fußwegeverbindung zur Schule können an das im Ort bereits bestehende Fußwegenetz angebunden und mit den geplanten Gehwegen im Plangebiet verknüpft werden.

Wohnungsbauflächen

Städtebauliches Ziel der Anordnung der geplanten Flächen für das allgemeine Wohngebiet ist die Einbindung des Schulstandortes in die Wohnbebauung.

Das Konzept sieht eine bauliche Verdichtung durch II-geschossige Mehrfamilienhäuser im Bereich südlich des Schulstandortes und der Festwiese auf insgesamt rd. 4.470 m² vor. Richtung Süden bzw. Osten im Übergang zur offenen Landschaft ist eine weniger dichte, eingeschossige Bebauung vorgesehen: Angrenzend an die II-geschossigen Mehrfamilienhäuser am Ostrand des Plangebietes ist neben Einfamilien- und Doppelhausbebauung auch Reihenhausbauung möglich. Im sonstigen (westlichen) Plangebiet sollen ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden. Diese

Strukturen sind ortstypisch und orientieren sich an der westlich angrenzenden Bebauung „Neuer Garten“.

Grünordnerisches Konzept

Die Planung sieht die Anlage bzw. den Erhalt von größeren öffentlichen Grünflächen auf insgesamt rd. 32.700 m² und damit auf fast 50 % des Plangebietes vor.

Die entlang der Ost- und Südgrenze geplante Maßnahmenfläche soll als ökologische Ausgleichsfläche naturnah entwickelt werden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen mit dem Naturdenkmal sowie der Bärenkampsgraben und der Knickgraben werden in diese Grünfläche eingebettet. Für die Grabenbereiche ergibt sich damit die Möglichkeit der Aufwertung der randlichen Strukturen durch Extensivierung. Zur Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten soll innerhalb dieser Grünfläche ein Fußweg angelegt werden.

Die zwischen der Maßnahmenfläche und dem Schulgelände geplante Grünfläche dient der Allgemeinheit als Spiel- und Bewegungsfläche z. B. für das Aufstellen der mobilen Balltore, die sich zur Zeit noch auf der Rasenfläche nördlich des Siedlungsgehölzes befinden. Die örtlichen Feste wie Schützenfest und Osterfeuer, die bisher auf dieser Rasenfläche stattfanden, werden ebenfalls auf diese Fläche verlagert.



Abb. 15: Städtebaulicher Entwurf, planerzirkel 09/2024 in Zusammenarbeit mit Heidt + Peters, Celle

Das Siedlungsgehölz bleibt erhalten, bis auf die Bereiche, in denen es durch die Straße und das Schulgelände überplant wird.

Weitere Begrünungsmaßnahmen finden durch die Festsetzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken sowie durch die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen auf größeren Stellplatzflächen statt.

Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept des Plangebietes wurde von den Stadtwerken Sehnde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Heidt + Peters aus Celle entwickelt.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zeitnah versickert werden. Daher ist ein System aus Regenwasserrückhaltebecken (RRB) und einem Speichersystem mit Mulden/Gräben in Erdbauweise innerhalb der Maßnahmenflächen geplant. Das RRB ist im nordöstlichen Plangebiet und damit an der tiefsten Stelle in unmittelbarer Nähe zum Knickgraben vorgesehen. Hier kann das anfallende Regenwasser gespeichert werden und gedrosselt in den Knickgraben eingeleitet werden. Es wird zudem vorgeschlagen, auf dem Schulgelände eine Mulde zur oberflächennahen Speicherung zu erstellen.

Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungskonzept des Plangebietes wurde unter Mitarbeit des Ingenieurbüros Heidt + Peters aus Celle entwickelt. Es sieht folgendes vor:

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Hugo-Remmert-Straße bzw. die Straße „Am Neuen Garten“ über die bestehende Straße Schiratswinkel. Die Führung des Schiratswinkels nach Westen in das Baugebiet „Neuer Garten“ besitzt aufgrund der geringen Breite von 4,5 m nur eine untergeordnete Bedeutung für das Plangebiet. Mit dem Ziel einer geradlinigen Anbindung an die Hugo-Remmert-Straße und einer sicheren Fußwegeverbindung Richtung Grundschule wird der bisherige Straßenverlauf Richtung Osten verschoben.

Die innere Erschließung zweigt vom Schiratswinkel Richtung Osten ab und bindet das geplante Wohngebiet in Form einer Ringerschließung an.

Die asphaltierte Sackgasse südlich der Sporthalle, die vor dem Gelände der Tennisanlage endet, wird durch die Überplanung der Scherrasenfläche entlang der Sporthalle Richtung Norden verschoben, um das Schulgelände maximal weit im Norden ausrichten zu können.

Beidseitig der Sackgasse ist geplant, Stellplätze in senkrechter Aufstellung anzuordnen. Ein 2,5 m breiter Fußweg wird entlang der Sporthalle geführt. Die Stellplätze sind der Turnhalle, den Tennisplätzen des MTV Ilten und dem Vereinsheim des MTV Ilten zugeordnet sowie ggf. den Lehrkräften und sonstigen Nutzenden der südlich angrenzenden Grundschule. Am östlichen Endpunkt besteht eine ausreichende Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge.

Während die Ringerschließung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nach diesem Konzept als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung für den motorisierten Verkehr und den Fuß- und Radverkehr ausgebildet werden soll, erhält der Bereich in unmittelbarer Nähe zur Grundschule südlich und westlich der Gemeinbedarfsfläche einen separat geführten Gehweg.

Der aus dem Wohngebiet „Neuer Garten“ in das Plangebiet führende Fuß- und Radweg südlich des Siedlungsgehölzes bleibt erhalten und schließt an die Planstraßen an.

4.2 Planungsalternativen

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene Varianten entwickelt. Bindungen entstanden durch das Bestreben, das Siedlungsgehölz sowie den Skateplatz zu erhalten. Ebenso sollte die dem Siedlungsgehölz vorgelagerte Rasenfläche mit den Ballspieltoren und der temporären Nutzung als Festspielplatz erhalten bleiben. Die daraus entwickelten Varianten ergaben einen städtebaulich wenig zufriedenstellenden Standort für die geplante Grundschule.

