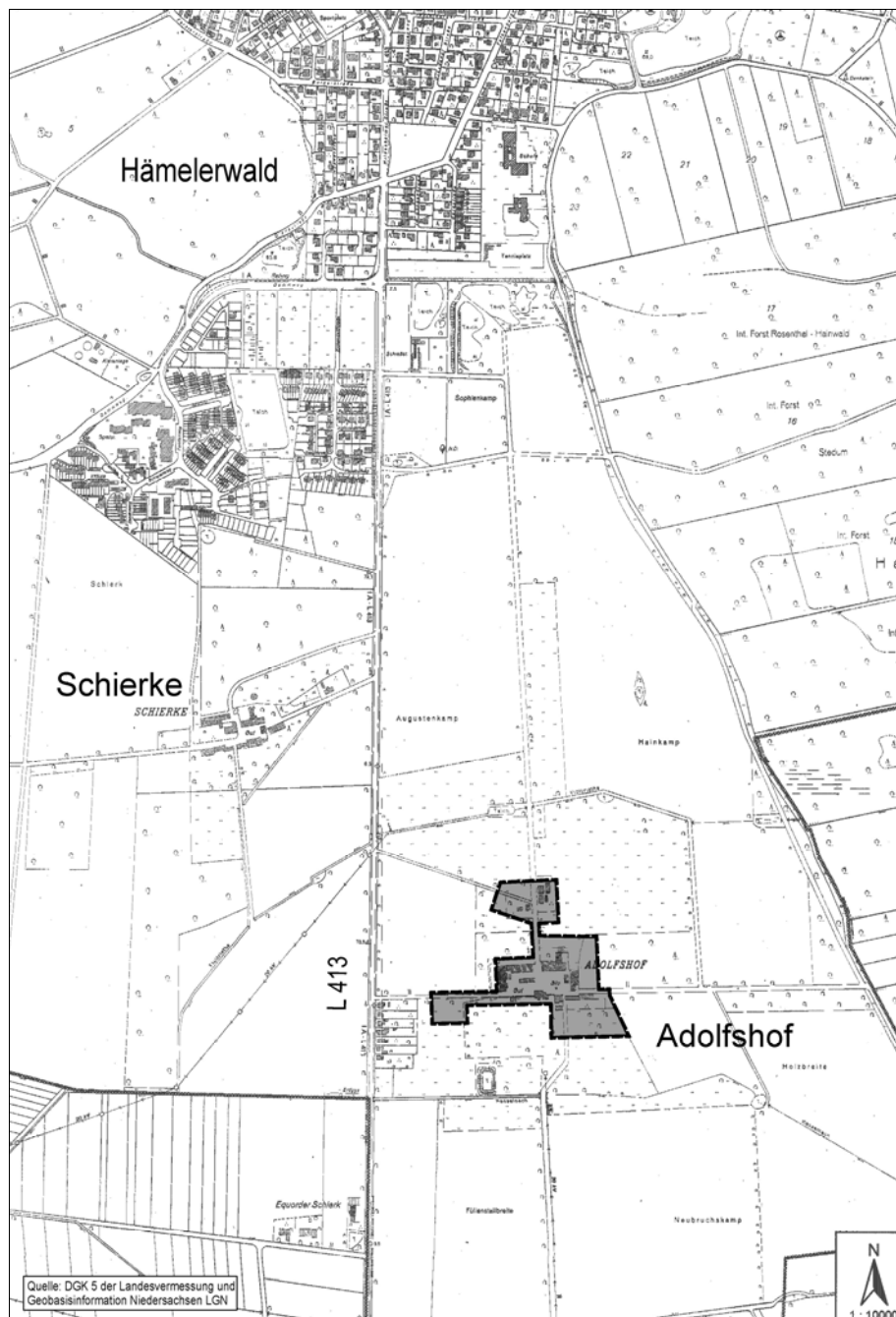


STADT LEHRTE

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (vormals 93. Änderung)

BEREICH 'GUT ADOLFSHOF' IN DER GEMARKUNG HÄMELERWALD BEGRÜNDUNG STAND AUGUST 2007



Verfasser:

Bürogemeinschaft für Architektur und Stadtplanung •
Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt
und Städtebauarchitekt SRL
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561 / 78808-70

Peter von der Lippe
Dipl.-Ing., Architekt DWB
Richard-Wagner-Straße 9
30177 Hannover
Tel.: 0511 / 661005
Fax: 0511 / 3940260

Inhalt

Teil A

1. ANLASS DER PLANUNG	5
2. LAGE DES VORHABENS	6
3. GESCHICHTE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
3.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM RROP GROßRAUM HANNOVER 2005	9
4. UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG	11
4.1 GRÜNORDNUNGSPLAN , EINGRIFF / AUSGLEICH	12
5. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN	12
5.1 DARSTELLUNG DES GESAMTKONZEPTES	12
5.2 VERKEHRERSCHLIEßUNG	14
5.3 VER- UND ENTSORGUNG, BRANDSCHUTZ	18
6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	21
6.1 GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	21
6.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	24
6.3 ABWASSERBEHANDLUNG	26
6.4 DENKMALSCHUTZ	27
7. KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG	27
8. VERFAHRENSVERMERKE	28
9. ANHANG	29

Teil B

Umweltbericht

1. ANLASS DER PLANUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, notwendige Veränderungen der verschiedenen Einrichtungen von Gut Adolphshof kurz- bis mittelfristig einzuleiten und mögliche Entwicklungspotentiale langfristig planungsrechtlich abzusichern. Ausgangspunkt für das Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungsplan) ist das Gesamtkonzept für den Adolphshof, welches schon 1997 erarbeitet wurde.

Die Planung soll neben dem Erhalt und der Sicherung der denkmalgeschützten Hofanlage bauliche Veränderungen ermöglichen, die für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gesamthofes erforderlich sind. Dieses Konzept muss aufgrund veränderter Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben werden. Mit der aktualisierten Gesamtplanung sollen veränderte gesetzliche Vorgaben umgesetzt und zugleich die Voraussetzungen für die langfristige wirtschaftliche und soziale Entwicklung des Adolphshofes geschaffen werden. Für die auf dem Hof arbeitenden Bereiche - Landwirtschaft, Sozialtherapie, Bildungsarbeit - sollen in diesem Zusammenhang einerseits neue Werkstätten und Wohnbereiche durch Umnutzung vorhandener Gebäude geschaffen werden. Dabei verursachen insbesondere die Veränderungen der Sozialtherapeutischen Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Adolphshof e.V. einen erhöhten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum (sowohl für das betreute Wohnen wie auch für Mitarbeiter).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und hierauf aufbauend die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die in diesem Zusammenhang erforderlichen baulichen Ergänzungen schaffen und mit einer geordneten Siedlungsentwicklung in Einklang bringen. Daneben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besonders auch die Aspekte des Denkmalschutzes, des Siedlungs- und Landschaftsbildes sowie der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt worden.

Weil die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes nicht vollständig im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden konnten, beabsichtigt die Stadt Lehrte die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren herbeizuführen. Durch die Erweiterung der baulichen Nutzung wird im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) die Darstellung einer vergrößerten Sonderbaufläche erforderlich.

Hier liegt die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (vormals 93. Änderung) für den Bereich ,Gut Adolphshof' vor.

Der zum Bebauungsplan zugehörige Grünordnungsplan wurde auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und nach der Durchführung eines Scoping-Termines erarbeitet. Die für die hier vorliegende Planung relevanten Aussagen sind entsprechend in die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung eingeflossen.

Die Regelungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich des durch das Vorhaben verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft wurden entsprechend in den Bebauungsplan rechtsverbindlich aufgenommen.

Der nach den derzeit gültigen Rechtsgrundlagen erforderliche Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist in der vorliegenden Fassung als Abschnitt B ebenfalls Bestandteil der Begründung geworden. Hierin werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes dargestellt und bewertet.

Das parallel zu der Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführte Bebauungsplanverfahren hat folgende Bezeichnung erhalten: Bebauungsplan Nr. 04/29 "Gut Adolphshof".

Hinweise zum Verfahren

Die Stadt Lehrte betreibt derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet. Das Verfahren ist nahezu abgeschlossen. Der Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan ist durch den Rat der Stadt Lehrte am 21.03.2007 gefasst worden. Die Genehmigung durch die Region Hannover erfolgte ohne Auflagen mit Schreiben vom 20.07.2007. Die Rechtswirksamkeit des neuen Gesamt-Flächennutzungsplanes wird in Kürze durch die Veröffentlichung des Beschlusses hergestellt.

Aus diesem Grund wird das zunächst als 93. Änderung des zuvor gültigen Flächennutzungsplanes bezeichnete Verfahren jetzt als 1. Änderung zu Ende geführt.

Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 04/29 ,Gut Adolphshof' wurde zwischenzeitlich als Entwurf beschlossen und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB bzw. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt (Juni/Juli 2006). Hierdurch konnte für den südöstlichen Teilbereich (Sozialtherapie) noch vor dem ausstehenden Satzungsbeschluss die sog. ‚vorzeitige Planreife‘ entsprechend § 33 BauGB erreicht werden. Mit der hier vorliegenden 1. Flächennutzungsplan-Änderung wird auf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgebaut. Der jetzt betroffene Änderungsbereich beinhaltet die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung dargestellten Sonderbauflächen, die mit der zuvor genannten Änderung nicht bereits als Sondergebiet dargestellt wurden.

Erst mit der Feststellung der Flächennutzungsplan-Änderung kann auch das Bebauungsplan-Verfahren zum Abschluss gebracht werden (Parallelverfahren).

Die Stadt Lehrte hatte sich entschieden, die Umweltprüfung parallel zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB einzuleiten.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, auf der Grundlage der Vorentwürfe der beiden Bauleitpläne unterrichtet, welche daher noch keine konkreten umweltrelevanten Aspekte beinhalteten, gleichwohl aber auf der städtebaulichen Ebene eine prinzipielle Vereinbarkeit mit den Belangen des Umweltschutzes vorausgesetzt wurde.

Um den Umfang und den Detaillierungsgrad der für die Abwägung erforderlichen Ermittlung der Umweltbelange festlegen zu können, wurden Hinweise und Anmerkungen zu vorliegenden Erkenntnissen über den Bestand von Natur und Landschaft im Hinblick die Bewertung der Umweltschutzbelange zusätzlich bei einem sog. Scoping-Termin im November 2005 erörtert. Das Ergebnis sowie entsprechende zusätzliche Abstimmungsvermerke mit den beteiligten Forstämtern wurden in schriftlichen Vermerken festgehalten.

Es wird weiterhin daraufhin gewiesen, dass die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB der Bürogemeinschaft für Architektur und Stadtplanung, Hannover / Kassel übertragen wurden. Grundlage hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lehrte und der Gemeinnützigen Landbauforschungsgesellschaft Hämelerwald e.V.

