

Landkreis Emsland, mit Schreiben vom 26.05.2025

Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Städtebau

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche und als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die vorgenannten Vorschriften stehen in engem Zusammenhang mit § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aus der Rechtsprechung und Kommentierung ergeben sich hierzu folgende Grundsätze:

Die Erforderlichkeit bestimmt sich wesentlich aus einer schlüssigen planerischen Konzeption der Gemeinde. Diese ist mit Standortbegründung nachvollziehbar in der Begründung zum Bauleitplan zu dokumentieren.

Im Hinblick auf die Erforderlichkeit darf auch der voraussichtliche Bedarf an Bauflächen nicht außer Betracht bleiben (siehe § 5 Abs. 1 BauGB). Zwar steht den Gemeinden im Rahmen des § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungsermessen zu, jedoch werden die Grenzen des Planungsermessens bei einer Bauleitplanung überschritten, die offensichtlich weit über den voraussichtlichen Bedarf hinausgeht. Aus der Begründung muss zu entnehmen sein, dass dies nicht der Fall ist.

Lehrte ist trotz seiner Zugehörigkeit zur Stadt aufgrund der Entfernung von ca. 5 km zum Hauptort Haselünne eine eigene soziale Einheit mit eigenen Vereinen und Gruppen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 wurde 2016 das jüngste Wohngebiet in Lehrte ausgewiesen. Die damit entwickelten 35 Grundstücke sind vollständig vergeben. Es wurden somit in den vergangenen 9 Jahren in Lehrte ca. 4 Grundstücke pro Jahr veräußert. Möglichkeiten für eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind in Lehrte nicht gegeben. Der Stadt verbleibt daher nur die Entwicklung in den Außenbereich, um die weitere wohnbauliche Entwicklung für den Ortsteil sicherzustellen.

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Eigentumsverhältnisse wird das vorliegende Plangebiet im nordwestlichen Bereich jedoch reduziert. Dadurch können nordwestlich der Straße „Am Brink“ nur noch 5 Grundstücke und insgesamt im Plangebiet 33 Grundstücke entwickelt werden. Von diesen sind 6 Grundstücke für Alteigentümer reserviert, die selbst eine Wohnbebauung umsetzen möchten. Für weitere 4 Grundstücke bestehen Anfragen, sodass 10 Grundstücke bereits vergeben sind.

Mit den verbleibenden 23 Grundstücken kann der Bedarf im Ortsteil für die nächsten ca. 6-7 Jahre gedeckt werden. Die Planung ist daher als angemessene Flächenausweisung für Lehrte anzusehen. In die Begründung werden entsprechende Aussage zum Flächenbedarf und zur Inanspruchnahme von Grund und Boden aufgenommen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Klimaschutz

Als wichtigstes Instrument der städtebaulichen Entwicklung bietet die Bauleitplanung den Kommunen die Möglichkeit, rechtlich bindende Vorgaben für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen festzulegen. Um die Möglichkeiten der Bauleitplanung umfassend zu nutzen und den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung lokal noch stärker zu verankern, hat der Landkreis Emsland im Jahr 2022 den Leitfaden „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ veröffentlicht.

Unter dem folgenden Link:

https://www.klimaschutz-emsland.de/pdf_files/allgemein/leitfaden-klimaschutz-und-klimaanpassung.pdf finden Sie den Leitfaden mit vielen hilfreichen Tipps, Praxisbeispielen und Anregungen.

Zusätzlich gewährt der Landkreis Emsland den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe. Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link: https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung“.

Für Fragen zur Förderung steht Herr Pengemann unter der Telefonnummer 05931 44-1528 zur Verfügung.

Der Hinweis auf den Leitfaden „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ des Landkreises wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass der Landkreis den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte und Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten gewährt.