Dem aktuellen städtebaulichen Entwurf gelingt es – im Gegensatz zu den Vorentwurfsvarianten – den Schulstandort in die bestehende und geplante Bebauung einzubinden. Es entsteht eine städtebaulich sinnvolle Bündelung von Sport- und Spielanlagen in Verbindung mit dem Schulgelände. Dafür wird in Kauf genommen, einen kleinen nördlichen Abschnitt des Gehölzbestandes zu überplanen.

5. PLANINHALT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Wohngrundstücke zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Sehnde zu schaffen, werden die künftigen Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 7) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Wohnqualität und Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur der westlich angrenzenden Bebauung des Wohngebietes „Neuer Garten“ ein und ergänzt diese.

Neben der Nutzung der Flächen für Wohngebäude wird auch die Möglichkeit eröffnet, einzelne Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale oder sportliche Zwecke zuzulassen (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen. Der Ausschluss wird festgesetzt, um zu vermeiden, dass durch Schank- und Speisewirtschaften Konflikte mit der Wohnnutzung z. B. durch Besucherverkehr und Lärm entstehen können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gebietsverträglichkeit wird im Einzelfall geprüft.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden sich aufgrund ihrer Flächenansprüche und ihrer störenden Wirkungen z. B. durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr nicht in die wohnbaulichen Strukturen einfügen. Zudem sind diese Nutzungen sehr flächenintensiv, was der Zielsetzung der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau entgegensteht.

Gliederung des allgemeinen Wohngebietes

Der Bebauungsplan gliedert die Flächen des allgemeinen Wohngebietes in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7. Diese Gliederung erfolgt aufgrund von Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Punkt 5.3), zur Bauweise (Punkt 5.4) sowie zu schalltechnischen Festsetzungen (Punkt 5.11).

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Entsprechend dem Planungsziel wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ im nördlichen Plangebiet festgesetzt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dienen der Errichtung des notwendigen Grundschulneubaus. Die Fläche dient neben dem erforderlichen Schulgebäude auch Schulzwecken dienenden ergänzenden Gebäuden und allen sonstigen dazugehörigen Anlagen, Nebenanlagen, Sportanlagen und Freiflächen sowie Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätzen. Die Fläche und das Gebäude dürfen auch für außerschulische Nutzungen zu sonstigen Bildungszwecken, sozialen und kulturellen Zwecken sowie Spiel- und sportlichen Zwecken genutzt werden.

Die bereits im Plangebiet vorhandene Skateanlage befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Schule“. Damit auch weiterhin Jugendliche die Fläche nutzen können, ist eine Öffnung der Fläche in den Nachmittagsstunden geplant. Mit einer derartigen Nutzung der Skatefläche ist aus Schallschutzsicht die Errichtung einer 4 m hohen Wand an der südlichen Seite der Anlage erforderlich. Zudem ist die Nutzungszeit auf den Zeitraum zwischen 9 und 20 Uhr zu begrenzen (siehe 7.3). Die Wand kann in Form einer Kletterwand gestaltet sein.

Sportlichen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen - Stellplätze

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen" und der überlagernden Festsetzung als Flächen für Stellplätze dienen der Errichtung von Kfz-Stellplätzen für die an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 734 angrenzenden Sportstätten.

Zulässig ist auch die Nutzung der Stellplätze durch die mit der südlich an die Stellplatzflächen angrenzenden Schule verbundenen Nutzungen.

5.3 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 Zahl der Vollgeschosse sowie eine Höhenfestsetzung für Gebäude festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete – Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sollen die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben sein, wobei der Schwerpunkt auf der Errichtung von Einzel- und Doppelhausbebauung liegt.

Um den Versiegelungsgrad im neu geplanten allgemeinen Wohngebiet möglichst gering zu halten, Freiflächen zu sichern und damit eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, wird im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung bzw. der eingeschossigen offenen Bauweise die mögliche Flächenversiegelung auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss für die Allgemeinen Wohngebiete in denen nur Einzel- und Doppelhäuser und eingeschossige offene Bauweise zulässig sind, soll der Bau von höheren Bauten aus Gründen des Landschaftsbildes und der Anpassung innerhalb des Gebietes verhindert werden.

In den Bereichen, in denen zweigeschossige Hausgruppen (Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäuser realisiert werden können, soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Hier ist bei offener Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Für die gesamten festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 darf die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 BauNVO überschritten werden.

Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) – Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Damit wird das maximal zulässige Maß der Flächenversiegelung bestimmt. Mit dem relativ hohen zulässigen Versiegelungsgrad besteht ausreichend Spielraum für die Befestigung von Flächen im Außenraum für Spiel- und Aufenthaltszwecke.

Die Zahl der Vollgeschosse für das Schulgelände wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Damit wird eine auf das Umfeld abgestimmte, harmonische Höhenentwicklung erzielt.

Allgemeine Wohngebiete – Höhe baulicher Anlagen

Damit sich die Bebauung entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit in das Ortsbild einfügt, wird für Bereiche, in denen maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, die maximale Firsthöhe auf 9,5 m festgesetzt und in den Bereichen mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen auf 12,5 m. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und

technische Anlagen sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen. Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut definiert. Als untere Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe die vorgelagerte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

Unter „Verkehrsfläche“ wird auch ein Geh- oder Radweg verstanden, wenn dieser dem Grundstück vorgelagert ist. Sollte ein Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sondern durch eine private Erschließungsstraße erschlossen werden, gilt diese Festsetzung entsprechend für die private Erschließungsstraße.

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 liegen gegenüber dem bestehenden Skateplatz und des geplanten Festplatzes auf der anderen Straßenseite. Aus Gründen des Schallschutzes (siehe Punkt 5.11 und 7.3) wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und das WA 2 eine Mindesttraufhöhe von 7,0 m festgesetzt.

5.4 Bauweise und überbaubare Flächen

Allgemeine Wohngebiete - Einzel- und Doppelhäuser

Für das allgemeine Wohngebiet wird größtenteils Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, um die Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur in Ilten zu erzielen. Ausgenommen sind die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Im WA 3 und WA 4 wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise zudem die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht.

Die Einzel- und Doppelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand, der in der Landesbauordnung geregelt ist, zu errichten.