Rechtsgrundlagen

Weitere Rechtsgrundlagen neben dem derzeit gültigen Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) sind

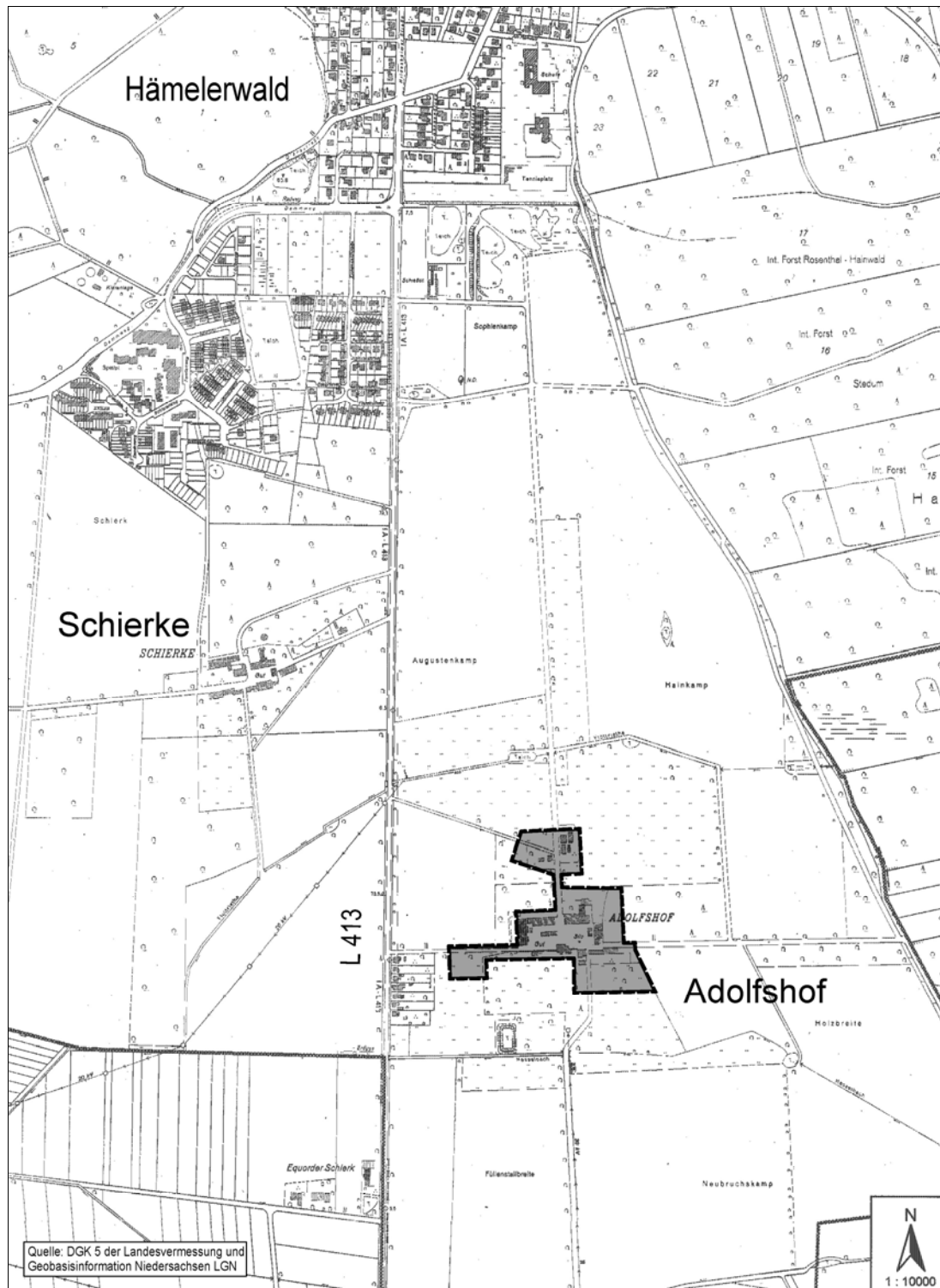
die Baunutzungsverordnung BauNVO i.d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132),
die Planzeichenverordnung PlanZVO i.d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58),
das Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG i.d. Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S.1193),
die Niedersächsische Bauordnung NBauO i.d. Fassung vom 10.02.2003,
sowie das Niedersächsische Naturschutzgesetz NNatG, das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung NWaldLG, das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), die Niedersächsische Gemeindeordnung NGO in der derzeit gültigen Fassung.

2. LAGE DES VORHABENS

Das Gut Adolphshof befindet sich in der Gemarkung Hämelerwald der Stadt Lehrte am Ost- rand der Region Hannover. Das Plangebiet befindet sich östlich der Landesstraße L 413 in etwa 2 km Entfernung südlich der Ortslage von Hämelerwald. Das Gut Adolphshof liegt isoliert

von der Ortslage – eingebettet in überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Die durch verschiedene Nutzungen geprägte offene Kulturlandschaft (Ackerflächen und Weiden, Heckenstrukturen) wird lediglich im Osten und Nordosten des Plangebiets durch größere bewaldete Flächen, sowie im Westen durch die Hildesheimer Straße begrenzt. Südwestlich des Kernbereiches der Hofanlage befindet sich eine private Parkanlage.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt vollständig in Flur 18 der Gemarkung Hämelerwald und umfasst die bereits zu einem früheren Zeitpunkt als Sonderbauflächen dargestellten Bereiche des Gutes und diejenigen Teilflächen, die aktuell für eine neue Bebauung bzw. eine neue mit den Einrichtungen verbundene Nutzung benötigt werden.



Übersichtsplan

Der Teilgeltungsbereich I des Bebauungsplanes und der Kernbereich der Flächennutzungsplan-Änderung sind annähernd identisch. Unterschiede ergeben sich lediglich aufgrund der verschiedenen Darstellungsmaßstäbe und darüber hinaus weil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Erschließung bis an die Hildesheimer Strasse (im Westen) sowie die Flächen der hofeigenen Pflanzenbeetkläranlage (Bestand und Planung) im Norden des Plangebietes gesichert werden sollen.

Die Änderung des Flächenutzungsplanes betrifft jedoch dieselben Flurstücke: 30/19, 30/20, 31, 33/2, 33/4, 33/5, 34/2, 34/3, 34/4, 36/1 und 48/2, außerdem die Wegeparzellen 55 (vom Adolfsdorf nach Norden), 56/1 und 56/2 (nach Osten), 58/2, 58/3 und 58/4 (nach Süden) sowie 59/1 (nach Westen) aus Flur 18 der Gemarkung Hämelerwald. Der Änderungsbereich umfasst nicht alle der genannten Flurstücke vollständig.

Neben diesem Kernbereich werden zur Festsetzung ausreichender Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan zusätzlich die Flurstücke 5/7, 15/1, 18, 31, 35 und 111/29 aus Flur 18 (alle Flurstücke nur teilweise) in externen Teilgeltungsbereichen als sog. ‚Satelliten‘ planungsrechtlich gefasst. Es ist nicht beabsichtigt, den Flächennutzungsplan für die externen Teilgeltungsbereiche der Kompensationsmaßnahmen zu ändern.

Die vorhandene Erschließung bleibt bestehen und erfolgt auch zukünftig über den Privatweg zur Hildesheimer Strasse L 413.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 51.500 m² oder 5,1 ha.

3. GESCHICHTE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die denkmalgeschützte Hofanlage von Gut Adolfsdorf ist seit Jahrzehnten die bedeutendste Einrichtung für ökologischen Landbau mit zusätzlichem sozialtherapeutischen Ansatz innerhalb der Region Hannover. Die Geschichte reicht bis in die 20er Jahre des 19. Jahrhunderts zurück. 1827 kaufte der Weinhändler Siemering aus Hannover mit Hilfe des damaligen Statthalters, dem Bruder des Königs von England, Adolph von Cambridge, ca. 250 ha Acker- und Weideland an der Grenze zwischen Heide und Hildesheimer Börde und errichtete dort ab ca. 1830 ein neues Rittergut. Zur Jahrhundertwende (1900) übernimmt die Familie Hartmann aus Hannover-Linden den Adolfsdorf.

Bereits 1952 erfolgt die Umstellung auf biologisch dynamische Wirtschaftsweise. Es folgen 1980 die Eröffnung des Hofladens und die Einrichtung einer Käserei sowie fünf Jahre später die Eröffnung der Hofbäckerei. 1987 werden die Gebäude des Adolfsdorfes unter Denkmalschutz gestellt.



Panoramabild der Hofanlage

Mit der Übertragung des Hofes an die Gemeinnützige Landbau-Forschungsgesellschaft für biologisch-dynamisch Landwirtschaft Hämelerwald e.V. und der damit verbundenen Verpachtung von Hof und Ländereien an die Betriebsgemeinschaft Gut Adolfsdorf ändert sich im Jahr 1995 die Organisationsform des Betriebes zum vorerst letzten Mal.

Zum Gut Adolfsdorf gehören zur Zeit

90 ha Acker, 30 ha Weide, 8 ha Wald und 2 ha Garten und Hecken.

Ausgehend von den vorhandenen Denkmalwerten sind in der Vergangenheit bereits wiederholt planungsrechtliche Veränderungen für bauliche Ergänzungen vorgenommen worden, um die Funktionalität der Gesamtanlage sicherstellen zu können. Hierzu zählen insbesondere die für diesen Bereich im Jahr 1999 geänderte Darstellung (Nr. 72) des vorigen Flächenutzungsplanes sowie der seit 23.11.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04/27 – Teil A.

Die am 21.03.2007 durch Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Lehrte bestätigte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes basiert auf dieser Darstellung und hat darüber hinaus bereits die geplante Erweiterung der sozialtherapeutischen Einrichtung berücksichtigt. Im Verhältnis zu der bereits bebauten Fläche auf dem Adolfshof (ca. 6.200 m²) ist die mit der hier behandelten Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Ausweisung weiterer Bauflächen (geplant ca. 5.000 m²) beträchtlich – die Bauleitplanung ermöglicht somit einen Zuwachs um ca. 80 %. Da sich jedoch die bestehende Nutzungsmischung nicht wesentlich verändert, wird davon ausgegangen, dass die in früheren Planungen formulierten grundlegenden Ziele für den Adolfshof auch für die zukünftige Erweiterung zutreffen bzw. dass die nun vorliegende Planung den übergeordneten Zielen / Planungen daher nicht entgegensteht. Im Folgenden wird eine kurze Zusammenfassung der übergeordneten Raumordnungsplanung sowie der bestehenden planungsrechtlichen Situation dargestellt mit dem Ziel, die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes in einen größeren Zusammenhang stellen zu können. Aussagen für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes oder den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der übergeordneten Planung nicht explizit enthalten, wohl sind aber allgemeine Aussagen und Planungsleitsätze im RROP enthalten, die im Planungskontext zu berücksichtigen sind.

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm RROP Großraum Hannover 2005

Das Gut Adolfshof gehört zum Lehrter Ortsteil Hämelerwald und liegt südlich der Ortslage an der L 413 zwischen Hämelerwald und dem Mittellandkanal. Damit befindet sich das Gut am östlichen Rand der Region Hannover direkt an der Grenze zum Stadtgebiet von Peine.

Eine zentralörtliche Zuordnung erfolgt im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht.

In der Darstellung des RROP von 2005 liegt das Gut Adolfshof eingebettet in der landwirtschaftlichen Fläche, die als Vorsorgegebiet für ‚Landwirtschaft‘ gekennzeichnet ist. Das Gut Adolfshof wird - im seit Januar 2006 rechtskräftigen - RROP 2005 der Region Hannover als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich nachrichtlich dargestellt, dies jedoch ohne raumordnerische Festlegung mit Grundsatz- oder Zielcharakter. Während dieser Bereich im Süden der Kernfläche bereits über den derzeitigen Gebäudebestand hinausreicht, sind die nördlichen Erweiterungsflächen in der Kartendarstellung des RROP noch nicht enthalten.

Nordöstlich von Gut Adolfshof befindet sich in der zeichnerischen Darstellung des RROP ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet, teils als Vorsorgegebiet für ‚Natur und Landschaft‘ teils als Vorranggebiet für ‚Natur und Landschaft‘. Dieselben Flächen sind gleichzeitig als Vorsorgegebiet ‚Erholung‘ eingetragen und überschneiden sich in der zeichnerischen Darstellung zusätzlich mit den weiter unten angeführten Forstflächen.

Vorsorgegebiete ‚Natur und Landschaft‘ sind Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit (für den Naturschutz besonders wertvolle Gebiete, linienhafte Elemente und Kleinstrukturen) eine besondere Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit des Naturhaushalts, den Erhalt naturraumtypischer Landschaftsbilder sowie eine erlebnisreiche Landschaft aufweisen. Ihre Erholungsfunktion ist zu berücksichtigen, d.h. ihrer ökologischen, gestalterischen und/oder klimatischen Bedeutung ist entsprechend Rechnung zu tragen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu erhalten und zu verbessern.

Östlich des Adolfshofes befinden sich eine kleinere Fläche ‚Vergrößerung des Waldanteiles‘ sowie weiter nordöstlich liegend ein Vorsorgegebiet ‚Forstwirtschaft‘ (s.o.). Die Waldneuanlage zur Vernetzung kleinerer Restwaldflächen hat sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation zu richten und soll nach Möglichkeit durch Naturverjüngung erfolgen.

Der Wald ist im Hinblick auf seine Klimaschutzfunktion zu erhalten, an geeigneten Standorten zu vermehren, in seiner Struktur zu verbessern und sein Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion (materielle und immaterielle Funktionen) nachhaltig zu sichern. Auf der Grundlage der forstlichen Standort- und Waldbiotopkartierung ist die Erhaltung der Waldökosysteme für eine natürliche Artenvielfalt zu sichern und zu fördern. Durch die Waldpflege sollen standort-

gemäß, strukturreiche und stabile Misch- und Laubwälder entwickelt werden. Die anzustrebende naturnahe Forstwirtschaft sollte sich dabei an dem für die Landesforsten verbindlichen Regierungsprogramm ‚Langfristige Ökologische Waldentwicklung (LÖWE)‘ orientieren.

Waldränder und die Übergangszonen sind zum Schutz des Waldes, zur Erholung und als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt besonders wertvoll. Sie sind aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich in einem Abstand von 100 m von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten. Ist dies wegen vorhandener angrenzender Bebauung nicht möglich, so sind mit den Forstbehörden abzustimmende Mindestabstände einzuhalten, die der Qualitätssicherung, vor allem aber der Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf) Rechnung tragen.

Waldumwandlungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Unvermeidbare Umwandlungen von Wald in eine andere Nutzungsart sind durch Ersatzaufforstungen entsprechend der funktionalen und ökologischen Wertigkeit des umzuwandelnden Bestandes auszugleichen und in räumlicher und zeitlicher Nähe durchzuführen. Ausweichmöglichkeiten bestehen in den dargestellten Gebieten zur Vergrößerung des Waldanteiles.

In den Vorranggebieten und an diesen Standorten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dies gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass Vorsorgegebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei Empfehlungen zur umweltschonenden Landwirtschaft fallen die Flächen des Adolfshofes unter die beiden Kategorien ‚Ordnungsgemäße Landbewirtschaftung‘ (gemäß Definition der Nds. Landwirtschaftskammern) und ‚Landbewirtschaftung unter besonderer Berücksichtigung des Freiraum-, Natur-, Boden- und Gewässerschutzes‘.

Die flächengebundene, bäuerlich strukturierte Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltgerecht produziert und eine artgerechte Nutztierhaltung betreibt, ist in besonderem Maße zu fördern. Sie hat Vorrang vor anderen Formen der Landwirtschaft. Außerdem wird davon ausgegangen, dass in diesem Sektor der Landwirtschaft bei der Direktvermarktung, im Gartenbau und im ökologischen Landbau noch Arbeitsplätze angeboten werden können. Die Vermarktung von Produkten aus umwelt- und tiergerechter Erzeugung ist verstärkt zu fördern. Absatz umweltschonender erzeugter Produkte ist zu verbessern.

Die vorgenannten Punkte dienen dem Schutz der Kulturlandschaft und der Kulturgüter. Hierunter fallen ebenso wegen ihrer kultur- und naturhistorischen Bedeutung der Erhalt und die Wiederherstellung von naturraumtypischen, vorindustriell geprägte Landschaftsformen.

Allgemein sollen durch die räumliche Ordnung schädliche Umwelteinwirkungen auf empfindliche Nutzungen vermieden werden. Dies entspricht auch den Grundsätzen einer wirksamen Umweltvorsorge. Auch die betreffenden ökologisch relevanten umliegenden Landschaftsteile (Pufferzonen) sind entsprechend zu berücksichtigen. Sie sind nicht zeichnerisch dargestellt.

Kultur- und Bildungseinrichtungen sind als Entwicklungs- und Wirtschaftsfaktoren für die Region einzustufen. Das schulische und berufsbezogene Bildungsangebot ist daher als bedeutender Standortfaktor bei der langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Region zu sichern und zukunftsorientiert zu gestalten. Die nachhaltige Wirtschaftsweise durch den praktizierten ökologischen Landbau und die soziale Bedeutung als integrative Therapie-Einrichtung machen das Gut Adolfshof zu einem unverzichtbaren Vorzeigeobjekt innerhalb der Region Hannover.

Gerade diese herausragende Stellung des ‚Gesamtprojektes Adolfshof‘ rechtfertigt die mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung (und dem zugehörigen Bebauungsplan) vorbereiteten baulichen Erweiterungen.

Auch wenn diese Veränderungen nicht den Darstellungen der Raumordnung entsprechen, sind nachteilige Auswirkungen mit Bedeutung für die Raumordnung nicht zu erwarten, da die Entwicklung an diesem Standort prinzipiell zu einem früheren Zeitpunkt festgeschrieben wurde und es sich jetzt um eine Erweiterung bereits bestehender Einrichtungen am gleichen Standort handelt.

Darüber hinaus bemüht sich die Stadt Lehrte bei der Bestimmung der konkreten Planungsinhalte auf die übergeordneten Ziele Rücksicht zu nehmen und die Erweiterungspläne möglichst vollständig mit den Vorgaben des RRÖP in Übereinstimmung zu bringen.

4. UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

Die Ziele der Bauleitplanung haben die in § 1 (5) BauGB festgeschriebenen Planungsgrundsätze zu beachten. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, indem die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch für zukünftige Generationen miteinander in Einklang gebracht werden. Es soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Mit der Planung ist eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der allgemeine Klimaschutz muss ausreichend Berücksichtigung finden. Darüber hinaus sollen die städtebauliche Gestalt und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Für die ausreichende Berücksichtigung der Punkte, die den Umweltschutz insgesamt betreffen, wurden mit dem im Sommer 2004 in Kraft getretenen sog. Europarechtsanpassungsgesetzes Bau – kurz EAG Bau – die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes eingeführt.

Nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei liegen die Bestimmung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange im Ermessen der Gemeinde – sie können eigenverantwortlich und für jedes Vorhaben gesondert festgelegt werden. Der Aufwand hierfür hat in jedem Fall in einem angemessenen Verhältnis zu stehen.

Die mit dem vorliegenden Verfahren berührten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen nach den Vorgaben des BauGB möglicherweise:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen / Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Energienutzung,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Stadt Lehrte hatte sich entschieden, die Umweltprüfung parallel zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB einzuleiten. Die Umweltprüfung wurde für die beiden parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan-Änderung und Aufstellung Bebauungsplan) zusammen vorgenommen.

Um den Umfang und den Detaillierungsgrad der für die Abwägung erforderlichen Ermittlungen der Umweltbelange festlegen zu können, hatte die Stadt Lehrte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Hinweise und Anmerkungen gebeten, insbesondere zum Bestand von Natur und Landschaft sowie um Mitteilung der Aspekte, die bei der Bewertung der Umweltbelange zweckdienlich sein könnten.

Diese Äußerungen konnten später bei einem sog. Scoping-Termin am 24.11.2005 erörtert werden. Die Ergebnisse wurden festgehalten und bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt. Dieser ist als Teil B Bestandteil der hier vorliegenden Begründung geworden.

4.1 Grünordnungsplan , Eingriff / Ausgleich

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Schmal+Ratzbor / Lehrte erarbeitet. Die Endfassung des Grünordnungsplanes wurde im März 2006 übergeben. Die vollständige Fassung liegt der Stadt Lehrte vor.

Im Grünordnungsplan wird der durch das Projekt verursachte Eingriff im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Es werden die Auswirkungen auf alle Schutzgüter des Naturschutzrechts beurteilt, mögliche Vermeidungsmaßnahmen benannt und notwendige Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Insgesamt können mit den beschriebenen und in den rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen alle aus dem Bebauungsplan Nr. 04/29 'Gut Adolphshof' resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert werden.

Damit erübrigt sich eine Eingriffs-Ausgleichsregelung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

5. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN

5.1 Darstellung des Gesamtkonzeptes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, notwendige Veränderungen der verschiedenen Einrichtungen von Gut Adolphshof kurz- bis mittelfristig einzuleiten und mögliche Entwicklungspotentiale langfristig planungsrechtlich abzusichern. Ausgangspunkt für das Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungsplan) ist das Gesamtkonzept für den Adolphshof, welches schon 1997 erarbeitet wurde.

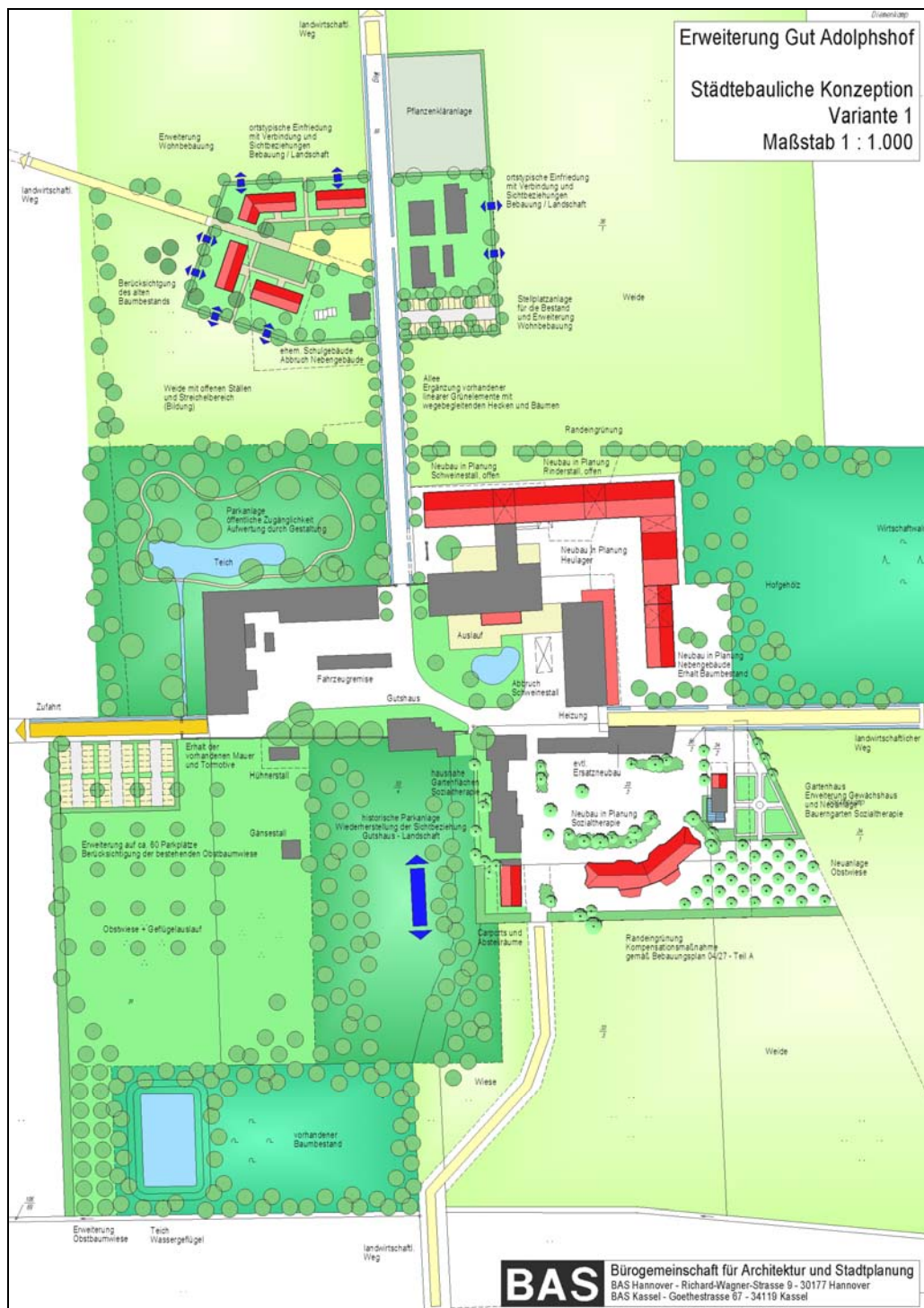
Neben dem Erhalt und der Sicherung der denkmalgeschützten Hofanlage sollen mit der Bauleitplanung bauliche Ergänzungen ermöglicht werden, die zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Gesamthofes erforderlich sind. Das frühere Konzept musste aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, insbesondere neuer gesetzlicher Vorgaben, fortgeschrieben werden. Vorrang hat nach wie vor aus städtebaulicher Sicht der Erhalt der denkmalgeschützten Hofanlage. Hierzu wurden im Vorfeld die zuständigen Denkmalschutzbehörden einbezogen.

Für die auf dem Hof arbeitenden Bereiche - Landwirtschaft, Sozialtherapie und Bildung - sollen in diesem Zusammenhang vor allem neue Werkstätten, Stallgebäude und Wohnbereiche durch Umnutzung vorhandener Gebäude und Neubauten geschaffen werden. In diesem Rahmen sind bereits in der Konzeptphase die aufgrund der Abhängigkeit von externen Finanzierungen (insbesondere Landesmittel) bestehenden Sachzwänge zu berücksichtigen gewesen. Dies betrifft vor allem die durch öffentliche Mittel subventionierten Umbau- oder Neubaupläne der sozialtherapeutischen Einrichtungen (Werkstätten und Wohngebäude).

Dabei verursachen insbesondere die Veränderungen der Sozialtherapeutischen Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Adolphshof e.V. einen erhöhten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum (sowohl für das betreute Wohnen wie auch für Mitarbeiter). Für die angestrebte Realisierung des Konzeptes einer Lebensgemeinschaft für Menschen mit Behinderung ist es erforderlich, dass Mitarbeiter mit ihren Familien möglichst im räumlichen Zusammenhang wohnen. Eingliederungserfolge hängen dabei in hohem Maße von dem Kontakt mit nicht behinderten Personen zusammen. Dies können natürliche Zusammenhänge sein oder auch willkürlich eingerichtete Nachbarschaften wie auf dem Adolphshof. Die permanente Aufsicht und Nähe von (Vertrauens-)Personen eröffnet den behinderten Menschen erst die Möglichkeit des frei-

zügigen Bewegens auf dem Hof. Schließlich bietet die Nähe der pädagogischen Fachkräfte organisatorische und damit auch wirtschaftliche Vorteile bezogen auf die Flexibilität und Einsatzzeiten des Betreuungspersonals. Dies reduziert direkt die Betreuungskosten.