Naturschutz und Forsten

Artenschutz:

Da Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch o.g. Planung nicht eintreten. Hierfür ist eine artenschutzrecht-

Für die Planung wurden zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange bereits faunistische Kartierungen zu den Artengruppen der Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Eine Kartierung von Amphibien war nicht erforderlich, da der im Gebiet verlaufende Graben, außer im Bereich ggf. erforderlicher

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

liche Prüfung erforderlich. Dabei sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden.

Biotoptypenkartierung:

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2021; dritte Ebene) durchzuführen. Auch gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind zu erfassen. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG, § 24 NNatSchG und § 22 NNatSchG sind darzustellen. Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist zu beachten, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den eigentlichen Planbereich des o.g. Vorhabens beschränken darf. Maßgeblich ist der Wirkungsbereich der Planung, d.h. angrenzende Nutzungen sind ebenfalls zu erfassen und darzustellen.

Eingriffsregelung

Im Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist gem. § 6 Abs. 2 BauGB u.a. zu prüfen, ob dieser sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Das BVerwG (Urteil vom 21.10.1999-4 C 1.99-) hat hierzu entschieden, dass bereits bei der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein müssen, um die Darstellungen ohne Weiteres in einen verbindlichen Bebauungsplan umsetzen zu können (Durchsetzbarkeit des Flächennutzungsplans). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für

Zufahrten, als offener Wasserzug erhalten bleiben soll. Die Erfassungen wurden zwischen März und Juni 2023 durchgeführt. Danach kann den artenschutzrechtlichen Belangen durch eine Bauzeitenregelung bei den Bauflächenvorbereitungen sowie bei erforderlichen Rodungs- oder Abrissarbeiten und die Anbringung von Nisthilfen Rechnung getragen werden. Für den Bluthänfling sollte auf eine Fläche von 10 qm am Ortsrand im Nahbereich des Plangebietes eine Aussaat einer annuellen Kraut- und Staudensaatmischung erfolgen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Für die Planung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels durchgeführt. Dabei werden auch die angrenzenden Nutzungen erfasst und dargestellt.

Für die Planung werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch auf der Ebene der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 A benannt und dargestellt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind demzufolge bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans konkret zu benennen und darzustellen.

Wasserwirtschaft

Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung durchzuführen. Die hieraus resultierenden wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung für den B-Plan sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und im B-Plan einzuarbeiten. Im Einzelfall kann es notwendig sein, wasserrechtliche Verfahren bis zur Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung verabschiedet werden kann.

Abfall und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass westlich zum Plangebiet zwei Altstandorte registriert sind. Die Flächen werden im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 019 5 130 0002 mit der Bezeichnung „TS Wöste, Laurentiusstr 8“ und unter der Anlagen-Nr. 454 019 5 130 0001 mit dem Anlagenamen „EVT Dettmer Agrarservice“ geführt.

Der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB/UBB) liegen zu den genannten Altstandorten keine Untersuchungen vor. Demzufolge ist zu den Altstandorten keine abschließende Stellungnahme möglich. Es wird daher empfohlen, die Begründung des B-Planes wie folgt zu ergänzen:

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwa-

Im Plangebiet soll eine zentrale Rückhalteanlage entstehen, über die das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden kann. Hierfür wurde von der Firma Gladen, Spelle, das hydraulische Abflussvermögen untersucht. Danach ist die im südwestlichen Bereich angrenzend zum Graben für das Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche mit einer Größe von 1.530 m² ausreichend dimensioniert, um die Oberflächenentwässerung im Plangebiet sicher zu stellen. Das Konzept wird mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und im weiteren Verfahren der Begründung beigelegt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass westlich des Plangebietes zwei Altstandorte registriert sind, zu denen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Untersuchungen vorliegen.

Die nebenstehend genannten Anforderungen bei Bodeneingriffen und Grundwasserentnahmen werden aus Gründen der Vorsorge in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

chen.

- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Immissionsschutz

Die Aufgabe der Tierhaltung des Betriebes Möllering ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Abfallwirtschaft

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen:

„Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe

Die Aufgabe der Tierhaltung des Betriebes wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird in die Begründung aufgenommen. In einem Bebauungsplan (Planzeichnung) sind jedoch grundsätzlich nur die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu treffen. Um eine Überfrachtung des Satzungstextes mit allgemeinen Hinweisen, die für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht erforderlich sind, zu vermeiden, wird der Hinweis daher nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

Für die zwischen den Straßen „Am Brink“ und „Osteresch“ gelegene Fläche ist durch die Entwicklung einer Ringstraße die direkte Erschließung der geplanten Wohngrundstücke möglich. Die entstehenden Grundstücke im südlichen und nordwestlichen Bereich werden ebenfalls fast vollständig direkt über die vorhandenen Straßenzüge erschlossen. Lediglich für ein Grundstück wird eine bestehende private Zuwegung berücksichtigt. Der zukünftige Eigentümer hat die Abfallbehälter für

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):**Bewertungsvorschlag:**

2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Brandschutz

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn Folgendes in die Planunterlagen aufgenommen wird:

- Die Löschwasserversorgung ist so herzustellen, dass mindestens 800 l/min. zu Verfügung stehen. Im Umkreis von 150 m, gemessen Mitte Wohngebäude, sind mindestens 50% der Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die weiteren 50% der Löschwasserversorgung sind im Umkreis von 300 m sicherzustellen.

Denkmalpflege

Bodendenkmalpflege:

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege teile ich mit, dass sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Bodendenkmale im Sinne

die regelmäßige Entleerung an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße zu stellen. Die Wegestrecke beträgt ca. 45 m und ist den Bewohnern nach Auffassung der Stadt zuzumuten. Ein Rückwärtsfahren von Sammelfahrzeugen ist im Plangebiet daher nicht erforderlich.

In die Begründung werden entsprechende Ausführungen zur Löschwasserversorgung aufgenommen. Im Übrigen wird die erforderliche Löschwasserversorgung nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Bodendenkmale befinden und auf-

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

des § 3 Abs. 4 NDSchG befinden, u. a.:

NLD-Identifikationsnummer: 454/3223.00001-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung (Einzelgrabkultur)

NLD-Identifikationsnummer: 454/3223.00002-F

Objektbezeichnung: Siedlung (Römische Kaiserzeit)

NLD-Identifikationsnummer: 454/3223.00004-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung (Neolithikum)

NLD-Identifikationsnummer: 454/3223.00005-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung (Vorrömische Eisenzeit)

NLD-Identifikationsnummer: 454/3223.00012-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung (Vorrömische Eisenzeit)

NLD-Identifikationsnummer: 454/3223.00015-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung (Neolithikum)

Fundstreuung (Vorrömische Eisenzeit)

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmälen und der Bodenbeschaffenheit (teilweise Eschboden) deutet vieles auf eine frühere Siedlung in der Umgebung dieser bekannten Bodenfunde hin. Somit sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d.h. die Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmälen ohne vorherige fachkundige Untersuchung oder Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Aus diesen Gründen bitte ich, Folgendes in die Planunterlagen aufzunehmen:

grund des hohen archäologischen Potenzials sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

- Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räum-schaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhaben-träger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbe-hörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Emsland (22.05.2025) ist eine Prospektion im Vorfeld der Bauarbeiten nicht erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Landkreis reicht es aus, wenn die städtischen Erschließungsarbeiten durch einen Sachver-ständigen/Beauftragen für Archäologie begleitet werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die weitere Vorgehensweise sich nach der Befundsituation richtet. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass erst nach Ab-schluss der archäologischen Arbeiten die betroffene Fläche zur Bebauung freigegeben werden kann und die Kosten vom Ver-ursacher (Stadt Haselünne) getragen werden müssen.

Die Stadt Haselünne wird sich zur Abstimmung des weiteren Vorgehens rechtzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufge-nommen.

Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“, Geeste, mit Schreiben vom 15.05.2025

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.