Allgemeine Wohngebiete - abweichende Bauweise

Aus Gründen des Schallschutzes wird für das WA 1 die abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass eine Hausgruppe mit einer Mindestlänge von 100 m zu errichten ist. Zudem wird für das WA 1 straßenseitig eine Baulinie in einem Abstand von 3,0 m zur Planstraße A festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird ein geschlossener Baukörper erreicht, der einen wirksamen Schallschutz für die südlich angrenzende Bebauung bietet. Bei der Festsetzung von Baulinien muss an die festgesetzte Linie herangebaut werden. Ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen um bis zu 3,0 m wird zugelassen.

Allgemeine Wohngebiete – offene Bauweise

Für das nordöstliche WA 2 sowie das östliche WA 3 und WA 4 wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit besteht hier Gestaltungsspielraum Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder als Hausgruppe zu errichten. Die Länge dieser Bauformen darf höchstens 50 m betragen.

Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) - abweichende Bauweise

Um der öffentlichen Hand Gestaltungsspielraum für den Bau der Grundschule zu eröffnen, wird für das Schulgebäude die abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Baugrenzen

Mit Ausnahme der für das WA 1 festgesetzten nördlichen Baulinie (siehe oben) werden die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie zu den Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 3 m einhalten. Damit verbleibt ausreichend Platz für Vorgärten und es entsteht ein offenes Erscheinungsbild.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ werden aufgrund eines möglichen, kompakten Baukörpers größere Abstände zu der östlich angrenzenden Grünfläche und dem nördlich angrenzenden Sportplatz festgesetzt. Mit einem Abstand der Baugrenze von 3 m zur Planstraße A kann eine städtebaulich wirksame Raumkante mit dem Schulgebäude erzielt werden.

Errichtung von Garagen

Um das Abstellen von Pkws auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird zudem festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als möglichen Parkraum freihalten müssen, wenn die Zufahrtsseite zur Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Ist die Zufahrtsseite zu Garagen und Carports nicht zur Verkehrsfläche ausgerichtet, muss der Abstand mindestens 3 m zu Straßenverkehrsflächen sowie zu Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung betragen.

Errichtung von Nebenanlagen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird jedoch festgesetzt, dass diese einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zu Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten müssen. Davon ausgenommen sind Müllboxen, Abstellflächen für Fahrräder und Einfriedungen.

5.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die Einmündung der im Plangebiet bereits bestehenden Straße „Schiratswinkel“ an die Hugo-Remmert-Straße / Am Neuen Garten. Um einen möglichst breiten Spielraum für die Einteilung des Straßenraums zu erhalten, wird die gesamte Breite zwischen der östlich an den Schiratswinkel angrenzenden Sporthalle und der westlich angrenzenden Wohnbebauung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit besteht ein großzügiger Gestaltungsspielraum, hier eine sichere Anbindung an das Schulgelände für Grundschüler errichten zu können.

Der Schiratswinkel schließt an die mit Breiten zwischen 9,0 und 13,0 m bemessene Planstraße A an. Die Planstraße A übernimmt die Funktion der Haupteerschließung für das geplante allgemeine Wohngebiet. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche ermöglicht neben einer 6 m breiten Fahrbahn die Errichtung einer Fußwegeverbindung. Die Aufweitung im Bereich der Breite von 13 m bietet Raum für die Pflanzung von Straßenbäumen und die Errichtung von Stellplätzen.

Die weiteren Bauflächen werden durch zwei Ringerschließungen angebunden. Die nördlich gelegene Ringerschließung erhält zwei Anschlüsse an die Planstraße A. Die untergeordneten Ringstraßen sind mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Es ist geplant, die Straßen im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung im niveaugleichen Ausbau auszugestalten.

Die Straßenflächen sind für eine Befahrbarkeit durch die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) ausreichend dimensioniert.

Eine weitergehende Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Festlegung der Straßenraumaufteilung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Der städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Straßenraumeinteilung dar. Weitergehende Überlegungen sind den Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung unter Punkt 4.1 zu entnehmen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

Der Weg, der vom Baugebiet „Neuer Garten“ südlich am Siedlungsgehölz entlangführt, bleibt erhalten und wird entsprechend seiner Nutzung als Rad- und Gehweg festgesetzt. Im Plangebiet führt er auf die untergeordnete Straßenverkehrsfläche der Ringerschließung. Die bestehende Wegeparzelle östlich des Siedlungsgehölzes wird überwiegend als Grünfläche überplant, in der ein Radweg zulässig ist (siehe 5.8.1). Damit darf der bereits bestehende Weg weitestgehend erhalten bleiben (bis auf einen kleinen östlichen Teil, der durch festgesetzte Straßenverkehrsfläche überplant wird) und für den Radverkehr mit Anbindung an die Planstraße A genutzt werden.

Zufahrten zu den Baugrundstücken

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 7 ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. Durch diese Festsetzung wird die Nutzbarkeit des öffentlichen Straßenraumes nicht übermäßig eingeschränkt.

5.6 Versorgungsleitungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Dies dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

5.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelung des Wasserabflusses

Der Bebauungsplan setzt einen maximal 3,0 m breiten Entwässerungsgraben im südlichen und östlichen Plangebiet fest. Der Entwässerungsgraben ist innerhalb der südlichen/südöstlichen Grün- und Maßnahmenfläche festgesetzt. Die an diese Grünfläche angrenzenden Grundstücke müssen das auf ihren versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser diesem Graben zuführen, sofern es nicht auf dem Grundstück selbst versickert, gesammelt oder genutzt wird. Der Entwässerungsgraben ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Ansaat dauerhaft zu begrünen. Der Entwässerungsgraben ist an die im nordöstlichen Plangebiet geplanten Regenwasserrückhalteflächen angeschlossen.

5.8 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

5.8.1 Öffentliche Grünfläche „Siedlungsgehölz“

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Siedlungsgehölz“ soll der vorhandene, überwiegend heimische Baum- und Strauchbestand erhalten bleiben. Jedoch soll – entsprechend dem bisherigen Zustand – eine Nutzung der Grünfläche ermöglicht werden. Dafür ist festgesetzt, dass gehölzfreie Bereiche in Form von Rasen- oder Wiesenflächen randlich zulässig sind. Auch wird die bereits innerhalb des Gehölzes bestehende Geländemodellierung für zulässig erklärt. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Geh- und Radwegen innerhalb der Fläche. Die Errichtung einer Schutzhütte wird für zulässig erklärt.