Insgesamt wurde für die Umsetzung des Konzeptes ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für ca. 30 Personen ermittelt. Ausgehend von einem individuellen Wohnraumbedarf von durchschnittlich 35 m²/Person ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von 1.050 m² (netto) oder rund 1.500 m² (brutto). Bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise, wird überschlägig eine überbaute (= versiegelte) Fläche von 1.200 m² erforderlich. Bei einer Dichte, die einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 entsprechen würde, ergibt dies eine Bruttofläche von ca. 3.000 m². Dieser Flächenansatz wurde bei der Planung berücksichtigt.



Städtebauliches Konzept zur Erweiterung

Um Fehlentwicklungen (z.B. Entstehung ungewollter Splittersiedlungen) zu vermeiden, wird auf der Bebauungsplan-Ebene geregelt, dass sich der begünstigte Personenkreis ausschließlich aus Mitarbeitern der verschiedenen Einrichtungen zusammensetzt. Eine Weiterveräußerung wird ausdrücklich untersagt, um die Bindung an den Adolphshof auch langfristig sicherzustellen, indem jedem Mitarbeiter maximal nur jeweils eine Wohneinheit zur Selbstnutzung zugeordnet werden darf. Weiterhin soll geprüft werden, wie die an die betriebliche Nutzung gekoppelte Wohnfunktion dauerhaft z.B. durch Definition von Betriebswohnungen oder Werkwohnungen gemäß §§ 576 ff BGB und damit Aufnahme in die entsprechenden Arbeitsverträge und/oder Mietverträge zusätzlich abgesichert werden kann.

Als erweiterte Wohnbebauung ist wiederum eine hofbildende Gebäudegruppe in zweigeschossiger Bauweise geplant, die das ehemalige Schulgebäude mit einem entsprechenden Grundstück im Norden mit einschließt. In der dargestellten städtebaulichen Variante 1 wird die Wohnbebauung ergänzt durch angrenzende Grünflächen, die individuell zugeordnet werden können oder gemeinschaftlich genutzt werden sowie die sich nach Osten zur vorhandenen Bebauung öffnende gemeinschaftliche Hoffläche. Der erhaltenswerte Baumbestand in diesem Bereich kann weitestgehend berücksichtigt werden bleiben. Ein – über die städtebauliche Figur hinausgehendes – Realisierungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Für den Hof soll ein fortschrittliches Energiekonzept mit Maßnahmen zur eigenen Energiewirtschaft umgesetzt werden.

Die hofeigene Pflanzenbeet-Kläranlage soll - basierend auf den bisher gemachten positiven Erfahrungen - dem Bedarf folgend in seiner Kapazität erweitert werden.

Es sind auch zukünftig nur Nutzungen vorgesehen, die in direktem Zusammenhang zum Hof - der biodynamischen Landwirtschaft sowie der sozialtherapeutischen Einrichtung - stehen und die bisherige Nutzung ergänzen.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Hofgutes soll vom Prinzip her mit der bestehenden Anbindung an die Hildesheimer Straße (L 413) beibehalten werden. Eine zweite zusätzliche Anbindung über den sog. Schulweg an die Hildesheimer Straße im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Norden des Adolphshofes wird nicht für erforderlich gehalten, könnte aber als Notzufahrt (für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge o.ä.) in Anspruch genommen werden.

ÖPNV

Auf der Hildesheimer Straße verkehrt die regionale Buslinie Hämelerwald – Hohenhameln (0948) der RegioBus GmbH. Die Linie fällt wegen der ‚grenzüberschreitenden Verbindung‘ sowohl in die Zuständigkeit: der Region Hannover wie auch des Zweckverbandes Großraum Braunschweig. Sie erfüllt im Wesentlichen Zubringerfunktion zum ÖPNV-Haltepunkt Hämelerwald (Anbindung an Kernstadt Lehrte / Oberzentrum Hannover). Es gibt derzeit keine durchgehende Taktfrequenz – die Linie fährt nur zu Stoßzeiten.

Schon zu früheren Anlässen wurde von Seiten des Adolphshofes angeregt, erstens den Fahrplan entsprechend der Nachfrage - z.B. im Hinblick auf die Schulkinder - zu verdichten und zweitens im Bereich des Kreuzungspunktes eine ‚richtige‘ Bus-Haltestelle zu realisieren.

Bei früheren Terminen konnte vom Grundsatz her eine breite Zustimmung zur Anlage einer Bushaltestelle im Zusammenhang mit dem bestehenden lichtzeichengeregelten Überweg erreicht werden (jeweils in Fahrtrichtung hinter der Ampel). Bauliche Veränderungen sollten jedoch in jedem Fall vom grundsätzlichen Erhalt der Buslinie abhängig gemacht werden.

Knotenpunkt Hildesheimer Straße

Mit den geplanten Veränderungen auf dem Gut Adolphshof ist voraussichtlich eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Die Planungsabsichten betreffen daher möglicherweise indirekt auch die bauliche Gestaltung am Einmündungspunkt des Privatweges auf die Hildesheimer Straße L 413 südlich der Ortslage Lehrte – Hämelerwald.

Eine Sondernutzungserlaubnis für die verkehrliche Anbindung der sozialtherapeutischen Einrichtung bzw. des landwirtschaftlichen Betriebes über den Privatweg an die Landesstraße besteht derzeit für den Adolphshof nicht, obwohl gemäß § 18/20 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) für eine solche Situation erforderlich. Das entsprechende Verfahren ist spätestens im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Auf der Grundlage der Abstimmungen mit der Verkehrsbehörde, der Polizei und der Straßenbauverwaltung ist es unverzichtbar, dass die zu erteilende Sondernutzungserlaubnis mit einer Auflage zur Verkehrsentwicklung zu versehen ist.

Bestandsbeschreibung

Die bestehende Situation und die zu erwartenden Auswirkungen durch die jetzt vorliegende Planung wurden im Vorfeld des Verfahrens u.a. mit den zuständigen Vertretern der Niedersächsischen Behörde für Straßenbau und Verkehr sowie der zuständigen Polizeibehörde bei einem Ortstermin erörtert. Dabei konnte übereinstimmend festgehalten werden, dass die betreffende Einmündung derzeit als absolut unproblematisch einzustufen ist. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist in diesem Abschnitt der L 413 auf 70 km/h festgesetzt und berücksichtigt somit bereits die aus Richtung Hämelerwald für die Sichtverhältnisse als ungünstig erachtete topografische Situation (Kuppe) in ausreichender Form. Im gesamten betroffenen Bereich gilt ein Überholverbot. Durch ein entsprechendes Verkehrszeichen wird aus Richtung Hämelerwald kommend zusätzlich auf die Ampel in 250m Entfernung (südlich der Einmündung) hingewiesen.

Als relevante Bestandsdaten liegen ferner die Ergebnisse früherer Zählungen (offizielle Verkehrsmengenkarte, 2000) vor:

durchschnittlicher täglicher Verkehr, DTV = 4.400 Kfz / 24 h
(hieraus ergibt sich eine maßgebliche stündliche Verkehrsstärke von 264 Kfz)
Schwerverkehr (über 3,5 t) = 590 Kfz / 24h
(dies entspricht einem prozentualen Anteil von 13,4 %)

Neuere Zahlen liefert eine von der Betreibergesellschaft des Adolphshofes direkt veranlasste Zählung im April 2005, bei der insbesondere die Abbiegevorgänge erfasst werden sollten, um auf dieser Basis dann fundierte Aussagen für die zukünftige Verkehrsmengenentwicklung an dem Kreuzungspunkt treffen zu können.

Zu diesem Zweck wurde bei der neuen Zählung gezielt nur die Kfz-Menge in den Hauptverkehrszeiten (von 6h – 9h und von 15h – 19h) und zwar an zwei verschiedenen Werktagen (Di. und Fr.) erhoben.

Die hieraus zu ermittelnde durchschnittliche Verkehrsstärke (nicht über 24 Stunden !) betrug mit 369 Kfz/h deutlich mehr als der aus dem DTV von 2000 abgeleitete Wert. Aufgrund der Beschränkung auf die tatsächlichen Hauptverkehrszeiten kann aber davon ausgegangen werden, dass der 24-Stundenwert maximal die gleiche Größenordnung erreichen wird wie der Wert aus der offiziellen Verkehrsmengenkarte von 2000.

Im gleichen Erfassungs-Zeitraum wurden durchschnittlich 12 Abbiegevorgänge als Summe aller möglichen Richtungen (Ein- und Ausbiegen) registriert.

In der Spitzenstunde (Fr., 16h – 17h) wurden annähernd 500 Kfz gezählt, die sich gleichmäßig auf beide Fahrrichtungen verteilten.

Der erreichte Höchstwert bei den Abbiegevorgängen liegt bei 18 Kfz/h (Di., nachmittags), Dies bedeutet rein rechnerisch: alle 3 – 4 Minuten ein Abbiegevorgang. Die Verteilung auf die einzelnen Fahrbeziehungen sind der Tabelle im Anhang zu entnehmen. Auffällig ist, dass sich die Abbiegevorgänge in den Morgenstunden gleichmäßig auf die Nord- und die Südrichtung verteilen, während die Abbiegevorgänge in den Nachmittagsstunden etwa zu zwei Drittel auf die Fahrbeziehungen von und nach Hämelerwald entfallen.

Neben betriebsbedingten Verkehrsbewegungen stellen der Liefer- und Andienungsverkehr sowie der Personentransport den größten Anteil am Verkehrsaufkommen zum Hof. Hierzu bestehen kaum Alternativen. Lediglich die Personenbeförderung könnte mit einem auf die entsprechenden Zeiträume abgestimmten erweiterten Fahrplan der Buslinie auch vom ÖPNV übernommen werden. Sehr erfreulich ist aus Sicht der Betreiber, dass ein Großteil der Besucher/Kunden des Hofladens dagegen die Wege bereits zu Fuß bzw. mit dem Rad zurücklegt.

Prognose

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Erweiterung des Adolphshofes wurden die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen ermittelt und im Folgenden bewertet. Diese Prüfung bildet dabei eine Grundlage für die Entscheidung, ob die Verkehrserschließung in der jetzigen Form beibehalten werden kann und als gesichert anzusehen ist.

Die Ermittlung der Prognosewerte basiert auf dem dargestellten zukünftigen Konzept, mit dem keine grundsätzlich anderen Betriebsabläufe geplant sind und bei dem auch die baulichen Erweiterungen mit den hinzukommenden Funktionen voraussichtlich nur in geringem Umfang für zusätzlichen Kraftfahrzeug-Verkehr sorgen werden. Bei dieser Beurteilung ist für die Stadt Lehrte insbesondere von Bedeutung, dass mit dem von der Betreibergesellschaft vorgelegten Erweiterungskonzept für die zusätzliche Wohnbebauung im Bereich des Betreuten Wohnens (diese Personen arbeiten ja auch auf dem Hof) sowie für die zusätzliche Wohnbebauung für die Mitarbeiter(-familien) auf dem Hof gerade auch die Nähe von Wohnen und Arbeiten als existentieller Bestandteil weiter gefördert werden soll. Die Minimierung aller notwendigen Verkehrswege ist somit Teil des Konzeptes.

Andere für die Beurteilung relevanten Tatbestände sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erkennen, so dass aus verkehrstechnischer Sicht insgesamt die Veränderung der Verkehrsmenge auf der Basis der Bestandswerte abgeleitet werden kann.

Es erscheint für die Prognose sinnvoll, die unterschiedlichen Verkehrsarten auch im Hinblick auf die Fahrzeugarten zu berücksichtigen und die voraussichtliche Entwicklung getrennt zu bewerten. Dabei wird für die Modellrechnung eine annähernd gleichmäßige Verteilung mit folgendem Verhältnis zugrunde gelegt:

betriebsbedingter Verkehr (Landwirtschaft)	(landw. Fahrzeuge/Kfz)	20 %
Lieferverkehr / Andienung / Ver- und Entsorgung	(Lkw/Pkw)	20 %
Besucher / Kunden	(Pkw/Bus/Kleinbus)	20 %
Personentransport / Sozialtherapie und Schulweg	(Kleinbus/Pkw)	20 %
„Privatverkehr“ Mitarbeiter	(Pkw)	20 %

Dies bedeutet, dass in einer durchschnittlichen Stunde jedem Bereich etwa 2,4 Fahrten zuzuordnen wären.