Es befinden sich Trinkwasserleitungen im Plangebiet, die gesichert bzw. umgelegt werden müssen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt/Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 48 m³/h möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Leitungstrassen von mindestens 2,1 m Breite für alle Versorgungsträger im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabensbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße (Rückenstütze der Bordanlage) und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Leitungstrassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen, Schotterschichten und von Ver-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden kann.

Die Sicherung bzw. Umlegung vorhandener Trinkwasserleitungen kann im Rahmen der konkreten Erschließungsarbeiten berücksichtigt werden.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Neuerschließung werden die erforderlichen Trassen für die Versorgungsleitungen eingeplant und die Erschließungsmaßnahmen im Übrigen rechtzeitig mit den beteiligten Versorgungsträgern abgestimmt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

sickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DVGW GW 125 Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle".

Nach Verabschiedung und endgültiger Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 12.05.2025

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen möglichst vermieden werden sollen und daher eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in den Planungsprozessen erforderlich ist.

Das Schutzgut Boden wird im zu erarbeitenden Umweltbericht ausführlich beschrieben und bewertet.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Im nördlichen Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

Plaggenesch

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Der Hinweis auf den schutzwürdigen Plaggeneschboden im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Von einer Bebauung kann jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht abgesehen werden, da der Stadt im Ortsteil Lehrte für die erforderliche Wohnbauentwicklung derzeit keine anderen Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich zur Verfügung stehen.

Zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden wird die Bodenkarte des LBEG als Datenbasis genutzt.

Die Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen überwiegend die konkrete Ausbauplanung.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):**Bewertungsvorschlag:**

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Die Hinweise bezüglich der Kompensation von Bodenfunktionsbeeinträchtigungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf den NIBIS-Kartenserver werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Informationen zu den Baugrundverhältnissen nicht eine geotechnische Erkundung oder Untersuchung des Baugrundes ersetzen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten oder Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, mit Schreiben vom 07.05.2025

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln- Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kosten-

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Kriegsluftbilddauswertung im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen ist, jedoch kostenpflichtig beauftragt werden kann. In den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass bei Hinweisen

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

<p>pflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>	<p>auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die zuständige Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt zu benachrichtigen ist.</p>
---	---

EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 30.04.2025

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o.Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden, welche erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Die Leitungen liegen in der Regel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und können somit ausreichend berücksichtigt werden.

Soweit eine Neuherstellung oder Änderungen bzw. Anpassungen der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen, dass diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden müssen.

Im Rahmen der Neuerschließung werden die erforderlichen Versorgungstreifen bzw. -korridore sowie notwendige Stationsstellplätze eingeplant und die Erschließungsmaßnahmen im Übrigen rechtzeitig mit den beteiligten Leitungsträgern abgestimmt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teile Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <https://www.ewe-netz.de/kommunen/services/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportaal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten vom Vorhabenträger zu tragen sind, wenn keine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt ist.

Die weiteren Hinweise betreffen die konkrete Erschließungsplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Anlagen informieren: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/services/leitungsplaene-abrufen>
Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner
Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Westnetz GmbH, mit Schreiben vom 06.05.2025

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 30.04.2025 und teilen Ihnen mit, dass wir die o.g. Bauleitplanentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zurzeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Herr R. F., *Anm.: Daten wurden aus Datenschutzgründen gelöscht*), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Zur Belieferung des o.g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung des fortschreitenden Zuwachses an E- Mobilität erforderlich, eine Transformatorenstation zu errichten. Wir bitten um Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.

Falls bei Erschließung der neuen Straßenfläche im Plangebiet auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuch-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit den beteiligten Leitungsträgern abgestimmt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

tung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk (Netzdaten_FTTx, Netzdaten_ Strom).

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdi-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit einer Breite von 8 m sind die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen für den geplanten Ausbau der Leitungstrassen ausreichend dimensioniert.