5.8.2 Öffentliche Grünfläche „Festplatz“ und „Freizeitgelände“ und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als „Festplatz“ und „Freizeitgelände“ festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Allgemeinheit als frei zugängliche Grünfläche zur Erholung, Freizeitnutzung und zum Aufenthalt sowie temporär der Veranstaltung von Festen der örtlichen Gemeinschaft, wie z. B. Schützenfest und Osterfeuer. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung der Fläche für Übungszwecke durch die örtliche Feuerwehr.

Die Grünfläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche zu entwickeln und zu pflegen und mit mindestens 10 Laubbäumen zu bepflanzen. Entsprechend der zugewiesenen Zweckbestimmungen sind dementsprechende Gestaltungs- und Ausstattungselemente wie Wege, Sitzgelegenheiten und Staudenbeete zulässig. Anlagen zum aktiven Lärmschutz sind innerhalb der Grünfläche ebenfalls zulässig. Damit kann eine schalltechnisch wirksame Abschirmung der Fläche gegenüber den allgemeinen Wohngebieten erfolgen (siehe 7.3). Dafür kann beispielweise ein Erdwall auf der Fläche errichtet werden. Es sind darüber hinaus weitere Maßnahmen zum Lärmschutz denkbar, wie beispielweise die Errichtung von Gabionenwänden oder eine Kombination von Erdwall und Gabionenelementen.

Weiterhin sind Anlagen für Strom- und Wasseranschlüsse zur Versorgung bei Veranstaltungen zulässig.

Aufgrund des Schreibens der Avacon vom 19.06.2024 wird zudem die Errichtung einer Trafostation in der Fläche für zulässig erklärt.

Spielgeräte wie z. B. Ballspieltore dürfen temporär auf der Fläche aufgestellt werden. Diese können problemlos entfernt werden, wenn die Fläche für größere Veranstaltungen benötigt wird. Damit erhält diese Grünfläche die Nutzungsmöglichkeiten, die auf der durch diesen Bebauungsplan überplanten Rasenfläche nördlich vor dem Siedlungsgehölz bislang gegeben waren.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen sorgen für eine randliche Eingrünung dieser Grünfläche und tragen zu einer raumwirksamen Begrünung und Gestaltung der Fläche bei.

Schallschutz

Die Festplatznutzung ist schalltechnisch eingeschränkt. Es sind Maßnahmen bei den jeweiligen Veranstaltungen zu treffen, die eine Richtwerteinhaltung bei den Wohngebäuden gewährleisten. Die Beurteilung erfolgt nach der Nds. Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie.

Die im Rahmen der „Freizeitgeländennutzung“ mögliche multifunktionale Nutzung sollte aus Gründen des Schallschutzes zeitlich auf 9 – 20 Uhr beschränkt bleiben.

Weiteres zum Schallschutz ist unter 7.3 ausgeführt.

5.8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu fördern, wird die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken durch textliche Festsetzung geregelt. Demnach ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, ein sogenannter klimaangepasster Laubbaum, der sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz auszeichnet oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Damit ist für Grundstücke, die z. B. kleiner als 600 m² sind, ein Baum zu pflanzen und für Grundstücke, die 601 m² groß sind, zwei Bäume, für Grundstücke, die größer als 1.201 m² sind, drei Bäume und so weiter.

Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen

Für 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Dafür ist ein standortgerechter, heimischer oder klimaangepasster Baum zu pflanzen.

Die Baumscheiben müssen einen durchwurzelbaren Raum von 35 m³ m aufweisen bei einer Tiefe von 1,50 m. Als Pflanzqualität ist ein Hochstamm, 4xmal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu verwenden.

Um den Bäumen gute Wuchsbedingungen zu bieten, dürfen mehrere Bäume nebeneinander gepflanzt werden.

5.8.4 Anforderungen an die Anpflanzungsfestsetzungen

Für sämtliche im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen werden Mindestqualitäten festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, möglichst zeitnah die gewünschten ökologischen und ortsbildprägenden Wirkungen zu erreichen. Für alle Anpflanzungsfestsetzungen gilt, dass die Gehölze zu erhalten und bei Abgang oder Fällung entsprechend der textlich festgesetzten Anforderungen zu ersetzen sind.

Für die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind unter den Hinweisen im Bebauungsplan Pflanzlisten aufgeführt.

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

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes werden entlang des südlichen und östlichen Plangebietes öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zur Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden sie naturnah gestaltet und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Maßnahmenfläche wird in einen nördlichen Bereich mit der Kennzeichnung „M 1“ und einen südlichen, bzw. südöstlichen Bereich („M 2“) unterteilt. Der Bereich „M 1“ dient vorrangig der Anlage der erforderlichen Regenwasserrückhalteflächen (siehe 5.9.1). Hier ist zur Unterhaltung der Regenwasserrückhalteflächen ein maximal 4,0 m breiter Weg zulässig. Weiterhin ist innerhalb der Fläche „M 1“ auch die Anlage von Drosselbauwerken und eine Pumpstation zulässig.

Die Maßnahmenflächen „M 1“ und „M 2“ sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Als Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, 4x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten dient dazu, das gewünschte Erscheinungsbild mit den damit einhergehenden Funktionen zeitnah zu erreichen.

Nicht bepflanzte Bereiche außerhalb der Flächen zur Regenwasserrückhaltung sind zu einer extensiv gepflegten standortheimischen Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Einsaat ist regionales Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist innerhalb der Flächen „M 1“ und „M 2“ zulässig. Der festgesetzte Entwässerungsgraben (siehe 5.7) ist ebenfalls zulässig.

5.9.1 Regenwasserrückhalteflächen („RR“)

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassen, wird das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser den Regenwasserrückhalteflächen zugeführt. Sie sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der

Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ und der Überlagerung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „M 1“ ausgewiesen.

Die Regenwasserrückhaltefläche ist als Erdbecken naturnah mit geschwungenen Böschungslinien, abgerundeten Böschungskanten und einer Böschungsneigung nicht steiler als 1:3 herzustellen. Kleinflächig sind steilere Böschungsabschnitte zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird die naturnahe Gestaltung sichergestellt. Damit kann der mit der Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens verbundene Eingriff in das Schutzgut Boden als ausgeglichen betrachtet werden.