Die Betreiber gehen weiterhin von folgenden Zahlen aus:

Derzeit leben 52 Personen auf dem Adolphshof. Mit der hier vorliegenden Planung ist eine mittel- bis langfristige Aufstockung auf insgesamt 114 Personen geplant.

Von den 62 ‚Neuen‘ sind entsprechend der in der Anlage beigefügten Tabelle: ‚derzeitige und zukünftige Nutzung‘ alleine 20 betreute Menschen der Sozialtherapie, die anderen 42 Menschen sind als Mitarbeiter der verschiedenen Einrichtungen mit ihren Familien eingerechnet, darunter

8 x 3-Personen-Haushalte, 6 x 2-Personen-Haushalte und 2 x 1-Personen-Haushalte sowie 4 Personen in Wohngemeinschaften.

Der bestehende Verkehrsschlüssel wird sich voraussichtlich wie folgt ändern:

betriebsbedingter Verkehr (Landwirtschaft)	→
---	---



Sicher ist, dass dieser Bereich durch die Planung (aus verkehrstechnischer Sicht !) am wenigsten tangiert wird. Der landwirtschaftliche Verkehr findet fast ausschließlich ‚innerhalb‘ statt, so dass der Knotenpunkt kaum durch landwirtschaftliche Fahrzeuge belastet wird. Die Erweiterung der Hofanlage zieht in diesem Bereich keine relevanten zusätzlichen Verkehrsbewegungen nach sich. Es ändern sich weder die Größe der bewirtschafteten Flächen noch die Art der Bewirtschaftung. Die Möglichkeit zur Aufstockung des Viehbestandes (im Konzept werden max. 20 % zusätzliche Mastplätze genannt) hat ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrssituation.

Lieferverkehr / Andienung Ver- und Entsorgung	↗
--	---

Es ist davon auszugehen, dass sich auch diese Verkehrsmengen durch die Erweiterung nur unwesentlich ändern (< 25 %, entspricht etwa 1 Fahrzeugbewegung pro Stunde !). Außer der Anlieferung von Material für das geplante Kraftwerk sind grundsätzlich neue Fahrbeziehungen oder Häufigkeiten nicht vorgesehen. Es wird vielmehr eine höhere Auslastung der bereits bestehenden Fahrten erwartet bzw. angestrebt.

Besucher / Kunden	↑
-------------------	---

Als Grundlage für die Berechnung wird in diesem Bereich eine Steigerung von 50 % angenommen (entspricht etwa 1 - 2 Fahrzeugbewegungen pro Stunde !). Dies wird mit einem noch attraktiveren Angebot im Ladenbereich des Adolphshofes sowie vor allem mit einem ausgeweiteten Fortbildungsprogramm begründet.

Personentransport Sozialtherapie und Schulweg	↑
--	---

Auch in diesem Bereich ist eine Zunahme zu erwarten. Die Anzahl der betreuten Personen wird sich annähernd verdoppeln. Doch ist zu berücksichtigen, dass der Bewegungsradius dieser Gruppe stark eingeschränkt ist, d.h. Kfz-Verkehr ist nur möglich in Begleitung und findet daher meist nur in Gruppen statt. Die Fahrbeziehungen sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Vergleichbar - aber in der Summe gewichtiger - ist die Gruppe der Kinder, die in Hämelerwald die Schule besuchen. Auch für diese Gruppe gilt, dass eigenständige Fahrten nicht vorkommen und lediglich zu Schulbeginn und zu schulende Sammelfahrten organisiert werden.

Auch hier wird vorausgesetzt, dass zunächst bestehende Fahrbeziehungen zukünftig besser ausgelastet werden können. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich zusammen ebenfalls eine ‚reduzierte Steigerung‘ der Verkehrsbewegungen um ‚nur‘ 50 % angenommen.

‚Privatverkehr‘ Mitarbeiter	↗
-----------------------------	---

Der Zuwachs der auf dem Hof lebenden Mitarbeiter um etwas mehr als das Doppelte bedeutet keinesfalls eine Zunahme des Verkehrs im gleichen Maße. Im Gegenteil: Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich eine annähernd ausgeglichene Bilanz erreicht werden kann. Der zusätzlich entstehende ‚private‘ Mehrverkehr durch neue Mitarbeiter wird durch wegfallende Wege von externen Wohnorten zum Adolphshof kompensiert. Hier wird eine maximale Steigerung von < 25 % angesetzt.

Fazit: Es muss davon ausgegangen werden, dass sich durch die Planung das Verkehrsaufkommen insgesamt erhöhen wird. Die Zunahme wird aller Voraussicht nach jedoch gering ausfallen und im Maximalfall - wie argumentativ dargestellt - nur in einigen Teilbereichen vielleicht bei 50 % liegen.

Dies würde bei der Übertragung auf absolute Zahlen bedeuten, dass beim direkten Vergleich zu den Bestandsdaten im Erfassungszeitraum somit im Stundenmittel ca. 15 - 18 Abbiegevorgänge (jetzt: 12) als Summe aller möglichen Richtungen (Ein- und Ausbiegen) angenommen müssen. Der Höchstwert bei den Abbiegevorgängen läge dann bei 27 Kfz/h (aufbauend auf der Zählung von Dienstag nachmittag), Dies bedeutet rein rechnerisch: etwa alle 2 - 3 Minuten ein Abbiegevorgang (jetzt: 18 Kfz/h).

Es muss aber schließlich darauf hingewiesen werden, dass aus statistischer Sicht in Bereichen, wo mit solch geringen Häufigkeiten gerechnet wird, die Möglichkeiten für eine verlässliche Hochrechnung begrenzt sind.

Dennoch erscheint die prognostizierte Steigerung der Abbiegevorgänge an dem Knotenpunkt auf der Basis der bestehenden Situation aus verkehrstechnischer Sicht zum jetzigen Zeitpunkt unproblematisch. Die allgemeine Steigerung ist gegenüber möglicherweise auch jetzt schon auftretenden unregelmäßigen Häufigkeiten zu vernachlässigen.

Daher werden im Rahmen des laufenden Verfahrens keine baulichen Veränderungen (Abbiegehilfe oder Abbiegespur) an dem Einmündungspunkt von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gefordert. Die Zustimmung zum Erhalt des status quo erfolgt unter dem Vorbehalt der Beurteilung der weiteren Entwicklung.

Für Sonderveranstaltungen - wie das regelmäßig stattfindende Hoffest - sind wie bisher ‚Sonderregelungen‘ zu treffen (Geschwindigkeitsbegrenzung, zusätzliche Parkplatzflächen). Hier kann auf die guten Erfahrungen der Vergangenheit zurückgegriffen werden. Die für diesen Zweck erforderlichen Flächen sind entsprechend auch in Zukunft freizuhalten.

Sollte die Erweiterung des Adolfshofes dazu führen, dass sich die Verkehrsmengen entgegen den aufgestellten Prognosen deutlich anders darstellen oder sollte sich an dem Einmündungspunkt eine signifikante Unfallhäufigkeit ergeben, sind entsprechend angepasste Maßnahmen (Aus- oder Umbauten des Knotens) zu Lasten des Adolfshofes umzusetzen.

Aus diesem Grund ist von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Strassenbau und Verkehr geplant, die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für den Adolfshof (als Erlaubnisnehmer) an die Entwicklung der Verkehrssituation zu koppeln.

5.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die für die neuen Bauvorhaben bzw. die geplanten Nutzungsänderungen erforderliche Infrastruktur ist teilweise bereits auf dem Gelände des Adolfshofes vorhanden und in ausreichenden Kapazitäten verfügbar. Für einzelne andere Bereiche liegen konkrete Konzepte für eine entsprechende Anpassung der Leistungsfähigkeit vor.

Bei allen Bauarbeiten und insbesondere bei Pflanzmaßnahmen ist die genaue Leitungsführung eventuell vorhandener Ver- und/oder Entsorgungsleitungen entsprechend der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Daher wird eine rechtzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern empfohlen.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist von der L 413 aus mit ausreichender Kapazität an das öffentliche Gasversorgungsnetz angeschlossen. In Abhängigkeit vom Wärmebedarf der geplanten Neubauten könnte eine Verstärkung der vorhandenen Gasleitungen innerhalb des Plangebietes notwendig werden. Vom Bauherrn sind deshalb rechtzeitig Anträge mit Angabe zum erforderlichen Wärme-/Gasbedarf zu stellen, wenn eine Erdgasversorgung erfolgen soll.

Energiekonzept

Ein wesentlicher Bestandteil der Neukonzeption ist jedoch die Erweiterung der Hofanlage unter dem Stichwort ‚Energiefarm‘. Zur Realisierung dieser Grundidee und zur Eigenversorgung der Hofanlage soll mittel- bis langfristig ein eigenes Kraftwerk (Biomasse) beitragen. Als Haupt-Brennstoff sollen nachwachsende Rohstoffe verwendet werden. Die zentrale neue Versorgungsanlage im Rahmen der aktuellen Gesamtplanung ist bisher für das vorhandene Gebäude 11 (vgl. Kapitel 5.1 ‚Darstellung des Gesamtkonzeptes‘) vorgesehen.

Vor dem Hintergrund, dass auf dem Adolfshof ein ‚sauberes‘ Energiekonzept mit Hinblick auf die o.g. zukunftsfähigen Lösungen verwirklicht werden soll, sind mögliche negative Auswirkungen zu verhindern. Im Bebauungsplan wird der Ausschluss stark beeinträchtigender Anlagen allgemein formuliert und an einen vom Betreiber zu erbringenden Nachweis (der ausreichenden Schadstoffbehandlung) im Baugenehmigungsverfahren gekoppelt.

Für die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Einrichtungen der Landwirtschaft, Sozialtherapie, Bildung/Forschung, einschl. ihres Zu und Abgangsverkehrs (L 413, Haus Nr. 3) ist gemäß ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz die Region Hannover zuständig.

Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme durch den Einsatz von naturbelassenem Holz mit einer Feuerungswärmeleistung $\geq 1\text{MW}$ in einer Verbrennungseinrichtung (z.B. Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk) bedürfen der Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Da bekannt ist, dass die für eine Genehmigung entscheidenden Grenzwerte und/oder Orientierungswerte ebenfalls einem veränderten gesellschaftlichen und politischen Prozess entspringen und daher jeweils nach neuen Kriterien beurteilt werden, ist der dann allgemeine Stand der Technik zum Zeitpunkt des entsprechenden Genehmigungsverfahrens zu Grunde zu legen.

Ob die Auslösekriterien für eine immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflicht erfüllt werden, ist vom Betreiber im Vorfeld mit den zuständigen Behörden zu klären. Sollte die Anlage den Erfordernissen für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (§ 22, 23 BImSchG) genügen, bliebe die Prüfung auf das Baugenehmigungsverfahren beschränkt.

Wasserversorgung und Brandschutz

Der Adolfshof wird vom Wasserverband Peine mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss an die parallel zur Hildesheimer Straße verlaufende Wasserleitung bzw. an das Ortsnetz läuft über den Zufahrtsweg bis zur Hildesheimer Straße (derzeit über eine DN 100 PVC).

Die zur Verfügung stehende Wassermenge auf dem Gelände lag an den beiden Entnahmestellen (jeweils Unterflurhydranten) nach Angabe des Versorgungsunternehmens bei einem Wasserdruck von 2 bar entsprechend den jüngsten Druckmessungen (Mai 2005) bei rund 900 l/min.

Die zusätzliche Bebauung könnte durch die Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes an die vorhandene Versorgung angeschlossen werden.

Bei der Dimensionierung der Wasserversorgung ist zur Sicherstellung des Brandschutzes in Abhängigkeit von der geplanten gemischten Nutzung (Landwirtschaft, Wohnen, Fortbildung) nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 jedoch eine Löschwassermenge von 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. für 2 Stunden anzusetzen. Die erforderliche Löschwassermenge kann im maximalen Bedarfsfall somit bei den derzeit vorhandenen Kapazitäten nicht vollständig aus den Hydranten auf dem Hofgelände entnommen werden - statt der erforderlichen 1.600 l/min. können entsprechend der Stellungnahme des Wasserverbandes Peine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus dem Trinkwassernetz maximal 800 l/min. bereitgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Als Ergebnis von Gesprächen mit der zuständigen Behörde der Region Hannover sowie mit dem verantwortlichen Wasserversorgungsunternehmen soll dieser ‚Engpass‘ durch einen Anschluss an die unmittelbar am Gutsgelände vorbeiführende Hauptversorgungsleitung (DN 400, nach Mehrum) beseitigt werden. Hierdurch kann die ausreichende Wassermenge sichergestellt werden. Der erforderliche Übergabepunkt ist südlich des Zufahrtsweges im Westen des Geltungsbereiches geplant.