Nach den anliegenden Lageplänen verlaufen Versorgungseinrichtungen im Bereich der Straße „Osteresch“ parallel zur Fahrbahn. Im Bereich des geplanten Baugebietes verläuft lediglich eine Hausanschlussleitung.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und können im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

sche Leitungen und Kanäle“.

Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Meppen (Tel....., *Anm.: Daten wurden aus Datenschutzgründen gelöscht*) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der Schulstraße betreiben wir ein FTTx Glasfaserkabel. Ist diesbezüglich ein Ausbau im Plangebiet vorgesehen, bitten wir ebenso um Mitteilung an unsere Netzplanung.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Glasfaserleitungen bieten wir Ihnen gerne an, die Erschließung durch Anbindung an unser bestehendes Netz und den Ausbau bis zu den Endkunden vorzunehmen. Bitte nehmen Sie diesbezüglich Kontakt mit unserer Netzplanung auf (Hr. D. B., *Anm.: Daten wurden aus Datenschutzgründen gelöscht*).

Wir gehen davon aus, dass das betroffene Gebiet im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf Kampfmittelfreiheit geprüft wird und bitten um Mitteilung, wenn im Bereich des Plangebietes Kampfmittelvorkommen bekannt sind. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen diesbezüglich vorliegen.

Die hier angegebenen Kontaktdaten dürfen nicht veröffentlicht werden.

Falls ein Ausbau mit Glasfaserkabel im Plangebiet erfolgen soll, wird die Westnetz GmbH rechtzeitig beteiligt.

Bei Bedarf wird Kontakt zur Netzplanung der Westnetz GmbH aufgenommen.

Im Beteiligungsverfahren wurden der Stadt keine Informationen zu Kampfmitteln im Plangebiet mitgeteilt. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass keine Belastungen vorliegen. Gleiches gilt, wenn die Stadt der Westnetz GmbH oder den anderen TÖB nichts zu diesem Thema mitteilt. Aus diesem Grund sind vor Beginn jeglicher Arbeiten im Plangebiet die Informationen aktiv durch das jeweilige Unternehmen einzuholen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, mit Schreiben vom 13.05.2025

Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o.a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht erneut wie folgt Stellung:

Landwirtschaft:

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Osteresch“ und die Flächennutzungsplanänderung 57 A werden im Parallelverfahren durchgeführt. Es soll größtenteils ein Wohngebiet und in Teilen ein Mischgebiet entstehen. Die Fläche beträgt ca. 5,2 ha für den Bebauungsplan und ca. 5,4 ha für die Flächennutzungsplanänderung.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen und Stallstandorte. Es wurde ein Geruchstechnischer Bericht mit Datum vom 24.07.2023 durch die Fides Immissionschutz & Umweltgutachter angefertigt.

Die Untersuchung beinhaltet zwei Teilflächen. Zum einen eine kleine Fläche nördlich der Hofstelle Schulte (diese Fläche ist nicht im Plangebiet des o.g. Bebauungsplanes enthalten) und eine Fläche nördlich der Hofstelle Möllering.

In der Ergebnisdokumentation wurden drei Varianten untersucht (Hof Möllering: Bestandssituation, Reduzierung der Tierhaltung, Aufgabe der Tierhaltung).

In allen Varianten wird auf der kleinen Teilfläche nördlich der Hofstelle Schulte die zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete überschritten. Die Fläche liegt nicht im Plangebiet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist richtig, dass nach der Geruchsimmissionsermittlung auf der untersuchten Fläche 2 die zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete überschritten wird. Die Fläche wird daher derzeit nicht für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Der zulässige Wert für die Fläche nördlich des Hofes Möllering wird in den Varianten 1 und 2 in Teilbereichen überschritten. In Variante 3 wird die zulässige Geruchshäufigkeit dort eingehalten. Die große Teilfläche östlich der Hofstelle Möllering ist nicht Bestandteil der Untersuchung.