Die Nutzung des Niederschlagswassers durch z. B. Sammlung in Zisternen steht der Festsetzung einer Regenwasserrückhaltefläche nicht entgegen.

5.10 Externe Kompensationsflächen

Die durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert werden, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die Ermittlung der erforderlichen Kompensation erfolgt im Teil B der Begründung (Umweltbericht).

Zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden sowie zur Kompensation der planungsrechtlichen Umwandlung von Wald ist auf den Flurstücken 47 und 45/1 der Flur 21 in der Gemarkung Sehnde mit einer Gesamtfläche von 41.180 m² eine Fläche von 7.246 m² im westlichen Teilbereich der Flurstücke aus der konventionellen Ackerbewirtschaftung zu nehmen. Auf der Fläche ist ein Waldrand mit einer Länge von rd. 302 m und einer Breite von rd. 24 m anzulegen. Es sind standortheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

Die weitere Ausgestaltung der Maßnahme, die Auswahl der Baum- und Straucharten, die Art der Bodenvorbereitung, die Stückzahl und der Pflanzverband ist mit dem zuständigen Beratungsforstamt Fuhrberg und der zuständigen Bezirksförsterei der Landwirtschaftskammer abzustimmen.

5.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz

Die DEKRA Automobil GmbH hat aufgrund der im Bereich des geplanten Wohngebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Nutzungen von im Plangebiet bestehenden und geplanten Freizeitanlagen die „Prognose von Schallimmissionen“ (DEKRA Automobil GmbH, 17.09.2024) erstellt. Darin werden die mit den Nutzungen der im Plangebiet innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche bereits vorhandenen Skateanlage sowie mit den geplanten Nutzungen der östlich an das Schulgelände angrenzenden Grünfläche als „Freizeitanlage“ und „Festplatz“ verbundenen Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet.

Veranstaltungen in Zelten mit elektronisch verstärkter Musik zählen im Rahmen der Festplatznutzung zu den geräuschintensivsten Ereignissen. Aus diesem Grund erfolgte eine orientierende Schallimmissionsprognose zu einem Schützenfest.

Die konkrete Nutzung des Freizeitgeländes ist nicht bekannt. Für die schalltechnischen Berechnungen wird die gegenüber anderen Ballsportarten geräuschintensivste Nutzung als Bolzplatz in Ansatz gebracht.

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der festgesetzten 7 m hohen, zweigeschossigen Riegelbebauung des WA 1 (siehe 5.3 und 5.4) und einer 4 m hohen Wand, die sich südlich der bestehenden Skateanlage befindet (siehe 5.2 und 7.3).

Auf Grundlage der Berechnungen werden bauliche Einschränkungen für die geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wie folgt festgesetzt.

Freizeitlärm durch Nutzung des Festplatzes

Aufgrund der Nutzung der Grünfläche als Festplatz sind Einschränkungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet erforderlich. An der Nord- und Ostfassade des im geplanten Wohngebiet WA 1 festgesetzten Riegelgebäudes sowie an Nord- und Westfassade einer im WA 2 und WA 3 möglichen Bebauung wird der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von nachts $IRW_{N,selt.Ereign.} = 55 \text{ dB(A)}$ überschritten.

Es wird festgesetzt, dass aufgrund von Freizeitlärm durch Nutzung des Festplatzes im WA 1 kein Immissionsort gemäß TA Lärm an Nord- und Ostfassade entstehen darf. Hierzu zählen auch die nördlichen Seiten von zurückgesetzten Gebäuden. Bei Gebäuden im WA 2 und WA 3 darf kein Immissionsort gemäß TA Lärm an Nord- und Westfassade entstehen. Für diese Bereiche sind nicht offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nicht zugelassen.

Freizeitlärm durch Nutzung von Skate- und Ballspielplätzen

Im Tageszeitraum ergibt sich durch Nutzung der bestehenden Skateanlage sowie im Rahmen der Nutzung der Grünfläche als Freizeitgelände zum Ballspiel eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes (IWR) für allgemeine Wohngebiete von tags $IRW_{T,WA} = 55 \text{ dB(A)}$ an den Nord- und Westfassaden des im WA 1 festgesetzten Riegelgebäudes und einer möglichen Bebauung im WA 2. An diesen Fassadenseiten darf kein Immissionsort gemäß TA Lärm entstehen. Für diese Bereiche sind offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen unzulässig. Hierzu zählen auch die nördlichen Seiten von zurückgesetzten Gebäuden.

Architektonische Selbsthilfe

Ohne weitere architektonische Selbsthilfe sind bei den o.g. Festsetzungen offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen i. S. der DIN 4109 unzulässig. Nach TA Lärm entsteht ein Immissionsort 0,5 m vor einem offenbaren Fenster zu einem schutzbedürftigen Raum. Um dies zu vermeiden ist architektonische Selbsthilfe erforderlich wie: ausschließliche Anordnung von offenbaren Fenstern nicht schutzbedürftiger Räume für die genannten Fassaden oder geschlossener Laubengang oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. Prallscheibe oder Vorhangfassade, schallschutzoptimierte Loggia, Vorhangkästen mit > 0,5 m Tiefe).

Passive Schallschutzmaßnahmen an offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen können nicht herangezogen werden, da der maßgebliche Immissionsort (Beurteilungspunkt) nach A.1.3 TA Lärm 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 liegt.

Verhältnis öffentlicher und nicht öffentlicher Fenster in Wohnungen

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, muss in Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein öffentliches Fenster aufweisen, an dem die Immissionsrichtwerte der Nds. Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie eingehalten werden.

Weitere Ausführungen zu der Schallimmissionsprognose von DEKRA sind Punkt 7.3 zu entnehmen.