Die Zugänglichkeit der entsprechenden Hydranten ist jederzeit für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellen.

Alternativ wären unabhängige Löschwasserentnahmestellen mit entsprechender bzw. ergänzender Löschwasserlieferungsmenge auf dem Grundstück anzulegen bzw. in entsprechender Entfernung im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. herzustellen (Zisternen, Bohrbrunnen etc.).

Bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Leitungsnetzes entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen – Planung Teil 1 Planung“ ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von zukünftigen Überbauungen frei zu halten ist.

Rettungswege und Bewegungsflächen sind entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen herzustellen.

Abwasserbehandlung und Oberflächenentwässerung

Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Lehrte ist ein Anschluss des Gut Adolphshof nicht vorgesehen. Das Abwasser wurde auch nicht bei der Bemessung der Kläranlage in Hämelerwald berücksichtigt.

Ein Schmutzwasseranschluss ist derzeit nicht gegeben. Für die mit diesem Bebauungsplan vorgesehene Nutzungserweiterung jedoch auch nicht erforderlich, da nach wie vor die Abwässer der gesamten Hofanlage in einer ausreichend dimensionierten Pflanzenbeet-Kläranlage gesammelt und gereinigt werden. Der Erschließungsaufwand für den Anschluss an das Kanalsystem wäre zum jetzigen Zeitpunkt nicht unerheblich, ist von der Stadt Lehrte nicht vorgesehen und müsste vom Verursacher getragen werden.

Mit der seinerzeit durch den Landkreis Hannover erteilten Erlaubnis und der Genehmigung für die Kläranlage sind die Betreiber auf dem Gut Adolphshof abwasserbeseitigungspflichtig geworden. Es bestehen keine Bedenken, diese Verpflichtung bei der Gesellschaft zu belassen. Seit 2001 besteht eine vertragliche Vereinbarung über Erweiterung, Finanzierung, Nutzung, Betrieb sowie Risiko/Haftung der betroffenen Nutzergruppen auf dem Adolphshof.

Pflanzenbeet-Kläranlage

Die Betreibergesellschaft hat im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahrens die Genehmigung für die Erweiterung der hofeigenen Pflanzenbeet-Kläranlage bei der Region Hannover beantragt. Die Aufsichtsbehörde hat die Betriebsgenehmigung (für bis zu 219 Einwohnerwerten) mit Schreiben vom 14.06.2005 in Aussicht gestellt, die abschließende Bearbeitung jedoch bis zum rechtswirksamen Abschluss des Bauleitplanverfahrens zurückgestellt mit dem Hinweis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes unmittelbare Auswirkungen auf die Bemessung der Pflanzenbeetkläranlage haben.

Mit dem zugehörigen Bebauungsplan werden nun auch die Flächen für die Pflanzenkläranlage planungsrechtlich gesichert, die sowohl für den Bestand wie auch für die hochgerechnete mittel- bis langfristige Erweiterung benötigt werden.

Die entsprechende Genehmigungsplanung nach § 154 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) wurde vom Ingenieurbüro AWA-Ingenieure Dr. Bahlo & Ebeling (Uelzen) bearbeitet und liegt der Stadt Lehrte vor. Die vorgenannte Planung enthält neben den für die Bauleitplanung wesentlichen Angaben zur Kapazität, die hier in Auszügen wiedergegeben werden, auch Beschreibungen zur Technik der Anlage. Auf diese Informationen wird im Rahmen der hier vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan lediglich verwiesen.

Die bisher gültige Erlaubnis aus dem Jahr 1991 zur Einleitung des mechanisch-biologisch gereinigten Schmutzwassers in das Gewässer III. Ordnung ‚Flottrieth‘, Flurstück 70, Flur 18, Gemarkung Hämelerwald gilt 20 Jahre, also noch bis zum Jahr 2011.

Die Umgestaltung und Ergänzung der Abwasserreinigungsanlage wurde durch den Landkreis Hannover im Jahr 2000 erteilt. Daraufhin wurde im Jahr 2002 der jetzige Zustand auf der Grundlage der vorgelegten Ausführungspläne fertiggestellt. Der Abwasseranfall wurde hiernach mittelfristig mit 86 Einwohnergleichwerten (entspricht 9,6 m³/Tag) und langfristig mit 146 Einwohnergleichwerten (entspricht 17 m³/Tag) angenommen. Die durchschnittliche Abwassermenge war in den Jahren 2003 und 2004 jedoch (bei 52 Personen und Molkerei) mit 6,8 m³ deutlich geringer.

Das Labor der Region Hannover überwacht die Reinigungsleistung der Kläranlage. Die geforderten Überwachungswerte werden bei den regelmäßigen Messungen deutlich eingehalten bzw. unterschritten.

Bei der aktuell erarbeiteten neuen Genehmigungsplanung wurden die im Entwicklungskonzept vorgesehenen Erweiterungen auf dem Adolphshof voll berücksichtigt (114 Personen und die entsprechenden Arbeitsplätze ergeben 219 Einwohnerwerte). Demnach steigt der zu erwartende durchschnittliche Abwasseranfall auf maximal 37 m³/Tag (inkl. Zuschlag für Fremdwasser). Da bei großen Veranstaltungen (z.B. Hoffest) an bestimmten Tagen im Jahr ein höherer Abwasseranfall zu erwarten ist, wurde als maximale tägliche Einleitmenge von dem doppelten Volumen - also 74 m³ - ausgegangen.

Bei Berücksichtigung der bestehenden Kapazitäten (Pflanzenbeet 1 für 75 EW)

- Volumen der Dreikammergrube (6,00 m³)
- Fläche der Klärschlammvererdungsanlage (Sohle 83 m² bzw. Oberfläche 144 m²)
- und der ermittelten Schlammmenge (144 m³/Jahr)

wird ein Räumintervall von 15 Jahren ermittelt.

Die Fachingenieure gehen davon aus, dass die maximal beantragte Menge von 37 m³ zumindest in den nächsten Jahren noch nicht erreicht wird. Daher ist geplant, den Umbau des zweiten Pflanzbeetes in Absprache mit der Region erst anzugehen, wenn die maximale hydraulische Leistungsfähigkeit des ersten Pflanzbeetes/Bodenfilters oder die Grenze der erforderlichen Reinigungsleistung erreicht ist. Da Erlaubnisse nach Wasserrecht grundsätzlich unter dem Vorbehalt des Widerrufs und der Anpassung stehen, könnte eine Erweiterung der Kläranlage auch vor 2011 erforderlich werden.

Das noch herzustellende Pflanzenbeet 2 erhält dann eine Sohlfläche von 500 m² und ist für einen Abwasseranfall von 144 EW vorgesehen.

In einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass die Kosten für die Erweiterung der Pflanzenbeet-Kläranlage nach dem Verursacherprinzip von der Gemeinnützigen Landbauforschungsgesellschaft Hämelerwald e.V. zu tragen sind.

Bei der Stickstoffelimination kann aufgrund der Zweistufigkeit ein Wirkungsgrad von bis zu 70 % erreicht werden, bei der Phosphorelimination wird langfristig ein Wert zwischen 50 und 60 % erwartet. Die Steigerung des Wirkungsgrades durch Filtersubstrate und/oder Zuschlagstoffe mit höherem Wirkungsgrad ist bei Bodenfilteranlagen im Routinebetrieb nach Aussage der Fachingenieure bisher für die P-Elimination noch nicht nachgewiesen, daher wird auf eine entsprechende Anwendung verzichtet.

Es ist auch weiterhin darauf zu achten, dass stark belastetes Abwasser aus der Viehhaltung nicht in die Kläranlage geleitet wird. Dies ist in gesonderten Gülle-Behältern getrennt aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen. Im jetzigen Planungsstadium ist für einen ausreichend dimensionierten Güllebehälter (ca. 500m³) ein Standort auf der Nordseite der neuen Stallgebäude geplant.

Oberflächenentwässerung

Auch zukünftig ist vorgesehen, das unbelastete Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) getrennt abzuführen. Auf dem Gutsgelände bieten sich mehrere Verwendungsmöglichkeiten an:

- die Zuleitung ins Grundwasser durch Versickerung und/oder Bewässerung von Pflanzflächen
- die Ableitung in einen Vorfluter oder die vorhandenen Teiche
- die Einleitung, Zurückhaltung und/oder Speicherung in Zisternen
- die Verwendung als Brauchwasser

Für die Ableitung des Niederschlagswassers kann das vorhandene – meist wegebegleitende - Grabensystem auf dem Hofgelände weiterhin verwendet werden. Die Funktionsfähigkeit der Gräben ist durch geeignete Pflegemaßnahmen aufrecht zu erhalten.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

6.1 Grenze des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die mit der Planzeichnung festgesetzte Fläche. Das Plangebiet liegt in Flur 18 der Gemarkung Hämelerwald. Mit der Grenze des Änderungsbereiches wird die Fläche festgesetzt, die für die geplanten Erweiterungen insgesamt benötigt wird bzw. welche durch die Planungen betroffen werden.

Die Flurstücke 30/19 (teilweise), 30/20 (teilweise), 31 (teilweise), 33/2, 33/4 (teilweise), 33/5, 34/2, 34/3, 34/4 (teilweise), 36/1 (teilweise), 48/2 (teilweise), sowie die Wegeparzellen 55

(teilweise), 56/1 (teilweise), 56/2, 58/2, 58/3, 58/4 und 59/1 (teilweise) umfassen etwa ca. 51.500 m².

Der Änderungsbereich umfasst nicht alle der genannten Flurstücke vollständig.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zusätzlich aufgenommen worden:

- die erforderlichen externen Kompensationsflächen,
- die zur Sicherung der Erschließung erforderliche Anbindung zur Hildesheimer Straße,
- die Flächen für die Pflanzenbeetkläranlage.

Hierfür erscheint eine Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich, da alle diese Flächen als Außenbereichsflächen über eine ‚passende‘ Darstellung‘ verfügen. Insbesondere der Standort der Pflanzenbeetkläranlage im Norden der Gutsfläche ist in der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der gemeinnützigen Landbau-Forschungsgesellschaft Hämelerwald e.V., öffentliche Flächen sind durch die Planung nicht betroffen. Für Teilbereiche besteht ein Erbpachtvertrag mit der Sozialtherapeutischen Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Adolphshof e.V.

Mit der Festlegung des Änderungsbereiches wird sichergestellt, dass die planungsrelevanten Bereiche, die für das neue Gesamtkonzept einer neuen städtebaulichen Ordnung bedürfen, in die Planung mit einbezogen werden und berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten.

Deshalb werden neben den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen auch die Bereiche, die zukünftig als Parkplätze vorgesehen sind und die östlich des geplanten Sozialtherapie-II-Gebäudes gelegenen Flächen für einen Bauerngarten (im Zusammenhang mit den sozialtherapeutischen Einrichtungen) in den Änderungsbereich mit aufgenommen.

Die Abgrenzung des geplanten Parkplatzes an der Hauptzufahrt - und somit auch die Abgrenzung des Geltungsbereiches an dieser Stelle - ergeben sich aus dem gegenüber dem Vorentwurf unveränderten Bedarf von ca. 60 Stellplätzen und den vorhandenen topografischen Gegebenheiten (Bodenwellen, Böschungskanten), deren Berücksichtigung eine Vergrößerung der Fläche zur Folge hat. Die ursprünglich vorgesehene Fläche östlich hiervon ist wegen der dort bestehenden Obstwiese naturschutzfachlich deutlich höher einzustufen und wurde daher als Standort für einen Parkplatz fallen gelassen.

Die von der Planung betroffenen und bisher nicht baulich genutzten Flächen, werden derzeit landwirtschaftlich (überwiegend als Weiden) genutzt. Im Westen und Norden grenzt der Änderungsbereich an die bereits erwähnte Parkanlage sowie Weideflächen. Im Norden des Plangebietes liegt auch die bereits erwähnte hofeigene Pflanzenbeet-Kläranlage. Südlich der Zufahrt stehen entlang der Hildesheimer Straße noch eine Reihe von einfachen Siedlungshäusern, die früher einmal zum Adolphshof gehört hatten, später aber veräußert wurden, so dass hierauf keine Zugriffsmöglichkeiten mehr bestehen. Im Osten befindet sich neben weiteren Weideflächen ein ‚Hofgehölz‘, welches in einiger Entfernung in ein Waldstück übergeht. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan jedoch vollständig als Waldfläche dargestellt. Auch südlich der von den sozialtherapeutischen Einrichtungen genutzten und geplanten Gebäude schließt sich Weideland an. Südlich des Gutshauses beginnt die ebenfalls in das Denkmalensemble aufgenommene historische Parkanlage. Diese wird auf westlicher Seite von einer Obstbaumwiese (Auslaufläche für Hühner und Gänse) begrenzt und im Süden von einem weiteren Hofgehölz.