In den Grundzügen der Planung, Ziffer 5, wird davon ausgegangen, dass diese Fläche nur gering mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorbelastet ist. Zudem schränkt die vorhandene Wohnbebauung die Betriebe bereits in ihrer Entwicklung ein.

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch organische Düngungsmaßnahmen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Vorbelastung akzeptiert (Ziffer 5 der Grundzüge der Planung).

Der Kompensationsbedarf soll im weiteren Verfahren ermittelt werden (Ziffer 6 der Grundzüge der Planung).

Wir weisen darauf hin, dass der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt zu vermeiden ist. Es ist u.E. sinnvoller bereits bestehende Kompensationsflächen, Naturschutzgebiete o.ä. weiter ökologisch aufzuwerten oder auf produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen zurückzugreifen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten.

Von der untersuchten Fläche nördlich der Hofstelle ist nur der östliche Bereich Teil des Plangebietes. Auf diesen Teilflächen wird bereits bei der Variante 2 (um 50 % reduzierter Tierbestand auf der südlich angrenzend gelegenen Hofstelle) die zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden unterschritten. Mit der tatsächlich geplanten vollständigen Aufgabe der Tierhaltung auf der Hofstelle werden die zu erwartenden Geruchsimmissionen nochmals reduziert.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der in der Ortslage von Lehrte verbleibenden weiteren landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung werden durch jeweils näher gelegene Wohnbebauung begrenzt.

Die Aussage, dass die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle denkbar sind und sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden lassen, wird in die Begründung aufgenommen. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Forstwirtschaft:

Aus Sicht des Forstamtes bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben, da Wald nicht betroffen ist.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 14.05.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen, die Versorgung mit Universaldienstleistungen jedoch sichergestellt wird.

Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit den beteiligten Versorgungsträgern abgestimmt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim, mit Schreiben vom 15.05.2025

Vielen Dank für die Möglichkeit, zum o. g. Planverfahren anlässlich des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben. Unsere Stellungnahme gilt für beide o.g. Aufstellungsverfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Absatz 1 BauGB. Daher ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Planungsanlass:

Die Stadt Haselünne beabsichtigt, mit der Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von weiteren Misch- und Wohnnutzungen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen. Südwestlich des Plangebietes grenzen zwei bestehende Gastronomie- und Hotelbetriebe (Gasthof Vennemann und Landgasthof Redeker) an. Durch die vorgelegte Planung rückt Wohnbebauung insbesondere an die bestehenden Unternehmen heran.

Die IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim gibt zu den Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Osteresch“ diese Stellungnahme ab.

Bewertung:

Durch die heranrückende Wohnbebauung dürfen sich für die bestehenden Betriebe keine Beschränkungen ergeben. In den Unterlagen zur schalltechnischen Beurteilung wird ausgeführt, dass die zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nach TA Lärm nachts aufgrund der Lüftungsöffnung des Kugelfangs der Kegelbahn und des Kälteaggregates des Gasthofs Vennemann über-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen ist. Die IHK wird zu gegebener Zeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

Die beiden Gastronomie- und Hotelbetriebe befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage von Lehrte und sind von bestehender Wohnbebauung umgeben, deren Schutzanspruch dem eines Dorf-/Mischgebietes entspricht. Mit der vorliegenden Planung soll dagegen ein allgemeines Wohngebiet mit einem um 5 dB(A) höheren Schutzanspruch gegenüber Lärmemissionen entwickelt werden. Daher wurde die zu erwartende Lärmsituation im Plangebiet gutachterlich überprüft.

Im Lärmgutachten wurde zu den Betrieben zunächst auf Berechnungsansätze aus einem früheren Bauleitplanverfahren aus dem Jahr 2015 zurückgegriffen. Jedoch sind im Bereich der näher gelegenen Gaststätte nicht mehr alle Kegelbahnen in Betrieb, sodass eine Lüftungsöffnung mittlerweile entfallen ist. Bei daraufhin durchgeführten Messungen wurde neben einer

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

schritten werden.