5.12 Flächenbilanz

	m ²	Anteil %
Gemeinbedarfsfläche Schule	7.503	11%
Gemeinbedarfsfläche Stellplätze	1.314	2%
Allgemeine Wohngebiete davon WA 1: 3.240 m ² WA 2: 1.232 m ² WA 3+4: 3.738 m ² WA 5: 5.056 m ² WA 6: 2.811 m ² WA 7: 2.318 m ²	18.395	27%
Straßenverkehrsflächen	6.501	10%
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg	497	1%
Öffentliche Grünflächen davon Maßnahmenflächen: 20.484 m ² davon Siedlungsgehölz: 5.865 m ² davon Festplatz, Freizeit: 6.352 m ²	32.701	49%
gesamt	66.911	100%

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Örtliche Bauvorschriften regeln auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wesentliche Gestaltungselemente des geplanten Baugebietes.

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 734 "Neue Grundschule Ilten" festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.

6.1 Dächer

Da die Fernwirkung und das städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebietes maßgeblich durch die Dachlandschaft bestimmt werden, sind folgende Regelungen zu Form, Farbe und Material der Dächer vorgesehen:

6.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachformen im Plangebiet sind aus der umliegenden Bebauung entwickelt. Aus diesem Grund sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.

Geringere Dachneigungen sowie Flachdächer werden zur Verbesserung des Kleinklimas nur zugelassen, wenn es sich um bepflanzte Grün- oder Grasdächer handelt.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Auch hier werden geringere Dachneigungen und Flachdächer zugelassen, wenn es sich um bepflanzte Grün- oder Grasdächer handelt.

Ausgenommen von der Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Die Bepflanzung von Dächern mit Dachbegrünung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung des Gebäudes zu erfolgen.

6.1.2 Dacheindeckung

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ostbildgestaltung beitragen. Deshalb sind ortstypische Dacheindeckungen festgesetzt.

Zur flächenhaften Dacheindeckung sind deshalb nur Dachsteine bzw. Dachziegel in den Farbtönen Rot, Braun und Grau/Anthrazit entsprechend der RAL 840 HR Farbskala zulässig.

Rottöne:

RAL 2001 (Rotorange)	RAL 2002 (Blutorange)	
RAL 3000 (Feuerrot)	RAL 3002 (Karminrot)	RAL 3003 (Rubinrot)
RAL 3004 (Purpurrot)	RAL 3005 (Weinrot)	RAL 3007 (Schwarzrot)
RAL 3009 (Oxydrot)	RAL 3011 (Braunrot)	RAL 3013 (Tomatenrot)
RAL 3016 (Korallenrot)		

Brauntöne:

RAL 8002 (Signalbraun)	RAL 8003 (Lehmbraun)	RAL 8004 (Kupferbraun)
RAL 8007 (Rehbraun)	RAL 8011 (Nussbraun)	RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8014 (Sepiabraun)	RAL 8015 (Kastanienbraun)	RAL 8016 (Mahagonibraun)
RAL 8028 (Terrabraun)		

Grautöne Anthrazit:

RAL 7011 (Eisengrau)	RAL 7012 (Basaltgrau)	RAL 7015 (Schiefergrau)
RAL 7021 (Schwarzgrau)		

Die RAL-Farbkarten sind bei der Stadt Sehnde einsehbar.

Begrünte Dächer und Dachkollektoren zur Solarenergienutzung sollen ermöglicht werden und sind grundsätzlich zulässig. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung sind zudem verglaste Flächen.

Glänzend glasierte und glänzend engobierte Dachsteine bzw. Dachziegel sind unzulässig.

6.1.3 Einfriedungen

Das städtebauliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes und des Straßenraumes wird durch die Art der Einfriedung wesentlich mitbestimmt. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedung soll ein freundliches und offenes Ortsbild erzielt werden.

Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass Einfriedungen als bauliche Anlagen oder Hecken entlang von Straßenverkehrsflächen nicht höher als 1,25 m sein dürfen. Entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen Einfriedungen als bauliche Anlagen oder Hecken nicht höher als 1,65 m sein.

6.2 Ordnungswidrigkeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, die gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Alte Wallanlage mit Baumbestand im Schierholzwinkel

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich ein Gehölzbestand mit kulturhistorischer Wallanlage, der als Naturdenkmal mit der Kennung H 64 „Alte Wallanlage mit Baumbestand im Schierholzwinkel“ nach § 28 BNatSchG geschützt ist. Es ist in die Planzeichnung nachrichtlich mit aufgenommen. Es darf nicht zerstört, beschädigt oder verändert werden.

8. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch Erweiterung der Bestandsleitungen gegeben.

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Träger der Abwasser- und Regenwasserbeseitigung sind die Stadtwerke der Stadt Sehnde. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Kanalnetz verfügt über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

Für die geplante Regenwasserbeseitigung des Plangebietes wurde von den Stadtwerken Sehnde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Heidt + Peters ein Entwässerungskonzept entwickelt. Das Konzept ist unter 4.1 erläutert.

Strom

Versorgungsträger für Strom ist die Avacon Netz GmbH, Betriebsstelle Sarstedt. Sie ist zuständig für die Mittel- und Niederspannungsnetze. Nach Mitteilung der Avacon mit Schreiben vom 19.06.2024 beinhaltet die Stromversorgung das Stellen einer Trafostation sowie zwei Kabelverteilerschränke. Das ist im Plangebiet möglich.

Telekommunikationslinien

Nach Mitteilung der Telekom vom 28.06.2024 befinden sich am Rande des Plangebietes Telekommunikationslinien der Telekom.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Sehnde.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Der größte Teil des Plangebietes kann durch vorhandene oder noch zu errichtende Hydranten mit Löschwasser versorgt werden. 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 anzulegen.

Der Brandschutz wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

Die aha weist mit Schreiben vom 05.07.2024 auf Konstruktionserfordernisse, Straßenbreiten und Kurvenradien für die zu befahrenden Straßen hin. Diese sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beachten.

8.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Flächenverbrauch

Die Umsetzung der Planung erfolgt unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen.

In Ilten kann die Errichtung eines neuen Grundschulstandortes sowie die Schaffung von Wohnbauland zur Deckung der Nachfragen nur unter Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen erfolgen. Zurzeit stehen keine Flächen für eine Innenentwicklung und Nachverdichtung im Ortsteil Ilten zur Verfügung. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich nicht um Böden mit besonders hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (siehe 2.3).