Die Stadt Lehrte betreibt derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet. Das Verfahren ist nahezu abgeschlossen. Der Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan ist durch den Rat der Stadt Lehrte am 21.03.2007 gefasst worden. Der Flächennutzungsplan wird in Kürze bei der Region Hannover zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Rechtswirksamkeit ist im Juni/Juli dieses Jahres zu rechnen.

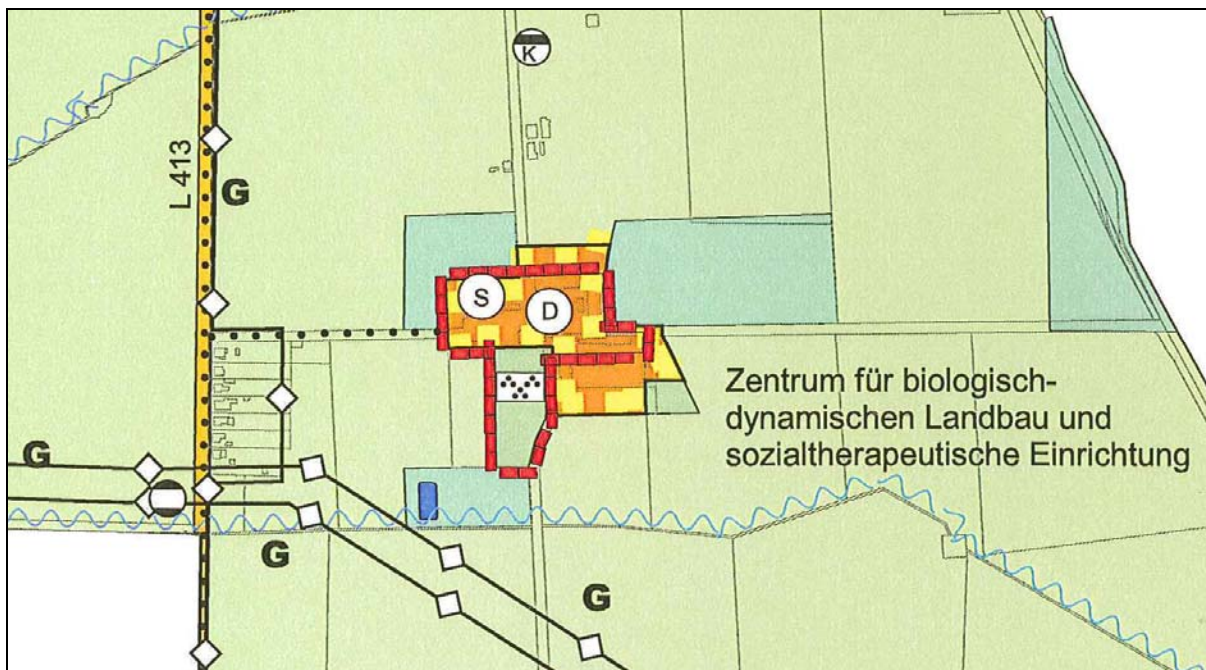
Weil die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes jedoch nicht vollständig im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden konnten, beabsichtigt die Stadt Lehrte die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes weiter im Parallelverfahren herbeizuführen. Der neue Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte beinhaltet zwar schon die Erweiterung der Flächen im Südosten der Hofanlage (Erweiterung Sozialthe-

rapie), weist aber in seiner Darstellung für andere Teilbereiche immer noch landwirtschaftliche Fläche bzw. Waldfläche aus (vgl. Auszug Gesamt-Flächennutzungsplan von 2007), wo nun auf der Grundlage des abgestimmten Gesamtkonzeptes für die auf dem Hof arbeitenden Bereiche - Landwirtschaft, Sozialtherapie, Bildungsarbeit - neue Stallgebäude und neue Wohngebäude errichtet werden sollen.

Dabei verursachen insbesondere die Veränderungen der Sozialtherapeutischen Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Adolphshof e.V. einen erhöhten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum (sowohl für das betreute Wohnen wie auch für Mitarbeiter). Die in der Darstellung des Flächennutzungsplanes bisher enthaltene Sonderbaufläche ist hierfür noch zu erweitern. Im Hinblick auf die geplanten Veränderungen auf dem Adolphshof wurde daher schon im Jahr 2005 ein weiteres Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (93. Änderung) eingeleitet.

Um nicht in Konflikt mit der zeitgleich im Verfahren stehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu geraten, wurde das Änderungsverfahren vorübergehend nicht weiter bearbeitet. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 04/29 ‚Gut Adolphshof‘ wurde dennoch zwischenzeitlich als Entwurf beschlossen und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB bzw. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt. Hierdurch konnte für den südöstlichen Teilbereich (Sozialtherapie) noch vor dem ausstehenden Satzungsbeschluss die sog. ‚vorzeitige Planreife‘ entsprechend § 33 BauGB erreicht werden.

Mit der hier vorliegenden 1. Flächennutzungsplan-Änderung kann jetzt auf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgebaut und das zunächst als 93. Änderung des zuvor gültigen Flächennutzungsplanes bezeichnete Verfahren als 1. Änderung des neuen Flächennutzungsplanes fortgeführt werden. Erst mit der Feststellung der 1. Flächennutzungsplan-Änderung kann auch das Bebauungsplan-Verfahren zum Abschluss gebracht werden (Parallelverfahren).



Auszug Gesamt-Flächennutzungsplan, Fassung März 2007

Die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst mit ca. 51.500 qm in etwa den Kernbereich des zugehörigen Bebauungsplanes und überschreibt die bisher gültige Darstellung vollständig.

Der Änderungsbereich beinhaltet somit die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung dargestellten Sonderbauflächen für das neue Sozialtherapie-II-Gebäude sowie die Grünfläche im äußersten Südosten des Plangebietes. Im Flächennutzungsplan 2007 sind dagegen nicht enthalten die Flächen für die neuen Stallgebäude, die Flächen für die neue Wohnbebauung im Norden sowie die für die neue Stellplatzanlage benötigte Fläche im Westen des Plangebietes.

Der Eichen-Eschenbestand nordwestlich der Hofanlage, der durchaus parkähnliche Strukturen aufweist, jedoch rein waldderechtlich als Wald eingestuft werden muss (§ 2 NWaldLG) und die bestehenden Grünflächen südlich des Herrenhauses („Parkanlage“) bleiben von den geplanten Änderungen ausgenommen. Diese Darstellung kann daher bestehen bleiben. Eine Änderung ist hier nicht erforderlich.

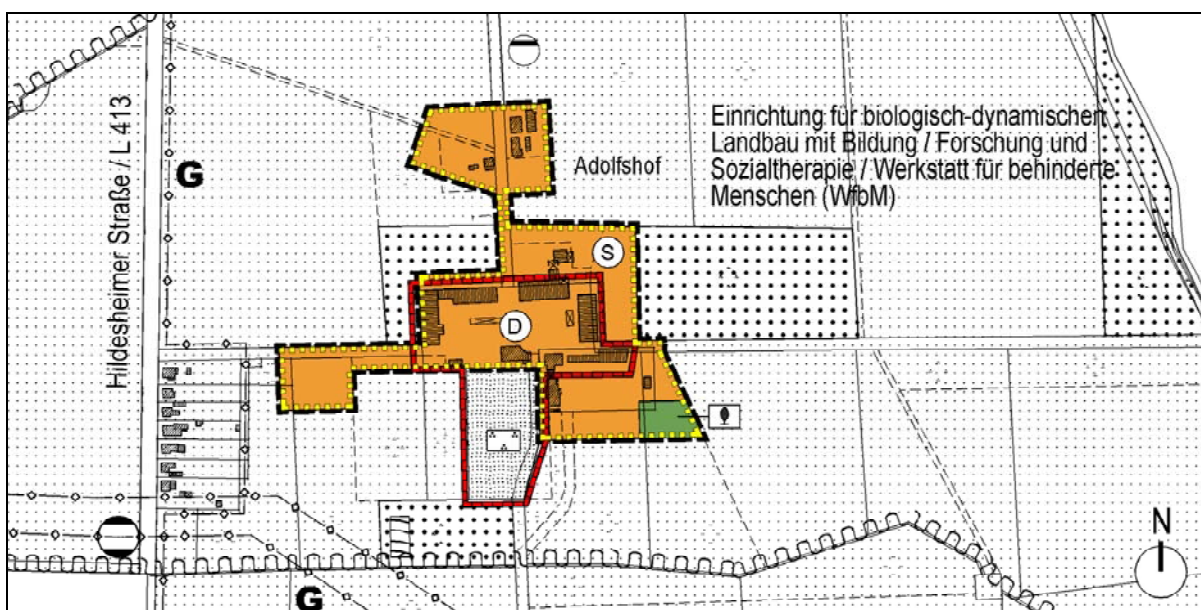
6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplanes und damit auch der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Erweiterung und die Ergänzung der vom Adolfs Hof mit seinen verschiedenen angegliederten Einrichtungen genutzten Fläche für weitere landwirtschaftlich zu nutzende Gebäude (neue Stallungen), für Veränderungen im sozialtherapeutischen Bereich (insbesondere Werkstätten, betreutes Wohnen) sowie für neue Wohngebäude (Mitarbeiter und ihre Familien).

Mit der Neubebauung ergeben sich darüber hinaus neue Potentiale für eine optimale Ausnutzung des Bestandes durch Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener Gebäude. Die integrierte Gesamtlösung sieht unter Berücksichtigung der Funktionalität sowie der denkmalrechtlich Belange eine komplette Auslastung der vorhandenen Gebäude vor.

Die mit der Planung vorgesehene Vergrößerung der vorhandenen Einrichtungen verändert diesen Gebietscharakter insgesamt vom Grundsatz her nicht. Dennoch beinhaltet das aktuelle Gesamtkonzept eine im vorgegebenen Rahmen maßvolle Verschiebung der Gewichtung einzelner Funktionsbereiche untereinander sowie eine stärkere Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur und damit einen Bedeutungszuwachs der innerhalb des Plangebietes möglicherweise dauerhaft wohnenden Personen.

Bereits mit der 72. Änderung des zuvor gültigen Flächennutzungsplanes (1999) wurde in die zeichnerische Darstellung eine Fläche aufgenommen, die als ‚Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Zentrum für biologisch dynamischen Landbau und sozialtherapeutische Einrichtung‘ benannt wurde. Diese Fläche umfasste damals den eigentlichen Kernbereich der bebauten Hofanlage. Diese Bezeichnung wurde in den neu aufgestellten Flächennutzungsplan übernommen und soll nun mit der 1. Änderung eine neue – inhaltlich angepasste - Zweckbestimmung erhalten. Daher werden die ‚Kernzone‘ des Hofes wie auch die Erweiterungsflächen ebenfalls als Sondergebiet mit einer vergleichbaren, aber leicht weiterentwickelten Definition ausgewiesen, jetzt neu mit „Zweckbestimmung: Einrichtung für biologisch-dynamischen Landbau mit Bildung / Forschung und Sozialtherapie / Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM)“.



Auszug 1. Änderung Flächennutzungsplan, Stand August 2007

Zur neuen Darstellung als Sonderbaufläche entsprechend § 11 BauNVO gibt es aufgrund der geplanten Nutzung (Erweiterung der baulich genutzten Hoffläche für die verschiedenen vorhandenen Nutzungen) keine Alternative. Die Kombination von ökologischem Landbaubetrieb und sozialtherapeutischer Einrichtung ist planungsrechtlich nicht anders zu fassen und erfordert daher zusätzlich eine spezielle Definition im Bauleitplanverfahren. Sie entspricht der bisherigen F-Plan-Darstellung sowie dem tatsächlichen Gebietscharakter.

Ein Festhalten an der Unbebaubarkeit dieser Flächen (Landwirtschaft / Wald) würde das Gut Adolfsdorf als wichtige gesellschaftliche Einrichtung ebenso wie als bedeutendes Kulturdenkmal gefährden, da andere Entwicklungs- und Sicherungsmöglichkeiten nicht bestehen. Der Umfang der jetzt geplanten Erweiterung würde im ungünstigen Fall aber auch Entwicklungen ermöglichen, die weder mit der orts- und kulturgeschichtlichen Bedeutung, mit den einzelnen Denkmalwerten und der geschützten Gesamtanlage noch mit der angestrebten Siedlungsstruktur und dem zugehörigen Landschaftsbild im Außenbereich vereinbar wären.