Sofern die nach Norden ausgerichteten Fenster des Gasthofs im Nachtzeitraum geschlossen werden, könnten die Richtwerte eingehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass der bestehende Betrieb als gewachsenes Unternehmen dem Bestandsschutz unterliegt und zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen nicht verpflichtet ist.

Sofern sich insbesondere der Gasthof Vennemann, wie in der Begründung aufgeführt, dazu bereit erklärt, im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme die Fenster nachts geschlossen zu halten, tragen wir keine Bedenken vor. Ansonsten müssen im Bebauungsplan weitere Maßnahmen zur Lärmreduzierung festgesetzt werden. Entweder der Abstand zwischen schutzwürdiger und emittierender Nutzung würde reduziert oder es müssen dann auf zu öffnende Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen an den des Gasthofs Vennemann vollständig zugewandten Fassaden verzichtet werden. Fenster an diesen Fassadenseiten wären stattdessen als dauerhaft geschlossene Belichtungsflächen zu gestalten. Sollte sich im weiteren Planungsprozess zeigen, dass sich durch die Planung für die Bestandsbetriebe Einschränkungen ergeben, ist diese anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen zu Lasten der im Bebauungsplan genannten Nutzungen festzulegen.

Denn ansonsten bleibt aus unserer Sicht zu befürchten, dass die vorliegende Planung die familiengeführten Betriebe in ihren gewerblichen Tätigkeiten und betrieblichen Abläufen einschränkt. Durch unmittelbar aneinandergrenzende unverträgliche Nutzungen kommt es im ländlichen Raum erfahrungsgemäß vermehrt zu Beschwerden aufgrund von Lärmbelästigung. Dies kann schlussendlich zur Aufgabe der Unternehmensstandorte führen. Es kann daher ein Interessen- und Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Realisierung der Wohnbebauung und dem weiteren Fortbestand der Unternehmen befürchtet werden.

verbliebenen Lüftungsöffnung zusätzlich auch ein Kälteaggregat aufgenommen. Bei den Berechnungen wurde zugrunde gelegt, dass die nach Norden ausgerichteten Fenster des Gasthofs in Kippstellung geöffnet sind. Unter dieser Bedingung würden sich im westlichen Bereich des Plangebietes nachts Überschreitungen des Orientierungswertes für ein allgemeines Wohngebiet ergeben.

Nach Rücksprache mit dem Betreiber des Gasthofs hat dieser angegeben, dass er über eine Klimaanlage verfügt und die Fenster in der Nachtzeit, auch aus Lärmschutzgründen gegenüber der näher gelegenen Bestandsbebauung, geschlossen hält.

Dadurch wird der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nachts im vorliegenden Plangebiet eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen aus Gründen des Gewerbelärms sind im Plangebiet daher nicht erforderlich. Die Ausführungen der IHK werden jedoch zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB):

Bewertungsvorschlag:

Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen. Belastungen für die ansässigen Betriebe lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass zur Wahrung des Gebietscharakters bei Mischgebietsflächen die Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) das Gebiet gleichwertig prägen müssen. Keine dieser Hauptnutzungsarten darf völlig verdrängt werden. Kann die Gleichwertigkeit der Hauptnutzungsarten in dem Mischgebiet nicht gewährleistet werden, kann der Tatbestand des Etikettenschwindels vermutet werden.

Wir bitten um Beachtung unserer Anmerkungen und Bedenken. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

Die Flächen im Plangebiet sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Rahmen der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung werden im Südwesten einzelne weitere Flächen einbezogen, welche den Grundstücken in der bestehenden, im Flächennutzungsplan der Stadt als Mischgebiet dargestellten Ortslage Lehrte zuzuordnen sind, mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft verbleiben. Diese sind daher in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen und werden als gemischte Baufläche dargestellt, sodass eine lückenlose Darstellung der Bauflächen für den Ort Lehrte erfolgt. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für diese Teilflächen derzeit nicht vorgesehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.