Der Standort südlich der Sportanlagen hat sich aus der Verfügbarkeit der Flächen ergeben. Die Flächen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Westen und der Sportstätten und Kindertagesstätten im Norden für den geplanten neuen Schulstandort mit angrenzender Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll. Eine verkehrliche Anbindung ist vorhanden. Zudem können infrastrukturelle Einrichtungen der Sportanlagen gemeinsam genutzt werden. Flächen, die näher am jetzigen Standort der Grundschule liegen, standen nicht zur Verfügung.

Alternative Standorte mit dieser Lagegunst und Flächenverfügbarkeit stehen im Ortsteil Ilten nicht zur Verfügung. In Anbetracht der vorhandenen ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen um den Ortsteil Ilten ist davon auszugehen, dass durch die geplante Umwandlung die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt werden.

Die Untere Landesplanungsbehörde (Region Hannover, Stellungnahme vom 20.06.2024) hat bereits bestätigt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und der Flächenverbrauch somit vertretbar ist.

8.3 Immissionsbelange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bereits bestehende Skateanlage in die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule integriert. Östlich an das geplante Schulgelände angrenzend wird eine Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ermöglicht als Freizeitgelände u. a. Ballspiel und zudem eine Nutzung als Festplatz. Weitere Flächen des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für die im Bereich des geplanten Wohngebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Nutzungen von im Plangebiet bestehenden und geplanten Freizeitanlagen sowie durch die Nutzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Festplatz wurde von der DEKRA Automobil GmbH eine „Prognose von Schallimmissionen“ (17.09.2024) erarbeitet.

In Niedersachsen ist für Freizeitanlagen die Nds. Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie heranzuziehen, die im Wesentlichen auf die Ausführungen der TA Lärm verweist. Nach der

TA Lärm gilt für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum (6:00 – 22:00) der Immissionsrichtwert (IRW) von 55 dB(A) und im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00) von 40 dB(A). Für seltene Ereignisse können gemäß der Nds. Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie an bis zu 18 Tagen oder Nächten erhöhte Richtwerte von tags 70 dB(A) bzw. nachts 55 dB(A) herangezogen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden für die Skateanlage und die Grünfläche mit den Nutzungen als Freizeitgelände und Festplatz die Geräuschimmissionen nach der Nds. Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie in Verbindung mit der TA Lärm ermittelt und beurteilt. Dabei wird die mit diesem Bebauungsplan festgesetzte mindestens 7 m hohe zweigeschossige Riegelbebauung im WA 1 (siehe 5.3 und 5.4) sowie eine 4 m hohe Wand südlich der Skateanlage, die z. B. auch als Kletterwand fungieren kann, berücksichtigt. Mit diesen Maßnahmen ergibt sich bereits eine gute Geräuschminderung südlich vom WA 1.

Festplatz

Veranstaltungen wie „Tanz in den Mai“, ein Schützenfestwochenende oder ein Zirkus fanden bisher auf der Grünfläche westlich der Skateanlage statt. Diese Fläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 734 überplant. Die Festplatznutzung wird auf die östlich an das Schulgelände angrenzende Grünfläche verlagert. Veranstaltungen in Zelten mit elektronisch verstärkter Musik sind dabei die geräuschintensivsten Ereignisse. Deshalb erfolgen die schalltechnischen Berechnungen der DEKRA für ein Schützenfest. Die Berechnungen haben für den Tageszeitraum eine Überschreitung des $IRW_{T,selt.Ereig.} = 60\text{dB(A)}$ (IRW für seltene Ereignisse) an der Nordfassade der Riegelbebauung im WA 1 sowie an Nord- und Westfassade im WA 2 ergeben. Für die betroffenen Bereiche wurden nicht offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen festgesetzt (siehe 5.11).

Für den Nachtzeitraum wurden Berechnungen mit einer beispielhaft gewählten Abschirmung durch eine aktive Schallschutzmaßnahme im Bereich eines angenommenen Standortes für ein Festzelt durchgeführt. Alternativ können auch andere oder zusätzliche Maßnahmen wie z. B. die Ausrichtung der Musikboxen nach Nordosten in Frage kommen. Die konkreten Maßnahmen sind im konkreten Veranstaltungsfall festzulegen. Berechnungen zum bisherigen Standort der Festplatznutzung westlich der Skateanlage haben bereits bei einer Festplatznutzung mit starker Pegelbegrenzung (Geräuschpegel vergleichbar eines Chorgesangs) eine Überschreitung des IRW für seltene Ereignisse $IRW_{N,selt.Ereig.} = 55\text{dB(A)}$ ergeben. Damit – im Vergleich zum derzeitigen Standort für eine Festplatzveranstaltung – erhöhte Geräuschpegel ermöglicht werden können, werden nicht offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an den Fassadenseiten des allgemeinen Wohngebietes, an denen der $IRW_{N,selt.Ereig.} = 55\text{dB(A)}$ überschritten wird, festgesetzt (siehe 5.11).

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere nachts die Festplatznutzung schalltechnisch eingeschränkt ist, auch wenn sich durch den Ausschluss von offenbaren Fenstern an zugewandten Gebäudeseiten im WA 1, WA 2 und WA 3 eine weniger starke Einschränkung ergibt, als sie beim bisherigen Standort vorliegt.

Im schalltechnischen Gutachten wird zudem auf Folgendes hingewiesen:

„Es sind Maßnahmen bei den jeweiligen Veranstaltungen zu treffen, die eine Richtwerteinhaltung an offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen bei den bestehenden geplanten Wohngebäuden gewährleisten. Die Beurteilung erfolgt nach der Nds. Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie [...]. Als mögliche Maßnahme kommen die (temporäre

oder feststehende) Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Erdwall, Wände) in Frage. Weiterhin ist der Geräuschpegel der Musikanlage zu begrenzen. Lautsprecher sollten nach Nordosten, abgewandt zur Wohnbebauung, ausgerichtet werden. Eine Begrenzung der Veranstaltungszeiten kann erforderlich werden. Ob eine Verschiebung des Beginns des Nachtzeitraums auf bis zu 24 Uhr gemäß [Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie] möglich ist, ist für einzelne Veranstaltungen separat festzulegen.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Prognose von verhaltensbezogenen Geräuschen, wie hier vorliegend, aufgrund individueller Schwankungen lediglich als Orientierung dienen kann.“ (DEKRA, S. 14)

Skateanlage und Freizeitgelände

Da die konkrete Nutzung der Grünfläche als Freizeitgelände nicht bekannt ist und unterschiedliche Ballsportarten in Frage kommen, wurde die gegenüber anderen Ballsportarten geräuschintensivste Nutzung als Bolzplatz bei den Berechnungen in Ansatz gebracht. Als Nutzungszeit wurde für eine durchgängige und parallele Nutzung beider Anlagen für einen Sonntag zwischen 9 – 20 Uhr geprüft.