Daher wird in den zugehörigen Bebauungsplan Nr. 04/29 ‚Gut Adolfsdorf‘ ein umfangreicher Nutzungskatalog mit dezidierten Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass diese Flächen nur für solche baulichen Nutzungen beansprucht werden, die im Zusammenhang mit den vorhandenen funktionierenden Einrichtungen in der denkmalgeschützten Hofanlage stehen und diese stärken. Nur die Ausweisung als ‚Sondergebiet‘ gemäß § 11 BauNVO ermöglicht diese dezidierte Ausgestaltung.

Darüber hinaus sind mit der Bauleitplanung aber auch im Rahmen des Gesamtkonzeptes angemessene Spielräume offen zu halten für verträgliche Veränderungen bei der Nutzung einzelner Gebäude. Insgesamt werden auf der Bebauungsplan-Ebene sieben Teilbereiche – die Sondergebiete SO 1 bis SO 7 – gebildet, die insbesondere bei der Art der Nutzung und beim Maß der baulichen Nutzung differenzierte planungsrechtliche Vorgaben erfordern.

Von der Ausweisung weiterer Sondergebietsflächen am Adolfsdorf ist die vorhandene Entwicklung von Hämelerwald und / oder die angestrebte Gesamtentwicklung – Erhalt und Stärkung der Funktionsfähigkeit des Zentrums - der Stadt Lehrte nicht gefährdet.

Auch die geplanten zusätzlichen Wohngebäude betreffen die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung nicht. Das Wohnen wird als ein notwendiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes angesehen und stellt somit eine Basisfunktion des Sondergebietes dar. Umgekehrt soll aber auch die Funktion Wohnen nur zulässig sein, wenn sie im Zusammenhang mit den anderen betrieblichen Einrichtungen steht, denn hier ist eine Fläche für Wohnbebauung vorgesehen die nur einem bestimmten Personenkreis (Mitarbeiter und ihren Familien) zur Verfügung steht. Das Wohnen auf dem Adolfsdorf wird daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung deutlich abgegrenzt gegen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO, um aus städtebaulicher Sicht – nicht wünschenswerte (Wohn-)Entwicklungen von vorne herein zu unterbinden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, die Möglichkeiten des zur Verfügung stehenden Planungsinstrumentariums durch entsprechende Festsetzungen im zugehörigen Bebauungsplan auszunutzen und einerseits den Personenkreis auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 8 BauGB sinnvoll zu beschränken wie auch die Quantität nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. So soll sichergestellt werden, dass der begünstigte Personenkreis sich ausschließlich aus Mitarbeitern der verschiedenen Einrichtungen zusammensetzt. Eine Weiterveräußerung ist ausdrücklich nicht zulässig, um die Bindung an den Adolfsdorf auch langfristig sicherzustellen. Um solche Fehlentwicklungen (wie z.B. durch Weiterveräußerung) einzuschränken, wird zusätzlich festgesetzt, dass jedem Mitarbeiter maximal nur jeweils eine Wohneinheit zur Selbstnutzung zugeordnet werden darf. Da den Mitarbeitern ihr normales Lebensumfeld erhalten bleiben soll, erstreckt sich die Zulässigkeit der Wohnnutzung selbstverständlich auf die unmittelbaren Familienangehörigen.

Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren die dauerhaft an die betriebliche Nutzung gekoppelte Wohnfunktion z.B. durch Definition von Betriebswohnungen oder Werkwohnungen gemäß §§ 576 ff BGB und damit Aufnahme in die entsprechenden Arbeitsverträge und/oder Mietverträge zusätzlich abzusichern. In diesem Fall würde sich die gemeinnützige Landbau-Forschungsgesellschaft Hämelerwald e.V. verpflichten, die Begrenzung des Wohnens als rechtlich zu übertragenden Eintrag im Grundbuch der jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Die deutliche Abgrenzung gegenüber den in § 2 BauNVO definierten Kleinsiedlungsgebieten und den in § 5 BauNVO definierten Dorfgebieten ist zur Verhinderung von nicht gewollten privilegierten Wohnstandorten in der freien Flur notwendig.

Durch den umfangreichen in den Bebauungsplan aufgenommenen Nutzungskatalog könnten sich auch Nutzungen am Standort etablieren, die bestehende Qualitäten gefährden. Dies betrifft in erster Linie das beeindruckende gebaute Denkmalensemble wie auch die positive Ausstrahlung des bestehenden – und nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit wirtschaftenden - biologisch-dynamischen Landbaubetriebes. Folgerichtig werden Nutzungen, die sich mit den beiden vorgenannten nicht vereinbaren lassen oder ihnen in ihrer weiteren positiven Entwicklung und Ausstrahlung entgegenstehen, durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen.

Weil auch eine signifikante Erhöhung der Verkaufsflächenanteile möglicherweise bereits zu einer Konkurrenzsituation führen würde, die von der Stadt Lehrte aus gesamtstädtischer Sicht keinesfalls gewünscht wird, werden im Bebauungsplan neben der Begrenzung der Wohnflächen auch die möglichen Verkaufsflächen begrenzt.

Wegen der Insellage des Hofes sind Konflikte zu anderen baulichen Nutzungen durch die geplante Veränderung bzw. Vergrößerung der baulichen Nutzungen auszuschließen. Die Ausdehnung der Sonderbauflächen bedeutet jedoch eine Reduzierung der als Landwirtschaftsfläche bzw. als Waldfläche dargestellten Flächen.

Die Erschließung des Hofgutes soll vom Prinzip her mit der bestehenden Anbindung an die Hildesheimer Straße (L 413) beibehalten werden. Die neuen Gebäude mit den hinzukommenden Funktionen werden in einem geringen Umfang für zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr sorgen, der aus verkehrstechnischer Sicht jedoch zu vernachlässigen ist. Weiterhin sind auch keine grundsätzlich anderen Betriebsabläufe geplant, so dass sich hieraus keine für die Bauleitplanung relevanten Tatbestände ergeben.

Die weiter südlich liegenden Gas-Fernleitungen und die entsprechenden Sicherheitsbereiche werden von der hier vorliegenden Planung nicht berührt. Der Trassenverlauf wird nach Angabe der Betreibergesellschaft auch in die Bebauungsplan-Planzeichnung übernommen.

Landeseigene Anlagen an Gewässern, Messeinrichtungen der Wasserwirtschaft oder Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete sind nach Aussage des zuständigen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz (Betriebsstelle Hildesheim / Hannover) nicht von der Maßnahme betroffen.

Die Zentrale Polizeidirektion Hannover bestätigte mit Schreiben vom 14.10.2005, dass nach der Auswertung der vorliegenden alliierten Luftbilder im Planungsbereich keine Bombardierung erkennbar ist und somit gegen die geplante Nutzung keine Bedenken in Bezug auf Abwurfkampfmittel bestehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

6.3 Abwasserbehandlung

Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Lehrte ist ein Anschluss des Gut Adolfshof nicht vorgesehen. Das Abwasser wurde auch nicht bei der Bemessung der Kläranlage in Hämerwald berücksichtigt.

Ein Schmutzwasseranschluss ist derzeit nicht gegeben. Für die mit diesem Bebauungsplan vorgesehene Nutzungserweiterung jedoch auch nicht erforderlich, da nach wie vor die Abwässer der gesamten Hofanlage in einer ausreichend dimensionierten Pflanzenbeet-Kläranlage im Norden des Plangebietes gesammelt und gereinigt werden. Der Erschließungsaufwand für den Anschluss an das Kanalsystem wäre zum jetzigen Zeitpunkt nicht unerheblich, ist von der Stadt Lehrte nicht vorgesehen und müsste vom Verursacher getragen werden.

Das gesamte Plangebiet wird daher folgerichtig als Fläche dargestellt, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Die vorhandene Kläranlage ist für die bestehenden Einrichtungen ausreichend dimensioniert. Für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes und zur Sicherstellung einer langfristig funktionierenden Abwasserbehandlung wird eine Erweiterung zu gegebener Zeit erforderlich.

Die Betreibergesellschaft hat im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahrens die Genehmigung für die Erweiterung der hofeigenen Pflanzenbeet-Kläranlage bei der Region Hannover beantragt. Die Aufsichtsbehörde hat die Betriebsgenehmigung (für bis zu 219 Einwohnerwerten) mit Schreiben vom 14.06.2005 in Aussicht gestellt, die abschließende Bearbeitung jedoch bis zum rechtswirksamen Abschluss des Bauleitplanverfahrens zurückgestellt mit dem Hinweis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes unmittelbare Auswirkungen auf die Bemessung der Pflanzenbeetkläranlage haben.

In einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass die Kosten für die Erweiterung der Pflanzenbeet-Kläranlage nach dem Verursacherprinzip von der Gemeinnützigen Landbauforschungsgesellschaft Hämelerwald e.V. zu tragen sind.

6.4 Denkmalschutz

Das Hofgut Adolfsdorf ist seit 1987 als Ensemble sowie mit Einzeldenkmälern wegen seiner ortsgeschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung in die Niedersächsische Denkmalschutzliste nach § (2) und (3) NDSchG eingetragen.

Die formale Abgrenzung des Ensembles wird in die Darstellung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

Die denkmalschutzrechtliche Ausweisung einzelner Gebäude sowie die gestalterischen Vorgaben aus dem Bestand wurden in die Planzeichnung sowie an den entsprechenden Stellen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Im Ergebnis sind differenzierte gestalterische Vorgaben für die Umnutzung des Gebäudebestands sowie für die geplanten baulichen Ergänzungen formuliert worden.

Hervorzuheben wären neben der Nutzung als wesentliche Punkte: die Gebäudekörperstellung, die Dachform, die Dachneigung sowie die Fassadengestaltung.

Dies betrifft die städtebauliche Bedeutung des Gebäudeensembles wegen seiner den Hofplatz einfassenden und prägenden Wirkung wie auch die Außenanlagen des Hofgutes, die im Ensembleschutz ausdrücklich enthalten sind.

Die vorhandenen im Denkmalensemble enthaltenen Grünstrukturen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

7. KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG

Der Gemeinnützigen Landbauforschungsgesellschaft Hämelerwald e.V. als Grundstückseigentümer und Investor wird mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens eine planungsrechtliche Perspektive für das Gut Adolfsdorf geschaffen. Die Planung ermöglicht neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Hofanlage und dem Fortbestand der biologisch-dynamischen Landbewirtschaftung auch ergänzende Nutzungen durch Neubau, die zur Sicherung der verschiedenen Einrichtungen auf Adolfsdorf beitragen können.

Die Gemeinnützige Landbauforschungsgesellschaft Hämelerwald e.V. hat mit einem städtebaulichen Vertrag die Kostenverantwortung für die Flächennutzungsplan-Änderung wie auch für den Entwurf des Bebauungsplanes und für die Durchführung der nach BauGB hierfür erforderlichen Verfahrensschritte erklärt.

Auch die mit Umsetzung des Bebauungsplanes verursachten Kosten und Leistungen sind von der Gemeinnützigen Landbauforschungsgesellschaft Hämelerwald e.V. zu tragen. Hierzu sind zu gegebener Zeit ebenfalls entsprechende städtebauliche Verträge zu schließen.

8. VERFAHRENSVERMERKE

Das zunächst zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitete Verfahren wurde nach der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2007) der Stadt Lehrte als 1. Änderung fortgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 21.09.2005 die Aufstellung der 1. Änderung (vormals 93. Änderung) des Flächennutzungsplanes ,Gut Adolphshof' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 06.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lehrte, den 10.10.2007

Voß
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 09.05.2007 dem Entwurf der 1. Änderung (vormals 93. Änderung) des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 24.05.2007 bis 25.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den 10.10.2007

Voß
Bürgermeisterin

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am 26.09.2007 beschlossen.

Lehrte, den 10.10.2007

Voß
Bürgermeisterin

Genehmigung

Die 1. Änderung (vormals 93. Änderung) des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az. 61.03-21101-1/11-13/07) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

REGION HANNOVER
Im Auftrage

Hannover, den 13.12.2007

Roskosch

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung (vormals 93. Änderung) des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 10.01.2008 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 1 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Die Änderung ist damit am 10.01.2008 wirksam geworden.

Lehrte, den 24.01.2008

Voß
Bürgermeisterin

9. ANHANG

Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 04/29 ,Gut Adolfshof' als Verkleinerung, Fassung Stand August 2007