Im Ergebnis ergibt sich durch Nutzung der bestehenden Skateanlage (mit 4 m hoher Wand) und der Nutzung der Grünfläche als Freizeitgelände im Tageszeitraum eine Überschreitung des $IRW_{T,WA} = 55 \text{ dB(A)}$. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wurden offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen als unzulässig festgesetzt (siehe 5.11).

Bei der Skateanlage und für die multifunktionale Nutzung der Grünfläche als Freizeitanlage sollte mittels Schild die Nutzungszeit von 9 – 20 Uhr begrenzt werden. Auch sollten hier - wie für derartige Anlagen üblich - Nutzungsregelungen wie keine Musik oder sachgerechter Umgang getroffen werden.

Hinweis zur Grundschule

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1“ empfiehlt für Bildungseinrichtungen ein hohes Schutzniveau anzustreben. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten kann hier der im Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet geltende Orientierungs-/ Immissionsrichtwert herangezogen werden. *„Die im vorliegenden Fall untersuchten Freizeitnutzungen sind entweder der Schule zu geordnet (Skateanlage) oder werden i.d.R. außerhalb der üblichen Grundschulzeiten (Freizeit- und Festplatz) genutzt, so dass keine gesonderte Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die Schule erforderlich ist.“ (DEKRA, S. 8)*

Tennisplätze

Nach Aussage des schalltechnischen Gutachtens sind die nördlich des Plangebietes gelegenen 4 Tennisplätze mit Vereinssportnutzung schalltechnisch für das Plangebiet nicht relevant (DEKRA, S. 5).

Kaliwerk

Östlich vom Plangebiet befinden sich in größerer Entfernung ein Kaliwerk sowie weitere Gewerbe- und Industrienutzungen. Im schalltechnischen Gutachten wird dazu ausgeführt:

„Schalltechnische Berechnungen im Jahr 2022 haben ergeben, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen auch nach Ausweisung von B-Plan Nr. 734 aufgrund der Geräuschabschirmung durch den Kaliberg maßgeblich durch die bereits bestehenden Wohngebiete in Ilten schalltechnisch eingeschränkt sind.“ (DEKRA, S. 6)

8.4 Gewässerschutz

Im Plangebiet befinden sich an der südlichen und östlichen Grenze Gewässer III. Ordnung. Die Nutzung in einem 5 m - Streifen auf beiden Seiten der Gewässer ist durch die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover eingeschränkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Bau eines Entwässerungsgrabens und eines Regenrückhaltebeckens wasserrechtlich die Herstellung eines Gewässers darstellen und einer Planfeststellung bzw. einer Plangenehmigung bedürfen. Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

8.6 Wald

Das in der Biotopkartierung erfasste Siedlungsgehölz ist waldrechtlich als Wald einzustufen (Niedersächsische Landesforsten, Stellungnahme vom 24.06.2024). Durch die Festsetzung einer Grünfläche wird planungsrechtlich eine Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG ausgelöst. Hierdurch entsteht ein waldrechtlicher Kompensationsbedarf. Der waldrechtliche Kompensationsbedarf wurde mit den Niedersächsischen Landesforsten abgestimmt und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

8.7 Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Zugriffsverbote. Danach ist in jedem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Für die Beurteilung des Vorkommens und der Betroffenheit von Tierarten wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Eine faunistische Untersuchung fand für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien statt. Erhebliche Beeinträchtigungen für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und andere Tierarten sind nicht zu erwarten.

Gefährdete oder geschützte Pflanzenarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Vertiefende Ausführungen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht im Teil B der Begründung zu entnehmen.

9. VERFAHRENSVERMEKRE UND RECHTSGRUNDLAGEN

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
17.11.2022	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	§ 2 Abs. 1 BauGB
30.05.2024 – 14.06.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.05.2024 – 20.06.2024	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
01.10.2024 – 01.11.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
30.09.2024 – 01.11.2024	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB

Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan Nr. 734 „Neue Grundschule Ilten“ gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

Länderrecht Niedersachsen

- Nds. Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 734 „Neue Grundschule Ilten“ mit Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden ausgearbeitet von:

planerzirkel bernd schmalenberger
städtebau, grün- und landschaftsplanung
31137 Hildesheim

Hildesheim, den 17.03.2025

gez. Schmalenberger
Planverfasser

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 19.12.2024 den Bebauungsplan Nr. 734 „Neue Grundschule Ilten“ mit Örtlichen Bauvorschriften als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Sehnde, den 03.04.2025

gez. Kruse
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift eine vollständige Ablichtung der Urschrift ist.

Das Schriftstück Begründung Teil A zum Bebauungsplan Nr. 734 „Neue Grundschule Ilten“ mit Örtlichen Bauvorschriften ist nach Inhalt und Form rechtlich nicht geprüft.

Sehnde, den _____

Siegel

Stadt Sehnde
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Stadtangestellte/r)

Anlage

Städtebaulicher Entwurf, planerzirkel September 2024



Stadt Sehnde

NORDSTRASSE 21, 31319 SEHNDE

Bebauungsplan Nr. 734

"Neue Grundschule Ilten"

Städtebaulicher Entwurf

Planungsbüro: **planerzirkel**
bernd schmerberghe & co.
städttebau, grün- und
landschaftsplanung
ottostraße 33
31137 hildesheim
fon 05121 - 3 83 13
info@planerzirkel.net

Planunterlage:
Quelle: Auszug aus den
Gedächtnisdaten der
Niedersächsischen
Vermessungs- und
Katasterverwaltung
31137 hildesheim
fon 05121 - 1 47 99
www.planerzirkel.net

Blattgröße i. O.:
DIN A2

Datum: 01.11.2023
geändert: 04.09.2024

Projekt-Nr.: 23-004
Zeichnungs-Nr.: V4c

Maßstab i. O.:
1 : 1.000